

Utlåtande 2009:117 RI (Dnr 302-755/2009)

Norra Djurgårdsstaden. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Norra 1, Norra Djurgårdsstaden, i stadsdelen Hjorthagen

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut 2

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för exploatering av Norra Djurgårdsstaden. Utgifter upp till 50,0 miljoner kronor för utredningsarbetet får rymmas i nämndens befintliga investeringsbudget för 2009.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra exploateringen i området Norra 1, Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen, omfattande investeringsutgifter om 313,0 miljoner kronor, vilket innebär en total investeringsram om 1 513,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 174,0 miljoner kronor. Investeringsutgifterna får rymmas i nämndens befintliga investeringsbudget för 2009. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för år 2010.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Norra Djurgårdsstaden ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden. I området, som utgörs av gammal industrimark, planeras nu för 5 000 lägenheter med gator, parker, spårtrafik samt kommersiell och social service. Norra Djurgårdsstaden kommer att byggas ut i en takt av 500-

600 lägenheter per år vilket innebär att byggnationen kommer att pågå i tio år, med start hösten 2009 och första inflyttning sommaren 2011.

I löpande priser beräknas investeringsutgifterna för Norra Djurgårdsstaden till cirka 5 000,0 miljoner kronor, varav cirka 870,0 miljoner kronor är utgifter nedlagda före år 2009. Inkomster från ledningsbolag och byggherrar beräknas till cirka 300,0 miljoner kronor, försäljningsinkomster beräknas till 3 000,0 miljoner kronor och tomträttsavgälder till cirka 2 200,0 miljoner kronor. Framtida utgifter avser ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, anläggande av kajer, broar, evakuering av befintliga verksamheter samt planeringskostnader. Nuvärdet av utgifter och inkomster i detta tidiga skede är positivt, 200,0 miljoner kronor motsvarande 40,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet.

I löpande priser beräknas investeringsutgifterna för området inom detaljplanen Norra 1 löpande till cirka 1 513,0 miljoner kronor, varav cirka 870,0 miljoner kronor är utgifter nedlagda före år 2009. Utgifterna avser främst ersättning till Fortum för gasverket, tidiga arbeten med ledningsflytt, anläggande av kraftledningstunnel, utrednings- och projekteringskostnader. Resterande utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar. Nuvärdet av utgifter och inkomster är negativt, minus 183,0 miljoner kronor motsvarande minus 253,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet.

Exploateringsnämnden har för egen del fattat inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden och genomförandebeslut för den första detaljplanen i området, Norra 1, samt hemställt att kommunfullmäktige gör detsamma.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att tillskottet av nya bostäder i en blandning av hyresrätter och bostadsrätter tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen i ett område med redan delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik är mycket positivt. Att det förorenade gamla industriområdet renas och bebyggs med bostäder och dessutom får en miljöprofil är mycket positivt för Stockholm.

Mina synpunkter

Stockholms stad har nyligen slagit det tidigare befolkningsrekordet från 1960 på drygt 808 000 invånare. Allt pekar på att inflyttning och barnafödslar fortsätter på höga nivåer. Stockholmsregionen väntas fram till år 2030 växa med

ett Göteborg. Det är positivt att många människor finner det attraktivt att bo och verka i Stockholm.

Denna utveckling ställer samtidigt stora krav på staden och hela Mälardalsregionen att arbeta tillsammans för att åstadkomma en god stadsutveckling. För Stockholms del är det naturligt att förespråka en tät stadsutveckling med en allmänt ökad bebyggelsestäthet, i synnerhet i de regionala kärnorna. De korta avstånden minskar också behovet och beroendet av bilen. Norra Djurgårdsstaden och stadsomvandlingen av Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden stämmer väl överens med denna inriktning, genom att ett industriområde omvandlas till ett attraktivt och grönt bostadsområde med god infrastruktur och närhet till såväl Kungliga Nationalstadsparken som Värtans vatten.

Norra Djurgårdsstaden är till sin omfattning som en mindre svensk kommun och utgör således ett väsentligt tillskott av nya bostäder. De blandade upplåtelseformerna och utbudet av offentlig och kommersiell service, kulturverksamheter och nya arbetsplatser i detta centrala läge är mycket positivt för Stockholms framtida utveckling. För att säkerställa förutsättningarna för offentligfinansierad service – med såväl offentlig som privat utförare – är det av vikt att berörda facknämnder på ett tidigt skede skattar behoven av dylika verksamhetslokaler.

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett av stadens miljöprofilområden och ska bli en miljöstadsdel i världsklass. Miljöarbetet ska ha fokus på helhetslösningar och systemtänkande och bedrivs genom ett kontinuerligt nära samarbete mellan stadens förvaltningar, byggherrarna och näringslivet. Kretsloppsmodeller, fjärrvärme och fjärrkyla samt innovativ miljöteknik ska göra den nya stadsdelen till ett internationellt föredöme. Målet är att Norra Djurgårdsstaden år 2030 ska vara en helt fossilbränslefri stadsdel. Därför är det särskilt positivt att Norra Djurgårdsstaden – eller Stockholm Royal Seaport, som den internationella beteckningen för stadsdelen lyder – ingår i Clinton Climate Initiatives Climate Positive Development Program.

