

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2019/1965)

### Projekt Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden

Reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderad inriktning för projekt Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom projekt Södra Värtan till en investeringsutgift upp till 230 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift om 132 mnkr.
4. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.

**Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr** anför följande.

#### Ärendet

Södra Värtan ingår tillsammans med Värtapiren och Valparaiso i projekt Värtahamnen inom Norra Djurgårdsstaden. Detta ärende omfattar revidering av ekonomiska beslut för Södra Värtan samt en redovisning av ekonomin för Värtahamnen totalt.

I förslaget till reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan planeras nu för cirka 1 500 bostäder och cirka 115 000 kvm kommersiella lokaler. I det tidigare inriktningsbeslutet planerades för cirka 1 700 bostäder samt 90 000

kvm kommersiella lokaler. I förslaget till reviderat inriktningsbeslut planeras även för en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal samt 20 förskoleavdelningar uppdelat på fem förskolor. Ett tidigare föreslaget utomhusbad utgår.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet Södra Värtan redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 1 278 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Inräknat stadens planerade investeringar för skola, gymnastiksal och förskolor beräknas nettonuvärdet uppgå till cirka 764 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 392 mnkr för exploateringsnämndens del, och 4 063 mnkr totalt för staden. Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 4 132 mnkr.

En sammantagen analys av ekonomin för Värtahamnen (Södra Värtan, Värtapiren och Valparaiso) visar att projekten genererar ett positivt nettonuvärde om cirka 710 mnkr. Inräknat stadens planerade investeringar för skola, gymnastiksal och förskolor blir nettonuvärdet cirka 196 mnkr.

Den utredningsbudget om 160 mnkr som kommunfullmäktige beslutade om den 26 september 2016, dnr 123-1078/2016, för projekt Södra Värtan har överskridits. Ett beslut om utökad utredningsbudget behöver därför fattas. Utredningsutgifterna, inklusive tidigare nedlagda utgifter, bedöms uppgå till 230 mnkr.

För att möjliggöra för byggaktörerna inom Södra Värtans norra detaljplan att påbörja byggnation i anslutning till detaljplanens antagande behöver förberedande arbeten utföras innan detaljplanen antas. Exploateringsnämnden föreslår därför att ett genomförandebeslut fattas för anläggningsarbeten i Hangövägen. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 132 mnkr i löpande prisnivå, och projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 120 mnkr.

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utveckling och utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden. Områdets hållbarhetsprofil gör en fungerande kollektivtrafik extra viktig. Det råder oklarhet angående tidpunkt för regionens beslut om kollektivtrafiklösning och finansiering av denna.

För att genomföra projekt Södra Värtans södra och mellersta delar krävs att Värtabanans östra bangård avvecklas. För att den östra bangården ska kunna avvecklas, hävdar Trafikverket att Värtabanans västra bangård måste byggas ut med ytterligare ett spår. Trafikverket har beslutat att en järnvägsplan ska upprättas.

I budget 2020 framgår att samlokalisering av förskola och skola vid nybyggnadsprojekt bör ske genom att förskolan helt integreras i skolbyggnaden.

För att finansiera projektets investeringsutgifter planeras för en större andel bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Försäljningsinkomsterna ska även bidra till finansieringen av planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* är positiva till projektet och konstaterar b.l.a. att det bedöms bli lönsamt även efter det att planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor i enlighet med strategin belastat projektkalkylen.

## Mina synpunkter

Den grönbåa majoriteten vill se en levande och hållbar stad. I södra Värtan finns goda möjligheter att bidra till förverkligandet av denna ambition med dess läge till natur och vatten. Jag ser positivt på detta liksom att projektet bedöms bli ekonomiskt lönsamt.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Redovisning av tidigare fattade beslut kring hur Värtahamnens totalbudget bedömts inom projekten
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan, hela stadens investeringar
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut för Södra Värtan, Hangövägen

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Hemställan avslås.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att återkomma med ett förslag som innebär att minst femtio procent av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Det råder en akut bostadsbrist i staden och det som framförallt saknas är hyresrätter – särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Det är därför av yttersta vikt att markpolitiken både syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter, öka andelen bostäder med överkomliga hyror och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden.

