



Anna Haag
Stora projekt
Telefon: 08-508 262 93
anna.haag@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Norra Djurgårdsstaden. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen. Genomförandebeslut 3.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 653 mnkr, och investeringsinkomster om 39 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Västra enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 110 mnkr, och investeringsinkomster om 110 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra upphandlingen samt genomförandet.
4. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige för år 2010 beviljar en utökad budgetram för exploateringsnämnden med 57 mnkr för detaljplanen Västra samt sopsuganläggning i Hjorthagen. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Bilaga 1. Markanvisade byggherrar, detaljplan Västra, Hjorthagen

Bilaga 2. Investeringskalkyl för DP Västra, Hjorthagen enligt
nuvärdemetoden

2010-03-01
TJÄNSTEUTLÅTANDE
E2010-511-00355



Krister Schultz

Olle Cyrén

Sammanfattning

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Hjorthagen/Gasverksområdet planeras att byggas ut med ca 5 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Området kommer att inrymma kommersiell och social service framför allt i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter och kommer att byggas ut med en takt av 500-600 lägenheter per år.

I detta tjänsteutlåtande föreslår kontoret att projektets tredje genomförandebeslut fattas för den andra detaljplanen i området, Västra samt genomförande av upphandling samt anläggande av stationär sopsuganläggning i Hjorthagen.

Detaljplanen Västra antogs av kommunfullmäktige i november 2009. Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen. Under 2010 kommer genomförandet av detaljplanen att påbörjas och ett genomförandebeslut behövs. Detaljplanen innehåller ca 1 250 lägenheter och tio byggherrar är markanvisade. Exploateringsavtal kommer att tecknas under 2010.

Detaljplanen Västra medför investeringsutgifter om ca 653 mnkr, varav 10 mnkr är utgifter fram till och med 2009, och investeringsinkomster om ca 39 mnkr. Utöver detta tillkommer avgäldsunderlaget. Projektet bedöms medföra ett negativt nettonuvärde om ca 26 mnkr eller 21 000 kr/ekvivalent lägenhet. Till skillnad från den första detaljplanen Norra 1 (genomförandebeslut fattades under 2009) så belastas denna detaljplan inte av några stora generalplanekostnader som påverkar resultatet. Nuvärdet påverkas av att de dryga 1200 lägenheter upplåtes med tomträtt. Ekonomin i kommande etapper för Hjorthagen där 50 % av marken säljs är inkomsterna större och resultaten bättre. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar pga överklaganden, marknadsläget, och indexförändringar medför.

I Hjorthagen kommer det att anläggas ett stationärt sopsugsystem för insamling av avfall. Det planerade systemet kommer att försörja hela den planerade bebyggelsen, 5 000 lgh, med inkast på kvartersmark, rörsystem i gata samt en terminal för insamling. Systemet kommer att samla in tre olika fraktioner, tidningar, förpackningar samt restavfall. Under våren 2010 avses en större del av anläggningen att upphandlas och ett genomförandebeslut behövs. Investeringsutgifterna beräknas till 110 mnkr. Huvudmannaskapsfrågan utreds för



närvarande av trafikkontoret tillsammans med exploateringskontoret. Kontoret räknar dock med en inkomst motsvarande utgiften oavsett huvudmannaskap.

För Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden godkändes inriktningsbeslut i kommunfullmäktige i september 2009. Inriktningsbeslutet medför investeringsutgifter om ca 5 000 mnkr och investeringsinkomster om ca 300 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 3 000 mnkr. Projektet bedöms medföra ett nettonuvärde på ca 200 mnkr eller 40 000 kr/ekvivalent lägenhet. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar och indexförändringar medför samt osäkerheterna kring kostnaderna för omvandlingen av gasverket.

Detta genomförandebeslut ligger inom den ekonomiska ramen för inriktningsbeslutet för Hjorthagen (KF nov 2009). Utgiftsökningar har dock identifierats på ett par ställen, dels sämre grundläggningsförhållanden inom detaljplanen Västra än befarat, dels beslutet i kommunfullmäktige om Stockholm Vattens särtaxa. I inriktningsbeslutet för Hjorthagen var inte heller några kostnader för miljöprofilarbetet medtagna.