Exploatering av redan ianspråktagen mark är en del av en integrativ stadsutveckling där urbana miljöer förtätas och de gamla tullsnitten upphävs. Det medför också betydande uppsidor genom att befintlig infrastruktur kan utnyttjas och grönytor bevaras. De kostnader för marksanering med mera som detta medför är emellertid betydande. Kalkylen rymmer dessutom inte oväsentliga osäkerheter. Exploateringsnämnden uppmanas därför att noggrant följa kostnadsutvecklingen och i samverkan med kommunstyrelsen undersöka alternativa lösningar för att hålla nere kostnaderna.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige besluta

1. att delvis bifalla förslaget
2. Att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden att omarbeta projektet i enlighet med vad som anförs nedan:

Norra Djurgårdsstaden har goda förutsättningar att bli en klimatneutral stadsdel med ekologisk spjutspetsteknik. Stadsdelen har också goda förutsättningar att bli en bra boendemiljö. Den detaljplan som antagits för det första området innehåller flera problem, vilket gjorde att Miljöpartiet i samband med behandlingen i kommunfullmäktige föreslog att planen skulle omarbetas. Alternativa förslag till bebyggelseutformning och omfattning bör därför tas fram då förslaget styrs av ett för högt exploateringsstal och gör för stora intrång på kultur- och naturlandskap. Förslaget innebär att viktiga spridningsvägar skärs av mellan södra och norra Nationalstadsparken.

Det är mycket viktigt att en bostadsutbyggnad går hand i hand med utbyggd kollektivtrafik. Det miljöprogram som tagits fram för området är ännu inte antaget vilket innebär att den första etappen av miljöprofilområdet nu planeras utan några fastlagda miljömål. Miljömålen måste vara tydliga och ha en hög ambitionsnivå t.ex. när det gäller energieffektiva byggnader, bilsnålhet, förnybara energikällor, avfallshantering och modern miljöteknik. En miljösamordnare måste finnas med i planeringen från början.

Reservation anfördes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för exploatering av Norra Djurgårdsstaden. Utgifter upp till 50,0 miljoner kronor för utredningsarbetet för rymmas i nämndens befintliga investeringsbudget för 2009.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra exploateringen i området Norra 1, Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen, omfattande investeringsutgifter om 313,0 miljoner kronor, vilket innebär en total investeringsram om 1 513,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 174,0 miljoner kronor. Investeringsutgifterna får rymmas i nämndens befintliga investeringsbudget för 2009. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för år 2010.
3. Därefter anföra följande

Varje stadsutvecklingsområde i Stockholm måste på ett tidigt stadium inbegripa kollektivtrafik. Stockholm som utsetts till Europas miljöhuvudstad 2010 kan omöjligt vara en stad där invånarna hänvisas till bilen som transportmedel. Norra Djurgårdsstaden är klassat som ett av stadens miljöprofilsområden, där måste det finnas bra kollektivtrafik från början. Ska stadsdelens invånare på ett tidigt stadium bli miljömedvetna och ansvarstagande måste förutsättningarna finnas där. Om de första som flyttar in hänvisas till bil så kommer de att få konsekvenser för hela området. Utbyggnaden av Spårväg City måste ske parallellt med byggandet av bostäder i området. Staden måste i samarbete med SL komma med en lösning för hur Spårväg City ska finansieras och arbetet framskrida.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningsarbetet för exploatering av Norra Djurgårdsstaden. Utgifter upp till 50,0 miljoner kronor för utredningsarbetet får rymmas i nämndens befintliga investeringsbudget för 2009.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra exploateringen i området Norra 1, Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen, omfattande investeringsutgifter om 313,0 miljoner kronor, vilket innebär en total investeringsram om 1 513,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 174,0 miljoner kronor. Investeringsutgifterna får rymmas i nämndens befintliga investeringsbudget för 2009. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för år 2010.

Stockholm den 26 augusti 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (v) i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av *Per Ankersjö* (c) enligt följande.

Norra Djurgårdsstaden är ett fantastiskt projekt som har alla möjligheter att återigen sätta Stockholm på världskartan när det gäller miljöprofilerad bebyggelse. Stor täthet, spjutspetsteknik inom energi och miljö, god kollektivtrafikförsörjning och ambitiösa klimatmål är ingångsvärden som tillsammans med läget nära Kungliga Nationalstadsparken gör detta projekt unikt.

För att ytterligare stärka miljöprofilen har Centerpartiet föreslagit ett pilotprojekt med så kallade gröna tak inom området. Gröna tak innebär att taken upplåts för grönska som både kan vara tillgänglig för alla och/eller upplåtas som komplement till balkonger i form av exempelvis kolonilotter. Gröna tak har visat sig positivt som bullerdämpare och upprätthållare av ekologiska spridningsvägar. Det fungerar också som effektivare isolering och förbättrar dagvattenhanteringen. Gröna tak används med framgång bland annat i Malmö stad och i Canary Warf i London.

ÄRENDET

Norra Djurgårdsstaden ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden och sträcker sig från Ropsten i nordöst till Ängsbotten i Sydväst. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. I området som utgörs av gammal industrimark och som använts av Fortums Gasverk planeras nu för 5 000 lägenheter med gator, parker, spårtrafik samt kommersiell och social service. Detaljplanearbetet för den första etappen med 2 000 bostadslägenheter påbörjades år 2003 och i augusti 2009 beräknas detaljplanen för området Norra 1 med 700 lägenheter vinna laga kraft. Norra Djurgårdsstaden kommer att byggas ut i en takt av 500-600 lägenheter per år vilket innebär att byggnationen kommer att pågå i tio år, med start hösten 2009.

Förutom detaljplanearbetet är tunnelförläggning av Fortums kraftledning och flytt av Fortums Gasverk styrande för projektets genomförande. Kommunfullmäktige godkände år 2004 avtal mellan staden och Fortum om evakuering av gasverksamheten samt om tunnelförläggning av kraftledningen för att möjliggöra bostadsbebyggelse senast i maj år 2010. Fortum arbetar med att ersätta stadsgasproduktionen i Hjorthagen med en naturgasanläggning i Nynäshamn och Högdalen.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden har i fyra olika delgenomförandebeslut medgivit investeringar om 1 200 miljoner kronor varav 558,0 miljoner kronor avser fullföljandet av ramavtal med Fortum och flytt av gasproduktion samt tunnelförläggning av kraftledning. Andra tidiga investeringar avser omläggning av ledningar, gator, rening av mark med mera.

