

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Förvaltning av mark, kajer, byggnader och bergum inom Louddens planprogramområde inom fastighet 1:4 Ladugårdsgärdet (i Norra Djurgårdsstaden) i väntan på exploatering. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för utgifter om 37 mnkr för förvaltning av mark, kajer, byggnader och bergum inom planprogramområdet Loudden och ger exploateringskontoret i uppdrag att sköta området i väntan på exploatering.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 59
Växel 08-508 276 00
kristin.quistgaard@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Staden återfår markområden inom Louddens planprogramområde från och med år 2021 som en följd av omförhandlingen av markavtalet med Stockholms Hamnar AB. Dessa markområden inklusive byggnadsverk och tekniska funktioner behöver förvaltas i väntan på kommande exploatering.

Staden kommer att ha behov av markområden under exploateringen av utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Exempel på sådana behov är mark för upplag, förvaring, logistik mm. Dessa behov är i vissa fall svåra att förutse varför det är strategiskt att ha mark tillgänglig. Befintliga verksamheter som bidrar till genomförandet av exploateringen av Norra Djurgårdsstaden kommer att behöva flyttas i takt med att områden utvecklas, så som BLC (bygglogistikcenter) och krossverksamhet, varför det kommer finnas framtida behov av markområden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas av exploateringsnämnden, dvs. lägre än 50 mnkr.

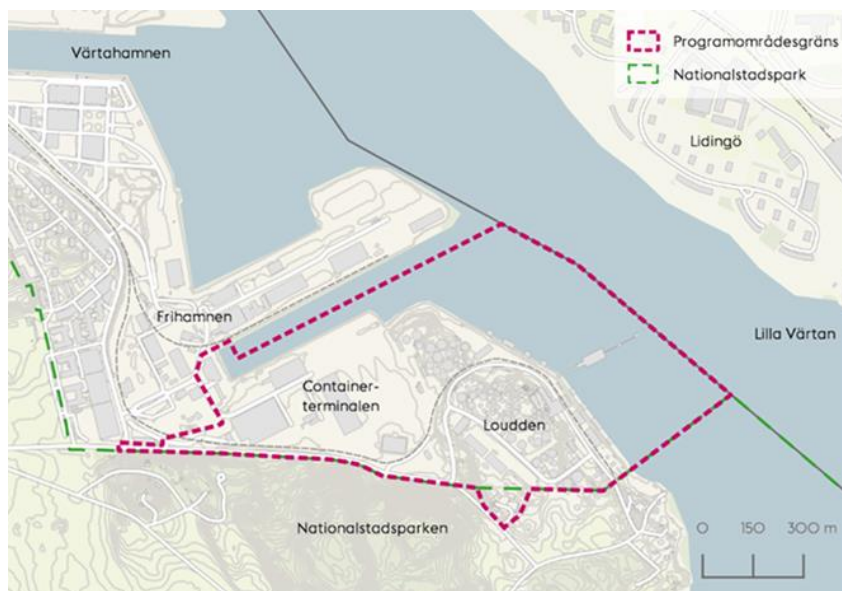
Förvaltningsutgifterna bedöms uppgå till 37 mnkr. Detta genomförandebeslut för förvaltning förväntas inte generera några intäkter men däremot skapa möjlighet att undvika andra utgifter, så som arrendekostnader för mark för BLC eller krossverksamheten.

Bakgrund

Hamnverksamheten i Staden bedrivs av Stockholms Hamnar AB med undantag för vissa hamnfrågor som enligt lag ska fullgöras av staden. En förutsättning för bedrivande av Hamnens verksamhet är att Hamnen har erforderlig rådighet över berörda markområden. Hamnens nyttjande av Stadens mark regleras i "Avtal om nyttjande av mark för hamnverksamhet mm", dvs ett markavtal, undertecknat 28 oktober respektive 16 november 2010 avseende perioden 2011-01-01 – 2020-12-31 ("Markavtalet") tecknat med Staden genom dess exploateringsnämnd samt i ett avtal om drift och underhåll tecknat med Staden genom dess trafiknämnd. Båda dessa avtal har sagts upp för omförhandling. I avvaktan på pågående avtalsarbete har två kortidsavtal träffats för perioden 2021-01-01 – 2021-12-31 vilka ska ersättas av ett nytt tioårigt Markavtal respektive Driftavtal snarast möjligt under avtalstiden.

Loudden är ett delområde i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden som innefattar både Containerhamnen i Frihamnen och den avvecklade oljehamnen i Loudden. Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år och är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. De första bostäderna

började byggas våren 2011 och de första familjerna flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. I Loudden planeras det för 4 000 bostäder.



Figur 1. Planprogramområde för Loudden.

