

Handläggare
Ann-Christine Nyberg
08-508 262 07**Till**
Exploateringsnämnden
2016-06-09

Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut och reviderat inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Värtan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 160 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södra Värtan, omfattande investeringsutgifter om ca 230 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger Exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Genomförandebeslut 1).

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Tf Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för 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
Enhetschef

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande behandlar reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut nr 1 för Södra Värtan.

Kommunfullmäktige godkände den 28 maj 2012 reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan. Därefter har planstrukturen förändrats och innehåller nu fler bostäder och mer allmän platsmark i form av park. Andelen kommersiell bebyggelse har minskat. Utgifterna och inkomsterna för området har ökat.

Planarbetet startade i oktober 2015 och numera finns 13 markanvisade byggherrar i området. För att byggherrarna ska kunna komma igång med sina byggarbeten när detaljplanen vinner laga kraft behöver staden bli rusta upp kajen. Arbetena beräknas pågå ca 1½ år och kosta ca 120 mnkr. Miljötillstånd för kajombyggnaden är sökt och tillstånd förväntas erhållas före sommaren 2016. Byggproduktionen är planerad att starta under hösten 2016 för att hålla tidplanen gentemot bostadsbygg-herrarna. För att kunna komma igång med kajarbetena måste genomförandebeslut finnas. Även omläggning av del av Södra Hamnvägen måste förberedas för att byggherrarna ska kunna starta när detaljplanen vinner laga kraft. Utgifterna för genomförandebeslutet är totalt 230 mnkr i löpande prisnivå.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 1 400 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 3 570 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 5 000 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 %.

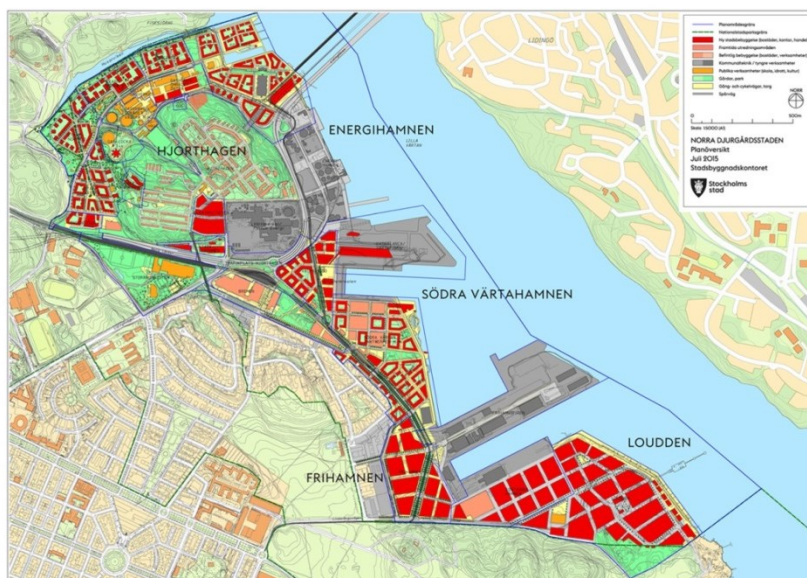
För fortsatta utredningar, projektering och förberedande arbeten mm fram till att exploateringsavtal tecknas och genomförandebeslut fattas föreslår kontoret att inriktningsbeslutet ökas till ca 160 mnkr totalt varav 100 mnkr redan är förbrukat t o m 2016.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Södra Värtahamnen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för minst 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Södra Värtahamnen är indelat i de tre delområdena Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Området har ett av Stockholms bästa lägen med många kvaliteter som närhet till city, natur och vatten. Värtapiren är i stort färdigutbyggd och en ny terminalbyggnad är under uppförande och kommer att tas i bruk under 2016. Kvarteret Valparaiso planeras för framförallt handel och kontor men där finns ingen påbörjad detaljplan ännu.