Enligt nuvarande planförslag kommer enbart 20 procent av bostäderna inom Södra Värtan vara upplåtna med hyresrätt och resten vara bostadsrätter eller äganderätter. Det är en anmärkningsvärd snedfördelning mellan upplåtelseformerna som ytterligare kommer att förstärka karaktären av Norra Djurgårdsstaden som en mycket homogen stadsdel. Om inte staden upprätthåller principen om blandade upplåtelseformer även i större stadsutvecklingsprojekt som är förknippade med stora investeringar är risken att boende- och skolsegregationen i staden förstärks ännu mer, särskilt mot bakgrund av att den kvarvarande markreserven till stor del består av just mark som exempelvis behöver saneras före exploatering.

Vänsterpartiet föreslår därför att kontoret uppdras att återkomma med ett förslag som innebär att minst femtio procent av bostäderna i planförslaget upplåts med hyresrätt, företrädesvis till hyresrätter som kan byggas med statligt investeringsstöd och därmed har pressade hyror relativt övrig nyproduktion.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderad inriktning för projekt Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom projekt Södra Värtan till en investeringsutgift upp till 230 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift om 132 mnkr.
4. Utgifterna för år 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.

Stockholm den 3 juni 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Mats Larsson*

**Reservation** anfördes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Södra Värtan ingår tillsammans med Värtapiren och Valparaiso i projekt Värtahamnen inom Norra Djurgårdsstaden. Detta ärende omfattar revidering av ekonomiska beslut för Södra Värtan samt en redovisning av ekonomin för Värtahamnen totalt.

I förslaget till reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan planeras nu för cirka 1 500 bostäder och cirka 115 000 kvm kommersiella lokaler. I det tidigare inriktningsbeslutet planerades för cirka 1 700 bostäder samt 90 000 kvm kommersiella lokaler. I förslaget till reviderat inriktningsbeslut planeras även för en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal samt 20 förskoleavdelningar uppdelat på fem förskolor. Ett tidigare föreslaget utomhusbad utgår.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet Södra Värtan redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 1 278 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Inräknat stadens planerade investeringar för skola, gymnastiksal och förskolor beräknas nettonuvärdet uppgå till cirka 764 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 392 mnkr för exploateringsnämndens del, och 4 063 mnkr totalt för staden. Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 4 132 mnkr.

En sammantagen analys av ekonomin för Värtahamnen (Södra Värtan, Värtapiren och Valparaiso) visar att projekten genererar ett positivt nettonuvärde om cirka 710 mnkr. Inräknat stadens planerade investeringar för skola, gymnastiksal och förskolor blir nettonuvärdet cirka 196 mnkr.

Den utredningsbudget om 160 mnkr som kommunfullmäktige beslutade om den 26 september 2016, dnr 123-1078/2016, för projekt Södra Värtan har överskridits. Ett beslut om utökad utredningsbudget behöver därför fattas. Utredningsutgifterna, inklusive tidigare nedlagda utgifter, bedöms uppgå till 230 mnkr.

För att möjliggöra för byggaktörerna inom Södra Värtans norra detaljplan att påbörja byggnation i anslutning till detaljplanens antagande behöver förberedande arbeten utföras innan detaljplanen antas. Nämnden föreslår därför att ett genomförandebeslut fattas för anläggningsarbeten i Hangövägen. Investeringsutgifterna beräknas uppgå till cirka 132 mnkr i löpande prisnivå, och projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 120 mnkr.

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utveckling och utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden. Områdets hållbarhetsprofil gör en

fungerande kollektivtrafik extra viktig. Det råder oklarhet angående tidpunkt för regionens beslut om kollektivtrafiklösning och finansiering av denna.

