



Handläggare:  
Boris Amsköld, 08-508 29 084

Till  
Finansroteln

## **Värtapiren. Genomförandebeslut. Valparaiso och Södra Värtan. Inriktningsbeslut**

Svar på remiss från Finansroteln (Dnr 302-2734/2009).

Finansroteln har remitterat ärendet *Värtapiren. Genomförandebeslut. Valparaiso och Södra Värtan. Inriktningsbeslut* till bland annat Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB:s remissvar har skrivits fram i samråd stadsledningskontorets finansavdelning.

### **Sammanfattning**

I Stockholms översiktsplan 1999 anges Norra Djurgårdsstaden, som inkluderar Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden, som ett av de största stadsutvecklingsområdena i staden. Kommunfullmäktige godkände inriktningsbeslut för Värtapiren 2008-06-09. Projektet Värtapiren innebär att Värtabassängens inre delar fylls ut och att Värtapiren förlängs. I förhållande till inriktningsbeslutet innehåller genomförandebeslutet enbart själva Värtapiren och inte kvarteret Valparaiso och delar av Södra Värtan. Valparaiso och Södra Värtan är nu egna projekt där inriktningsbeslut fattas.

Koncernledningen är positiv till satsningen på Norra Djurgårdsstaden, där Värtan är en del. Utbyggnaden är en del i Stockholms stads Vision 2030 som syftar till att möta den befolkningsökning som både staden och regionen står inför. Därmed bidrar projektet även till att uppnå kommunfullmäktiges inriktnings- och verksamhetsmål. Norra Djurgårdsstaden är dessutom ett miljöprofilområde med höga miljömål samt ett av 16 projekt i världen som Clinton Climate Positive Development Program stöder.

Koncernledningen har konstaterat att det finns en stor osäkerhet och en rad risker i projekten. För projekten Valparaiso och Södra Värtan finns inga detaljplaner framtagna vilket innebär att gjorda antaganden som ligger till grund för beräkningar är mycket osäkra. Att projekten ändå tas upp för inriktningsbeslut beror på kopplingen till Värtapiren och att projekten tillsammans ska ge ett översiktligt ekonomiskt underlag att fatta beslut på. Detaljplanen för Värtapiren är överklagad. Stockholms Hamn AB:s överklagande av miljödom samt inväntande av beslut om bedömning av industribuller är processer som sannolikt innebär förseningar i projekten. Tidsmässiga förskjutningar får

stora konsekvenser på den totala slutkostnaden. Exploateringarna i Valparaiso och Södra Värtan är till stora delar helt beroende av att utbyggnaden av Värtapiren genomförs.

De totala utgifterna för de tre projekten, Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan uppgår till 5 900 miljoner kronor i löpande priser. Inkomsterna varierar från cirka 4 500 miljoner kronor till cirka 3 600 miljoner kronor beroende på om det går att bygga bostäder i Södra Värtan eller ej. Koncernledningen konstaterar att projektens nuvärde varierar stort beroende på i vilken mån bostäder får byggas. Projektens nuvärde är uppgår i bästa fall till 50 miljoner kronor i alternativ ett, det vill säga om all bostadsmark säljs i Södra Värtans samt att området utnyttjas för blandad bebyggelse. I sämsta fall, alternativ fem då området enbart bebyggs med kommersiella fastigheter, uppgår nuvärdet till minus 700 miljoner kronor. Koncernledningen vill understryka att alternativ ett, blandad bebyggelse och försäljning av all bostadsmark, är det alternativ som förordas.

Koncernledningens samlade bedömning är att projekten är nödvändiga att genomföra samt bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges mål och Vision 2030. Positiva aspekter för staden överväger det ekonomiska resultat som projekten innebär.

Koncernledningen tillstyrker projekten.