Beslutet om särtaxa för Stockholm Vatten i kommunfullmäktige innebär att Stockholm Vatten skall ha möjlighet att ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden och på så sätt få en större kostnadstäckning. Exakt vilka kostnadsökningar detta innebär för kontoret och projektet är ännu ej klarlagt. Då de första 2 000 lägenheterna i Hjorthagen är tomträtter så är det staden som betalar anslutningsavgifterna och således får bära kostnadsökningen.

Arbetet med miljöprofileringen är i full gång och kommer under våren tas upp i nämnderna för beslut. Ett arbete med att lägga en budget för detta pågår och kommer att redovisas i beslutet. Kostnaderna för detta kommer att fördelas mellan alla delprojekt inom Norra Djurgårdsstaden. Redan nu har dock en del utgifter tagits med i detta genomförandebeslut.

Kontoret stämmer löpande av ekonomin i delprojekten mot både fattade genomförandebeslut och den ekonomiska ramen i inriktningsbeslutet. Om utgiftsökningar identifieras som påverkar den totala ramen kan det innebära att ett reviderat inriktningsbeslut behöver tas upp för beslut.

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en stad i världsklass, mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande. Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i och en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från

bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen ingår i ett av stadens stadsutvecklingsområden där en betydande del av Stockholms framtida bostadsutbyggnad kommer att ske under de närmsta åren.

Norra Djurgårdsstaden kommer att erbjuda en stadsdel med trygghet och mångfald i fokus. Attraktiva bostäder och stadsmiljöer skapas med närhet till naturen. Norra Djurgårdsstaden har i budget 2009 lyfts fram att vara ett av stadens två områden med miljöprofilering. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Norra Djurgårdsstaden ska inte bara befästa Stockholms position som en ledande huvudstad i klimatarbetet utan också stödja marknadsföringen av svensk miljöteknik och bidra till att ny teknik utvecklas som kommer allt bostadsbyggande i Sverige och omvärlden tillgodo. Norra Djurgårdsstaden (Stockholm Royal Seaport) har valts ut av Clinton Climate Initiative som ett av 18 projekt i världen som har goda förutsättningar att bli en klimatpositiv stadsdel.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 653 mnkr och investeringsinkomster om 39 mnkr för den andra detaljplanen Västra samt investeringsutgifter om 110 mnkr och investeringsinkomster om 110 mnkr för anläggande av en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen.

Bakgrund

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, se bild nedan. I programmet för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen och Loudan, som utarbetades under år 2001 behandlades övergripande förutsättningar och mål för planering av området. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsvolym, försörjningssystem och utvecklingsstrategier.



Visionsbild över stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I bakgrunden ses Hjorthagen (idag Gasverksområdet) som en krans runt Hjorthagsberget.



Illustration från det fördjupade programmet för Hjorthagen

I programmet anges att Hjorthagen skall användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter.

Hjorthagen sträcker sig från Ropsten i nordöst till Ängsbotten i sydväst. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs framför allt av gammal industrimark som använts av Gasverket.

Detaljplanen påbörjades 2003 och redovisar en huvudsaklig markanvändning för bostäder. Förutom detaljplanearbetet är tunnelförläggning av Fortums kraftledning och flytt av Fortums Gasverk styrande parametrar för projektets genomförande.



Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen i Hjorthagen. Detaljplan Västra omfattar den sydvästra delen av området.

Kommunfullmäktige godkände 2004 avtal om Fortums evakuering av gasverksamheten samt om tunnelförläggningen av kraftledningen. Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden har i olika delgenomförandebeslut medgivit investeringar om 1 513 mnkr varav 558 mnkr avser fullföljandet av ramavtal med Fortum och flytt av gasproduktion samt tunnelförläggning av kraftledning. Andra



tidiga investeringar gäller arbeten som omläggning av ledningar, gator, markrening mm.

Enligt avtal mellan staden och Fortum skall gasverksamheten avvecklas för att möjliggöra bostadsbebyggelse senast 2010. Fortum arbetar med att ersätta stadsgasproduktionen i Hjorthagen med en naturgasanläggning i Nynäshamn och Högdalen.

I detta tjänsteutlåtande föreslår kontoret att genomförandebeslut fattas för den andra detaljplanen i området, detaljplan Västra samt för anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen.

Beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
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 beb. i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning 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 Distribution och Stockholm Hamn
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1 100 mnkr
GFN 050308	Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1
MN 051027	Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden
MN 061214	Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden
	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden

ExplN 080519	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
KF 081103	Antagande av detaljplan Norra 1, Hjorthagen
KF 090907	Godkännande av Inriktningsbeslut Hjorthagen samt Genomförandebeslut för detaljplan Norra 1
KF 091130	Antagande av detaljplan Västra, Hjorthagen

Lägesredovisning Hjorthagen

Idag är ca 3 000 av Hjorthagens 5 000 lägenheter markanvisade i fyra detaljplaner. Två av detaljplanerna, Norra 1 och Västra, är antagna av kommunfullmäktige men överklagade. De andra två detaljplanerna Norra 2 och Gasklocka 3 och 4 har nyligen påbörjats. Arbetet med att planera och genomföra ett övertagande av Gasverket pågår tillsammans med Fortum. Ett programarbete för gasverksområdet har påbörjats.

Detaljplan Norra 1

Detaljplanen är överklagad och ligger hos regeringen för beslut sedan april 2009. Förhoppningen är att beslut kommer under kvartal 1 2010 då både kontoret och byggherrarna står startklara. Risken finns dock att även regeringens beslut överklagas till Regeringsrätten och även om kontoret då kommer att starta anläggningsarbetena kommer byggherrarna att invänta Regeringsrättens beslut. Första inflyttning i Norra 1 beräknas nu till tidigast våren 2012.

Detaljplan Gasklocka 3 och 4

Markanvisning skedde våren 2009 och detaljplanearbetet påbörjades hösten 2009. Detaljplanen beräknas skickas ut på remiss/samråd sommaren 2010 för att sedan antas under 2011. Byggstart planeras till tidigast 2012.

Detaljplan Norra 2

Markanvisning av ca 600 lägenheter skedde i december 2009 till sju byggherrar. Detaljplanearbetet påbörjades under februari i år. Planarbetet beräknas pågå under 1,5-2 år och byggstart väntas ske 2013.

Gasverksområdet, avveckling och övertagande

Kontoret arbetar tillsammans med Fortum med planering och genomförande av avvecklingen av Gasverket samt överlämnandet av marken och byggnaderna. Staden kommer successivt att överta området under 2010-2013. Fortum planerar att övergå från stadsgas till naturgas under början av 2011 och då kommer staden att kunna ta över de största delarna av området.



Gasverket, program

Kontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret med ett program för Gasverket. Programmet syftar till att ange målen och förutsättningarna inför kommande markanvisning och detaljplanearbete. Gasverkets byggnader kommer att bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Gasverksområdet skall fungera som ett närcentrum för de boende med både butiker och kommunalservice. För närvarande utreds också möjligheten att utveckla delar av Gasverksområdet för kulturverksamhet. Ett arbete pågår, tillsammans med kulturförvaltningen och flera kulturinstitutioner, med att se över lokalbehovet och de ekonomiska förutsättningarna för en ev. kultursatsning i detta område. Inga extra utgifter för en kultursatsning i Gasverket är med i inriktningsbeslutet.

Utöver dessa delprojekt bedrivs ett övergripande planeringsarbete med bla infrastruktur- och trafikfrågor, skol- och idrottsfrågor (inga utgifter för en skol- och idrottslokaler är med i inriktningsbeslutet utan ligger på andra förvaltningar i staden), utveckling av Ängsbotten samt ett arbete med Kungliga Djurgårdsförvaltningen att omvandla Storängsbotten för idrottsändamål.

Norra Djurgårdsstaden har i budget 2009 lyfts fram att vara ett av stadens tre områden med miljöprofilering. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Miljöprofileringen kommer de närmaste tre åren att innefatta utveckling av handlingsprogram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen kopplat till det övergripande miljöprogrammet som färdigställs under våren 2010. En annan del är uppbyggnad av Norra Djurgårdsstaden Innovation som mötesplats för byggherrar, stadens förvaltningar och aktörer i området med start av innovativa forsknings- och utvecklingsprojekt. Därutöver kommer samarbetet med Clinton Climate Initiative att utgöra en väsentlig del av arbetet liksom planeringen för miljöprofilering av etappen Norra 2 i Hjorthagen samt dialog med byggherrar i etapperna Norra 1 och Västra i Hjorthagen.

Genomförandebeslut för detaljplanen Västra

Andra detaljplanen, Västra

Detaljplanen för Västra antogs av kommunfullmäktige i november 2009. Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen.

