

## Bilaga 1a till Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden Lägesredovisning Kolkajen-Ropsten

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ett start-PM för Kolkajen-Ropsten, en deletapp i Norra Djurgårdsstaden den 21 maj 2015. Förslaget omfattar ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm kommersiella ytor. Detta är ca 500 fler lägenheter än i tidigare planer. Detta möjliggörs genom utbyggnader i Lilla Värtan.

Utbyggnadsförslaget har tagits fram genom parallella studier av området där tre arkitektteam tog fram förslag på stadsutformning. Adept/Mandawork valdes ut att få bearbeta sitt förslag tillsammans med staden. Det bearbetade förslaget ligger till grund för start-PM. Alla teamen föreslog stora utbyggnader i vattnet.

Deletappen Kolkajen-Ropsten ingår i det reviderade inriktningsbeslut som fattades av kommunfullmäktige 2014-04-07. Det omfattar 6 900 mnkr. Den nu föreslagna utbyggnaden innebär ökade utgifter med ca 1 mdkr, och motsvarande ökning av inkomsterna.

### Bakgrund

Kolkajen-Ropsten utgör Hjorthagens norra del, där Gasverksområdet möter Lilla Värtans vatten. Det ligger cirka 4 km från Stockholms Central och har mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Norra Djurgårdsstaden planeras med en tät innerstadskaraktär. Vid Ropstens kollektivtrafikknutpunkt bör särskilt mycket bebyggelse planeras. Här finns i dag tunnelbana, bussterminal och spårväg. I framtiden planeras för stombuss och för Spårväg Citys ihopkoppling med Lidingöbanan.



*Ropsten och Kolkajen*

I dag finns stora parkeringsytor, upplag, Fortums värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrum på området. Marken har till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden har pågått sen 2001. Redan har drygt 1 100 lägenheter blivit klara och området kommer att byggas ut med ca 500 lägenheter om året. Etapp Kolkajen-Ropsten avslutar stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen och stadsdelen kommer att vara väl etablerad när lägenheterna i Kolkajen-Ropsten är inflyttningsklara ca 2019-2023. Vid det laget bor ca 18 000 personer i området, skolan är öppnad liksom Gasverksområdet med hela dess serviceutbud.

Under 2014 genomfördes parallella arkitektstudier för området. Tre team med arkitekter och landskapsarkitekter fick lämna förslag till utveckling av området.

Utvärderingen gjordes av en grupp tjänstemän från exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggandskontoret under ledning av stadsarkitekten. Alla tre teamen föreslog stora utbyggnader i vattnet. Adept/Mandawork förslag valdes ut för att bearbetas och ligga till grund för det start-PM som nu föreligger.



*Ur start-PM för Kolkajen-Ropsten Strukturplan*

Genom förslagets utbyggnader i vattnet kan platsen utnyttjas för fler bostäder och lokaler. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta är på utfyllnader. Dessutom skapas kvaliteter både för boende och besökare, genom det inre skyddade vattenrummet och södervända kajstråk. Dagens kajlinje lyfts fram och markeras i stadsmiljön genom att kanalen och den gröna parken placeras i dessa lägen.

Förslaget omfattar minst 2 000 lägenheter och kommersiella ytor i bottenvåningar och närmast Lidingöbron. Dessutom inryms tre förskolor, Ropstens trafikknutpunkt, ett utomhusbad, kajer, båtplatser, gator, parker och torg.



