



Handläggare: Ulrika Hellström 2004-07-29
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 261 08
e-mail: ulrika.hellstrom@gfk.stockholm.se

Dnr: 02-511-757 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Delgenomförande beslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm. i Hjorthagen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 50 mnkr för förberedande arbeten avseende ledningar, schakter mm. i Hjorthagen Norra och Västra samt ger kontoret i uppdrag att utföra dessa arbeten.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Susanna Höglund

SAMMANFATTNING

Sedan ramavtalet med Fortum har godkänts (GFN 2004-05-04 och KF 2004-06-22) av alla parter är det möjligt att bebygga Hjorthagen Norra och Västra med 3000 lägenheter i en första etapp. Det beslutet möjliggjorde även anvisning av mark för knappt 1900 lägenheter till 18 byggherrar (GFN 2004-06-22). Projektet går därmed in i en ny intensiv fas hösten 2004, i vilken även byggherrar deltar.

Projektet har hittills förbrukat 58 mnkr, beslut finns för 58,8 mnkr. För att kunna arbeta vidare enligt upprättad tidplan hösten 2004 behöver nya medel avsättas till bl.a. upphandlingar av entreprenader för förberedande arbeten och till konsulttjänster. Enligt nedanstående redovisning behöver kontoret få gatu- och fastighetsnämndens godkännande att investera ytterligare 50 mnkr, varav ca 22 mnkr upparbetas under hösten. Kontoret återkommer inom kort med en mer utförlig lägesredovisning för hela programområdet, i vilken investeringsbehovet fr.o.m årsskiftet 04/05 och fram till antagande av respektive detaljplan framgår. Denna är av den omfattningen att den behöver redovisas för kommunfullmäktige.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Arbetet med planeringen av detta spännande stadsutvecklingsområde, Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden har pågått i flera års tid men under våren 2004 har två stora och avgörande steg tagits för projektet. Avtalet mellan Stockholms stad, Fortum och Stockholms hamn avseende omdisponeringen av Fortums verksamhet har godkänts av respektive ledning. I staden godkändes avtalet av GFN 2004-05-04 och KF 2004-06-22. Det har i sin tur möjliggjort att mark för byggnation av ca 1900 lägenheter har kunnat anvisas till totalt 18 byggherrar (GFN 2004-06-22). Det fortsatta arbetet med delområdena Hjorthagen Norra och Västra går därmed in i en ny intensiv fas i höst.

Detta tjänsteutlåtande syftar till att få gatu- och fastighetsnämndens godkännande att fortsätta investera medel i projektet, så att tidplanen kan hållas. Projektet behöver beslut för att kunna handla upp entreprenader respektive konsulttjänster under hösten 2004.

Kontoret återkommer inom kort med en mer utförlig lägesredovisning kombinerad med ytterligare ett delgenomförandebeslut som avser utgifter fr.o.m. årsskiftet (04/05) och tiden fram till antagande av respektive detaljplan. Den redovisningen och det delgenomförandebeslutet är av den omfattningen att det även krävs ett godkännande i kommunfullmäktige.

Tidigare beslut

Områdets storlek och komplexitet gör att projektet redan har varit uppe för beslut vid flera tillfällen. Delgenomförandebeslut har tagits två gånger tidigare, 030109 respektive 031125.

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 bebyggelsen i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm
SBN 030612	Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 031209	Norra Länken, godkännande av Projekteringsöverenskommelse med vägverket, planbeställning samt inriktningsbeslut avseende hamnavfart.
GFN 040217	Ropstensrondellen. Inriktningsbeslut
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn.
GFN 040504	Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB.
GFN 040615	Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom Hjorthagen Norra och Västra till ca 20 byggherrar.

Beskrivning av projektet

I Hjorthagen Norra och Västra skall byggas åtminstone ca 3000 lägenheter i en första etapp, under perioden 2007-2011. Under 2004 beslutas om det kommer att bli en andra etapp om ytterligare ca 2000 lägenheter, beroende på om Fortum kommer att byta till flytande naturgas (LNG), som levereras via båt eller via naturgasledning, istället för att bygga ett nytt gaslager.

Innan byggherrarna kommer in och kan påbörja byggnationen av lägenheterna, kommer staden att utföra en hel del förberedande arbeten under framför allt 2005-2007. Som exempel kan nämnas nedläggning av kraftledningen i tunnel, omläggning av gasledningar respektive upprustning av dagvattenledning, schaktning och markrening i hela området, grundläggning med pådäck för vägar och ledningar mm.