### **Bakgrund**

I Stockholms översiktsplan 1999 anges Norra Djurgårdsstaden, som inkluderar Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden, som ett av de största stadsutvecklingsområdena i staden. För Värtan anges i översiktsplanen att hamnverksamheten är strategiskt viktig för Stockholm och hamnen utgör riksintresse. Förutsättningar för hamnverksamheten måste därför finnas parallellt med att nya verksamheter utvecklas.

Kommunfullmäktige godkände inriktningsbeslut för Värtapiren 2008-06-09. Projektet Värtapiren innebär att Värtabassängens inre delar fylls ut och att Värtapiren förlängs. Syftet är att modernisera hamnverksamheten samtidigt som marken utnyttjas mer effektivt. En ny detaljplan för Värtapiren antogs av kommunfullmäktige 2009-10-19 men har ej vunnit laga kraft eftersom den är överklagad.

### **Ärendet**

I förhållande till Värtapirens inriktningsbeslut innehåller genomförandebeslutet enbart själva Värtapiren och inte kvarteret Valparaiso och delar av Södra Värtan. Valparaiso och Södra Värtan är nu egna projekt där separata inriktningsbeslut fattas. I ärendet redovisas ekonomin för respektive projekt i syfte att få en helhetsbild av hela Värtan, det vill säga Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan.

#### *Värtapiren – genomförandebeslut*

Värtapiren kommer att utökas med ca 67 000 kvadratmeter och Värtabassängen med 17 000 kvadratmeter. Dessa nya tillskapade ytor, tillsammans med dagens pir, kommer att forma den plats i Värtan där Stockholms Hamn AB:s verksamhet kommer att koncentreras. Utbyggnaden ger en modern och mer effektiv hamnanläggning och skapar i enlighet med stadens övergripande strategi plats för bostäder, kontor och handel. Enligt

nuvarande planeringsförutsättningar startar det fysiska arbetet 2010 och färdigställande är planerat under 2014. För att detta skall ske krävs lagakraftvunnen detaljplan samt miljödom.

För projektet Värtapiren finns flera risker. Ekonomiska risker utgörs av metodval, resurser i form av sjöburen utrustning, bergsättning och sättningsproblematik. Exploateringsnämnden bedriver för närvarande ett programarbete där behov av byggnader och system sammanställs, arbetet färdigställs under första halvåret 2010. Det finns därmed osäkerhet inom projektet avseende infrastruktur och byggnader. Projektet har även garanterat ostörd färjetrafik till och från hamnen. Skulle projektet störa denna trafik kommer krav att resas från rederiet.

Byggstarten för utfyllnad av Värtapiren har försenats vilket gjort att de massor som var tänkt att användas från Norra länken, som skulle vara gratis, inte längre är tillgängliga. Alternativ bergtäkt finns i Norviksprojektet men med större transportkostnader. Utgifterna för Värtapiren har även ökat främst vad det gäller byggnader, hamnpirens utfyllnad, byggherrekostnader och miljöåtgärder. Riskpåslagen är lägre än i inriktningsbeslutet men ökar ändå på grund av att projektet ökar i omfattning.

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för projektet Värtapiren specificerat för exploateringsnämnden respektive Stockholms Hamn AB.

Mnkr	Ack t.o.m 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter ExplN	-1,1	-71,0	-335,7	-552,4	-766,7	-336,9	-2 063,7
Utgifter Stohab	-54,0	0,0	-61,2	-158,8	-213,8	-39,3	-527,7
<b>Totala utgifter</b>	<b>-55,1</b>	<b>-71,0</b>	<b>-396,9</b>	<b>-711,2</b>	<b>-980,5</b>	<b>-376,8</b>	<b>-2 591,4</b>

Av projektets totala investeringsutgift på 2 591,4 miljoner kronor utgör cirka 2 350 miljoner kronor utgifter för hamnområdet Värtapiren och resterande 240 miljoner kronor utgifter för ny infrastruktur i anslutning till Värtapiren. Utgifter för infrastrukturen belastar enbart exploateringsnämndens kalkyl. Av utgifterna på cirka 2 350 mnkr för hamnområdet fördelas 528 miljoner kronor på Stockholms Hamn AB och 1 824 miljoner kronor på exploateringsnämnden.