Dp Västra ligger i den sydvästra delen av Hjorthagen, ett område som Fortum och Gasverket tidigare delvis disponerat men som de senaste år använts för andra verksamheter. Området är idag avröjt. Området är gammal sjöbotten som är utfyllt. Staden äger all mark i området. En mindre del i det sydöstra hörnet ingår i grossistföretaget Martin Olssons tomträtt. Ett avtal är upprättat mellan staden och Martin Olsson om bl a markbyte så snart detaljplanen vunnit laga kraft.



Illustrationsplan över detaljplan Västra

Detaljplanen Västra omfattar ca 1 250 lägenheter, kommersiella lokaler och åtta förskoleavdelningar. Serviceboende och gruppboendestäder planeras det för enligt stadsdelsförvaltningens behovsbedömning. Detaljplanen omfattar även gata och park.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringsavtal skall skrivas med de tio markanvisade byggherrarna inom detaljplan Västra. Alla byggherrar erhåller marken med tomträtt. Förslag till avtal har tagits fram och kommer att tecknas under 2010.



Avtalen för de tio byggherrarna är i huvudsak likadana. De reglerar bl a

- Resp. fastighet upplåtes med tomträtt för genomförande av detaljplanen Västra. Byggherren svarar för genomförandet av detaljplanen inom den egna fastigheten.
- Staden utför markrening och grovschakt och tar ansvar för att marken överlämnas friklassad (uppfyller riktvärdena) till byggherrarna.
- Då det råder exceptionellt svåra grundläggningsförhållanden inom detta område kommer staden troligtvis att erlægga bidrag för grundläggningsåtgärder till byggherrarna.
- Byggherrarna och staden skall arbeta utefter den gemensamt upprättade huvudtidplanen samt skedesplanerna.
- En stationär sopsuganläggning kommer att anläggas. Byggherrarna förbinder sig att ansluta sig till den blivande samfälligheten.
- Byggherrarna förbinder sig att följa det av staden och byggherrarna gemensamt framtagna gestaltungsprogrammet.
- Byggherrarna förbinder sig vid vite att uppfylla avtalet inom den satta tidsramen.
- Två av byggherrarna, Svenska Bostäder samt Primula förbinder sig att bygga samt upplåta förskola med fyra avdelningar var till stadsdelsnämnden. Förskolorna skall upplåtas med hyresrätt och till självkostnadshyra.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av detaljplanen med anläggande av gator, ledningar och parker påbörjas först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Markrening och ombyggnad av Storängskroken planeras genomföras som tidiga arbeten så snart genomförandebeslut erhållits.

Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen. Detaljplanen kan därefter överklagas vidare till regeringen. Efter regeringens beslut vinner detaljplanen laga kraft. Tidpunkten för laga kraft är svårt att uppskatta vilket gör tidplanen för projektet mycket osäker. Förhoppning är att en laga kraft vunnit plan finns under fjärde kvartalet 2010.

Regeringens beslut kan vid begäran tas upp i Regeringsrätten för överprövning. Detaljplanen har trots denna prövning vunnit laga kraft, men Regeringsrätten har möjlighet att dels meddela inhibition (då måste eventuellt påbörjade arbeten med att genomföra detaljplanen avbrytas) dels att upphäva detaljplanen. Sannolikheten

för detta bedömer kontoret dock som mycket liten och kontoret har för avsikt att påbörja arbetena så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Grov tidplan

Markrening	hösten 2010-våren 2011
Ombyggnad Storängskroken	hösten 2010-våren 2011
Detaljplan - trolig laga kraft	kvartal 4 2010
Byggande av gator	2011-
Husproduktion	2012-2015
Första inflyttning	2013

Stadens arbeten består av markrening och anläggande av gator och parker. Detaljprojektering pågår och arbetena beräknas vara klara för upphandling sommaren 2010. De geotekniska förutsättningarna inom området är komplicerade med mäktiga fyllnadslager (upp till 20 m) ovanpå lera. Grundläggningen av gatorna är omfattande och kostsam med pålning och påldäck på stora ytor. Markreningsarbetena påbörjas sommaren 2010 efter genomförandebeslut.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerheter i tidplanen

Överklagandet av detaljplanen gör att tidplanen är osäker. Bedömningen är att regeringen har fattat beslut och detaljplanen vinner laga kraft fjärde kvartalet 2010 och det är denna förutsättning kalkylen bygger på.