I löpande priser beräknas investeringsutgifterna för Norra Djurgårdsstaden till cirka 5 000,0 miljoner kronor, varav cirka 870,0 miljoner kronor är utgifter nedlagda före år 2009. Inkomster från ledningsbolag och byggherrar beräknas till cirka 300,0 miljoner kronor, försäljningsinkomster beräknas till 3 000,0 miljoner kronor och tomträttsavgälder till cirka 2 200,0 miljoner kronor. Framtida utgifter avser ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, anläggande av kajer, broar, evakuering av befintliga verksamheter samt planeringskostnader. Nuvärdet av utgifter och inkomster i detta tidiga skede är positivt, 200,0 miljoner kronor motsvarande 40,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet.

I löpande priser beräknas investeringsutgifterna för området Norra 1 löpande till cirka 1 513,0 miljoner kronor, varav cirka 870,0 miljoner kronor är utgifter nedlagda före år 2009. Utgifterna avser främst ersättning till Fortum för gasverket, tidiga arbeten med ledningsflytt, anläggande av kraftledningstunnel,

utrednings- och projekteringskostnader. Resterande utgifter avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar. Nuvärdet av utgifter och inkomster är negativt, minus 183,0 miljoner kronor motsvarande minus 253,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Det stora underskottet i den första detaljplanen förklaras av stora initiala kostnader som ersättning för gasverket till Fortum och anläggande av kraftledningstunneln.

Nu tas ett helhetsgrepp för området genom att exploateringsnämnden har fattat inriktningsbeslut för hela Norra Djurgårdsstaden och genomförandebeslut för den första detaljplanen i området, Norra 1, den 19 mars 2009. Beslutet underställs kommunfullmäktige för godkännande.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2009 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planering och utredning av förutsättningarna för detta samt underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.
2. Nämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen Norra 1 i Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 313 mnkr, vilket innebär en total investeringsram om 1 513 mnkr, och investeringsinkomster om 174 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Norra 1 enligt vad som anges i kontorets utlåtande.
4. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga*.

Ersätтарыtrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden, se bild nedan. I programmet för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen och Loudden som utarbetades under år 2001 behandlades övergripande förutsättningar och mål för planering av området. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsvolym, försörjningssystem och utvecklingsstrategier.



Visionsbild över stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden. Norra Djurgårdsstaden ses i bakgrunden som en krans runt Hjorthagsberget.



Illustration från det fördjupade programmet för Hjorthagen

I programmet anges att Norra Djurgårdsstaden skall användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter.

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Ropsten i nordöst till Ängsbotten i Sydväst. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs framför allt av gammal industrimark som använts av Gasverket.



Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen i Norra Djurgårdsstaden. Detaljplan Norra 1 omfattar den västra delen av gasverksområdet.

Detaljplanearbetet för den första etappen som påbörjades 2003 redovisar en huvudsaklig markanvändning för bostäder och innehåller knappt 2 000 lägenheter. Staden har markanvisat dessa byggrätter till 21 st byggherrar.

Förutom detaljplanearbetet är tunnelförläggning av Fortums kraftledning och flytt av Fortums Gasverk styrande parametrar för projektets genomförande. Kommunfullmäktige godkände 2004 avtal om Fortums evakuering av gasverksamheten samt om tunnelförläggningen av kraftledningen. GFN har i fyra olika delgenomförandebeslut medgivit investeringar om 1 200 mnkr varav 558 mnkr avser fullföljandet av ramavtal med Fortum och flytt av gasproduktion samt tunnelförläggning av kraftledning. Andra tidiga investeringar gäller arbeten som omläggning av ledningar, gator, markrening mm.

Enligt avtal mellan staden och Fortum skall gasverksamheten avvecklas för att möjliggöra bostadsbebyggelse senast maj 2010. Fortum arbetar med att ersätta stads-gasproduktionen i Hjorthagen med en naturgasanläggning i Nynäshamn och Högda-len.

I detta tjänsteutlåtande tar kontoret ett helhetsgrepp för projekt Norra Djurgårds-staden i och med ett inriktningsbeslut för hela projektet. Samtidigt föreslår kontoret att genomförandebeslut fattas för den första detaljplanen i området (Norra 1).

Beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholm Hamn
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och

	schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loud- den. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
GFN 050308	Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1
MN 051027	Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden. Lägesredo- visning av Norra Djurgårdsstaden.
MN 061214	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
MN 080519	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
SBN 080821	Godkännande av detaljplan Norra 1
KF 081103	Antagande av detaljplan Norra 1

Inriktningsbeslut Norra Djurgårdsstaden

Utbyggnadsförslaget

Norra Djurgårdsstaden planeras att byggas ut med ca 5 000 nya lägenheter, ny infrastruktur, gator och parker. Området skall också inrymma kommersiell och social service framför allt i bostenvåningar. Exploateringsgraden är relativt hög, i snitt 6-7 våningar, (högre än Hammarby Sjöstad och lägre än Norra Station) och av innerstadska-
raktär med en tydlig kvartersstruktur.



Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen i Norra Djurgårdsstaden. Etapp 1 omfattande detaljplan Norra 1 och Västra markerade.

Planer på utbyggd spårtrafik finns i stadsutvecklingsområdet. Längst komna är planerna på en ny spårsträckning från city till Frihamnen och Värtan. Inga beslut är dock tagna. Inom Norra Djurgårdsstaden skall det finnas möjlighet att i framtiden dra fram

en spårväg, inga förberedande försvarsarbeten utförs dock.