Sedan 1950-talet har Loudden utgjorts av en oljehamn för främst petroleumprodukter. Containerhamnverksamheten har varit belägen i Frihamnens södra delar sedan 1970-talet. Dessa två verksamheter, oljehamnen och containerhamnen, har nu avvecklats och områdena tömts och Hamnen har inte längre behov av att ha rådighet över områdena. Samtidigt pågår en omförhandling av villkoren i markavtalet. Denna är ännu inte klar. Omförhandlingen av markavtalet mellan Stockholms stad och Stockholms Hamnar AB resulterar i nya kartbilagor. De uppdaterade kartbilagorna och kompletterande genomförandeavtal resulterar i att Stockholms Hamnar AB frånträder mark i Loudden och Containerhamnen från och med år 2021.

Separata genomförandeavtal tecknas mellan staden och Stockholms Hamnar AB för Loudden respektive Containerhamnen. I dessa avtal regleras formerna för överlämnandet av markområdena. Avtalen beskriver områdenas utbredning, ansvar, tider, sanering mm.

Staden återfår därmed stora markområden inklusive byggnadsverk, kajer, berggrum och tekniska funktioner som måste bibehållas. I ett första skede uppstår hos staden på grund av återlämnandet ett behov av förvaltning.

Loudden är belastad med omfattande markmiljöföroreningar som de tidigare verksamhetsutövarna delvis ansvarar för att sanera. Verksamhetsutövarnas saneringsarbeten ska vara klara senast sista december 2021. I och med en hinderanmälan från Preem till följd av Coronapandemin har staden och Stockholms Hamnar AB gemensamt beviljat Preem ytterligare 7 månader för sina rivnings- och saneringsarbeten. Preem ska således avsluta sina saneringsarbeten senast den sista juli 2022.

Det pågår en förhandling mellan staden, Stockholms Hamnar AB och oljebolagen kring saneringsansvar för områdena utanför respektive oljebolags arrendeområde, dessa områden kallas ”gemensamma ytor”. Det är områden som inget oljebolag arrenderat men som förorenats till följd av oljebolagens verksamhet. En fördelningsnyckel tas fram för att fördela kostnadsansvaret mellan staden, Stockholms Hamnar AB och oljebolagen.

Staden kommer med stor sannolikhet utföra saneringen av de gemensamma ytorna i samband med de kompletterande saneringar som behövs för exploateringen. Detta kommer ske efter att oljebolagen avslutat sina saneringsarbeten, detta blir tidigast aktuellt år 2022.

I Containerhamnen är föroreningssituationen inte lika omfattande som på Loudden. I detta område har staden behov av att placera verksamheter kopplade till exploateringen av övriga delar av Norra Djurgårdsstaden, bland annat bygglogistikcenter, förkortat BLC. Under år 2020 arrenderar staden ett markområde på 7 249 m² inom Louddens planprogramområde för denna verksamhet av Hamnen till en kostnad av 1 797 650 kr/år.

Tidigare beslut

För Loudden, del av planområdet Loudden, finns en detaljplan antagen år 1953. Containerhamnen är inte detaljplanlagd.

Kommunfullmäktige i Stockholms stad beslutade den 12 juni 2016 att anta Stockholms Hamnars uppdaterade Hamnstrategi ”Att Hamna Rätt” som innehåller riktlinjer för utvecklingen av Norvik Hamn samt uppdrag att samordna den fortsatta planeringen av Frihamnsområdet.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-PM för fördjupat program 2017-12-17.

Exploateringsnämnden fattade utredningsbeslut för utredning av fördjupat program för Loudden 2018-02-01.

Förvaltning av området

Området som återgår till staden är ett markområde med ett fåtal mindre byggnader. Detta kräver organisation, avtal och anläggningar för förvaltning som idag inte finns i projektet Norra Djurgårdsstaden. Området skall vara en säker och trygg del av Norra Djurgårdsstaden även i övergången från hamnverksamhet till stadsdel.

Ur arbetsmiljösynpunkt och entreprenörens ansvar för tredje man är det av stor vikt att området är säkert. Då saneringsarbeten kommer pågå på Loudden under år 2021 behöver området ett funktionellt skalskydd, dvs. inhägnas med staket. Efter år 2021 kommer Loudden delvis stå tomt vilket gör att vakt-rondering kan bli aktuellt.

Från Louddens kaj går en pir ut i vattnet, denna pir är idag upplyst och markerad enligt sjöfartskrav med hänsyn till kryssningstrafiken i Lilla Värtan. Då fartyg passerar denna pir regelbundet, vanligtvis dagligen, måste belysningen på denna pir säkras dygnet runt året om.

Bergrummen på Loudden pumpas idag på läckvatten enligt dialog med miljöförvaltningen. Detta då ett undertryck i bergrummen gör att föroreningarna rinner in i bergrummen istället för att tryckas ut i sprickor och i värsta fall spridas. Dessa bergrum ska pumpas fortsättningsvis ur föroreningssynpunkt varför drift och skötsel av dessa pumpar måste fortsätta kommande år.

De byggnader som bevaras i Loudden och Containerhamnen är klassade ur kulturmiljösynpunkt, vilket också är anledningen till dess bevarande. Dessa byggnader behöver förvaltas men är också i behov av renoveringsarbeten inom de närmsta åren för att inte skicket ska försämrats ytterligare.