Om detaljplanen överklagas till Regeringsrätten (se under rubriken ”Genomförande och tidplan”) och projektet/byggherrarna väljer att invänta ett beslut påverkas tidplanen avsevärt. En förlängning med ett år eller mer kan då bli aktuell. Risken för att Regeringsrätten tar ett annat beslut än regeringen bedömer kontoret som osannolik men skulle få ekonomiska konsekvenser för både staden och byggherrarna i och med att arbetena skulle få upphöra och det skulle kunna bli aktuellt med ett återställande.

Osäkerhet i konjunkturen gör att byggherrarna kan välja att avvakta med byggstart något vilket påverkar tidplanen för inflyttning och färdigställande av gator.

Ekonomiska osäkerheter

Kalkyler har gjorts på stadens anläggningsarbeten. Kalkylerna baseras på en väl genomarbetad systemhandling. Utgifterna kan dock komma att öka eller minska pga osäkerheten i konjunkturen.



Utgifterna för markrening är alltid mycket svåra att uppskatta. Hittills har dock en mindre mängd förorenat material än förväntat behövs köras till deponi. En stor andel av massorna har kunna återanvändas inom området vilket är en stor miljövinst.

På grund av de komplicerade grundläggningsförhållandena kommer ersättning för komplicerad grundläggning att utgå till byggherrarna. Ersättningen är svårbedömd och innebär en osäkerhet.

Beslutet om särtaxa för Stockholm Vatten i kommunfullmäktige innebär att Stockholm Vatten skall ha möjlighet att ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden och på så sätt få en större kostnadstäckning. Exakt vilka utgiftsökningar detta innebär för projektet är ej ännu klarlagt. Men eftersom samtliga fastigheter ska upplåtas med tomträtt är det staden som betalar anslutningsavgifterna och får ta utgiftsökningen.

Det är mycket osäkert att förutspå prisutvecklingen. I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig ökning av byggkostnadsindex om 5 %. Om index blir 7% ökar utgifterna med ca 34 mnkr. Om index istället blir 3 % blir utgifterna ca 32 mnkr mindre.

Som redovisats ovan är tiderna i projektet mycket osäkra pga överklaganden av planer/tillstånd och lov. Ett års försening av projektet medför en fördyrning om ca 30 mnkr.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen Västra.

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 investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 26 mnkr motsvarande ett underskott om 21 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

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



De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 653 mnkr, varav 9,6 mnkr är utgifter fram till år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser utrednings- och projekteringskostnader.

Resterande utgifter avser framförallt ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, ersättningar. Under posten planerings-, utrednings- projekteringsarbete nedan ingår ökade utgifter för miljöprofilarbetet samt ökade kostnader för organisation. Inkomsterna, från ersättningar från ledningsbolagen samt från byggherrar beräknas till ca 37 mnkr i fast pris.

Grov sammanställning av utgifter: i fasta priser, mnkr

Planerings-, utrednings- och projekteringsarbete, egen tid	50 000
Markrening	30 000
Gatu-, grundläggnings- lednings- och park- konstutgifter	366 000
Övrigt (markförvärv, ersättningar mm)	80 000
Markreningsreserv	10 000
Reserv	40 000
Summa	576 000

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 449 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står Bolagen för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet Västra beräknas till ca 653 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 39 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,6	-55,8	-162,1	-122,2	-112,4	-191,2	-653,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	5,1	15,6	18,0	0,0	38,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,5	-55,8	-157,0	-106,6	-94,4	-191,2	-614,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

En budgetjustering med 57 mnkr för 2010 föreslås för projekt Hjorthagen, Västra. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.



Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	10,7	21,4	21,4	max 21,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,2	max -24	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -15,5	år 2016
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	10,7	21,4	17,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,0	-2,0	-2,1	mellan -2,1 och -2,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-1,0	-2,0	-2,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 40 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 21 mnkr per år.