Inom Gasverksområdet finns idag befintliga byggnader om ca 30 000 kvm. Byggnaderna är från 1890-talet och senare. När Fortum flyttar gasproduktionen kommer staden att ta över byggnaderna. Gasverksområdet har ett stort kulturhistoriskt och antikvariskt värde och utgångspunkten är att byggnaderna skall behållas och ges ny användning. Flera av byggnaderna är dock i dåligt skick och förorenade av den tidigare verksamheten. Utredningsarbete pågår för att få in nya verksamheter i byggnaderna. Pågående och kommande utredningar berör antikvariska frågor, markmiljö samt miljö i byggnader, byggnadernas skick och status mm. Verksamheter som skulle kunna lämpa sig för dessa gamla byggnader är handel, kontor, offentlig service som skola, bibliotek men också kulturella verksamheter som gallerier, ateljéer, scenkonst mm.

Staden äger marken inom området. Det finns dock ett par verksamheter vid Ropsten som kommer att behöva hanteras senare i projektet t.ex. en stor långtidsparkering och Fortums värmepump.

Av de planerade 5 000 lägenheterna är ca 2 000 markanvisade till 21 st byggherrar. Ca hälften av lägenheterna är hyresrätter och hälften bostadsrätter. All kvartersmark upplåts med tomträtt enligt beslut i Gatu- och fastighetsnämnden 2004 och 2005. Av resterande 3 000 lägenheterna skall hälften vara hyresrätter som upplåtes med tomträtt och hälften bostadsrätter där försäljning av marken sker.

Genomförande och tidplan

Planeringsarbetet påbörjades 2003 och nu är den första detaljplanen, Norra 1, antagen och skall genomföras, se nedan. Den andra detaljplanen, Västra, kommer att ställas ut under våren för att sedan antas i höst. Under året kommer arbetet med den tredje detaljplanen, Norra 2, samt arbetet med gasverksområdet att påbörjas. Området kommer att byggas ut med en takt av 500-600 lägenheter per år.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter i tidplanen

Idag bedriver Fortum gasproduktion i gasverket. Enligt avtal mellan staden och Fortum skall de två gasklockorna av stål tömmas senast maj 2010 för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom den första detaljplanen. Enligt avtalet skall staden ta över all mark och alla byggnader inom gasverksområdet senast juni 2013. Tidpunkten för gasverkets slutliga nedläggning är dock oklar vilket gör tidplanen för exploateringen osäker.

Den första detaljplanen liksom flera andra beslut som rör projektet. Att beslut överklagas påverkar tidplanerna och gör dem osäkra.

Projektet är mycket stort och skall pågå under många år. Utbyggnadstakten kan därför påverkas av marknadsläget och konjunkturen.

All tidsförskjutning av projektet får konsekvenser för de ekonomiska kalkylerna

pga av indexuppräknigen av kostnaderna samt i tiden framflyttade intäkter.

Gasverket, befintliga byggnader

Som tidigare beskrivits är flera av de befintliga byggnaderna i Gasverket i dåligt skick och förorenade av gasproduktionen. Då förutsättningarna ännu inte utretts helt är åtgärdsbehoven och kostnaderna idag osäkra. Det är idag heller inte klargjort hur eller om dessa befintliga byggnader skall upplåtas eller säljas. En grov uppskattning av intäkterna har gjorts.

Andra verksamheter

All mark är stadens men inom området finns ett par verksamheter som måste hanteras senare i projektet, bl.a. långtidsparkeringen samt Fortums värmepump vid Ropsten. Kostnaderna för detta är osäkra och beror på val av lösning samt utfall av kommande förhandlingar.

Grundförhållanden och markföroreningar

Stora delar av marken inom området är gammal sjöbotten som är utfylld. På flera ställen är fyllnadslagret mäktigt (upp till 20 m) och grundläggningen således kostsam. Stora delar av området är förorenat efter den verksamhet som bedrivits/bedrivs. Uppskattningen av markreningskostnaderna är förknippade med stora osäkerheter.

Utfyllnad

I stadsbyggnadskontorets planskisser över Norra Djurgårdsstaden föreslås Kolkajen och Tjärkajen vid Lilla Värtan fyllas ut för att skapa mer mark/utrymme. Förutsättningarna för detta har inte utretts och kostnader och intäkter för detta är inte medtaget i kalkylerna.

Ekonomiska osäkerheter

I projektet föreligger risk för ökade kostnader beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling. Förändringar i konjunkturläget under utbyggnadstiden, som sträcker sig mer än 10 år, kan också komma att påverka projektets intäkter.

I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig prisökning om 5 %. I och med de stora utgiftsbeloppen och en lång tidshorisont får en liten procentuell förändring stort genomslag på den totala slutkostnaden. Om index istället blir 3% minskar utgifterna med ca 300 mnkr. Om index ökar till 7% ökar utgifterna med ca 350 mnkr. En tidsförskjutning av projektet med ett år, allt annat oförändrat, medför en fördyrning om ca 200 mnkr med antagen prisökning.

I markanvisningsbeslutet för den första etappen om ca 2 000 nya lägenheter fast-

ställdes det att all mark skall upplåtas med tomträtt (dvs mark för både hyresrätter och bostadsrätter). För de resterande 3 000 lägenheterna förutsätter kontoret att mark använt för bostadsrätt säljes och att mark för hyresrättsändamål upplåtes med tomträtt. Skulle de resterande bostadsrätterna upplåtas med tomträtt ger det 1 000 - 1 500 mnkr mindre i inkomst.

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för hela Norra Djurgårdsstaden enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Investeringsanalysen för hela Norra Djurgårdsstaden baserar sig framförallt på erfarenhetsnyckeltal samt grova uppskattningar av större investeringsutgifter.

T.ex. har antagits att staden tar vissa kostnader förknippade med omvandlingen av Fortums befintliga gasverkbyggnader. För Etapp 1 (detaljplan Norra 1 och Västra, i huvudsak utgifter 2009-2013) finns kalkyler som grundar sig på en väl genomarbetad systemhandling.

Förutsättningen är att det byggs ca 5 000 lägenheter. Av de 5 000 lägenheterna är ca 1 900 markanvisade med tomträtt, se ovan. Av resterande lägenheter kommer hälften att markanvisas med tomträtt (hyresrätter) och hälften kommer att säljas (bostadsrätter).