För att genomföra projekt Södra Värtans södra och mellersta delar krävs att Värtabanans östra bangård avvecklas. För att den östra bangården ska kunna avvecklas, hävdar Trafikverket att Värtabanans västra bangård måste byggas ut med ytterligare ett spår. Trafikverket har beslutat att en järnvägsplan ska upprättas. I budget 2020 framgår att samlokalisering av förskola och skola vid nybyggnadsprojekt bör ske genom att förskolan helt integreras i skolbyggnaden.

För att finansiera projektets investeringsutgifter planeras för en större andel bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Försäljningsinkomsterna ska även bidra till finansieringen av planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2019 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 230 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södra Värtan, omfattande investeringsutgifter om ca 132 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

*Reservation* anfördes av Clara Lindblom m.fl. (V) enligt följande.

Förslaget till beslut avslås

Kontoret får i uppdrag att återkomma med ett förslag som innebär att minst femtio procent av bostäderna upplåts med hyresrätt, därutöver anføres följande:

Det råder en akut bostadsbrist i staden och det som framförallt saknas är hyresrätter – särskilt sådana med hyror som även en timvikarie, busschaufför eller ensamstående förskollärare har råd att betala. Samtidigt präglas staden av omfattande segregation mellan olika stadsdelar där människor med olika bakgrund inte möts vare sig i bostadsområdet, skolan eller på jobbet. Det är därför av yttersta vikt att markpolitiken både syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter, öka andelen bostäder med överkomliga hyror och bidra till blandade upplåtelseformer i alla delar av staden.

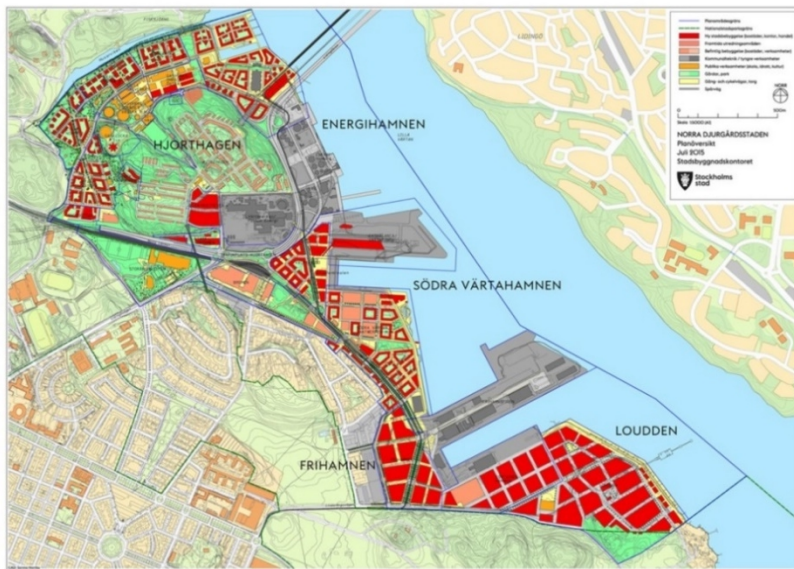
Enligt nuvarande planförslag kommer enbart 20 procent av bostäderna inom Södra Värtan vara upplåtna med hyresrätt och resten vara bostadsrätter eller äganderätter. Det är en anmärkningsvärd snedfördelning mellan upplåtelseformerna som ytterligare kommer att förstärka karaktären av Norra Djurgårdsstaden som en mycket homogen stadsdel. Om inte staden upprätthåller principen om blandade upplåtelseformer även i större stadsutvecklingsprojekt som är förknippade med stora investeringar är risken att boende- och skolsegregationen i staden förstärks ännu mer, särskilt mot bakgrund av att den kvarvarande markreserven till stor del består av just mark som exempelvis behöver saneras före exploatering.