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Södra Värtan, beläget mellan Värtapiren och Frihamnspiren, ska utvecklas till ett attraktivt, levande område med blandade funktioner som bostäder, kontor, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet. Delar av Södra Värtan är sedan tidigare planlagda för hamn- och industriändamål. Genom den nya Värtapiren kan ett kajläge som idag finns utmed Södra Kajen ersättas av ett av de nya på Värtapiren och ytor som idag används för hamnverksamhet kan frigöras för annan exploatering när hamnverksamheten koncentreras till Värtapiren och Frihamnspiren. I oktober 2015 påbörjades formellt detaljplanearbetet för området då en start-promemoria behandlades i stadsbyggnadsnämnden.

Kommunfullmäktige godkände den 28 maj 2012 reviderat inriktningsbeslutet för Södra Värtan. Därefter har planstrukturen förändrats och innehåller nu fler bostäder och mer allmän platsmark i form av park. Andelen kommersiell bebyggelse har minskat. Utgifterna och inkomsterna för området har ökat.

Det finns 13 markanvisade byggherrar inom området. För att möjliggöra byggstart för byggherrarna i Södra Värtans första etapper när detaljplanen vinner laga kraft så måste Södra Kajen, som är ca 100 år gammal, rustas upp. En ansökan om miljödom för arbeten i vatten har skickats till Mark- och miljödomstolen och tillstånd förväntas erhållas före sommaren. Stadens arbeten med upprustning av kajen planeras att starta hösten 2016 för att hålla tidplanen gentemot bostadsbyggherrarna och pågå ca 1½ år. För att kunna påbörja arbetena måste projektet få ett genomförandebeslut.

En viktig kvalitet för området är mötet med vattnet i Lilla Värtan, Södra Kajen spelar därför en central roll i att tillgängliggöra denna vattenfront för allmänheten. Kajen kommer att utgöra ett viktigt offentligt rum och gångstråk. Viss hamnverksamhet i form av lättare sjötrafik med skärgårdsbåtar kommer också att finnas här. Även omläggning av del av Södra Hamnvägen måste förberedas för att byggherrarna ska kunna starta sina byggarbeten när detaljplanen vunnit laga kraft. De ombyggnadsarbeten som kräver genomförandebeslut uppskattas till ca 230 mnkr i löpande prisnivå. Kommunfullmäktiges godkännande krävs även för att kajarbetena ska kunna påbörjas under hösten 2016.



Flygbild över Södra Värtan

Enligt gällande detaljplan är området huvudsakligen avsett för hamnverksamhet och industri som har samband med denna. Sedan 1980-talet har nya byggnader uppförts med verksamheter som inte direkt är knutna till hamnen. Bland de nya verksamheterna finns bl a hotell, IT och media. Det gör att området Södra Värtan präglas av såväl hamn- och industriverksamheter som ny bebyggelse. Området innehåller både bebyggelse som ska vara kvar och som ska rivras. Ett flertal oljecisterner har funnits i området men är nu borttagna och stora delar av de tomma ytorna används idag som upplag och parkering. Färjorna skapar idag stor genomfartstrafik i området och delar av Södra Värtan används fortfarande för uppställning av bilar och lastbilar som ska med färjor.

Tidigare beslut

| | |
|----------------|--|
| EXPLN 20091217 | Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren. |
| KF 20120528 | Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren. |

Tidigare markanvisningar i området gjordes 2013 och 2015 till Wallhull som ägs av Wallfast. Markanvisningarna omfattar cirka 10 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:9 och ca 20 000 kvm BTA bostadsbebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en startpromemoria för detaljplaneläggning 2015-10-15.

EXPLN 20160310 Markanvisning för kontor mm om totalt ca 70 000 kvm till Bonnier Fastigheter.

EXPLN 20160519 Markanvisning till elva exploatörer i Södra Värtan efter markanvisningstävling.

Planförslaget

Södra Värtan gränsar i väster mot Värtabanan och dess östra bangård. Spårområdet består av fem spår och används för transporter till Containerhamnen och rangering. I söder angränsar området till Frihamnen och här finns den södra angöringen till området via den underdimensionerade Södra Hamnvägen eller via den smala Tegeluadsviadukten. Österut och norrut avgränsas området av kajer och vatten. Beroende på vattnet och järnvägens barriäreffekt ligger Södra Värtan idag avskilt från de angränsande stadsdelarna.