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 200 mnkr motsvarande 40 000 kr/ekvivalent lägenhet (bilaga 1).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 5 000 mnkr, varav ca 870 mnkr är utgifter före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Dessa utgifter avser främst ersättning till Fortum för gasverket, tidiga arbeten med ledningsflytt, anläggande av kraftledningstunnel, utrednings- och projekteringskostnader, egen tid mm. De framtida utgifterna avser bl.a. planeringskostnader (utredningar, projektering, mm) samt genomförandekostnader som ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, anläggande av kajer, broar, evakuering av befintliga verksamheter, egen tid. Inkomsterna beräknas till ca 300 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsbolag och byggherrar. Försäljningsinkomster beräknas till 3 000 mnkr. Avgäldsunderlaget är 2 200 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 800 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 5 000 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 300 mnkr i löpande prisnivå. Försäljningsinkomsterna är 3 000 mnkr och kommer först år 2013. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009, för 2010 och framåt ska behov av medel beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-865,1	-344,8	-401,7	-489,3	-498,2	-2 431,0	-5 030,2
Inkomster (exkl. försäljning)	77,4	19,0	61,3	54,3	8,0	77,2	297,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-787,7	-325,8	-340,4	-435,0	-490,3	-2 353,9	-4 733,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 956,8	2 956,8

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas uppgå till ca 1,7 mnkr år 2010 och därefter öka till som mest ca 24 mnkr när området är helt utbyggt. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 276 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 14 mnkr år 2010 och därefter öka till ca 62 mnkr per år.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN Löpande intäkter/kostnader	0,0	13,7	22,6	34,3	39,4	max 61,6	

Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -170,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -106,3	år 2022
Reavinst- ter/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	319,4	2 008,7	totalt 2328,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	13,7	22,6	34,3	358,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-1,7	-2,5	-3,7	-4,9	mellan -6,1 och -12,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -11,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-1,7	-2,5	-3,7	-4,9		

Slutsats ekonomi

Investeringsanalysen för Norra Djurgårdsstaden ger ett överskott om ca 40 000 kr per lägenhet. Projektet i sin helhet medför investeringsutgifter om ca 5 000 mnkr. Kontoret anser att Norra Djurgårdsstadens totalekonomi är acceptabel.

Övriga konsekvenser för projekt Norra Djurgårdsstaden

Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljöaspekterna som lyfts fram är markrening, risk, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

En fördjupning av miljöbedömningen skall ske för respektive detaljplan som tas fram.

Kommunfullmäktige har beslut att erfarenheterna från Hammarby Sjöstad skall tas till vara och att två bostadsprojekt skall planeras för en tydlig miljöprofil. I budgeten för 2008 har Norra Djurgårdsstaden pekats ut som det ena av de två områdena.

För att starta arbetet med miljöprofileringen har stadsdirektören tillsatt en styrgrupp bestående av förvaltningscheferna för Miljöförvaltningen, Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Stadsdelsförvaltningarna i Hägersten - Liljeholmen och Östermalm samt en representant från Stadsledningskontoret.

Uppdraget innebär att styrgruppen skall:

- föreslå ett andra område utöver Norra Djurgårdsstaden.

- ta fram ett förslag till miljöprofil samt en projektbeskrivning av hur det fortsatta arbetet, dvs genomförandet, ska bedrivas.
- Projektbeskrivningen ska innehålla bl.a. beskrivning av miljöprofilen, val av tillkommande område, organisation, tidschema, m.m.
- Projektbeskrivningen för de två områdena ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

Styrgruppen har avrapporterat till stadsdirektören i november 2008.

Målsättningen är att Norra Djurgårdsstaden skall vara ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande där innovativ svensk miljöteknik och kreativa lösningar utvecklas, prövas och visas upp. Miljöarbetet i Hammarby Sjöstad utvärderas löpande bl.a. tillsammans med KTH och är en bra erfarenhet när miljöambitionerna nu skall höjas tillsammans med byggherrarna.

Måluppfyllelse

I Stockholms Vision 2030 framgår det att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Projektet är viktigt för Stockholms bostadsförsörjning och kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm.

Projektet ligger i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Projektet innebär att tillgängligheten till Nationalstadsparken förbättras avsevärt för såväl boende i Hjorthagen som för stockholmarna i allmänhet.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innehåller främst bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer dock att skapas i samband med att kommersiella lokaler förläggs i bottenvåningarna på kvartersbebyggelsen och i och med att gasverksområdet omvandlas.

Projektet bidrar med ett stort antal bostäder vilket gynnar en fortsatt tillväxt i Stockholm med hög inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Projekt Norra Djurgårdsstaden. Enligt denna har projektet trots en hög exploateringsgrad god tillgång på park- och vistelseytor. Problem som analysen visar på är framförallt kopplade till biltrafik och kors-

ningspunkter. Kontoret jobbar här löpande tillsammans med trafikkontoret för att hitta bra lösningar för en säker trafikmiljö.

Genomförandebeslut för detaljplanen Norra 1

Första detaljplanen, Norra 1

I den första etappen i Norra Djurgårdsstaden ingår två detaljplaner kallade Norra 1 samt Västra vilka tillsammans innehåller knappt 2000 lägenheter, se ungefärliga gränser och belägenhet på bild nedan. Detaljplanen för Norra 1 antogs av kommunfullmäktige i november 2008. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen men i februari avslög länsstyrelsen överklagan. Detaljplanen kan nu överklagas till Regeringen. För detaljplanen Västra pågår arbetet med att ta fram en utställningshandling. Ett antagande av detaljplan Västra tros kunna ske hösten 2009.