Vänsterpartiet föreslår därför att kontoret uppdras att återkomma med ett förslag som innebär att minst femtio procent av bostäderna i planförslaget upplåts med hyresrätt, företrädesvis till hyresrätter som kan byggas med statligt investeringsstöd och därmed har pressade hyror relativt övrig nyproduktion.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 22 november 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden planeras för minst 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Centralt inom stadsutvecklingsområdet ligger Värtahamnen, som tidigare har kallats Södra Värtahamnen. Projektet Södra Värtan är en del av Värtahamnen där planarbete pågår. I ett tidigare inriktningsbeslut från 2016 fattades ett reviderat inriktningsbeslut där utredningsutgifterna uppgick till 160 mnkr. Utredningsutgifterna har nu överskridits och därför behövs ett reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan.





*Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.*

Värtahamnen består av totalt tre delområden Valparaiso, Värtapiren och Södra Värtan som tillsammans omsluter en hamnbassäng. Dessa delområden utgör tre egna projekt med enskilda inriktningsbeslut. Vid två tidigare beslutstillfällen har projektens totalekonomi redovisats (total budget för Värtahamnen).



*Värtahamnen är indelat i tre delområden, Södra Värtan, Valparaiso och Värtapiren.*

I projektet Valparaiso planeras för i huvudsak kommersiell bebyggelse. Här finns ännu ingen påbörjad detaljplan.

Projektet Värtapiren har redan genomförts där befintligt hamnområde har byggts ut i vattnet och en ny terminalbyggnad har byggts och färdigställdes 2016 av Stockholms hamnar. Samtidigt fattades även ett genomförandebeslut om att bygga en påfartslösning för trafik från Värtapiren till Norra Länken. Projektet kallas Hamnpåfarten och innebär en planskild vägsträcka mellan Värtapiren och Norra Länken. År 2017 färdigställdes delar av Hamnpåfarten och anslöts till Värtapiren med en provisorisk plankorsning med hamnens industrispår. Byggnationen av resterande delar av den planskilda anslutningen är beroende av detaljplanen för Valparaiso. På den utfyllda delen av hamnbassängen byggs nu en ny gata, Hamnpirsvägen, som färdigställs under 2019.

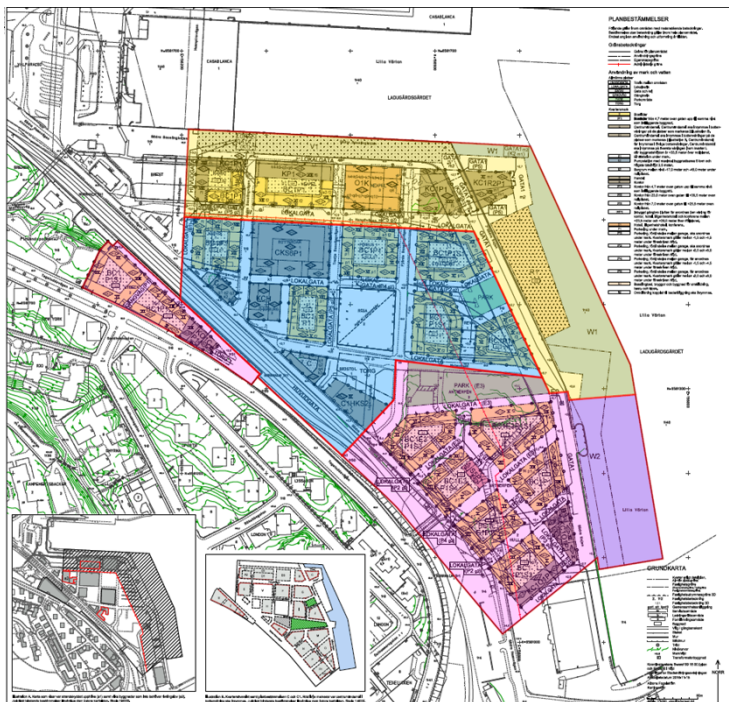
I projektet Södra Värtan pågår detaljplanearbete sedan formell planstart 2015. Området är tidigare planlagt för industri och idag finns en befintlig infrastruktur och ett antal befintliga byggnader med kommersiella verksamheter, varav de flesta kommer att vara kvar. Ett par byggnader, på mark som arrenderas ut, kommer att rivas. Det finns även stora hårdgjorda ytor som idag utgör parkering och uppställning men som i och med detaljplanen kommer bebyggas. De offentliga ytorna i området förvaltas idag av trafikkontoret, Östermalms stadsdelsförvaltning och Stockholms hamnar samt till viss del av arrendatorer. Området planeras nu bli en blandad stadsdel med innehåll av både bostäder och kontor samt utbud av service med handel, skola och förskolor. Den nya stadsdelen kommer också ha ett levande kajstråk, parker och torg. Södra delen av kajstråket, Södra Kajen färdigställdes av staden 2019. Detta då kajen varit i så pass dåligt skick att ombyggnad behövts ske innan detaljplanen färdigställdes.



