

Handläggare
Ann-Christine Nyberg
08-508 262 07**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Frihamnen i Norra Djurgårdsstaden. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatta utredningar av förutsättningarna och förberedande arbeten för exploatering inom Frihamnen omfattande utgifter om 105 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgiften och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta planeringen av projektet.
2. Exploateringsnämnden anmäler beslutet till stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Östermalms stadsdelsnämnd, samt till berörda styrelser i Stockholms Stadshus AB, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten AB.

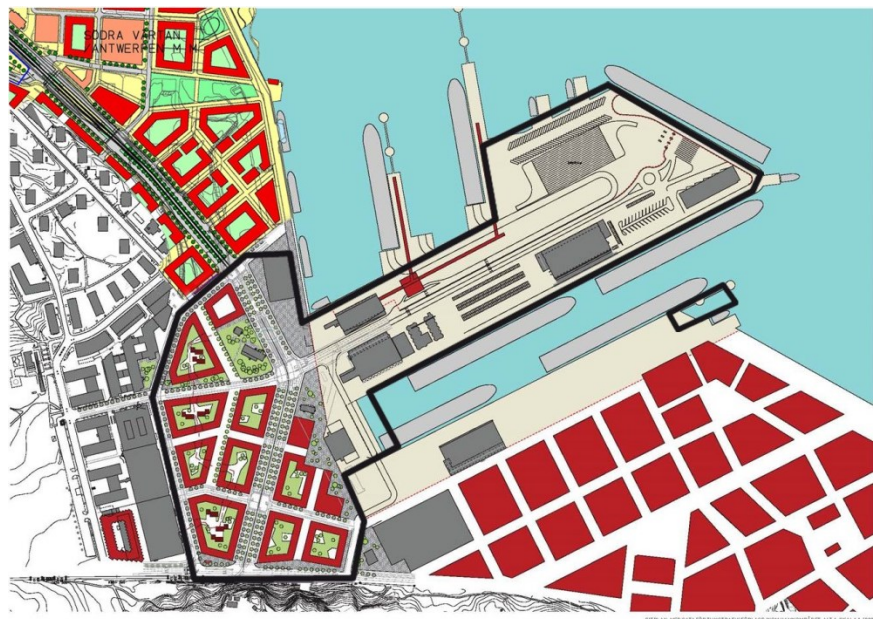
Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Avdelningschef
tf**Exploateringskontoret**
Avdelningen Stora ProjektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 07
Växel 08-508 276 00
ann.christine.nyberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
Stockholm.se/exploateringskontoretStaffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Frihamnen är den sista utbyggnadsetappen inom Norra Djurgårdsstaden. En struktur finns framtagen främst för att kunna placera huvudstråket genom området. Studien visar att området skulle kunna rymma ca 1750 lägenheter och ca 75 000 kvm kommersiell bebyggelse. Byggstart för bostäderna är 2027. Området har många utmaningar t ex eventuell Östlig förbindelse, en framtida permanent bussdepå, verksamhetsbullen och mycket trafik till och från fartygen på Frihamnspiren, osäkerhet kring finansiering av Spårväg City mm. De totala investeringsutgifterna för Frihamnen överstiger 300 mnkr och projektet klassas därför som ett stort projekt. Infrastrukturutgifterna bedöms som betydande och tunga poster är gator inkl boulevarden, påldäck, kajkonstruktioner, ersättningar och allmänna platser. Detta ärende berör medel för fortsatta utredningar och ersättning till hamnen för utförda förberedande arbeten på Frihamnspiren.