Norra 1 ligger i den inre delen av Husarviken, ett område som Fortum och gasverket tidigare disponerade men som de senaste år använts för andra verksamheter bl a Tumbatältet. Området är idag avröjt. Området är gammal sjöbotten som är utfylld. Staden äger all mark i området.





Illustrationsplan över detaljplan Norra 1

Detaljplanen Norra 1 omfattar ca 700 lägenheter samt bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, kommersiella lokaler och sju förskoleavdelningar. Detaljplanen omfattar även mark gata och park. Tio byggherrar är markanvisade, se bilaga 2, och med dessa skall nu exploateringsavtal skrivas.

För den första detaljplanen har en del tidiga arbeten utförts. En gas- och en dagvat-tenledning har lagts om. Hösten 2008 påbörjades arbetet med att bygga om Gasverks-vägen och i och med att detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige påbörjade konto-ret markreningsarbetet inom Norra 1. Dessa tidiga arbeten ryms inom tidigare delge-nomförandebeslut.



Fotomontage med modell över området

Överenskommelse om exploatering

Exploateringsavtal skall skrivas med de tio markanvisade byggherrarna inom detalj-plan Norra 1. Alla byggherrar erhåller marken med tomträtt. Förslag till avtal finns framme och kommer att tecknas under våren 2009.

Avtalen för de tio byggherrarna är i huvudsak likadana. De reglerar bl a

- Resp. fastighet upplåtes med tomträtt för genomförande av detaljplanen Norra 1. Byggherren svarar för genomförandet av detaljplanen inom den egna fastigheten.
- Staden utför markrening och grovschakt och tar ansvar för att marken överlämnas friklassad (uppfyller riktvärdena) till byggherrarna.
- Då det råder exceptionellt svåra grundläggningsförhållanden inom detta område kommer det med all sannolikhet att utgå bidrag för grundläggningsåtgärder.
- Byggherrarna och staden skall arbeta utefter den gemensamt upprättade styrplanen samt skedesplanerna.
- För området kommer det att anordnas en stationär sopsuganläggning. Byggherrarna förbinder sig att ansluta sig till denna samfällighet.
- Byggherrarna förbinder sig att följa det av staden och byggherrarna gemensamt framtagna gestaltungsprogrammet.
- Byggherrarna förbinder sig vid vite att uppfylla avtalet inom den satta tidsramen.
- Två av byggherrarna, Familjebostäder samt Järntorget förbinder sig att bygga samt upplåta förskola, 4 resp. 3 avdelningar, till stadsdelsförvaltningen. Förskolan skall upplåtas med hyresrätt och till självkostnadspris.

Genomförande och tidplan

Som ovan nämnts har en del tidiga arbeten utförts och utförs. Genomförandet av detaljplanen med anläggande av gator, ledningar och parker påbörjas dock först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen men i februari avslog Länsstyrelsen överklagan. Detaljplanen kan nu överklagas vidare till Regeringen. Efter Regeringens beslut vinner detaljplanen laga kraft. Tidpunkten för laga kraft beräknas till augusti 2009.

Regeringens beslut kan vid begäran tas upp i Regeringsrätten för överprövning. Detaljplanen har trots denna prövning vunnit laga kraft, men Regeringsrätten har möjlighet att dels meddela inhibition (då måste eventuellt påbörjade arbeten med att genomföra detaljplanen avbrytas) dels att upphäva detaljplanen. Sannolikheten för detta bedömer kontoret dock som mycket liten och kontoret har för avsikt att påbörja arbetena så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Grov tidplan

Ombyggnad av Gasverksvägen	tom nov 2009
Markrening	tom nov 2009
Detaljplan - trolig laga kraft	sommaren 2009
Byggande av gator	aug 2009-2012

Husproduktion
Inflyttning

nov 2009-2012
sommaren 2011- 2013

Stadens arbeten består av markrening och anläggande av gator och parker. Detaljprojektering pågår och arbetena beräknas vara klara för upphandling våren 2009. De geotekniska förutsättningarna inom området är komplicerade med mäktiga fyllnadslager (upp till 20 m) ovanpå lera. Grundläggningen av gatorna är omfattande och kostsam med pålning och påldäck på stora ytor. Markreningsarbetena påbörjades i november 2008.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerheter i tidplanen

Överklagandet av detaljplanen gör att tidplanen är osäker. Bedömningen är att Regeringen har fattat beslut och detaljplanen vinner laga kraft till augusti 2009.

Om detaljplanen överklagas till Regeringsrätten (se under rubriken "Genomförande och tidplan") och projektet/byggherrarna väljer att invänta ett beslut påverkas tidplanen avsevärt. En förlängning med ett år eller mer kan då bli aktuell. Risken för att Regeringsrätten tar ett annat beslut än Regering bedömer kontoret som osannolik men skulle få ekonomiska konsekvenser för både staden och byggherrarna i och med att arbetena skulle få upphöra och det skulle kunna bli aktuellt med ett återställande.

Osäkerhet i konjunkturen gör att byggherrarna kan välja att avvakta med byggstart något vilket påverkar tidplanen för inflyttning och färdigställande av gator.

Ekonomiska osäkerheter

Kalkyler har gjorts på stadens anläggningsarbeten. Kalkylerna baseras på en väl genomarbetad systemhandling. Utgifterna kan dock komma att öka eller minska pga osäkerheten i konjunkturen.

Kostnaderna för markrening är alltid mycket svåra att uppskatta. Hittills har dock en mindre mängd förorenat material än förväntat behövs köras bort på deponi. En stor andel av massorna har kunna återanvändas inom området vilket är en stor miljövinst.