Slutsats ekonomi

Detaljplanen Västra medför investeringsutgifter om ca 653 mnkr, varav 10 mnkr är utgifter fram till och med 2009, och investeringsinkomster om ca 39 mnkr. Utöver detta tillkommer avgäldsunderlaget. Projektet bedöms medföra ett negativt nettonuvärde om ca 26 mnkr eller 21 000 kr/ekvivalent lägenhet. Till skillnad från den första detaljplanen Norra 1 (genomförandebeslut fattades under 2009) så belastades den nu aktuella detaljplanen inte med några kostnader för stora generalplanekostnader. Resultatet för detaljplanen påverkas av att de dryga 1 200 lägenheter upplåtes med tomträtt. Ekonomin i kommande etapper för Hjorthagen där 50 % av marken säljs är intäkterna större och resultaten bättre. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar pga överklaganden, marknadsläget och indexförändringar medför.

Detta genomförandebeslut ligger inom den ekonomiska ramen för inriktningsbeslutet för Hjorthagen (KF nov 2009). Utgiftsökningar har dock identifierats på ett par ställen, dels sämre grundläggningsförhållanden inom detaljplanen Västra än befarat, dels beslutet i kommunfullmäktige om Stockholm Vattens särtaxa. I inriktningsbeslutet för Hjorthagen var inte heller några utgifter för miljöprofilarbetet medtagna.

Beslutet om särtaxa för Stockholm Vatten i kommunfullmäktige innebär att Stockholm Vatten skall ha möjlighet att ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden och på så sätt få en större kostnadstäckning. Exakt vilka kostnadsökningar detta innebär för kontoret och projektet är ännu ej klarlagt. Men då de första 2 000 lägenheter i Hjorthagen är tomträtter så är det staden som betalar anslutningsavgifterna och således får bära utgiftsökningen.

Arbetet med miljöprofileringen är i full gång och skall under våren tas upp i nämnderna för beslut. Ett arbete med att lägga en budget för detta pågår och kommer att redovisas i beslutet. Utgifterna för detta kommer att fördelas mellan alla delprojekt inom Norra Djurgårdsstaden. Redan nu har dock en del utgifter tagits med i detta genomförandebeslut.

Kontoret stämmer löpande av ekonomin i delprojekten mot både fattade genomförandebeslut och den ekonomiska ramen i inriktningsbeslutet. Om utgiftsökningar identifieras som påverkar den totala ramen kan det innebära att ett reviderat inriktningsbeslut behöver tas upp för beslut.

En budgetjustering med 57 mnkr för 2010 föreslås för projekt Hjorthagen, Västra. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Övriga konsekvenser av projektet

Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljöaspekterna som lyfts fram är markrening, naturmiljö, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

En stor förbättring av föroreningsituationen förväntas jämfört med dagsläget. Exploateringen medför att förorenad mark renas till sådana nivåer att åtgärds målen nås, varför exponeringen av markföroreningar bedöms minska. Markreningen skall övervakas enligt ett kontrollprogram.



Planområdet består idag huvudsakligen av stora grusade ytor med en liten del låg- och glesbevuxen vegetation. Planområdet inrymmer även delar av Hjorthagsparkens västsluttning som delvis är utpekad som värdekärna i Stockholm stads ekologiska infrastruktur. Hjorthagsparken innehåller ett flertal större ekar som alla är värdefulla för eklevande arter. Delar av parken är kraftigt förorenade och otillgängliga för allmänheten. Bebyggelsen har under planprocessen gång omstrukturerats och omdisponerats utifrån dessa förutsättningar. Tre av de tidigare sju husen i Hjorthagsparkens kant har helt utgått på grund av hänsyn till dess ekmiljöer. Ett hus har ersatts med en låg friliggande förskola i två våningar. Återstående tre hus har anpassats till mark som ligger inom det stora saneringsområdet för den så kallade upplagsplatsen samt till mynningen för arbetstunneln. På grund av föroreningsituationen och tunnelmynningen kommer parken till viss del behöva återskapas och återplanteras. Genom att återskapa parken med det tydliga målet att stärka värdekärnan för den ekologiska infrastrukturen bedöms spridningsfunktionen mellan Hjorthagsparken och Norra Djurgården långsiktigt stärkas.

Bullret inom detaljplaneområdet bedöms minska jämfört med dagsläget. Innan Norra Länken har tagits i drift bedöms bullernivåerna vara som högst inom området. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrids då vid ett flertal fasader varför avstegsfall och tyst sida måste tillämpas i planområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Idag består området av i huvudsak stora grusade ytor med en liten del låg- och glesbevuxen vegetation. Planområdet innehåller även delar av Hjorthagsparken. En del av parken är kraftigt förorenad och otillgänglig för allmänheten. Marken kommer att saneras och sedan till största del återplanteras som parkmark. En stor del av den befintliga parkmarken på Hjorthagsberget kommer att stärkas genom en omfattande rensning, återplantering samt anläggande av nya aktivitetsytor och gång- och cykelstråk. (Se även under rubriken Miljö).