Exploateringsnämnden begär i detta ärende budgetjustering med 71,0 miljoner kronor för år 2010 för projektet Värtapiren.

För exploateringsnämnden ger investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden ett underskott på totalt ca 1 850 miljoner kronor. För Stockholms Hamn AB ger investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden ett överskott på ca 830 miljoner kronor. Överskottet beror på hamnens hyresintäkter för färjetterminalen och hamnavgifterna. För projektet Värtapiren ger således ett underskott på sammantaget ca 1 000 miljoner kronor enligt nuvärdesmetoden. Underskottet beror på att projektet i princip endast innehåller investeringar i infrastruktur i form av en ny utbyggd Värtapir och nya gator i anslutning

till piren. Exploateringar som ger inkomster till följd av investeringen av Värtapiren kommer först i de angränsade projekten Valparaiso och Södra Värtan.

#### *Valparaiso- inriktningsbeslut*

En stor del av de ytor som skapas när Värtabassängen fylls ut och som frigörs i Valparaiso när hamnverksamheten koncentreras till Värtapiren är markanvisade för handel- och kontorsändamål till NCC. Området är komplext eftersom många infrastrukturfrågor måste lösas inom området.

Utgifterna för Valparaiso beräknas till 1 074,2 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknas till 1 185,2 miljoner kronor. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden ger ett negativt nettonuvärde om 23 miljoner kronor, vilket motsvarar 14 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektet Valparaiso innehåller komplexa infrastrukturlösningar, att projektet trots de stora investeringarna ger ett i princip nollresultat beror på hög exploatering och att all mark säljs. Enligt exploateringsnämnden är därför möjligheterna att förbättra det ekonomiska resultatet små. I tabellen nedan redovisas budgetkonsekvenser för exploateringsnämnden per år.

<b>Mnkr</b>	<b>Ack t.o.m 2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl förvärv	-64,7	-7,5	-18,4	-159,9	-66,0	-757,8	-1 074,3
Inkomster (exkl försälj)	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
<b>Nettoutgift</b>	<b>-64,6</b>	<b>-7,5</b>	<b>-18,4</b>	<b>-159,9</b>	<b>-66,0</b>	<b>-757,8</b>	<b>-1 074,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 185,2	1 185,2

Projektet Valparaiso är förenat med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. Det finns ingen ny påbörjad detaljplan för Valparaiso, vilket gör att större antaganden än normalt har skett. Inriktningsbeslutet innehåller därmed även större osäkerhet än normalt. Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden vilket innebär att det i detta tidiga skede är mycket svårt att beräkna stadens utgifter och inkomster. Förseningar i angränsade projekt påverkar direkt projektet Valparaisos byggstart. Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden. Projektet innehåller i princip enbart kommersiell bebyggelse som är mer känslig för konjunkturedgångar och finansiell oro än bostäder.

#### *Södra Värtan – inriktningsbeslut*

Under 2005 var två detaljplaner i Södra Värtan ute på remiss och samråd. Länsstyrelsen avstyrkte båda planerna med hänvisning till bland annat att utbyggnaden skulle skada riksintresset hamn. Under hösten 2009 har ett programarbete startat som ska vara grunden till ett fördjupat program. I arbetet ingår att göra bullerstudier eftersom det styr den framtida användningen av Södra Värtan.

Huruvida det går att bygga en blandad bebyggelse med både bostäder, kontor, handel och service beror på hur industribuller från fartyg ska bedömas. Detta är en principiellt

mycket viktig fråga som styr den fortsatta utformningen av Södra Värtan. Om tillsynsmyndigheterna motsätter sig bostadsbebyggelse i Södra Värtan med hänvisning till industribuller innebär det i förlängningen att Loudden inte heller kommer att kunna bebyggas med bostäder. En känslighetsanalys är utförd med fem olika antaganden om andelen bostäder i Södra Värtan. Alternativ ett innebär blandad bebyggelse och att all bostadsmark i Södra Värtan säljs. Alternativ fem är beräknat på endast kommersiell bebyggelse. Nedan redovisas exploateringsnämndens budgetkonsekvenser för alternativ ett och fem.