Sydost om Frihamnen ligger Containerhamnen och Loudden. Den tyngre containerverksamheten planeras att flyttas till Norvik i Nynäshamn 2019/2020. Oljeverksamheten på Loudden är uppsagd till årsskiftet 2019/2020. I och med att containerverksamheten flyttar till Norvik kommer tågtransporterna genom Södra Värtan och Frihamnen att upphöra. Exploateringskontoret och Trafikverket utreder därför möjligheterna att föra över all rangering för Fortums transporter till Energihamnen och Hamnens eventuella framtida järnvägstransporter till Värtapiren till den Västra bangården intill Norra Länken. Förhoppningen är att kunna slopa den Östra bangården och istället bereda plats för en ny huvudgata med plats för kollektivtrafik i mitten.



Programområdet idag, ortofoto

Södra Värtan bedöms inrymma ca 1 500 - 1 700 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, centrumändamål och kontor. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg, kajstråk och ett bassängbad uppföras. Badplatsen är ett av områdets viktigaste målpunkter för såväl de som bor och arbetar i området som för tillfälliga besökare. Ett program för bryggbadet planeras att arbetas fram under hösten med berörda förvaltningar involverade. Därefter kan förslag till utformning av bryggbadet ske via parallella uppdrag.



Illustrationsplan av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson

Illustrationsplanen ovan visar i stora drag projektets utformning.

I områdets mitt med ett bra solläge ligger områdets Centrala park som ger möjlighet till lek och aktiviteter. Parken omgärdas av planteringar med stor artrikedom som ska gynna den biologiska mångfalden. I parkens förlängning vid kajen finns en utbyggnad i vattnet med en hållplats för kollektivtrafik på vatten. Vid kajen och norr om den Centrala parken finns en mindre park som kommer gestaltas som en grön oas med möjlighet till vila och reflektion. Åt öster intill Centrala parken finns ett torg som ska gestaltas med möjlighet till evenemang, marknader och uteserveringar. Intill torget på Södra Hamnvägen finns hållplats för kollektivtrafik.

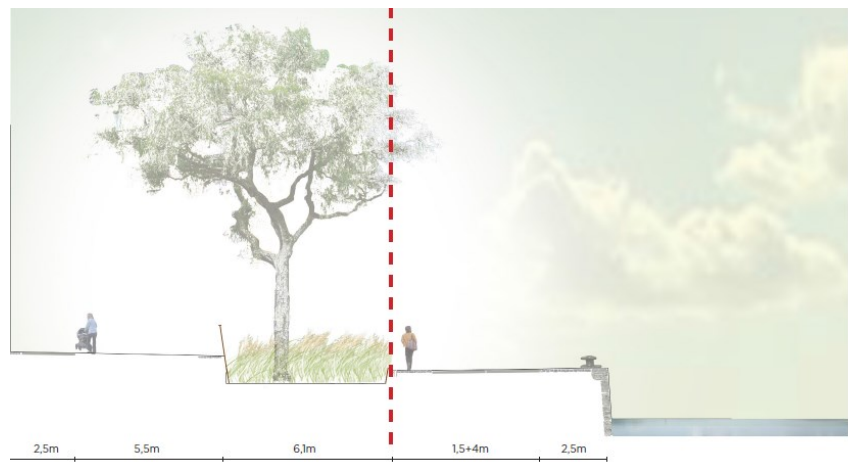
Förslaget innebär att områdets nordöstra hörn mot Värta-bassängen fylls ut och det nya markområdet bebyggs med kontor. Den nya kontorsbebyggelsen ska verka som en skärm och skydda bostäderna för buller från fartygen. Marken är anvisad till Bonnier Fastigheter. Även i söder mot Frihamnen finns kontorsbebyggelse som skyddar bostadsbebyggelse innanför. Marken i söder är anvisad till Wallfast.

Enligt det reviderade genomförandebeslutet som togs 2012 innehöll planförslaget ca 1 100 lägenheter och ca 270 000 kvm kommersiell bebyggelse. Upplåtelseformen för alla bostäder var bostadsrätter där marken såljs. 2015 markanvisades ca 200

lägenheter till Wallhull som ägs av Wallfast. Upplåtelseformen är hyresrätter på tomträttsmark.