*Karta över Värtahamnen med projekt och delprojekt.*

Detaljplanen för Södra Värtan har varit på samråd december 2016 – februari 2017. Efter samråd har flera frågor behövt utredas ytterligare och projektets tidplan har förskjutits från vad som tidigare antogs. Den utredningsbudget som beslutades i Södra Värtans senaste inriktningsbeslut (ExplN 2016-06-26 och KF 2016-09-26) har överskridits. För att fortsatt möjliggöra för projektet Södra Värtan och ta fram återstående utredningar inom detaljplanearbetet behöver utredningsbudgeten utökas och ett nytt reviderat inriktningsbeslut behöver fattas med ett beslut kring en ny utredningsbudget. Investeringsutgifterna bedöms inte överstiga vad som redovisats vid förra beslutstillfället.

Södra Värtans detaljplan har efter samråd delats in i tre etapper; Södra Värtan norra, mellersta och södra. För att möjliggöra att byggaktörerna i Södra Värtans norra detaljplan ska kunna påbörja sin byggnation så snart det är möjligt efter detaljplanens antagande behöver förberedande arbeten, främst gällande ledningsomläggningar, ske innan detaljplanen antas. Om arbeten kan påbörjas innan detaljplanen antas effektiviseras och påskyndas utbyggnaden av projektet. Därför behövs ett genomförandebeslut fattas för arbeten i Hangövägen.



*Södra Värtans detaljplaneförslag, samrådshandling. Förslag till etappindelning, norra, mellersta och södra delen. Södra och norra delen har bearbetats vidare efter samråd.*

I föreliggande beslutstillfälle fattas endast inriktningsbeslut för Södra Värtan och dess budget. Vid två tidigare beslutstillfällen har projektets totalekonomi redovisats (total budget för Värtahamnen) då beslut fattats för samtliga tre projekt. Vid nuvarande beslutstillfälle som omfattar revidering av ekonomiska beslut för Södra Värtan, bedöms det inte behövas för projektet Värtapiren eller Valparaiso. I det nu föreliggande tjänsteutlåtandet kommer totalekonomin för Värtahamnen ändå redovisas för att kunna bedöma att en sammantagen investeringsbudget för hela områden kan hanteras. En genomgång av de tidigare ekonomiska besluten, samt hur totalekonomin har bedömts återfinns under bilaga 1.

#### *Södra Värtans detaljplan*

#### **Utbyggnads- och samrådsförslag 2016-2017**

Inom Södra Värtans detaljplaneförslag finns 15 markanvisade byggaktörer; varav 2 i norra delen och 13 i södra delen. I planområdets mellandel är även 2 aktörer markanvisade (som också har markanvisningar i norra delen). Större delen av området i mellandelen är ännu inte markanvisat. Två av förskolorna är markanvisade till privata aktörer varav en ska drivas i kommunal regi och köpas in av FSK. Tre förskolor återstår att markanvisas i kommande etapp.