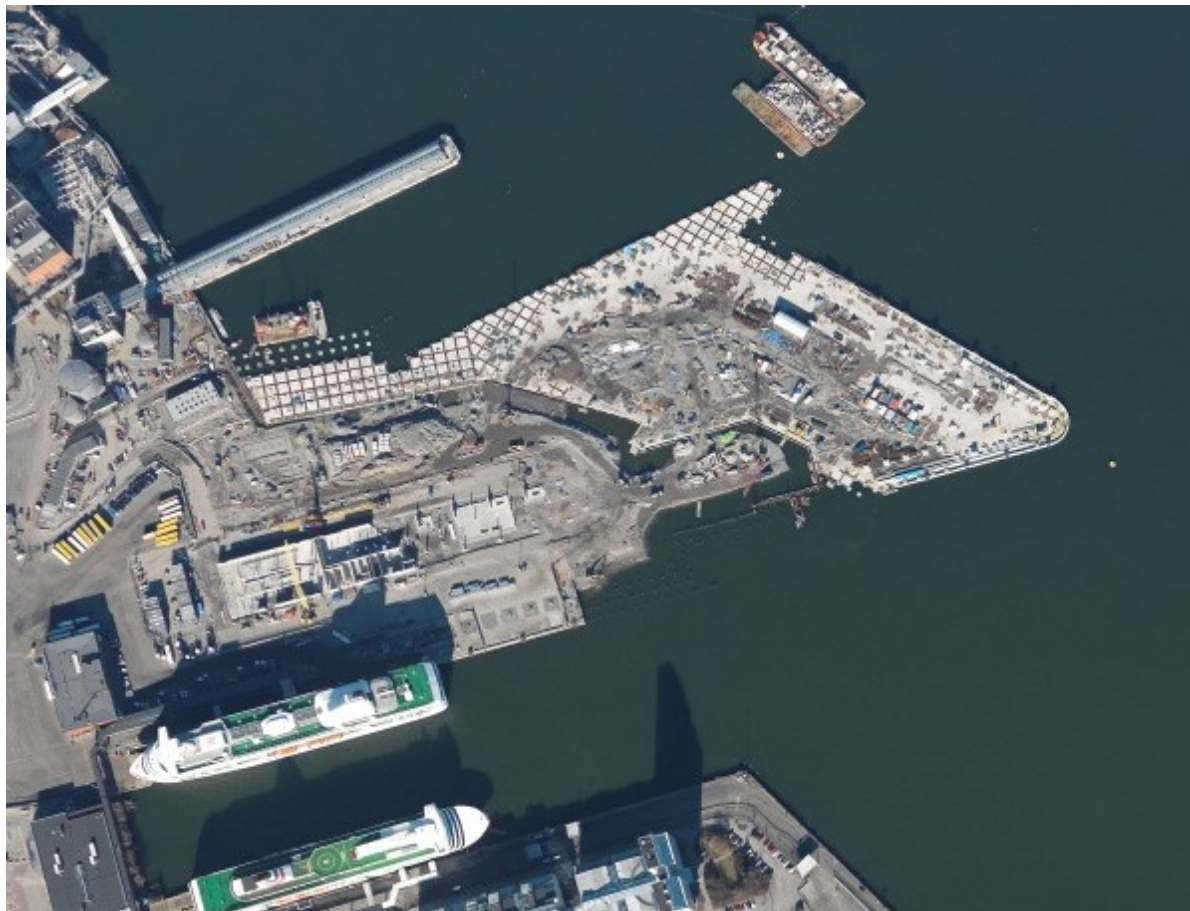
*Ur start-PM för Kolkajen-Ropsten Visionsbild Adept/Mandawork*

## **Ekonomi**

I stort är förslaget i enlighet med det reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2014. Det omfattade utbyggnad av ca 6 000 lägenheter i Hjorthagen med nettoexploateringsutgifter om 6 900 mnkr. Det nu föreliggande förslaget omfattar ytterligare drygt 500 lägenheter och den föreslagna utbyggnaden innebär ökade utgifter med ca 1 mdkr. Det är ca 15 % avvikelser från inriktningsbeslutet.

Exploateringskontoret har granskat ekonomin för stora utbyggnader i vatten. Som referenser har kontoret tittat på Nordvästra Kungsholmens strandutbyggnad, Henrikdalshamnen där hus byggts ut i vattnet och nya Värtapiren som just nu byggs i Norra Djurgårdsstaden. Utbygganden av Värtapiren görs med pålar och prefabricerade byggelement. Metoden är

relativt billig, säker och skalbar. Utbyggnadsområdet i Värtan är ca 50 000 kvadratmeter, vilket motsvarar förslaget i Kolkajen-Ropsten.