Det är mycket osäkert att förutspå prisutvecklingen. I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig prisökning om 5 %. Om index blir 7% ökar utgifterna med ca 12 mnkr. Om index istället blir 3% blir utgifterna ca 12 mnkr mindre. Ett års försening av projektet medför en fördyrning om ca 35 mnkr med antagen prisökning.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen Norra 1.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 183 mnkr motsvarande ett underskott om 253 000 kr/ekvivalent lägenhet. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Det stora underskottet i denna första detaljplan beror framförallt på att den belastas av projektets stora initiala kostnader t.ex. ersättningen för gasverket till Fortum och anläggandet av kraftledningstunneln.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 1 513 mnkr, varav 870 mnkr är utgifter fram till år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser främst ersättning till Fortum för gasverket, tidiga arbeten med ledningsflyttar, anläggande av kraftledningstunnel, utrednings- och projekteringskostnader. Resterande utgifter avser framförallt genomförandekostnader som ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar. Inkomsterna beräknas till ca 174 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från Fortum i och med anläggande av kraftledningstunneln, ersättningar från ledningsbolagen samt från byggherrar. Dessutom ingår 20 miljoner från miljömiljarden.

Grov sammanställning av kostnader: i fasta priser, mnkr

Planerings-, utrednings- och projekteringsarbete, egen tid	90
Ersättning Fortum	450
Kraftledningstunnel	130
Markrening	50
Gatu-, grundläggnings- lednings- och parkkostnader	550
Övrigt (markförvärv, ersättningar mm)	130
Markreningsreserv	50
Reserv	50
Summa	1 500

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 822 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står Bolagen för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet Norra 1 beräknas till ca 1 513 mkr och investeringsinkomsterna till ca 174 mkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering	Ack t.o.m.						
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-864,4	-268,6	-216,4	-127,6	-17,1	-18,8	-1 512,9
Inkomster (exkl. försäljning)	77,4	19,0	51,1	26,2	0,0	0,0	173,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-787,0	-249,6	-165,3	-101,3	-17,1	-18,8	-1 339,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift							
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	13,7	13,7	13,7	13,7	max 13,7	
Internränta	0,0	0,0	-26,6	-26,6	-26,6	max -59,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -20,4	år 2014
Reavins-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0

ter/förluster							
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	13,7	-12,9	-12,9	-12,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2	mellan -1,3 och -1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 79 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 13,7 mnkr per år.

Slutsats ekonomi

Detaljplanen Norra 1 får ett stort negativt underskott pga att stora plangemensamma kostnader belastar denna första detaljplan. Flera av Norra Djurgårdsstadens stora utgifter är redan nedlagda eller bundna i avtal.

Genomförandet av detaljplanen Norra 1 kan finansieras inom kontorets budget för 2009. För 2010 och framåt ska behov av medel beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljöaspekterna som lyfts fram är markrening, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

En stor förbättring av föroreningsituationen förväntas jämfört med dagsläget. Exploateringen medför att förorenad mark renas till sådana nivåer att åtgärds målen nås, varför exponeringen av markföroreningar bedöms minska. Markreningen skall övervakas enligt ett kontrollprogram.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att riskfrågorna kopplade till gasproduktio-

nen skall lyftas fram i arbetsmiljöplanerna. Gas- och gasolledningen över Gasverksvägen skall åtgärdas med påkörningskydd eller liknande.

Bullret inom detaljplaneområdet bedöms öka jämfört med dagsläget. Innan Norra Länken har tagits i drift bedöms bullernivåerna vara som högst inom området. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrider då vid ett flertal fasader varför avstegsfall och tyst sida måste tillämpas i planområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom planområdet finns huvudsakligen tre områden med högre biologiska värden, albrynet utmed Husarviken, lövskogen intill Kontorsparken samt marken av trädgårdskaraktär runt de tre befintliga Ingenjörsvillorna. Dessa tre områden kommer till stor del att bevaras och har i planen angetts som parkmark resp. mark där användning av mark och bebyggelse ska anpassas till områdets kultur- och naturvärden. Mindre ytor med låg- och glesbevuxen vegetation samt några större solitärträd i form av björk och hästkastanj kommer dock att behöva avlägsnas till följd av den planerade exploateringen.

Inom exploateringsområdet kommer nyanläggning av park och plantering av träd att ske. Tillsammans med nya gröna gårdar kommer grönytan att öka jämfört med idag.

Måluppfyllelse

Detaljplanen Norra 1 är den första delen i Norra Djurgårdsstaden där det planeras för totalt 5 000 nya lägenheter. Norra Djurgårdsstaden är i sig en del i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden. Området innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används. Norra Djurgårdsstaden kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm. Projektet är därmed en viktig del i uppfyllandet av Stockholms Vision 2030 där det framgår att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats.

Projektet innebär att tillgängligheten till Nationalstadsparken förbättras avsevärt för såväl boende i Hjorthagen som för stockholmarna i allmänhet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har löpande diskuterat genomförandet av detaljplanen med främst stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har under projektets gång framfört önskemål om åtta avdelningar förskola. Kontoret har tillsammans med byggherrarna och stadsdelsförvaltningen lyckats åstadkomma sju avdelningar förskola i denna första detaljplan. På

kontoret pågår ett arbete med att förbättra samordning av förskolefrågorna mellan förvaltningarna samt framtagande av rutiner för hur planering och genomförande av dessa skall ske.

Stockholm Vatten har varit delaktiga i projektet från början och avtal angående genomförandet håller just nu på att upprättas.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Exploateringskontorets synpunkter

I Stockholms Vision 2030 framgår det att Stockholm skall vara en stad i världsklass, mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande. Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Norra Djurgårdsstaden ingår i ett av stadens stadsutvecklingsområden där en stor del av Stockholms framtida bostadsutbyggnad kommer att ske under de närmsta åren.

Norra Djurgårdsstaden kommer att erbjuda en stadsdel med trygghet och mångfald i fokus. Attraktiva bostäder och stadsmiljöer skapas med närhet till naturen. Norra Djurgårdsstaden skall vara en miljöstadsdel i världsklass där visioner blir till exportframgångar.

Norra Djurgårdsstaden är ett projekt i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas. Grönytor sparas då redan ianspråktagen mark används.