Utöver staden finns det två stycken befintliga fastighetsägare inom detaljplaneområdet: CapMan AB och Trafikverket. Det finns fyra stycken tomträttsinnehavare inom området: Watz Design Sweden AB, Niam VI Neapel 3 AB, Kungsleden AB och Orvaus Mitt i Hamnen AB.



*Illustrationsplan över planområdet vid samråd. Upprättad av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson.*

Detaljplaneförslaget som redovisades vid senaste beslutstillfället för Södra Värtans reviderade inriktningsbeslut år 2016 föreslogs innehålla cirka 1 700 bostäder samt 90 000 kvm kommersiella lokaler för förskolor, centrumändamål, kontor och hotell. Totalt planerades för cirka 20 förskoleavdelningar. Kontor föreslogs främst i den norra delen och bostäder och service i en mellan- och södra del. Längst i söder föreslogs ett hotell. Inom planområdet föreslogs även parker, torg och kajstråk. Projektet föreslog också innehålla ett bassängutomhusbad i vattnet (vattnet är i för dålig kvalitet för att badas i direkt). Andelen hyresrätter föreslogs uppgå till cirka 20 procent. Utav hyresrätterna föreslogs en andel (ca 200 – 300 enheter) utgöras av hotellhem, Stockholmshem. Detaljplanen för Södra Värtan har varit på samråd december 2016 – februari 2017.

För att genomföra de södra och mellersta delarna krävs att en bangård, Värtabanans Östra bangård, avvecklas. Ett samarbete pågår med Trafikverket kring avvecklingen av bangården. För att den Östra bangården ska kunna avvecklas, krävs att Värtabanans Västra bangård byggs ut med ett ytterligare spår och en järnvägsplan upprättas. Det finns en risk att frågan innebär att tiden för planområdets södra och mellersta delar kan skjutas i tid. Detta beskrivs mer ingående under avsnittet

*Genomförande, Risker.* Planområdets norra del är inte beroende av att bangården flyttas.



*Visionsbild över planområdet vid samråd mot nordväst över planförslaget.*

*Upprättad av AIX Arkitekter/Suteki studios.*

### **Södra Värtans detaljplan, förändringar i utbyggnadsförslag efter samråd**

Efter samråd delades detaljplanen in i olika etapper. Den norra och södra etappen har bearbetats vidare gemensamt med markanvisade byggaktörer. Under samråd framkom ett antal förutsättningar som inneburit att delar av detaljplanen behövs bearbetas om. Stockholms hamnar framförde nya förutsättningar gällande trafikeringsscenarion för fartygstrafiken, vilket inneburit att projektet tagit fram nya bullerberäkningar som visat utökade bullernivåer. Bearbetningar av bebyggelsen för att kunna hantera utökade bullernivåer fortgår. Främst sker bearbetningar av lägenhetsplanering, men en konsekvens är också att en del planerad bostadsbebyggelse, främst i planområdets mellandel, kommer få planeras för andra ändamål med kommersiell bebyggelse i form av kontor eller andra verksamheter.

Inom kvarter Hangö i planområdets norra del, planerades det för både kontor- och bostadsbebyggelse i samrådsförslaget. Kvarterets förutsättningar är inte optimala för bostadsbebyggelse med hänsyn till bullerförhållanden och dagsljuskrav. Förslag på en omarbetning av kvarteret har utvärderats för att bevara bostäderna. Staden har därefter bedömt att nuvarande förutsättningar inte medför tillräckligt goda möjligheter för att samlokalisera bostäder med kontor. Planområdets norra del kommer därför enbart innefatta kommersiella lokaler för centrumändamål och kontor.