*Värtapiren. Här ses hur ny mark skapas genom pålar och prefabricerade betongelement.*

Exploateringskontoret kan konstatera att det är lönsamt att skapa ny mark för bostäder och lokaler i Kolkajen-Ropsten. Ekonomin i Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden är till sin helhet i huvudsak uppbyggd av de ingående etapperna Norra 1, Västra, Norra 2, Brofästet, Gasklocka 3&4, Ängsbotten och Gasverket, samt av den avslutande etappen Kolkajen-Ropsten. I den etappen kan särskilt den utbyggda ”Ön” studeras då den utgör en stor del av det som är nytt sedan det reviderade inriktningsbeslutet. Den har markerats gult på nedanstående karta. I rutan redovisas ekonomiska nyckeltal för det i vattnet utbyggda området.

#### **”Ön”**

Bebyggelse: ca 560 lägenheter + lokaler

Nettoexploateringsutgifter (dvs nettoutgifter minus exploateringsintäkter): ca 685 mnkr

Inkomster/intäkter: ca 1 137 mnkr vid 25 % hyresrätter och resten försäljning av byggrätter för bostadsrätter.

Nettonuvärde: 367 mnkr

Täckningsgrad: 151 %

Kostnad per lgh: 815 tkr

Kostnad ny kvartersmark: ca 6 300 kr/kvm ljus bostadsarea.



*Del av Kolkajen-Ropsten Strukturplan med ön markerad med gul streckning*

Kalkylen innehåller även exploateringsintäkter om ca 3 000 kr/kvm ljus bostadsyta för kvartersmarken. Dessa intäkter erhålls genom att byggherrarna betalar till staden vad en normal grundläggning för bostäder kan kosta dem i Norra Djurgårdsstaden, samt återbetalning av stadens nedlagda utgifter för ledningsanslutningar.

Delprojekt Kolkajen-Ropsten beräknas gå med ett överskott om ca 1 mdkr vilket täcker underskott i andra delprojekt i Hjorthagen. I de tidigare etapperna i Norra Djurgårdstaden överstiger utgifterna inkomsterna. Underskotten i de tidigare etapperna beror på

- tunnelförläggning av en kraftledning
- hantering av föroreningar i Gasverkets industribyggnader och miljöer samt att
- marken för de första 2 000 lägenheterna är upplåten med tomträtt.