Alternativ ett – 1 400 lägenheter, 160 000 kvm kontor och handel, all mark säljs

Mnkr	Ack t.o.m 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl förvärv	-26,5	-4,4	-6,3	-22,1	-67,1	-2 075,5	-2 201,9
Inkomster (exkl försälj)	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
<b>Nettoutgift</b>	<b>-25,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-6,3</b>	<b>-22,1</b>	<b>-67,1</b>	<b>-2 075,5</b>	<b>-2 201,2</b>
Försäljningsinkomst	5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	3 337,9	3 343,0

Investeringsanalysen, enligt nuvärdesmetoden, för alternativ ett redovisar ett positivt nettonuvärde om 1 027 miljoner kronor, vilket motsvarar 347 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Alternativ fem – 0 lägenheter, 300 000 kvm kontor och handel

Mnkr	Ack t.o.m 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl förvärv	-26,5	-4,4	-6,3	-22,1	-67,1	-2 075,5	-2 201,9
Inkomster (exkl försälj)	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
<b>Nettoutgift</b>	<b>-25,8</b>	<b>-4,4</b>	<b>-6,3</b>	<b>-22,1</b>	<b>-67,1</b>	<b>-2 075,5</b>	<b>-2 201,2</b>
Försäljningsinkomst	5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	2 372,5	2 377,6

Investeringsanalysen, enligt nuvärdesmetoden, för alternativ fem redovisar ett positivt nettonuvärde om 314 miljoner kronor, vilket motsvarar 94 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Känslighetsanalysen visar att utfallet av nuvärdet varierar kraftigt beroende på om det går att bygga bostäder eller inte.

#### *Värtan totalt*

Sammanlagt för de tre projekten Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan bedöms utgifterna till ca 5 900 miljoner kronor i löpande prisnivå. Inkomsterna varierar från ca 4 500 miljoner kronor till ca 3 600 miljoner kronor beroende på om det går att bygga bostäder i Södra Värtan eller ej. De totala nettonuvärdena i Värtan, med de fem olika alternativen i Södra Värtan som ingående förutsättningar, redovisas i tabellen nedan.

Nettonvärde mnkr (cirka)	Värtapiren	Valparaiso	Södra Värtan	Värtan total summa
Alt 1	-1 000	0	1 050	50
Alt 2	-1 000	0	550	-450
Alt 3	-1 000	0	600	-400
Alt 4	-1 000	0	300	-700
Alt 5	-1 000	0	300	-700

Jämfört med inriktningsbeslutet har exploateringen av området ökat. Om det verkligen är möjligt att ha denna höga exploateringsgrad i framför allt Södra Värtan, om det också ska inrymma bostäder, får framtida studier vänta.

### Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen är positiv till satsningen på Norra Djurgårdsstaden, där Värtan är en del. Utbyggnaden är en del i Stockholms stads Vision 2030, som syftar till att möta den befolkningsökning som både staden och regionen står inför. Därmed bidrar projektet även till att uppnå kommunfullmäktiges verksamhetsmål.

Sjöfarten är väldigt viktig för Stockholmsregionen och det är nödvändigt att staden och hamnen har möjlighet att utvecklas sida vid sida som det är tänkt i Norra Djurgårdsstaden. Stockholms position som ledande hamnstad och centrum i Östersjöregionen kommer att stärkas med framväxten av området. Norra Djurgårdsstaden, där Värtan är en del, är dessutom ett miljöprofilområde med höga miljömål samt ett av 16 projekt i världen som Clinton Climate Positive Development Program stöder.