Projektet har haft flera stora initiala kostnader som påverkar resultatet på den första detaljplanen. Projektet som helhet redovisar idag ett positivt nuvärde om ca 200 mnkr. Av betydelse är dock att projektet kan fortgå som planerat och att utbyggnadstakten kan hållas.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner projekt Norra Djurgårdsstaden och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planering och utredning av förutsättningarna för detta.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 313 mnkr, vilket innebär en total investeringsram om 1 513 mnkr, och investeringsinkomster om 174 mnkr för den första detaljplanen Norra 1.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att Norra Djurgårdsstaden är en viktig etapp i stadsomvandlingen av Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamen-Loudden. Tillskottet av 5 000 nya bostäder i en blandning av hyresrätter och bostadsrätter tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen i ett område med redan delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik är mycket positivt och ligger väl i linje med kommunfullmäktiges inriktningsmål. På sikt ger detta inkomster för staden. Att det förorenade gamla industriområdet renas och bebyggs med bostäder och dessutom får en miljöprofil är mycket positivt för Stockholm. Dessutom förbättras tillgängligheten till och nyttjandet av Nationalstadsparken. Projektet är helt i linje med stadens Vision 2030.

Stadsledningskontoret förutsätter att exploateringsnämnden agerar i ett tidigt skede innan exploateringsavtal med byggherrar tecknas för att säkerställa att Norra Djurgårdsstaden utvecklas till en miljöstad del.

Staden måste i ett tidigt skede pröva att villkora principer och förutsättningar som påverkar kommande hyresättning för skolor, förskolor, boenden för personer med funktionsnedsättning med flera kommunala verksamhetslokaler som förutsätts ska ingå i byggprojektet. Ansvariga nämnder, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden uppmanas, i samråd med stadsledningskontoret, försäkra sig om att sådana lokaler och boenden planeras till för staden rimliga hyresvillkor.

Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet för Norra Djurgårdsstaden beräknas till 803,0 tusen kronor och för den första etappen, Norra 1 till 1 822,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Som jämförelse kan nämnas att motsvarande för genomförda delar av Hammarby Sjöstad är 650,0 tusen kronor. Stadsledningskontoret konstaterar således att exploateringsutgiften för Norra Djurgårdsstaden är exceptionellt hög till följd av extraordinära utgifter på grund av områdets besvärliga grundförhållanden, kostnader för rening av marken samt ersättning till Fortum för gasverket. Det ekonomiska resultatet för Norra Djurgårdsstaden, ett positivt nettonuvärdet om 40,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet, får dock betecknas som acceptabelt.

Stadsledningskontoret konstaterar att det i detta tidiga skede finns osäkerheter beträffande utgifter för åtgärder i gasverkets byggnader, kostnader för att rena marken samt kostnader för utfyllnad för att skapa mer mark vid Kolkajen och Tjärkajen vid Lilla Värtan. Detta kan innebära att resultatet kraftigt försämras. Vidare kommer förändringar i konjunkturläget under den tioåriga byggnadstiden att påverka såväl utgifter

som inkomster. En utgiftsökning om 10 procent innebär ett nettonuvärde om -98 tusen kronor per ekvivalent lägenhet och en utgiftsökning om 20 procent innebär ett nettonuvärde om -479 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Belastas kalkylen dessutom med utgiften för trafikplats Hjorthagen vilken är en förutsättning för en exploatering av Norra Djurgårdsstaden försämras lönsamheten ytterligare. Beaktas dessa antaganden bedömer stadsledningskontoret att det ekonomiska resultatet sannolikt inte framstår som fördelaktigt.

Stadsledningskontoret kan också konstatera att stadens totala investeringsnivå är mycket hög och att ökade kapitalkostnader på sikt kan minska utrymmet för verksamhetens kostnader. Framtida investeringar måste därför vara lönsamma. Stadsledningskontoret uppmanar därför exploateringsnämnden att pröva alla möjligheter och undersöka alternativa lösningar för att begränsa utgifternas omfattning och säkerställa inkomsterna innan byggstart.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige medger exploateringsnämnden rätt att fortsätta utredningsarbetet upp till 50,0 miljoner kronor för exploatering av Norra Djurgårdsstaden. Vidare föreslås att exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra exploateringen i området Norra 1, Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen omfattande investeringsutgifter om 313,0 miljoner kronor, vilket innebär en total investeringsram om 1 513,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 174,0 miljoner kronor.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) enligt följande

1. Förslaget avslås.
2. Exploateringskontoret får i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadskontoret omarbета projektet i enlighet med vad som anförs nedan:

Norra Djurgårdsstaden har goda förutsättningar att bli en klimatneutral stadsdel med ekologisk spjutspetsteknik. Stadsdelen har också goda förutsättningar att bli en bra boendemiljö. Den detaljplan som antagits för det första området innehåller flera problem, vilket gjorde att Miljöpartiet i samband med behandlingen i kommunfullmäktige föreslog att planen skulle omarbetas. Alternativa förslag till bebyggelseutförning och omfattning bör därför tas fram då förslaget styrs av ett för högt exploateringsstal och gör för stora intrång på kultur- och naturlandskap. Förslaget innebär att viktiga spridningsvägar skärs av mellan södra och norra Nationalstadsparken.

Det är mycket viktigt att en bostadsutbyggnad går hand i hand med utbyggd kollektivtrafik. Det miljöprogram som tagits fram för området är ännu inte antaget vilket innebär att den första etappen av miljöprofilområdet nu planeras utan några fastlagda miljömål. Miljömålen måste vara tydliga och ha en hög ambitionsnivå tex när det gäller energieffektiva byggnader, bilsnålhet, förnybara energikällor, avfallshantering och modern miljöteknik. En miljösamordnare måste finnas med i planeringen från början.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) med instämmande i den av Emilia Hagberg anförda reservationen.