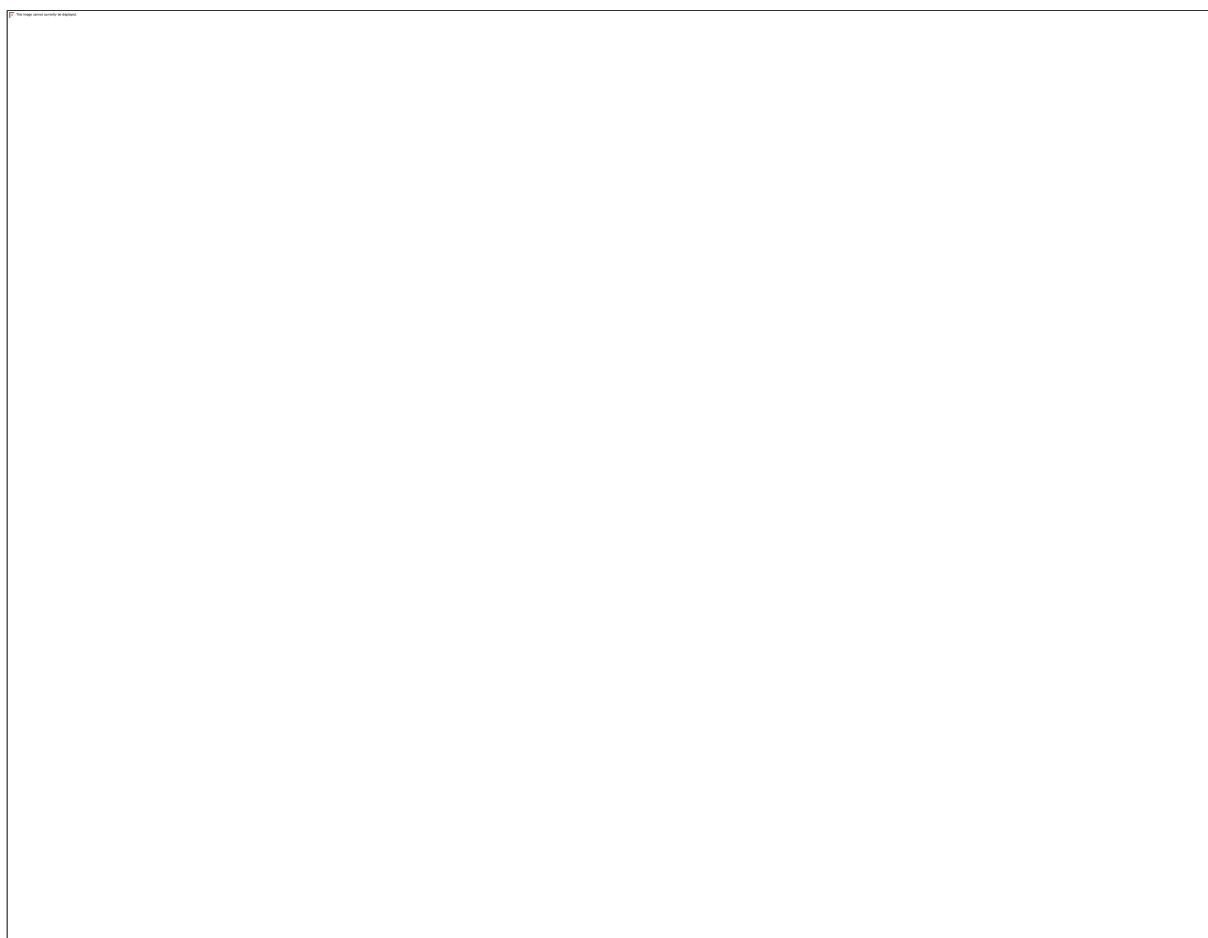
Enligt kontorets beräkningar ger utbyggnadsförslaget för Kolkajen-Ropsten det överskott som behövs för att täcka tidigare underskott. Detta gäller under förutsättning att övervägande delen av bostäderna i delprojektet blir bostadsrätter och marken säljs. Detta var också förutsättningen i det reviderade inriktningsbeslutet från 2014. Det byggde på en fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i Kolkajen-Ropsten om 25 % hyresrätter och 75 % bostadsrätter. För hela stadsutvecklingen i Hjorthagen beräknas fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter bli 40 % hyresrätter och 60 % bostadsrätter.

De totala inkomsterna för tomträttsupplåtelser och byggrätter för bostadsrätter och lokaler beräknas uppgå till ca 5 300 mnkr.

## Utgifter, risker och knäckfrågor

Kontoret har bedömt utgifterna för delprojektet genom successiv kalkyl enligt stadens rutiner och dessutom gjort en extra kalkyl för att bedöma säkerheten i kalkylen. Den totala utgiften för projektet Kolkajen- Ropsten beräknas i löpande siffor bli 3 266 mnkr, som minskas med exploateringsintäkter om ca 433 mnkr, till 2 833 mnkr. Av denna utgift utgör 26 %, 752 mnkr, reserv för risk.

Riskpengen är beräknad efter en bedömning av projektets risker. De största riskerna listas och kommenteras nedan. Kontoret arbetar strategiskt med riskerna och tar fram strategier för att minska var och en av riskerna. Riskerna kan också ses som knäckfrågor som succesivt löses eller avfärdas.



### Identifierade risker idag:

- Oförutsedda nya idéer och krav

Denna post påverkar kalkylen mest. Den är också den som är svårast att bedöma på förhand utan att påbörja utredningar och fastställa inriktning. För att förstå vad den kan vara kan vi se ett år tillbaks i tiden. Det reviderade inriktningsbeslutet fattades 2014-04-07. Sedan dess föreslås ökade utgifter med 1 mdkr på grund av projektets nya förslag för bostäder genom stora utbyggnader i vattnet, så som vi nu redovisar. Även förändringar i

planerna för Spårväg city, Lilla Lidingöbron och direktiv kring Värmepumpen har förändrat projektet betydligt, se nedan.

- Värmepumpen

Förslaget bygger på att Fortums värmepump i Ropsten ligger kvar, men med betydlig mindre kringtyor än i dag. Det senaste året har Fortum tillsammans med staden undersökt möjligheten att flytta värmepumpen. Det skulle innebära mycket stora utgifter - betydligt större än de inkomster som ett friställande av marken skulle innebära. Därför har utbyggandsförslaget anpassats till värmepumpen. En överenskommelse med Fortum om en mindre tomt för värmepumpen behövs dock. Förhandlingar pågår om detta.

- Spårväg City

Planeringen av Ropsten sker i dialog med Landstingets trafikförvaltning för att få en så bra knutpunkt för spårväg, bussar, stombuss och tunnelbana som möjligt. Det finns dock osäkerheter då Trafikförvaltningen inte har beslut om genomförande och finansiering för alla delar av förslaget.

- Lilla Lidingöbron

Lidingö planerar för en ny bro för spårväg, gång, cykel och moped. Tillstånd och beslut behövs för den nya bron. Mellan Stockholm och Lidingö ska ett beslut om genomförande tecknas.

- Miljödom och detaljplan

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken för den stora utbyggnaden i vattnet och de vattenarbeten som behövs för att ta hand om föroreningarna i bottensedimenten. Utbygganden kräver också en detaljplan där bland annat förslagets förenlighet med nationalstadsparkens värden och andra allmänna intressen ska prövas i detaljplane-processen. Samråd med länsstyrelsen ska ske tidigt i processen om detta, men det kommer att innebära en osäkerhet tills laga kraftvunna beslut och tillstånd finns.

- Garage i naftalagret

En stor del av parkeringen för den nya bebyggelsen planeras i ett bergrumsgarage som till största delen är bergrum vilka tidigare använts som Gasverkets naftalager. Om detta inte fungerar måste förslaget omarbetas för att rymma mer parkering och hantera med trafik i kvarteren. Det är främst en risk för en kvalitativ försämring. Gatorna i Kolkajen-Ropsten kan utformas för gång, cykel och vistelse på ett nytt sätt om biltrafikflödena och parkeringsbehoven är små i kvarteren.

- Konjunktur

Stadsutbyggnad är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser. Bostadsmarknaden är också avgörande för möjligheten för staden att avyttra marken för bostadsbyggande och kontor. Kontoret kommer arbeta för en flexibilitet i utbyggnaden av området, så att det kan göras etappvis och i viss mån kunna anpassas till konjunktursvängningar.

- **Oförutsedda markförhållanden**

Markförhållandena spelar stor roll för projektets utgifter. Kontoret har gjort en del undersökningar av geoteknik och andra markförhållanden. Omfattande studier av markförhållandena kommer att göras i tidigt skede.

En stor utgiftspost är skapandet av den nya marken för bostäderna. Kontoret behöver utreda vilken roll staden lämpligen har i anläggandet av kvartersmarken. Normalt är det byggherrarnas ansvar. Med så här stora utbyggnader kan det vara nödvändigt med en samordnad och gemensam utbyggnad av allmän plats och kvartersmarken. Detta kan lösas på olika sätt. En variant är att staden bygger och ansvarar för hela byggnationen och säljer den färdiga marken. Då skulle såväl utgifter som inkomster bli högre än det ovan redovisade. En annan variant är att byggherrarna bildar ett konsortium för anläggandet. Då skulle såväl utgifter som inkomster bli lägre för staden än ovan redovisat.

### **Analys och konsekvenser**

Sammanfattningsvis finns stora fördelar med förslaget. En rad punkter behöver utredas vidare. Det mesta kan ske inom ramen för detaljplaneprocessen. Kontoret behöver utreda frågan om hur den nya marken ska byggas och ägas, samt övriga förhållanden som påverkar utgifter och risker med byggnationen.

### **Slut**