Inom exploateringsområdet kommer nyanläggning av park och plantering av träd att ske. Tillsammans med nya gröna gårdar kommer grönytan att öka jämfört med idag.

Måluppfyllelse

Detaljplanen Västra är den andra detaljplanen i Hjorthagen där det planeras för totalt 5 000 nya lägenheter. Hjorthagen är i sig en del i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Området innebär en omvandling av ett gammalt

industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används. Norra Djurgårdsstaden kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm. Projektet är därmed en viktig del i uppfyllandet av Stockholms Vision 2030 där det framgår att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats.

Projektet innebär att tillgängligheten till Nationalstadsparken förbättras avsevärt för såväl boende i Hjorthagen som för stockholmarna i allmänhet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har löpande diskuterat genomförandet av detaljplanen med främst stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har under projektets gång framfört önskemål om åtta avdelningar förskola. Kontoret har tillsammans med byggherrarna och stadsdelsförvaltningen fått med åtta avdelningar förskola i denna detaljplan. På kontoret pågår ett arbete med att förbättra samordning av förskolefrågorna mellan förvaltningarna samt framtagande av rutiner för hur planering och genomförande av dessa skall ske.

Stockholm Vatten har varit delaktiga i projektet och avtal angående genomförandet håller just nu på att upprättas.

Genomförandebeslut för stationär sopsuganläggning i Hjorthagen

Avfallshantering

I Hjorthagen kommer ett stationärt sopsugsystem för insamling av avfall att anläggas. Det planerade systemet skall försörja hela den planerade bebyggelsen, 5 000 lägenheter, med inkast på kvartersmark, rörsystem i gata samt en terminal för insamling. Liknande anläggningar finns i Hammarby Sjöstad (två st) och Annedal (under utbyggnad). Systemet kommer att samla in tre olika fraktioner, tidningar, förpackningar samt restavfall. Under våren 2010 kommer en större del av anläggningen att upphandlas varför detta genomförandebeslut behövs.



Terminalen ska placeras inom gasverksområdet, eventuellt i en befintlig byggnad. Under utbyggnaden/inflyttningen av de första två etapperna kommer en provisorisk terminal att behövas innan den permanenta kan stå klar.

Huvudmannaskap

Trafikkontoret fick i oktober 2008 i uppdrag av trafik- och renhållningsnämnden att, i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, utreda konsekvenserna av ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för sopsuganläggningar, samt belysa alternativa möjligheter för hanteringen av finansiering och drift av dessa. Kontoren kommer inom kort att redovisa ett gemensamt tjänsteutlåtande i ärendet.

I utredningen har representanter från trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret deltagit och information och synpunkter har inhämtats från byggherrar och andra aktörer.

Anläggningarna som är i drift idag (tex i Hammarby Sjöstad) drivs av fastighetsägarna/tomträttshavare som bildar samfälligheter som gemensamt äger och driver anläggningarna.

I Hjorthagen är huvudmannaskapet för sopsuganläggningen således oklart i dagsläget.

Genomförande och tidplan

Anläggningsarbetena i den första detaljplanen Norra 1 kommer att påbörjas under våren 2010 (när erforderliga tillstånd erhållits). När gatu- och ledningsnätet byggs ut kommer även sopsugledningarna att anläggas. Anläggningen kommer att driftsättas under 2012 när första inflyttning sker i området.

Anläggningen kommer sedan att byggas ut successivt när planerna i Hjorthagen genomförs.

Tidplan

Upphandling sopsug	juni 2010
Anläggande sopsug	oktober 2010
Driftsättning	våren 2012

Risker och osäkerheter

Osäkerheter i tidplanen

Sopsuganläggningen kommer att byggas ut när detaljplanerna i Hjorthagen genomförs. Tidplanen för utbyggnaden av sopsuganläggningen påverkas därmed av osäkerheter vad gäller överklaganden av detaljplanerna.