Tider

Ovan beskriven förvaltning av området behövs i väntan på exploatering. Området kommer att exploateras etappvis varför behovet av förvaltningen kommer variera över tid.

De första exploateringsarbetena påbörjas om ca 5 år varför detta beslut sträcker sig till denna tidpunkt, januari 2021 – december 2025. Därefter tas förvaltningskostnader i kommande genomförandebeslut för exploatering. Då kan omfattningen av förvaltningsuppdraget justeras regelbundet.

Övergripande tidplan

Oljebolagens sanering klar 2021-2022
Staden inleder saneringsarbeten år 2022
Planprogram antas år 2022
Första inriktningsbeslut år 2022
Start första detaljplan år 2022
Första genomförandebeslut år 2025
Start exploatering år 2026

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

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 projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -32 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Nuvärdeskalkylen redovisas i bilaga 1, *Nuvärdeskalkyl*.

De sammanlagda förvaltningsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 37 mnkr. Utgifterna avser främst förvaltning av byggnader och anläggningar samt bevakning av området.

Stadens inkomster, består av arrendeintäkter för år 2021, dessa beräknas dock vara så pass låga att de ej beaktats i kalkylen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 37 mnkr och i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-7,0	-7,9	-6,8	-14,7	-36,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	0,0	-7,0	-7,9	-6,8	-14,7	-36,5
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 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

När staden övertar marken för Louddenområdet uppstår förutom förvaltningsansvar, möjlighet att undvika kostnader för arrenden för verksamheter och behov kopplat till exploateringen av övriga Norra Djurgårdsstaden. I dagsläget arrenderar staden mark från Stockholms Hamnar AB i Containerhamnen för BLC, dessa arrendekostnader försvinner när marken återgår till staden. Även krossverksamheten kommer att flytta till Containerhamnen, och arrendekostnader för denna verksamhet undviks.

Tillgång till mark skapar också möjligheter för upplag av massor och byggnadsmaterial som annars inte skulle vara möjliga alternativt generera upplagskostnader. En alternativ kostnadskalkyl för utgifter för att staden så som idag arrenderar mark för BLC samt krossverksamheten har tagits fram.

Utgifterna redovisas i bilaga 3, *Alternativ kostnadskalkyl, arrenden för BLC samt kross.*

De alternativa arrendekostnaderna per år beräknas till ca 14 mnkr.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Då staden inte har förvaltat området eller ingående funktioner hittills finns en risk att vissa kostnader underskattats, dvs. att de beräknade kostnaderna är för låga i vissa fall. För att undvika detta finns en riskpost med i kalkylen om 15 %.

En annan osäkerhet är icke kända förvaltningskostnader. För att minska denna osäkerhetsparameter har en post för oförutsedda kostnader lagts till i kalkylen om 1 mnkr per år.

De ekonomiska riskerna bedöms låga på grund av ovanstående hantering av identifierade risker.

Slutsats-ekonomi

De ekonomiska osäkerheterna för förvaltning av Loudden har hanterats i kalkylen och bedöms därför inte utgöra någon större risk för detta beslut.

Genom att överta marken för Louddenområdet, samt förvaltningsansvar, undviks kostnader för arrenden för verksamheter och behov kopplat till exploateringen av övriga Norra Djurgårdsstaden; BLC samt krossverksamhet.

De kostnader som undviks är ungefär dubbelt så stora som de utgifter som genereras av förvaltningen i detta beslut.

Exploateringskontoret ser att investeringen i förvaltning av området Loudden är befogad med hänsyn till den kommande exploateringen på lång sikt och de arrendekostnader som kan undvikas på kort sikt.

Ärendets beredning

Oljeverksamheten på Loudden upphörde sista december 2019. Sedan dess erläggs ingen arrendeavgift från verksamheterna till Stockholms Hamnar AB. Stockholms Hamnar AB arrenderar marken av staden även under år 2020 och erlägger arrendeavgift till staden. Stockholms Hamnar AB arrenderar därmed mark av staden under år 2020 som inte genererar några intäkter. Stockholms Hamnar AB har därför inga ekonomiska incitament att fortsätta arrendera Loudden under år 2021 även om detta kan ses som lämpligt i och med att oljebolagen är kvar och sanerar även under år 2021.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att området Loudden behöver förvaltas från den dag marken övergår från Stockholms Hamnar AB till staden. Det är angeläget att området även i övergången från hamnverksamhet till stadsdel är en trygg och säker del av Norra Djurgårdsstaden.

Att staden återfår marken skapar stora möjligheter för stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och medför flera ekonomiska fördelar. Andra fördelar är att staden får större möjligheter att genomföra sina utvecklingsprojekt kopplat till hållbarhetsprofileringen i området, till exempel krossverksamheten.

Slut

Bilagor

Bilaga 1. Nuvärdeskalkyl

Bilaga 2. Alternativ kostnadskalkyl, arrenden för BLC samt kross