Bakgrund

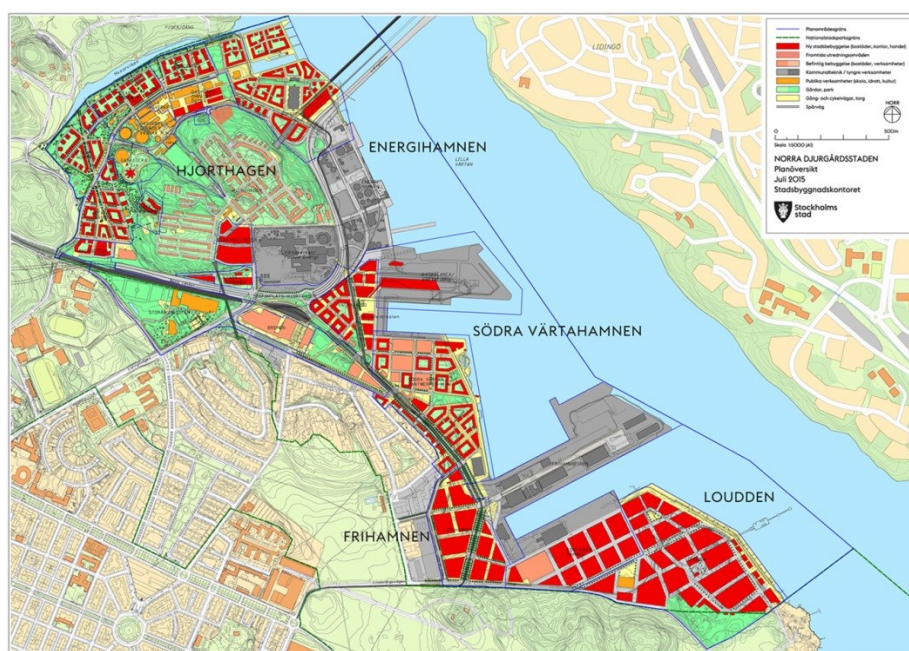
Frihamnen är ett delprojekt i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och följer Norra Djurgårdsstadens projektplan. Området begränsas i söder av Lindarängsvägen, i väster av Tegeluddsvägen och inkluderar hela Frihamnspiren. Områdets omfattning framgår av figur 1 nedan.



Figur 1. Avgränsning projektet Frihamnen.

Delprojektet Frihamnen gränsar i norr mot delprojektet Södra Värtahamnen, se figur 2 nedan. Där ingår Värtapiren som är ett genomförandeprojekt och Valparaiso och Södra Värtan som är inriktningsprojekt. För Södra Värtan påbörjas planarbete under kvartal 4 2015 och för Valparaiso kv 1 2016. Första byggstart är planerad att ske 2018 och produktionen ska fortsätta fram till 2023.

Sydost om Frihamnen ligger Containerhamnen och Loudden. Den tyngre containerverksamheten planeras att flyttas till Norvik i Nynäshamn 2019. Oljeverksamheten på Loudden är uppsagt till årsskiftet 2019/2020. Enligt tidplanerna ska förberedande markarbeten påbörjas 2020 för att de första bostadsprojekten ska kunna påbörjas 2021. I och med att containerverksamheten flyttar till Norvik kommer tågtransporterna genom Södra Värtan och Frihamnen att upphöra. Mellan exploateringskontoret och Trafikverket pågår därför utredningar om att föra över all rangering för Fortums transporter till Energihamnen och Hammens järnvägstransporter till Värtapiren till den Västra bangården intill Norra Länken och slopa den Östra bangården som istället då kan användas som huvudgata med spårväg i mitten.



Figur 2. Planöversikt Norra Djurgårdsstaden

Delprojektet Frihamnen ligger sist i planeringen av Norra Djurgårdsstaden med planerad byggstart för bostäder år 2027. Merparten av området saknar idag detaljplan. Förslag till exploatering kräver detaljplan. Innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

För att kunna bebygga området kommer Hamnen att koncentrera sin verksamhet ute på Frihamnspiren på samma sätt som man nu gör på Värtapiren. För de fortsatta utredningarna för Frihamnens framtida exploatering och för att få medel för förberedande arbete som hamnen utfört på Frihamnspiren behövs ett utredningsbeslut för Frihamnen.

All mark inom området ägs av staden förutom fastigheten Haifa 1 som ägs av JM (Bro Haifa 1 AB). Fastigheten berörs av den planerade huvudgatan. En överenskommelse måste träffas med JM för att möjliggöra huvudgatans genomförande.