I exploateringsnämnden den 19 maj 2016 markanvisades 640 lägenheter till 11 olika byggherrar. Upplåtelseformen är bostadsrätter på mark som avses att säljas. Av de kvarvarande ännu ej markanvisade bostäderna om ca 900 lgh kommer 20 % upplåtas med hyresrätt på tomträttsmark. I det fortsatta arbetet kommer prövas om ett hotellhem med 200-300 enheter kan rymmas inom området. I området planeras även för 5 förskolor. Varje förskola innehåller 4 avdelningar.

Södra kajen som sträcker sig utmed Värtans vattenrum är generellt 22 meter från kajkant till kvartersmark. Kajen kommer att delas upp i två rörelsestråk avdelade med en aktivitets- och planteringszon i mitten. Aktivitets- och planteringszonen är avsedd för grönska och trädplanteringar som dels används för lokalt omhändertagande av dagvatten och dels ger en fin grön vistelsemiljö. Här finns även sittmöjligheter, aktivitetsytor, lek och eventuella serveringar. De från kajkant första 8 metrarna av kajen sköts av Stockholms Hamnar. Här kommer båtar för skärgårdstrafik ha båthållplatser.



Sektion Södra kajen, södra delen. Yttre delen av kajen förvaltas av Stockholms Hamnars.

Södra Hamnvägen är en bred trädplanterad huvudgata som inrymmer viktiga stråk för såväl gång-, cykel-, kollektiv- som övrig fordonstrafik. Bland annat utgör Södra Hamnvägen en viktig förbindelse mellan det nationella vägnätet, här i form av Norra Länken, och Frihamnen.



Typsektion Södra Hamnvägen

Södra Hamnvägen är områdets mest trafikerade gata och för att säkerställa att kollektivtrafiken får god framkomlighet kommer separata kollektivtrafikkörfält anläggas i gatans mitt. Kollektivtrafikkörfälten avgränsas av trädreder på vardera sidan. Utrymme finns för två rörliga körfält för fordonstrafik i bägge riktningar. Ett pendelcykelstråk går i Södra Hamnvägen, vilket innebär att Södra Hamnvägen inte bara är viktig för lokal cykling i området utan även för att knyta ihop stadens cykelnät på en mer övergripande nivå.

Utformning och gestaltning av gator och allmän platsmark i Södra Värtan utgår från att gående, cyklister och kollektivtrafik ska ges högre prioritet än motorfordon inom området.

Flera av gatorna i området utformas som vistelsegator, dvs gator som utformas så att gående och cyklister prioriteras högre än motorfordonstrafik. Enhetliga material och avsaknad av kantstenar uppmuntrar till vistelse på hela ytan. Möbleringszonerna kan vara breda och inrymma grönska som lokalt omhändertar dagvatten. Utgångspunkten är att alla gator ska vara dubbelriktade, men vistelsegatorna kan utformas så att mötande trafik endast är möjligt på vissa platser. Det ska vara möjligt att angöra alla entréer med bil, men utformningen ska inte uppmuntra till vare sig höga fordonsflöden eller höga hastigheter i området. Det kommer endast vara möjligt att stanna för på- och avstigning samt för i- och urlastning.

En grundförutsättning i Södra Värtan är att nya parkeringsgarage för bilar ska vara tillgängliga för allmänheten. Det ger en möjlighet att samnyttja parkeringsplatserna och på så sätt bygga färre platser i området som nyttjas mer effektivt. All bilparkering ska lösas i underbyggda garage på kvartersmark, vilket tillåter att gator i området kan nyttjas för vistelse och möbleras med grönska i större utsträckning. Som utgångspunkt för bostäder gäller 0,56 platser/lägenhet inklusive besöksparkering. Poängsystemet ”Mobilitetsindex”, en tillämpning av stadens nya riktlinjer ”projektspecifika och gröna parkeringstal”, används för att säkerställa hållbart resande och transporter i området och ger exploatörerna möjlighet att inom givna ramar själva påverka hur mycket färre bilparkeringsplatser som byggs.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av stadens miljöprofilsområden och bolagen åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och följa det handlingsprogram i vilket hållbarhetskraven för Södra Värtan konkretiseras. Handlingsprogrammet biläggs markanvisningsavtalen och anger bl.a. nivåer för energianvändning, krav på materialval, avfallshantering och grönskande utemiljöer genom grönytefaktor.