Ekonomiska osäkerheter

Osäkerheten i den ekonomiska kalkylen för sopsugen ligger framförallt i utgifterna för terminalbyggnaden. Det är i dagsläget inte klartgjort var denna byggnad skall ligga och om det finns möjlighet att inrymma terminalen i en befintlig byggnad.

En annan ekonomisk osäkerhet finns i inkomstsidan. I kalkylen har det förutsatts att exploateringskontoret får en inkomst motsvarande investeringsutgiften. Skall anläggningen drivas som en samfällighet skall staden erhålla ersättning från byggherrarna. Om anläggningen istället skall vara under kommunalt huvudmannaskap skall staden själv ta investeringsutgiften och sedan kräva in intäkterna form av anslutningsavgifter och taxa. Eftersom huvudmannskapet är oklart är det idag svårt att säga hur stor inkomsten blir och när i tiden den kommer.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av den stationära sopsuganläggningen.

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 investeringar, intäkter och drift under utbyggnadsskedet.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 110 mnkr. I utgifterna ingår genomförandekostnader av stationär sopsuganläggning för 5 000 lägenheter i Hjorthagen, projektering, projektledning, rörläggning i allmän platsmark, en provisorisk terminal samt en permanent terminal samt drift och underhållskostnader under byggskedet. Inkomsterna beräknas till ca 110 mnkr (Se under avsnittet Ekonomiska osäkerheter).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för sopsuganläggningen beräknas till ca 110 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 110 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,0	-15,0	-4,2	-5,0	-84,8	-110,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	103,7	110,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-1,0	-15,0	-4,2	1,4	18,8	0,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

En budgetjustering med 1 mnkr för 2010 föreslås för sopsuganläggning i projekt Hjorthagen. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Driftbudget

Driftkostnaderna under utbyggnadsskedet är med i kalkylen. Däremot finns inte några Driftkostnader med för tiden efter färdigställandet. Driftkostnaderna efter färdigställandet av sopsuganläggningen beror av huvudmannskapet som i dagsläget är oklart. Om anläggningen blir en gemensamhetsanläggning uppkommer inga driftkostnader för staden. Om anläggningen kommer under kommunalt huvudmannskap måste en modell för kostnader och intäkter (i form av anslutningsavgifter och taxa) upprättas.

Slutsats ekonomi

Sopsuganläggningen medför investeringsutgifter om ca 110 mnkr och investeringsinkomster om ca 110 mnkr. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar pga överklaganden, marknadsläget, och indexförändringar medför.

Genomförandebeslut för sopsuganläggningen ligger inom den ekonomiska ramen i inriktningsbeslutet för Hjorthagen (KF nov 2009).

En budgetjustering med 1 mnkr för 2010 föreslås för projekt Hjorthagen, Västra. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga. En risk- och väsentlighetsanalys enligt de kraven i den nya projektstyrningsmetoden kommer att utföras för Hjorthagen projektet.

Exploateringskontorets synpunkter

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en stad i världsklass, mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande. Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens stadsutvecklingsområden där en stor del av Stockholms framtida bostadsutbyggnad kommer att ske under de närmsta åren.

Norra Djurgårdsstaden kommer att erbjuda en stadsdel med trygghet och mångfald i fokus. Attraktiva bostäder och stadsmiljöer skapas med närhet till naturen. Norra Djurgårdsstaden skall vara en miljöstadsdel i världsklass där visioner blir till exportframgångar.

Norra Djurgårdsstaden är ett projekt i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas. Grönytor sparas då redan ianspråktagen mark används.

Hjorthagenprojektet har haft flera stora initiala utgifter för t ex markåtkomst och evakueringar. Dessa påverkar resultatet för den första detaljplanen Norra 1. Den nu aktuella detaljplanen Västra har ett negativt nettonuvärde om 26 mnkr. Resultatet för detaljplanen påverkas av att de dryga 1 200 lägenheter upplåtes med tomträtt. Ekonomin i kommande etapper för Hjorthagen där 50 % av marken säljs är intäkterna större och resultaten bättre. Projektet som helhet redovisar i inriktningsbeslutet ett positivt nuvärde om ca 200 mnkr. Av betydelse är dock att projektet kan fortgå som planerat och att utbyggnadstakten kan hållas.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 653 mnkr och investeringsinkomster om 39 mnkr för den andra detaljplanen Västra. Vidare



föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 110 mnkr, och investeringsinkomster om 110 mnkr för anläggande av en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen.

Slut