I Frihamnsbassängen finns sedan tidigare beslut i Exploateringsnämnden 2013-02-07 att markanvisa studentbostäder till Grand Campus AB (Wallfast) i form av ett studentfartyg.

Utredningsbeslut för Frihamnen

Utbyggnadsförslag

Inom Frihamnen finns idag många olika mindre verksamheter varav en hel del har kopplingar till hamnverksamheten. På Frihamnspiren finns hamnens verksamhet och här har hamnen förberett arbete med att göra ytorna ännu mer effektiva för att kunna koncentrera hamnverksamheten ute på piren på samma sätt som pågår för Värtapiren. För att logistiskt få ut trafiken från Frihamnspiren så smidigt som möjligt föreslås att den innersta delen av hamnbassängen fylls ut för att kunna nyttjas för trafik från piren. För att kompensera de borttagna kajmetrarna vid bassängen föreslås att den södra kajen mot dagens Containerhamn förlängs för att även fortsättningsvis kunna ta emot två fartyg efter varandra.

Översiktligt genomförda studier visar att projektet kan rymma ca 1750 lägenheter och ca 75 000 kvm kommersiella lokaler. Projektet har stora infrastrukturkostnader vilket gör att en övervikt av marken för bostäder bör säljas. Byggstart för bostäderna ligger många år fram och projektet kommer att eftersträva en ökad andel hyresrätter om projektets kalkyler

förbättras. För hyresrätterna upplåts marken med tomträtt och för bostadsrätterna säljs marken. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter kommer att redovisas i samband med kommande inriktningsbeslut.

Norra Djurgårdsstaden planeras för lågt bilanvändande och miljö- och hållbarhetsprogrammet uttalar tydligt behovet av en kapacitetsstark kollektivtrafik som är tillgänglig för alla i stadsdelen.

Trafikverket har tagit fram utredningar med förslag på olika sträckningar av en Östlig förbindelse. För ett av förslagen finns påfarter och avfarter till Östlig förbindelse inom Frihamnen. Enligt Trafikverket ska endast mynningarna ligga i dagen och resten av trafikaneläggningarna ska ligga under mark. För att inte förhindra ett eventuellt beslut om Östlig förbindelse i framtiden är strukturen i studien gjord så att den kan rymma en eventuell på- och avfart till Östlig förbindelse. Detta påverkar dock exploateringen inom området som inte kan bli lika effektiv som annars. För hamntrafiken från Frihamnspiren skulle en Östlig förbindelse kunna vara mycket positiv eftersom om den är rätt utformad skulle underlätta fartygens trafiktömning och öka kapaciteten betydligt. Östlig förbindelse finns med i den så kallade Sverigeförhandlingen som rör olika infrastrukturprojekt i Sverige. Här studeras bl a trafikplatserna i Norra Djurgårdsstaden som ytterligare kan komma att påverka stadsdelens utformning.

Inom Frihamnen finns idag en provisorisk bussdepå för ca 80 bussar. Enligt tidigare träffat avtal ska staden verka för att SL/Trafikförvaltningen erhåller en 3D-fastighet för en permanent bussdepå när Frihamnsområdet exploateras. Även om bussdepån delvist kan däckas över med bostäder och kommersiell bebyggelse kommer marken inte kunna nyttjas lika effektivt som om det inte hade funnits någon 3D-bussdepå i området.

Projektet påverkar inga grönytor.



Figur 3. Flygbild över Frihamnen mm.

Utöver de redan utförda förberedande arbetena på Frihamnspiren kommer Hamnen att behöva ytterligare ytor på piren i framtiden. Idag finns arrenden och en tomträtt som om de sägs upp skulle kunna nyttjas. För att kunna göra detta måste Hamnen träffa överenskommelse med tomträttshavaren.

Stockholms Hamnar kan i nuläget inte definiera utvecklingsprojektet Frihamnspiren eftersom det ligger långt fram i tid och därmed gör att osäkerheten blir väldigt stor. Hamnens projekt får därför redovisas längre fram.