Inom området tillämpas grönytefaktor för kvartersmark. Grönytefaktorn syftar till att stödja systemlösningar där stadsgrönska och dagvatten på olika sätt används för att stärka ekosystem, utjämna negativa effekter av klimatförändringar och samtidigt gestalta attraktiva gårdar. Detta är också stadens mål vid gestaltningen av gaturum, parker och allmän platsmark.

Stockholm Stads dagvattenstrategi samverkar med grönytefaktorn och dagvatten ses som en resurs för grönska och ska fördröjas i till exempel växtbäddar. I området finns en lågpunkt och för att minska riskerna för översvämningar kommer en stor dagvattenkylvert att anläggas med mynning i Värtabassängen.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för Södra Värtan enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet Södra Värtan redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om ca 1 400 mnkr motsvarande ca 510 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 1.

Marken i området kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Av kvarvarande markanvisningar i Södra Värtan kommer ca 20% att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 575 mnkr, varav 100 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst olika utredningar som togs fram i samband med detaljplanearbete som skedde 2004-2006, framtagande av fördjupat program 2012 och projektering av gator och Södra kajen. Övriga framtida utgifter i Södra Värtan är främst nya gator inklusive ett nytt huvudstråk genom området i form av en allé, anläggande av nya offentliga platser, evakuering av befintliga verksamheter, utfyllnader och omhändertagande av markföroreningar. De poster som ökat jämfört med beslutet 2012 är ombyggnaderna av kajerna och bryggbadet, utfyllnaderna i vatten, mer friytor, större park och en ny dagvattenkulvert.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 5 000 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till ca 4 860 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca 1 000 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 143 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för hela projektet Södra Värtan beräknas till cirka 3 575 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | Ack | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Investering | t.o.m. | | | | | | |
| Mnkr | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -100,8 | -56,0 | -153,3 | -175,8 | -372,8 | -2 716,9 | -3 575,7 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -100,7 | -56,0 | -153,3 | -175,8 | -372,8 | -2 716,9 | -3 575,6 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2 404,1 | 2 598,8 | 5 002,9 |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka ca 12 mnkr. Området planeras för 5 förskolor vilket kommer att medföra driftkostnader för stadsdelen. Inom projektet planeras också för ett bryggbad med bassänger. Driftformen för bassängbadet är inte beslutad men kan innebära drift- och underhållskostnader i det fall driften tas i idrottsförvaltningens regi. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 145 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 4 860 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet har använt metoden successiv kalkylering för att göra de ekonomiska uppskattningarna. Enligt den successiva kalkylen bör utfallet med 80% säkerhet kunna nås inom den uppskattade budgetnivån.

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerhetsfaktorer). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Andelen bostäder, upplåtelseform och prisutvecklingen på bostadsrätter har stor betydelse på inkomsterna och nuvärdet.

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet Södra Värtan redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om ca 1 400 mnkr. En övervikt av marken kommer att säljas utifrån krav på bibehållen projektekonomi i enlighet med stadens investeringsstrategi.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan med utgifter om ca 160 mnkr för fortsatta utrednings, projekterings- och förberedande arbeten mm för Södra Värtan fram till att genomförandebeslut för första etappen av området fattas. Exploateringskontorets bedömning idag är att genomförandebeslut för första etappen bör kunna tas vid årsskiftet 2017/2018. Av de ovan nämnda utgifterna om ca 160 mnkr ingår redan förbrukade medel om 100 mnkr.

Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslutet

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförandebeslutet är en del av det reviderade inriktningsbeslutet i projektet Södra Värtan. Projektet innehåller huvudsakligen anläggningsarbeten och redovisar negativt nettonuvärde om ca 220 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 2.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 230 mnkr. Utgifterna avser kajombyggnad inkl ledningsomläggningar, arbetsgator, omläggning av del av Södra Hamnvägen och rivning av bebyggelse på fastigheten Bristol 1. Bebyggelsen består av nedgångna lokaler som staden övertagit efter att en arrendator gått i konkurs.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 230 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | Ack t.o.m. | | | | | | |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|------------|------------|---------------|
| Mnkr | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -0,2 | -26,0 | -132,8 | -71,7 | 0,0 | 0,0 | -230,6 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Nettoutgift (-)/-inkomst | -0,2 | -26,0 | -132,8 | -71,7 | 0,0 | 0,0 | -230,6 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens, stadsdelsnämndens och Stockholm Hamnars ansvarsområden bedöms inte påverkas av genomförandet eftersom gatorna och kajerna som berörs av beslutet redan finns. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Utgifterna kan öka utifrån mark- och miljödombstolens beslut eller att miljötillståndet drar ut på tiden. Om arbetena av något skäl måste förseras innebär det högre utgifter.

Slutsats-ekonomi

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslutet för Södra Värtan med utgifter om ca 230 mnkr för olika anläggningsarbeten för att de ska kunna påbörjas och vara klara innan anvisade byggherrar ska påbörja sina byggarbeten i området.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Mål uppfyllelse

Bostadsbebyggelse

Planeringen och genomförandet av Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2040, översiktsplanen och inriktningsmål 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.

Den aktuella exploateringen avser 1500 - 1700 lägenheter och är en del i stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030.

Lokaler

Inom Södra Värtan planeras för ca 90 000 kvm lokaler. Varav ca 70 000 kvm är markanvisade till Bonnier Fastigheter och ca 10 000 kvm till Wallfast. Kontorsbebyggelsen är planerad i de lägen där buller från fartyg förväntas vara som högst och kommer att vara som en skärm för de planerade bostäderna innanför. Även bottenvåningarna planeras med lokaler.

Miljö

Södra Värtan är en del i miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden, där stora satsningar görs på hållbart stadsbyggande. De markanvisade bolagen åtar sig att följa ett för Södra Värtan framtaget handlingsprogram med åtgärder för bl.a. ekologisk hållbarhet i byggnationen. Detta med avseende på bl.a. energianvändning, sunda materialval och grönskande utemiljöer.

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.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget ianspråktar inga grönytor. I planområdets mitt ingår ny parkmark.

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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten skall 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med

Stockholm Konst som redan är engagerade i projektet Södra Värtan. Projektets medel kommer att läggas ihop med andra projekt inom Södra Värtahamnen.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande av bostäder inom fastigheten uppfylla nivåer för energianvändning om 40 till max 50 kWh/kvm per år.

Organisation

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 Södra Värtan och ta fram relevanta underlag för beslut. 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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Södra Värtan är uppdelad i olika etapper. Detaljplanen kommer att gå ut på remiss och samråd årsskiftet 2016/2017. Därefter kommer detaljplaneområdet att delas upp i mindre detaljplaner. För den södra och norra delen av området kommer detaljplanearbetet att gå vidare med antagande i KF våren 2018 och byggstart för byggherrarna är halvårsskiftet 2019 med första inflyttning 2021. Denna etapp består av de 11 byggherrar som markanvisats utifrån markanvisningstävlingen i Södra Värtan, Wallfast och Bonnier Fastigheter som markanvisats sedan tidigare.

För den mellersta delen av Södra Värtan om ca 900 lgh där marken för bostäder inte är anvisad är tiderna förskjutna ca 1 år.

Det betyder att markanvisningar för denna del planeras våren 2017. I samband med markanvisningarna ska också prövas om ett hotellhem med 200-300 enheter kan rymmas inom området. Enligt tidplanen kommer antagande av den delen av detaljplanen ske våren 2019 och byggstart för byggherrarna halvårsskiftet år 2020.

Nästa beslutstillfälle i ärendet infaller i samband med planremissen runt årsskiftet 2016-2017. När exploateringsavtal träffas med bolagen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske runt årsskiftet 2017/2018.

Risker och osäkerheter

Projektet Södra Värtan är ett mycket komplicerat stadsutvecklingsprojekt. Utbyggnaden är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer.