Stadens mål för Hjorthagen Norra och Västra

I byggandet av 3000 lägenheter i Hjorthagen Norra och Västra har staden – gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning – följande mål:

Nyckelord	Mål (projektet vill uppnå:)	Målbekrivning (målet uppnås genom:)
Urban identitet (arkitektur)	En högklassig stadsbebyggelse med egen identitet	En samtida arkitektur med anknytning gasverksbebyggelsen och Norra Djurgården. Variationsrik men sammanhållen gestaltning.
Tillgängligt, tryggt och trivsamt (utemiljö)	En lättillgänglig, trygg och trivsamt utemiljö	Tydlighet i planeringen av offentliga-, halvprivata- och privata rum. Tidigt hänsynstagande till funktionshindrade. Bra kopplingar till och från stadsdelen redan från första inflyttning.
Rationellt och ekonomiskt (ekonomi)	En stadsdel att bygga och förvalta rationellt	Effektivt nyttjande av mark. Kostnader stäms av mot intäkter. Rätt avvägning mellan investerings- och driftskostnader.
Service och liv (service)	En fungerande vardags-service i stadsdelen	Lokaler för offentlig och kommersiell service och andra verksamheter ger dag- och nattbefolkning.
Goda kommunikationer (trafik)	En tillgänglig och säker trafikmiljö med låg andel biltrafik	Gång-, cykel-, bil- och busstrafik samplaneras för stadsdelens olika utbyggnadsskeden. Förutsättningar ges för bilpool och på sikt även spår- och vattenburen kollektivtrafik.
Hållbar miljö och god hälsa (miljö)	Ett miljöanpassat, sunt och resurseffektivt boende med värdefulla natur- och kulturmiljöer	Planering och byggande med hänsyn till människors hälsa, ekologiska värden samt värdefulla mark- och vattenområden och kulturmiljöer. Resurseffektivt och miljöanpassat byggande med energieffektiva och sunda hus.

Hittills har allt arbete i området skett under arbetsnamnet, Hjorthagen Norra och Västra. De utredningar som gjorts fram tills nu har varit övergripande och spänt över hela gasverksområdet. I höst, när byggherrarna kommer med i arbetet, skall det delas upp i fyra detaljplaneområden. Det innebär att även projektbudgeten skall delas upp i fyra delar.

Aktuella avtal

Fortum

Det viktigaste avtalet som nyligen undertecknats är det som avser omdisponeringen av Fortums verksamhet. Ramavtalet reglerar tunnelförläggning av kraftledningen samt två alternativa förslag avseende flytt av gasverksamheten samt omdisponering av energiverksamheten i Energihamnen. Under år 2004 skall avgöras om ett nytt gaslager skall anläggas intill befintligt spaltgasverk eller om gasproduktionen skall upphöra helt och istället ersättas av flytande naturgas (LNG) per båt. Undertecknandet av avtalet innebär att minst 3000 lägenheter kan byggas i området.

Dagvatten

Ett avtal som handlar om upprustning av befintligt dagvattensystem i Hjorthagen mellan Stockholm Vatten AB (SVAB) och staden, är under godkännande. Det syftar till att klargöra hur samordningen skall ske och hur kostnaderna skall fördelas. Att förhöja standarden på befintligt dagvattensystem är ett exempel på tidigt förberedande arbete som skall göras. SVAB är tvungen att göra detta, men arbetet tidigareläggs för att åstadkomma en bättre samordning med projektet. En av de entreprenader som skall handlas upp under hösten är förberedande schakt och markrening för att lägga ned denna nya ledning.

Markanvisningsavtal

Under inledningen av hösten skall markanvisningsavtal tecknas mellan staden och byggherrarna.

Teknikhus

Ett annat exempel på tidigt förberedande arbete är det teknikhus, som SVAB bygger och som delas både fysiskt och kostnadsmässigt med Fortum och Telia-Sonera. Ett avtal är under undertecknande som reglerar ansvar för byggnation, drift & underhåll. Detta teknikhus kommer att försörja stora delar av det nya Hjorthagen och GFK:s förberedande schakt och markrening påbörjas våren 2005.

Genomförande och tidplan

I Hjorthagen har staden, mycket beroende på att de för projektet så avgörande förhandlingarna med Fortum har dragit ut på tiden, haft förmånen att vara ute i god tid. Genom gediget utredningsarbete har projektet identifierat många problem i tidigt skede, vilket betyder att god kunskap finns om projektets förutsättningar. Det har även funnits tid för ett gott internt och externt samarbete. Detta har i sin tur inneburit att det varit möjligt att ta tidiga strategiska beslut, som t.ex. att marknivån inom vissa delar av området höjs med upp till tre meter. Projektet har kommit så långt att mycket är väl förberett när byggherrarna nu kommer in i arbetet, vilket kommer att underlätta detaljplaneprocessen framför allt med avseende på

tidsaspekten. Kontoret och SBK räknar med att samråd för områdets första detaljplan (Hjorthagen Norra) skall kunna hållas innan årsskiftet 04/05.

Ett av stadens stora åtaganden i området är att ansvara för markrening och schakt. När respektive byggherre kommer till sin anvisade mark är den redan renad och schaktad till rätt nivå. Staden ansvarar även för utbyggnad av gator, parker och ledningar (tillsammans med ledningsdragande bolag). Eftersom området tidigare varit gammal havsbotten behöver större delen anläggas med pådäck.

De arbeten av genomförandekaraktär, som skall handlas upp under hösten 2004 för att sedan genomföras under våren 2005 och som delvis utgör bakgrunden till detta delgenomförandebeslut är följande:

- ≈ förberedande schakt och markrening för omläggning av gasledningar och nämnda dagvattenledning
- ≈ iordningsställande av en upplagsyta, som skall användas för masshantering
- ≈ iordningsställande av en vattenreningsanläggning, som skall rena allt vatten som används under byggtiden, både av staden och av byggherrar
- ≈ fortsatta rivningsarbeten

I kommande lägesredovisning redogörs för de arbeten som skall genomföras fram t.o.m. antagande av detaljplan.

Miljö

Att ianspråka f.d. industrimark och omvandla det till en bra miljö för människor att leva och vistas i är mycket positivt för den omgivande miljön. Det innebär att staden tar hand om markföroreningar och renar området på ett sätt som inte skulle ha genomförts annars. Förutom att det lokalt blir renare minskar även risken för spridningar av föroreningar till omkringliggande miljöer.

Ekonomi

Ekonomisk uppföljning av hittills nedlagda utgifter för Hjorthagen N&V

Projektet har hittills förbrukat ca 58 mnkr, för diverse utredningar o.l. för ett område om 3000 blivande lägenheter. Under hösten 2004 skall, som tidigare påpekats, projektet delas upp i minst fyra detaljplaner, som hittills *gemensamt* förbrukat 58 mnkr. De fördelar sig enligt nedan:

Utgifter t.o.m. 2002 (bl.a.rivningar, evakueringar, utredningar)	10 mnkr
Markrening (utredningar, fältprovtagningar, projektering mm.)	11 mnkr
Rivningar	3 mnkr
Teknisk infrastruktur (pådäck, gas, ledningar, grundl.)	6 mnkr
Projektering mm. kraftledningstunneln	2 mnkr
Ersättningar till Fortum (rördragning u. Värtabanan)	2 mnkr
Projekt- resp. projekteringsledning	10 mnkr
Utredningar trafik, park, Ropstensrondellen	4 mnkr
Egen tid (GFK:s personal)	5 mnkr
<u>Övrigt (kulturminnesinventering, evakuering mm.)</u>	<u>5 mnkr</u>
Summa	58 mnkr

GFN godkände 2003-02-18 "Lägesredovisning avseende programområdet Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden. Delgenomförandebeslut avseende fortsatt utredning mm." I detta godkändes tidigare nedlagda utgifter i projektet om ca 12,5 mnkr samt kommande investeringar om ca 15 mnkr, varav 11,3 har använts för Hjorthagen Norra och Västra.

Ovanstående beslut följdes upp av ett utlåtande i GFN 2003-11-25 "Lägesredovisning av markrening inom Hjorthagen Norra och Västra.

Delgenomförandebeslut för projektets fortsatta utredningar, projekteringar mm." I detta godkändes investeringar om ytterligare ca 35 mnkr. Dessa medel var tänkta att räcka fram till hösten 2004.

Således råder en balans mellan förbrukade medel och GFN:s beslut om investeringar för totalt 58,8 mnkr.

Sammanställning över höstens investeringsbehov:

För att kunna hålla styrtidplanen behöver projektet under hösten handla upp följande entreprenader respektive konsulttjänster:

Entreprenader mm.	Belopp (mnkr)
Entreprenader markrening (rivningar, upplagsyta, vattenreningsanl., miljökontroll)	21,5
Utredningar, projektering kommande entrepr. (markrening)	6,4
Projektering gator, grundl., kraftledningstunnel (tekn infra)	5,9
Projekteringsledning, CAD-samordning	3,2
Byggledning	1,5
Projektledarstöd	3,9
SUMMA	42,4

Därutöver behövs fortsatt medel för övriga utredningar, kostnader för intern personal samt medel för Fortums åtgärder om totalt ca 7,6 mnkr, vilket betyder att projektet har ett investeringsbehov i höst som uppgår till en total summa om 50 mnkr, varav ca 22 mnkr kommer att upparbetas under samma period.

Total ekonomi för Hjorthagen Norra och Västra

För de 3000 planerade lägenheterna beräknas avtalsfrågor (gaslager, kraftledning mm.), markbehandling (schakt, sortering, rening mm.), grundläggning, utbyggnad av infrastruktur, gator och parker att kosta omkring 1 850 mnkr. Val av utbyggnadsalternativ påverkar kostnadssidan. Om Fortum väljer LNG, vilket innebär en möjlighet att bygga 5000 lägenheter istället för 3000, skall staden ersätta Fortum med ett totalt belopp om 453 mnkr. Andelen för Hjorthagen Norra och Västra uppgår då till ca 270 mnkr. Om Fortum istället väljer nytt gaslager, vilket innebär 3000 lägenheter, skall staden ersätta Fortum med ett totalt belopp om 178 mnkr. Samtliga inblandade parter förordar LNG..

Intäktssidan är mycket osäker. Med dagens förutsättningar, att all mark som bebyggs skall upplåtas med tomträtt med differentierade avgälder och en jämn fördelning mellan hyres- och bostadsrätter, beräknas intäkterna för dessa uppgå till knappt 1,2 mdkr. Därutöver tillkommer intäkter från

Fortum och SVAB m.fl. om ca 100 mnkr (ersättning för kraftledningen, dagvattenledningen samt övrig teknisk försörjning), vidare betalar byggherrarna en ersättning om totalt ca 30 mnkr för de schaktarbeten som staden utför inom kvartersmark. En engångsersättning för markföroreningarna i Gasverksområdet utbetalades till staden i samband med att Stockholm Energi såldes. Den andel som kan sägas höra till Hjorthagen NV uppgår till ca 250 mnkr. Projektet har även ansökt om medel från den s.k. miljömiljarden om totalt 650 mnkr med 100 mnkr i första ansökningsomgången (avseende 2005). Det är rimligt att anta att ca 250 mnkr kommer att tillfalla Hjorthagen Norra och Västra.

Exploateringskalkyl för Hjorthagen N&V, prisnivå 2004 (mnkr)

Inkomster

Byggrätter	1 200
Bidrag från Fortum och SVAB m.fl.	100
Schaktbidrag från byggherrar	30
Saneringsbidrag (Sth Energi)	<u>250</u>
Summa	1 580

Utgifter

Markrening	700
Bidrag från miljömiljarden	-250
Grundläggning, gator, parker	1 000
Övrigt (egen tid, broar, reserver)	200
Ersättning till Fortum (LNG)	<u>270</u>
Summa	1 920

Netto -340

Det innebär en nettoförlust per lägenhet om drygt 110 tkr, vilket bedöms vara godtagbart. Nettoförlusten är i denna bedömning betydligt lägre än i Hammarby sjöstad, där den för närvarande beräknas uppgå till ca 185 tkr/lägenhet.

Budgetkonsekvenser

Samtliga redovisade kostnader för hösten 2004 inryms i projektets budget och finns med i tertialrapport 2.

Kontorets synpunkter och förslag

Det är av stor vikt att projektet ges fortsatta investeringsmedel för att kunna bibehålla intensiteten i arbetet.

Mot bakgrund av ovanstående redovisning föreslås att nämnden godkänner ytterligare investeringsutgifter i projekt Hjorthagen Norra och Västra om 50 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att utföra de arbeten som är förenade med detta beslut.

SLUT