All mark inom projektet ägs av staden utom fastigheten Haifa 1 som ägs av JM (Bro Haifa 1 AB). Exploateringskontoret arrenderar ut större delen av marken till Stockholms Hamnar. Bolaget arrenderar i sin tur ut mark samt hyr ut till olika verksamheter i hamnens byggnader. Projektet berör ca 20 av hamnens byggnader varav ca hälften påverkas av Boulevardens dragning. Flertalet av byggnaderna är av enklare standard och storleken varierar från ca 100 – 3000 kvm.

Den mark som inte arrenderas till Stockholms Hamnar arrenderas ut direkt till olika verksamheter. De större arrendatorerna är Trafikförvaltningen, som har en tillfällig bussdepå inom området, Stockholm Parkering och St1 som driver en bensinstation.

Mål uppfyllelse

Bostadsbebyggelse

Planeringen och genomförandet av Frihamnen i Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010.

Norra Djurgårdsstaden blir en fortsättning av innerstaden med tät och stadsmässig karaktär och service i bottenvåningarna. Boulevarden är planerad med cykelbanor för att främja ett ökat cyklande och med egna kollektivkörfält. Genom nybebyggelsen i Frihamnen kan den befintliga närbelägna bebyggelsen där många byggnader genomgått eller genomgår omvandling från kontor till bostäder kopplas samman till ett större bostadsområde.

Den aktuella exploateringen avser ca 1750 lägenheter.

Lokaler

Inom Frihamnen planeras för ca 75 000 kvm lokaler. Kontorsbebyggelse är planerad i de lägen där buller från fartyg förväntas vara som högst och där det därför kan vara svårt att klara kraven på buller för bostäder. Även bottenvåningarna planeras med lokaler.

Miljö

Verksamheterna inom området har troligen lett till att marken ställvis är förorenad. En exploatering av området kommer innebära undersökningar och sanering av markföroreningar. Redan nu sker kontroll av grundvattnet i området.

Ytterligare studier av ljudnivåer kommer att ske för att klara riktvärden för bostäder som påverkas av verksamhetsbuller från fartyg.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

En social konsekvensanalys kommer att göras i samband med planprocessen och däri ingår som en del att studera påverkan på barn och deras livsmiljö samt om hur eventuell hänsyn till det kan tas.

Utredningsorganisation

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, men bemannas av både exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Till stor del anlitas även konsulter. I huvudsak utgörs projektets organisation av en struktur som skall utreda utbyggnaden av Frihamnen och ta fram relevant underlag till kommande inriktningsbeslut. Den övergripande organisationen för projektet framgår i Norra Djurgårdsstadens projektplan. Norra Djurgårdsstadens projektledningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering respektive genomförande i Värtan och Hjorthagen, miljösamordnare, stadsbyggnadskontorets planansvarige för Norra Djurgårdsstaden samt Norra Djurgårdsstadens kommunikatör. Projektets styrgrupp består av representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Stockholms Hamnar AB samt stadsledningskontoret.

Ekonomi

Projektet klassas som ett stort projekt eftersom investeringsutgifterna överstiger 300 mnkr och kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora bygg- och anläggningsprojekt. De större framtida utgifterna i Frihamnen är främst gatuinvesteringar inkl ett nytt huvudstråk genom området, påldäck, olika ersättningar, kajutbyggnader och allmänna platser. I det fortsatta utredningsarbetet ska ambitionen om blandade upplåtelseformer och anpassning av utgiftssidan prövas. En tidig bedömning är dock att en övertikt av marken kommer att säljas utifrån krav på bibehållen projektekonomi i enlighet med stadens investeringsstrategi.

Utredningar av förutsättningar och förberedande arbeten för exploatering inom Frihamnen omfattar utgifter om ca 105 mnkr. I utgiften ingår bokförda kostnader och bedömda utgifter under 2015 om ca 15 mnkr. Ersättning till Hamnen för förberedande

arbeten på Frihamnspiren om 67 mnkr. Utredningar, projektering, miljökontroll mm om ca 23 mnkr

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner utredningsbeslutet för Frihamnen med utgifter om 105 mnkr för fortsatta utrednings-, projekterings- och förberedande arbeten mm för Frihamnen fram till att inriktningsbeslut fattas. Exploateringskontorets bedömning idag är att inriktningsbeslut för Frihamnen bör kunna behandlas under 2018.