- **Värtabanans östra bangård**

Södra Hamnvägen måste breddas för att klara kollektivtrafiken och den nya utbyggda stadsdelens framtida trafik. Om det av något skäl inte går att utvidga Södra Hamnvägen inom bangårdens område måste strukturen omarbetas för området. Marken på Värtabanans östra bangård ägs av Trafikverket. Projektet bedömer att de främsta osäkerheterna och riskerna utgörs av förseningar i avvecklingen av Värtabanans östra bangård, utbyggnad av Södra Hamnvägen och övrig infrastruktur.

- **Kollektivtrafikförsörjning**

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för en framgångsrik utveckling och utbyggnad av stadsutvecklingsområdet. Hållbarhetsprofilen för området gör att fungerande kollektivtrafik är extra viktig. Besked från SLL som ansvarar för driften av kollektivtrafiken om hur det ska ske är oklar i nuläget.

- **Osäkerhet i tidplanen**

Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden för ett sådant här stort projekt med lång genomförandetid och stora utgifter.

- **Konjunkturförändringar**

Projektet kommer att byggas under flera år och i olika etapper vilket gör att olika ekonomiska förutsättningar kan komma att råda.

- **Buller**

Osäkerheter kring hur ny lagstiftning kring buller från verksamheter kommer att tolkas i detaljplanprocessen.

- **Farligt gods**

Så länge containerterminalen och oljehamnen vid Loudden är i bruk kommer farligt gods att passera nära området. Detta kan innebära restriktioner för byggandet längst med Södra Hamnvägen. Oljeverksamheten på Loudden är uppsagd för avflyttning 2019/2020.

- **Markföreningar**

Inom området har verksamheter bedrivits med bl a oljeprodukter. En översiktlig miljöteknisk markundersökning är genomförd. Resultatet visar på allt från rena områden till områden med mycket höga föreningar.

- **Grundläggningsförhållanden**

Endast få undersökningar av grundläggningsförhållandena är ännu utförda. I nuläget ingår som förutsättning att grundläggningen är normal. Detta är en osäkerhet om det skulle visa sig att grundläggningsförhållandena är sämre och att gator mm måste grundläggas med pådäck innebär det fördyrningar. Grundläggningsförhållandena för utbyggnad i vattnet är ej studerade.

- **Miljötilstånd**

Utbyggnaderna i vatten kräver miljötilstånd. Erfarenhet visar att miljötilståndprocessen kan ta väldigt lång tid.

- **Sopsuganläggning**

En osäkerhet är hur projektet ska säkerställa att det finns en organisation som kan hantera frågor som rör sopsuganläggningar och tillhörande gemensamhetsanläggningar på ett tillfredställande sätt.

Projektrisken kommer att analyseras djupare framöver.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Miljöförvaltningen, STOKAB, Stockholm Vatten och Östermalms stadsdelsförvaltning. Kontoret har därutöver informerat Stockholms Hamnar. Diskussioner pågår med SISAB om en fristående förskola och

med Idrottsförvaltningen vad gäller badanläggningen i områdets norra delar.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Samråd i ärendet har skett med stadsledningskontoret.

Rapportering

Ärendet i sin helhet (reviderat inriktningsbeslut Södra värtan och genomförandebeslut nr 1 för Södra värtan) har tagits fram i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Vidare sker löpande rapportering av projektpaketet Södra Värtan 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.

Kontorets sammanfattande bedömning

I Södra Värtan och Norra Djurgårdsstaden finns unika möjligheter att bygga en ny levande och hållbar stadsdel med bostäder och arbetsplatser i ett av Stockholms bästa lägen med närhet till city, natur och vatten. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

Kajstråket är en viktig kvalitet i Södra Värtan och utifrån sitt läge vid vattnet är bebyggelsen och dess gestaltning en viktig del i att tillvarata detta värde. Kontorets ambition är att detta skall bli en attraktiv och tillgänglig plats med goda möjligheter till utevistelse och rekreation och ge mervärden till hela stadsdelen.

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.



Flygmontage av planförslaget för Södra Värtan sett från öster. Bild framtagen av AIX Arkitekter/Suteki studios

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut
2. Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslut