

Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 27001
Dnr 02-511-757

2004-03-08

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Hjorthagen – en ny stadsdel för 3000-5000 nya bostäder
- **Avtal avseende omdisponering av Fortums verksamhet.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN godkänner för sin del ramavtalet samt föreslår att kommunfullmäktige senast den 1 juli 2004 godkänner avtalet.
2. GFN ger gatu- och fastighetskontoret, i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för avtalets genomförande inom ramen för GFNs delgenomförandebeslut.
3. GFN beslutar om omedelbar justering.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Under flera år har planering pågått avseende Hjorthagen Norra & Västra, som en del av stadsutvecklingsområdet Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. Parallellt med planeringen har förhandling skett mellan staden, Fortum och hamnbolaget. Parterna har nu tagit fram ett förslag till ramavtal som reglerar tunnelförläggning av kraftledning, 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 spaltgasverket eller om gasproduktionen helt skall upphöra och istället ersättas av flytande naturgas (LNG) per båt.

Avtalet gör det möjligt att fortsätta att planera och på sikt bygga en ny stadsdel med mellan 3000 och 5000 nya bostäder i Hjorthagen samtidigt som det ger en långsiktig lösning för stadens energiverksamhet. Närhet till city, grönområden och vatten samt intressant kulturmiljö kommer tillsammans med ny bebyggelse och offentliga rum göra området attraktivt.

Enligt ramavtalet skall Fortum Distribution ca 40% av totala kostnaden (dock max 37,4 mnkr) och staden resterande del. Totala kostnaden bedöms uppgå till ca 105 mnkr för att kraftledningen genom Hjorthagen läggs ner i bergtunnel. Utöver detta skall staden ersätta Fortum Värme för att staden får åtkomst av det arrendeområde som Fortum Värme nyttjar för gasverksamheten och som blir åtkomligt i och med ramavtalet. Ersättningen är ca 455 mnkr om staden kommer åt hela området (alternativ A LNG) alternativt ca 180 mnkr för del av arrendeområdet (alternativ B nytt gaslager). Avtalet är villkorat bl a av myndighetsbeslut avseende de åtgärder som krävs samt att staden och Fortum Värme fattar erforderliga beslut om investering senast 2004-12-31.

Såväl kontoret som Fortum Värme förordar i dagsläget alternativ A LNG eftersom det innebär fler bostäder och ger en bättre helhetslösning för området såväl avseende bostadsbebyggelsen som energiverksamheten.

Kontoret gör bedömningen att såväl ramavtalet som exploateringsekonomi är godtagbar. Exploateringsresultatet per lägenhet blir ungefär detsamma oavsett alternativ. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden godkänner avtalet för sin del samt föreslår att kommunfullmäktige gör detsamma. Gatu- och fastighetskontoret har tidigare beslutat om delgenomförandebeslut för fortsatta utredningar, projektering mm som för att komma vidare med de första åtgärderna enligt ramavtalet. Kontoret har för avsikt att under 4:e kv 2004 återkomma med nytt beslutsunderlag avseende samarbetsavtal, investeringar och budget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Inom Hjorthagen och Värtahamnsområdet bedriver AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad och Fortum Distribution AB verksamheter som omfattar produktion och distribution av stadsgas, el, fjärrvärme och fjärrkyla. Värtaverket, gasverket och värmepumparna vid Ropsten samt ställverk i Hjorthagen är strategiska anläggningar för energiförsörjningen.

Energiverksamheten har medfört att de markområden som omgärdar den äldre bebyggelsen på Hjorthagsberget är dåligt utnyttjade. Delvis på grund av att kraftledning och gasverksamhet har skyddsavstånd som förhindrar byggande av bostäder.

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 3 april 2001 att godkänna en principöverenskommelse med Birka Energi (numera Fortum) om att bli verka för att flytta gaslagret och att gräva ner kraftledningen i Hjorthagen.

Avtalet godkändes dock aldrig fullt ut av Birka innan stadens försäljning till Fortum, men bidrog ändå till att planeringen av Hjorthagens norra och västra delar kom igång.

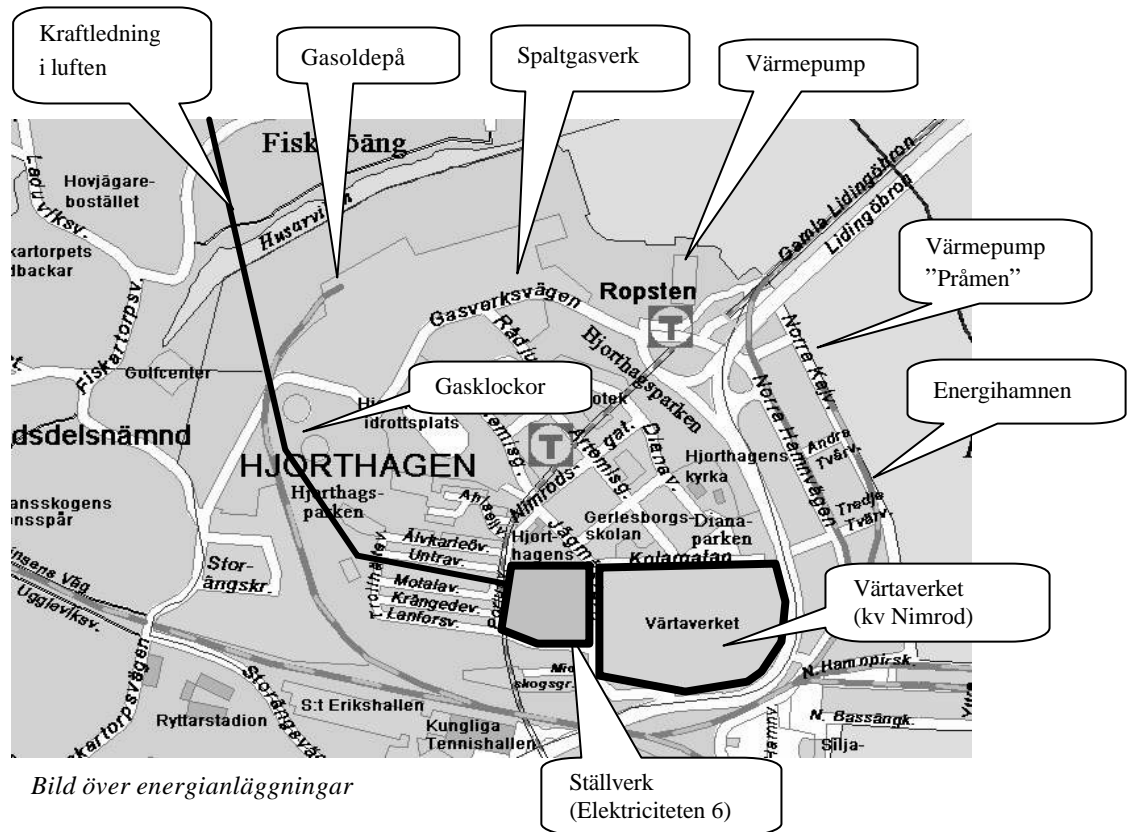


Bild över energianläggningar

Hjorthagen ingår i ett större stadsutvecklingsområde som sträcker sig från Loudden via Frihamnen och Värtahamnen fram till Hjorthagen. Staden har tagit ett samlat grepp över planeringen och stadsbyggnadskontoret har tillsammans med gatü- och fastighetskontoret tagit fram ett förslag till program som har remissbehandlats och återredovisats för stadsbyggnadsnämnden. Hjorthagen är den del av stadsutvecklingsområdet som i tidigt skede inrymmer det största antalet bostäder. Stadsbyggnadsnämnden har givit stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta med detaljplaner för Hjorthagen.

Parallellt med planeringen för området har pågått en förhandling mellan gatü- och fastighetskontoret och Fortum. Detta har resulterat i ett förslag till ramavtal som reglerar flera stora frågor som är en förutsättning för att bygga en ny stadsdel i Hjorthagen, t ex att gaslagringen flyttas, att kraftledningen förläggs i tunnel och även en omDisposition av energihammen, mellan Siljaterminalen och Lidingöbron.

Avtalet har tagits fram i samråd med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Tidigare beslut

Områdets storlek och komplexitet gör att projektet redan har varit uppe för beslut vid flera tillfällen:

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

Beskrivning av projektet

Hjorthagen Norra & Västra och Ropsten – en ny stadsdel

Hjorthagens norra och västra delar samt delar av Ropsten kan på sikt omvandlas från industriområde till ett nytt bostadsområde i direkt anslutning till innerstaden. En första etapp kan innehålla ca 3000 lägenheter och en fortsatt utbyggnad fram till Ropsten kan inrymma ytterligare ca 2000 lägenheter.

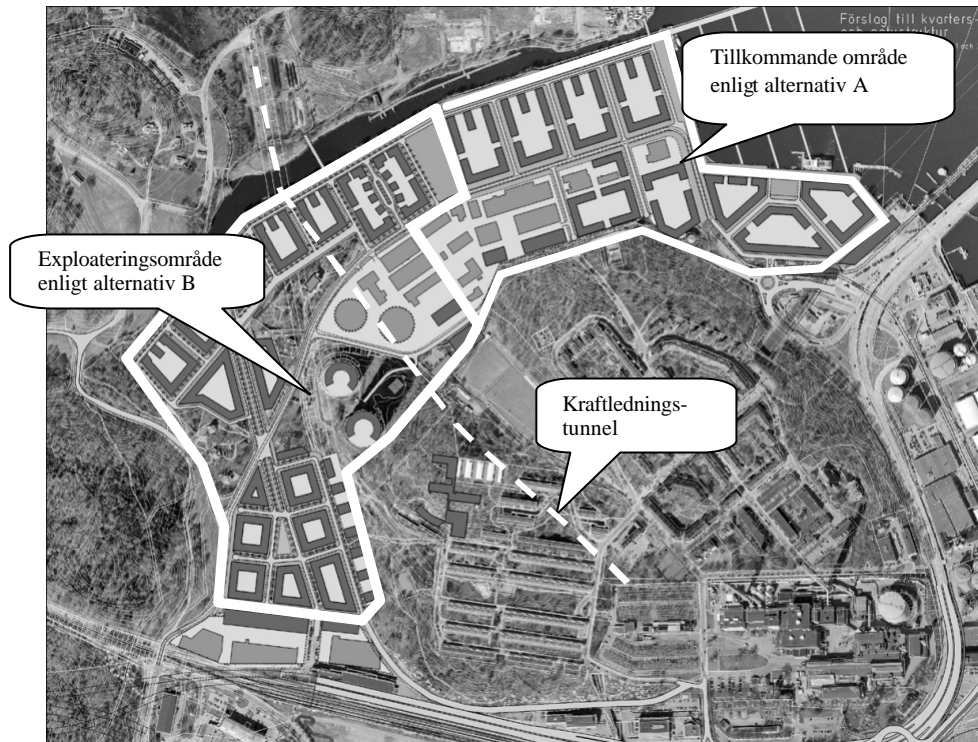


Bild över exploateringsområde samt sträckning för kraftledningstunnel

Förutsättningen för att detta ska bli möjligt är att gaslagringen flyttas och att kraftledningen förläggs i tunnel. Detta regleras i det förslag till ramavtal som upprättats mellan staden, Fortum Distribution (FD), Fortum Värme (FV) samt Stockholms Hamn AB (hamnen) Avtalet redovisar två alternativ; *alternativ A LNG* som ger möjlighet att komma åt i princip hela området fram till Ropsten samt *alternativ B Nytt gaslager* som ger åtkomst till Storängskroken samt delar av fd Gasverksområdet. Avtalet beskrivs mer utförligt längre fram.

I den nya stadsdelen planeras för ett bostadsområde med parker, strandpromenad, torg och andra offentliga platser. Utöver bostäder kommer det att behövas lokal service, såväl kommunal som kommersiell. Östermalm stadsdelsförvaltning utreder det framtida behovet av förskola, skola, gruppboheter m.m. Kommersiell service planeras i huvudsak att ligga i kvarterens bottenvåning. Kontoret träffar regelbundet Kungliga Djurgårdens Förvaltning bl.a. avseende frågan hur det nya området möter Husarviken och nationalstadsparken.

Målsättningen är att skapa ett av stadens finaste bostadsområden, 8 minuter från Stureplan och nära såväl vatten som grönområden. I kontorets lägesredovisning avseende markrening mm GFN031125 redovisades mål och målbeskrivning för området som kontoret tagit fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsnämnd. Nyckelorden är:

- Urban identitet
- Tillgängligt, tryggt och trivsamt
- Rationellt och ekonomiskt
- Service och liv
- Goda kommunikationer

- Hållbar miljö och god hälsa.

Utbyggnaden av området planeras att påbörjas i de delar som ligger mellan Husarvikens inre del och Värtabanan, för att därefter fortsätta vidare upp mot Lilla Värtan och Ropsten.

Förslag till avtal med AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad, Fortum Distribution AB samt Stockholms Hamn AB

Utgångspunkten för avtalet har varit att hitta en lösning som gör det möjligt att planera för en ny stadsdel med bostäder i Hjorthagen samtidigt som Fortum kan fortsätta med den energiverksamhet som finns i området. Avtalet baseras på dels den överenskommelse som träffades mellan staden och Fortum när Birka Energi såldes och som säger att Fortum skall kunna fortsätta att bedriva och utveckla sin verksamhet på i princip motsvarande villkor som innan överlåtelsen och dels gällande avtal samt stadens möjlighet att tvångsvis komma åt marken inom gasverksområdet via expropriation.

Avtalsparter utöver staden är

- AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad (FV): avseende i första hand gasverksamheten och energihamnen
- Fortum Distribution AB (FD): avseende tunnelförläggning av kraftledning och ev kommande förändring av ställverket inom kv Elektriciteten
- Stockholms Hamn AB (hamnen): Förändringar av upplåtelse inom energihamnen

Förhandlingar har pågått mellan staden och övriga parter under flera år, och parallellt med detta har alternativa lösningar avseende markförläggning av kraftledning och gaslager m fl frågor diskuterats. De förslag som finns med i ramavtalet har bedöms vara de bästa som parterna kan enas om.

Avtalet har redovisats för styrelsen i AB Fortum Värme Holding den 11 februari. FD och hamnen avser godkänna avtalet innan kommunfullmäktige.

Gasverksamhet och energihamnen (FV)

Avtalet har två alternativa förslag för att förändra gasverksamheten så att skyddsområdena minskas ner. Beroende på alternativ ges förutsättningar för att bygga antingen 3000 eller 5000 nya bostäder. Under år 2004 skall parterna ta ställning till vilket alternativ som blir aktuellt.

I båda alternativen frånträder Fortum Värme utan ersättning 3 villor som ligger mellan gasverksområdet och Fiskartorpsvägen och som ursprungligen har fungerat som tjänstebostäder.

Alternativ A – Flytande naturgas (LNG) till energihamnen

Alternativ A innebär att gasproduktionen helt upphör i Hjorthagen för att istället ersättas med flytande naturgas (LNG, Liquid Natural Gas) som levereras per båt till hamnen. Det är huvudalternativet eftersom hela gasverksområdet väster om Hjorthagen blir möjligt att bebygga med bostäder, ca 5000 lägenheter. Alternativet ger en helhetslösning som höjer kvaliteten i hela området.

Enligt avtalet lämnar Fortum Värme i detta alternativ hela det område som de arrenderar av staden för gasverksamhet och avvecklar såväl gasproduktion i spaltgasverket som gaslagringen. Stadsgasen ersätts med LNG som lagras och hanteras inom Energihamnen. Staden ersätter FV med ett belopp om 453 mnkr, motsvarande Fortums direkta kostnader. FV bygger då de nya anläggningar och ledningsdragningar som behövs vid en ny etablering i energihamnen.

Alternativet innebär att FV måste göra stora investeringar i abonnent ledet för att spisar och pannor skall fungera med LNG-gasen.

Eftersom Fortum lämnar ett arrendeavtal med förmånliga villkor har staden för den första upplåtelseperioden gått med på en låg markhyra för den

kompensationsmark som erbjuds inom Energihamnen. Staden kompenserar hamnen för lägre arrendeintäkter i särskilt avtal.

Alternativ B – Nytt gaslager i norra Hjorthagen

Alternativet, som är det ursprungliga och mest utredda alternativet, innebär att ett nytt gaslager byggs i anslutning till spaltgasverket där gasen produceras och att utmatningsledningar läggs om från det nya lagret till nuvarande pumpcentral. Genom att lägga gaslagring nära spaltgasverket minskas skyddsområdet och ca 3000 bostäder blir möjliga att bygga. Staden ersätter enligt detta alternativ FV med 178,4 mnkr. Beloppet motsvarar deras direkta kostnader reducerat med minskade kostnader för drift- och underhåll.

FV bygger det nya gaslagret och ser till att den befintliga luftledningen för nafta som går mellan Energihamnen och spaltgasverket markförläggs där så är möjligt.

Nytt arrendeavtal för gasverksamheten skall upprättas för det området som fortsättningsvis behövs för gaslagring och gasproduktion.

Energihamnen och värmepumpar (FV, hamnen)

I avtalet regleras att stora delar av Energihamnen långsiktigt skall nyttjas för energiverksamhet och att avsikten är att Fortum skall få tomträttopplåtelse på de delar som skall nyttjas för energiverksamhet.

Staden skall verka för att detaljplaneläggning sker för de funktioner som värmepumpanläggningarna har idag. Avtalet uttalar även en viljeinriktning att värmepumpen vid Ropsten skall flyttas till energihamnen. Om värmepumpen inte inryms inom energihamnen skall gatu- och fastighetsnämnden verka för att mark för befintlig värmepump upplåts med tomträtt eller säljs till Fortum Värme.

Kraftledning (FD)

Förslaget till avtal innebär vidare att de två 220 kV kraftledningarna som går till ställverket i kvarteret Elektriciteten läggs i tunnel på den del som går genom Hjorthagen, mellan ställverket i kvarteret Elektriciteten och Husarviken. Staden kommer att äga och ansvara för tunneln och FD för kablarna. Tunnelförläggningen av kraftledningen förutsätter dock att en terminalpunkt anläggs på före detta industriområde på Kungliga Djurgårdens Förvaltnings mark öster om Husarviken. Terminalpunkten är övergången från bergtunnel till luftledning.

Staden och Fortum Distribution skall, förutsatt att erforderliga tillstånd erhålls, verka för att luftledningen är nerlagd under 2008.

FD och staden delar på den totala projektkostnaden för tunnel och kraftledning genom att FD bekostar 40% - eller max 37,4 mnkr uppräknat med KPI till investeringstidpunkten - av kostnaden för bergtunnel med kraftkabelförläggning och att staden bekostar resterande del. Stadens kostnad bedöms uppgå till ca 65 mnkr. I ekonomiska redovisningen nedan

antas hela beloppet (105 mnkr) bli en utgift för staden varav ca 40 mnkr finns med som en inkomst.

Ställverket på kv Elektriciteten (FD)

Förslaget till avtal med Fortum innebär även att staden och Fortum Distribution skall verka för att ställverket inom kvarteret Elektriciteten skall placeras invid Norra Länken. Kostnaden för detta är oklar. Parterna är överens om att flyttningen kan ske när samtliga tillstånd härför finns meddelade för alternativ placering samt när finansiering har överenskommit och godkänts mellan parterna. Särskilda avtal kommer att behöva att träffas om denna del.

Förutsatt att Fortum Distribution erhåller en tomträtt med kontorsbyggrätt och Fortum Värme har fått en långsiktig lösning i energihamnen skulle en flytt av ställverk kunna ge plats för ytterligare ca 250-300 lägenheter utöver en kontorsskärm mellan Värtaverket och den nya bostadsbebyggelsen. Kompletterande utredningar behövs för att klargöra om denna del av projektet är möjlig att realisera.

Hamnavfart (FV)

Fortum Värme accepterar att staden utan ersättning tar i anspråk delar av fastigheten Nimrod 7 för att genomföra den avfart från Norra Länken som är redovisad i nämndens inriktningsbeslut den 9 december 2003.

Allmänt

Avtalet är ett ramavtal och kommer att behöva följas upp med mer detaljerat samarbetsavtal mellan parterna avseende t ex styrning, uppföljning och betalningsplan.

Avtalet är utöver KFs och övriga parter godkännande villkorat av

- att parterna senast under år 2004 träffar samarbetsavtal,
- att de tillstånd lämnas för den förändrade verksamheten och markutnyttjandet
- att beslut om investering tas av Fortum Värme samt kommunfullmäktige
- att Svenska kraftnät accepterar den föreslagna lösningen tekniskt och ekonomiskt.

Genomförande och tidplan

- | | |
|--|------------|
| 2. <u>Gashantering</u> | |
| <i>Alt LNG</i> | |
| * utredningar, projektering mm | 2004 |
| * arbeten energihammen | 2005-2006 |
| * spaltgasverk ur drift | juni 2007 |
| <i>Alt nytt gaslager</i> | |
| * projektering & upphandling | 2004-2005 |
| * byggande nytt gaslager, mm | 2005-2006 |
| * bef gasklockor ur drift | 3e kv 2006 |
| 3. <u>Ledningsarbeten, markrening, schakt</u> | 2004-2007 |
| 4. <u>Detaljplan</u> , för de första kvarteren | 2004-2005 |
| 5. <u>Byggstart bostäder</u> | 4e kv 2006 |

De arbeten som beräknas påbörjas under 2004 avseende punkten 3 Ledningsarbeten, markrening, schakt är förberedande arbeten som inte hör ihop med själva bostadsbebyggelsen. Arbetena är av den omfattningen att särskild redovisning kommer att behöva göras till gatu- och fastighetsnämnden.

Rimlig utbyggnadstakt i området har bedömts vara ca 500 lägenheter, vilket med 3000-5000 bostäder skulle innebära en utbyggnadstid om minst 8 till 12 år innan hela området är utbyggt.

Konsekvenser

-miljö

Genom en omlokalisering av gaslagringen kan stora områden friställas och marken där renas. Stora områden som hittills varit inhägnade blir åtkomliga.

Nedgrävning av befintlig kraftledning ger stora miljöfördelar.

Miljökonsekvenserna av såväl bergtunnel för kraftledning som förändringar avseende gashantering kommer att belysas i särskild miljökonsekvensbeskrivning. Åtgärderna bedöms i huvudsak vara positiva för miljön.

-måluppfyllelse

Projektet bidrar till att två viktiga mål kan uppfyllas: dels målet att tillskapa nya bostäder och dels stadens mål om att rena förorenade markområden.

Samtidigt innebär uppgörelsen en långsiktig lösning avseende energiförsörjningen, vilket torde vara positivt för den fortsatta planeringen av Stockholm.

- näringsliv och jobb i regionen

Arbetena med flytt av gaslager, kraftledningstunnel mm gör det möjligt att bygga en ny stadsdel i Hjorthagen, vilket i sig skapar nya arbeten i området. De nya bostäderna bidrar till att regionen skall kunna fortsätta att utvecklas och kunna erbjuda en god livsmiljö för alla sina invånare.

Den verksamhet som tidigare har funnits i det småskaliga industriområdet i Storängskroken är på väg bort från området. Kontoret har i möjlig mån varit behjälplig i evakueringen för att underlätta för verksamheten att fortsätta på annan plats.

Ekonomi

Det är omfattande investeringar som kommer att krävas för att genomföra projektet. Gatu- och fastighetsnämnden har (031125) i samband med lägesredovisning för markrening inom Hjorthagen Norra och Västra fått en redovisning över ekonomin för det område som motsvarar 3000 lägenheter. Den lägesredovisning som då gjordes beaktade den överenskommelse som förväntades komma avseende alternativ B. A Resultat per lägenhet bedöms bli i princip desamma oavsett om alternativ A LNG (5000 lägenheter) eller alternativ B nytt gaslager (3000 lägenheter) blir aktuellt. Alternativ A inrymmer dock större osäkerheter eftersom det inte är lika väl studerat.

Kontoret redovisar nedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl alternativ A, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
--------------	--

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 3200 mnkr för alternativ A respektive 1900 mnkr för alternativ B. Utgifterna avser stora poster för markrening, ersättning till Fortum, grundläggning, evakuering samt anläggning av gator, parker och torg. Med tanke på projektets komplexitet och det tidiga skedet är bedömningen osäker.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 2500 mnkr för alternativ A respektive 1450 mnkr för alternativ B. Huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Avgäldsunderlaget har antagits ligga på samma nivå som för Hammarby Sjöstad. Till inkomsterna förs i exploateringskalkylen även den historiska ersättning (uppräknad med stadens internränta till dagens tidpunkt) som staden tidigare erhållit från Stockholm Energi för att staden tog över ansvaret för markreningen.

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet av de delar som direkt berörs av ramavtalet beräknas till ca 560 mnkr enligt alternativ A och ca 285 mnkr enligt alternativ B. Investeringsinkomsterna beräknas i båda alternativen till ca 40 mnkr, dvs Fortum Distributions del av kraftledningstunneln.

Hur investeringarna som hör till ramavtalet fördelas över åren kommer att klargöras i kommande samarbetsavtal. Oavsett alternativ bedöms dock tyngdpunkten av investeringarna ligga under åren 2005-2007

Drift och kapitalbudget

Staden tar enligt avtalet på sig driftkostnaderna för kraftledningstunneln. De årliga driftkostnaderna bedöms för tunneln uppgå till ca 100 000 kronor. Kapitalkostnaden för tunneln bedöms uppgå till knappt 3 mnkr per år.

Projektets komplexitet medför att staden får investera stora belopp i utredning och projektering redan innan genomförandebeslut slutligt tas i samband med de färdiga detaljplanerna. Redovisning och beslut i detta ärende gäller i första hand de åtgärder som blir en följd av Ramavtalet mellan Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn AB. Dessa åtgärder är av den storleksordningen att det i princip förutsätter att projektet fortsätter i någon form.

Kraftledningen Nedläggning av kraftledningen förutsätter miljödömdom och överenskommelse med Kungliga Djurgårdens Förvaltning avseende ny terminalpunkt. Åtgärder inom nationalstadsparken medför en risk avseende såväl tidplan som vad som är möjligt att göra. I samband med fortsatt projektering och anläggning kan förhållanden som medför nya kostnader uppstå. Om den tunnellsättning som utförs enligt ramavtalet inte blir förenlig med fortsatt markförläggning genom nationalstadsparken riskerar staden att bli tvungen att bekosta de merkostnader som Fortum drabbas av.

Gashantering Alternativet med LNG kan medföra kostnader för staden om inte den mark som staden själv förfogar över räcker. Innan alternativet är utrett färdigt är det svårt att överblicka kostnadsbilden fullt ut. Även förändringen avseende gashantering kommer att kräva myndighetsbeslut som ligger utanför staden.

Värmepump En förutsättning för att exploateringen vid Ropsten ska kunna genomföras är att värmepumpen som ligger väster om Lidingöbron blir möjlig att flytta till energihamnen. Villkoren för detta är inte klara. Om värmepumpen skulle ligga kvar medför detta en mindre exploatering (uppskattningsvis ca 500 lgh färre).

Exploateringsgrad och nationalstadsparken Den nya stadsdel som planeras ligger i direkt anslutning till nationalstadsparken. Gränsen för nationalstadsparken ligger i strandlinjen mot Husarviken. Vad som är möjligt att bygga inom nationalstadsparkens influensområde avgörs först med de nya detaljplanerna för området. Kontoret delar dock stadsbyggnadskontorets bedömning att det ska vara möjligt att bygga enligt stadens planer.

Tidsfaktorn Projektets komplexitet och omfattning gör att det är en mängd beslut som kommer att behöva tas innan genomförande. Med hänsyn till närheten till nationalstadsparken och den historik som finns bedömer kontoret att sannolikheten är stor att de beslut som fattas kommer att överklagas. Projektets storlek och värde för Stockholm borde dock innebära att hanteringen prioriteras.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret ser det som mycket positivt att 3000 –5000 nya bostäder kan byggas i ett centralt läge med goda kommunikationsmöjligheter. De investeringar som är nödvändiga för att den nya stadsdelen skall byggas har även flera goda effekter för närområdet;

- Gaslagring och produktion flyttas/komprimeras och områden som tidigare varit avstängda öppnas upp och blir tillgängliga för allmänheten
- Marken renas
- Kompletterande bebyggelse förbättrar underlaget för service i området samt ger möjlighet till fler stora lägenheter i området

Den nya stadsdelen i Hjorthagen har stora möjligheter. Närhet till city, grönområden och vatten samt vacker och intressant kulturmiljö kommer tillsammans med den nya bostadsmiljön som planeras bidra till områdets attraktivitet.

Det ramavtal som redovisas i detta tjänsteutlåtande är en viktig nyckel för att komma vidare med projekten. Med ramavtalet som grund är det möjligt att fortsätta med ett stort antal markanvisningar. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med ett sådant ärende under våren.

Såväl ramavtalet som exploateringsekonomin är enligt kontorets bedömning godtagbara. Kontoret föreslår därför att gatu- och fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till ramavtal. Eftersom ytterligare utredningar krävs innan det går att avgöra vilket alternativ som blir aktuell (LNG eller nytt gaslager) kan inte något investeringsbeslut tas vid denna tidpunkt. Såväl kontoret som FV förordar alternativ A LNG eftersom det innebär fler bostäder och ger en bättre helhetslösning för