Stadens utgifter för arbeten under 2015 bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

I detta tidiga skede finns ingen ny skola inplanerad i projektet. Utbildningsförvaltningen har gjort en studie över framtida behov av skolor för Östermalm. Behovet bedöms i första hand kunna uppfyllas med nya skolor i Hjorthagen och Loudden. Frihamnen kan vara ett av flera alternativa lägen att placera en ny skola efter 2030. Studier framöver får visa om behov finns och i så fall om Frihamnen eller någon annan placering inom Östermalm är att föredra. Nya förskolor kommer att planeras in i samband med framtagande av detaljplaner för området.

Tidplan

Delprojektet Frihamnen ligger sist i planeringen av Norra Djurgårdsstaden med planerad byggstart för bostäder år 2027. I området Hjorthagen är redan många bostäder inflyttade och planering pågår för de avslutande etapperna närmast Ropsten. Inom Södra Värtahamnen är planarbete påbörjat under 2015 för Södra Värtan och under 2016 ska planarbete påbörjas för Valparaiso. Byggstart från 2018 till 2023.

Oljeverksamheten på Loudden är uppsagt till 2019/2020 och byggstart för bostäder är planerat till 2021. Genom att nybebyggelsen för Loudden kommer före nybebyggelsen i Frihamnen kommer de boende som störs av tung byggtrafik till Loudden att minimeras.

Nedan redovisas en preliminär och grov tidplan för större händelser inom Frihamnen:

Inriktningsbeslut för Huvudstråket/Boulevarden 2018

Fördjupat program för Frihamnen 2020-2022
Planarbete + ev överklagan 2024-2026

Genomförandebeslut Frihamnen 2025

Byggstart infrastruktur 2026

Eventuell genomförandestart Trafikverket Östlig förbindelse efter 2025

Byggproduktion bostäder ca 500 lgh/år 2027-2030

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslutbeslut för Huvudstråket/Boulevarden genom Frihamnen vilket preliminärt bör kunna ske år 2018.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Frihamnen är ett mycket komplicerat stadsutvecklingsprojekt. Utbyggnaden är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan följer för projektet identifierade risk och osäkerhetsfaktorer.

- Verksamhetsbuller från fartygen
- Östlig förbindelse
- Avveckling av tågtrafik genom området
- Planeringsförutsättningar för en kapacitetsstark kollektivtrafik
- Osäker stadsutformning
- Lång och flera osäkerheter i tidplanen
- Många avtal/arrenden
- Permanent bussdepå

- Olika tillstånd/Vattenverksamhet
- Överenskommelse om Haifa 1
- Tillräckligt med resurser
- Osäkra mark- och grundförhållanden

Kommunikation

Det finns en kommunikationsplan för Norra Djurgårdsstaden som projektet följer, i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Vid behov tas projektspecifika kommunikations- och aktivitetsplaner fram separat.

Norra Djurgårdsstaden har ett omfattande antal intressenter som på olika sätt kan få långtgående inverkan på projektets framgång.

Rapportering

Utredningsbeslutet har tagits fram i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt. Enligt stadens investeringsregler ska utredningsbeslutet, då utredningsutgifterna överstiger 50 miljoner kronor, godkännas av kommunfullmäktige.

Vidare sker löpande rapportering av projektpaketet Frihamnen inom ramen för och i enlighet med stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Såsom angivits i budget ska Norra Djurgårdsstaden som helhet även två gånger per år återrapporteras till kommunstyrelsen utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, Stockholms Hamnar, trafikkontoret, miljöförvaltningen, trafikförvaltningen och Trafikverket.

Samråd inför utredningsbeslutet har skett med stadsledningskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på projektet och anser att det har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett centralt läge av staden samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner ett fortsatt utredningsarbete inom Frihamnen i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande till en utgift om 105 mnkr.

Slut