Koncernledningen har konstaterat att det finns en stor osäkerhet och en rad risker i projekten. För projekten Valparaiso och Södra Värtan finns inga detaljplaner framtagna, vilket innebär att gjorda antaganden som ligger till grund för beräkningar är mycket osäkra. Att projekten ändå tas upp för inriktningsbeslut beror på kopplingen till Värtapiren och att projekten tillsammans ska ge ett översiktligt ekonomiskt underlag att fatta beslut på.

Miljödömsstolen vid Nacka tingsrätt meddelade i februari 2010 dom angående den planerade utbyggnaden av Värta- och Frihamnen. Domen hindrar för närvarande utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden som en ny stadsdel med bostäder, handel och sjöfart. Stockholms Hamn AB och staden kommer överklaga domen, vilket avses ske senast den 9 mars 2010.

Koncernledningen bedömer att projektets främsta risker är förknippade med beslut och domar som ännu ska behandlas. Överklagad detaljplan för Värtapiren, Stockholms Hamn AB:s överklagande av miljödom samt inväntande av beslut om bedömning av industribuller är processer som sannolikt innebär förseningar i projekten. Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden. Exploateringarna i

Valparaiso och Södra Värtan är till stora delar helt beroende av att utbyggnaden av Värtapiren genomförs.

I ärendet identifieras ett antal risker inom ramen för de tre projektens planering och genomförande. Koncernledningen anser att exploateringsnämnden och Stockholms Hamn AB måste beskriva och hantera samtliga risker i en risk- och väsentlighetsanalys, i enlighet med stadens nya projektstyrningsmetod som gäller från 2010. Syftet är att metodiskt arbeta för att reducera samtliga identifierade risker i projektet.

Då projekten är behäftade med stor osäkerhet bör exploateringsnämnden inför kommande genomförandebeslut, för projekten Valparaiso och Södra Värtan, bifoga analys och konsekvensbeskrivningar av förändringar från inriktningsbeslutet.

#### *Ekonomiskt resultat*

De totala utgifterna för de tre projekten, Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan, uppgår till 5 900 miljoner kronor i löpande priser. Koncernledningen konstaterar att projektets nuvärde varierar stort, beroende på i vilken mån bostäder får byggas. Projektets nuvärde uppgår i bästa fall till 50 miljoner kronor i alternativ ett, det vill säga om all bostadsmark säljs i Södra Värtans samt att området utnyttjas för blandad bebyggelse. I kalkylen förutsätts att 1 400 lägenheter och 160 000 kvadratmeter kontorsbyggnader byggs. I sämsta fall alternativ fem, uppgår nuvärdet till minus 700 miljoner kronor. I detta alternativ förutsätts att området bebyggs med enbart kommersiella fastigheter om 300 000 kvadratmeter. Koncernledningen vill understryka att alternativ ett, blandad bebyggelse och försäljning av all bostadsmark, är det alternativ som förordas.

Koncernledningen har noterat att inkomsterna för Stockholms Hamn AB:s del har ökat jämfört med inriktningsbeslutet. I genomförandebeslutet har de totala hamn- och hyresinkomsterna för Värtapirens samliga (fem) färjelägen medtagits i kalkylen. Hamnens del i projektet ger ett nuvärde på 830 miljoner kronor. Koncernledningen anser dock att hamnens nya beräkningssätt av inkomsterna, i detta projekt, är ett godtagbart synsätt.

#### *Samlad bedömning*

Koncernledningen konstaterar att projekten bidrar väl till uppfyllelsen av Stockholms stads Vision 2030. Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden är även utsett till miljöprofilområde med höga miljömål. Det finns flera osäkerhetsaspekter förknippade med projekten, vilket troligen kommer generera ytterligare utgiftsfördyringar. Koncernledningens samlade bedömning är dock att projekten är nödvändiga att genomföra och att positiva aspekter för staden överväger det ekonomiska resultat som projekten innebär.

Koncernledningen tillstyrker projekten.

Irene Lundquist Svenonius  
VD Stockholms Stadshus AB