I norra delen föreslogs i samrådsförslaget utredning om möjligheten till uppförande av ett utomhusbad som bestod av en flytande konstruktion med bassänger i vattnet utanför kajen. Efter samrådet har det, efter genomförda utredningar, konstaterats att Södra Värtans läge är olämpligt för ett utomhusbad. Den omedelbara närheten till Värtahamnen och Frihamnen medför en risk för påsegling från fartyg, varför en teknisk konstruktion i vattnet som skydd för påsegling krävs. Det planerade utomhusbadet angränsar direkt till farleden för hamnens fartyg och därmed kan manövreringsutrymmet påverkas vid uppförande av en teknisk konstruktion som utgör skydd för påsegling. Med begränsat solläge och perifert läge i förhållande till målgruppen har intresset för att anlägga eller driva en badanläggning i Södra Värtan varit begränsat. Det visade sig också vara svårt att förse en badanläggning med erforderliga utrymmen för drift, service och omklädnad utan att det får en stor och därmed en negativ påverkan på kajområdets karaktär. Dessutom behöver yta ianspråk tas som är planerat för annan exploatering. En stor anläggning hade blivit nödvändig, vilket skulle ha utgjort en omfattande barriär mellan kajstråket och vattnet och försämrat utblickarna mot vattnet. För att ett kommersiellt bad ska vara ekonomiskt gångbart krävs ytterligare lokaler för vinstgenererande verksamheter i anslutning till badet.

Efter samråd har utbildningsförvaltningen framfört att det finns ett behov av en ytterligare skola (F – 9) inom Norra Djurgårdsstaden. En ny skola med namnet Bobergsskolan har precis färdigställts i Gasverket i augusti 2019. Ytterligare en skola planeras också inom projektet Loudden i Norra Djurgårdsstaden, vilket ligger längre fram i tiden. En samverkan sker också med utbildningsförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning som också arbetar med att se hur befintliga skolor i Östermalms stadsdel kan utvecklas. Utbildningsförvaltningen har gemensamt med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret påbörjat utreda att en (F – 6) skola inom Södra Värtans mellandel med tillhörande gymnastiksal. Om skolan planeras in i detaljplanen medför detta att en del bostäder utgår från samrådsförslaget. Det finns även ombearbetningar på grund av förändrade bullerförutsättningar som innebär att andelen bostäder i Södra Värtans mellandel blir något lägre än vid tidigare beslutstillfälle (ExplN 2016-06-26 och KF 2016-09-26). Antalet bostäder i planförslaget uppskattas totalt till cirka 1 480, vilket är en minskning med cirka 250 bostäder. Andelen hyresrätter antas fortsatt vara ca 20 %. Antal kommersiella lokaler som innefattar skola, förskolor, centrumändamål, kontor och hotell uppskattas till ca 115 000 kvm vilket är en ökning med ca 25 000 kvm. Antal planerade förskoleavdelningar om totalt 20 stycken inom planområdet är oförändrat.

Sedan förra beslutstillfället har en dialog förts med Stockholmshem kring att bygga hotellhem med tomträttsupplåtelse i Södra Värtan. Bolaget fick inte ekonomi i projektet, då täckningsgraden var för låg för tänkt hyresgäst samt att platsen ställer särskilda krav kring utformning, bland annat på grund av bullret. Därmed har kontoret och bolaget valt att inte fortsatt planera för ett hotellhem.

Förändringar för planerad omfattning i föreliggande reviderade inriktningsbeslut i jämförelse med senaste tidigare reviderat inriktningsbeslut 2016-06-26 presenteras i nedanstående tabell:

	<b>Reviderat inriktningsbeslut 2016</b>	<b>Förslag i föreliggande reviderade inriktningsbeslut</b>	<b>Förändring</b>
<b>Bostäder</b>	1 725	1 479	- 246
<b>– varav bostadsrätter</b>	1 437	1 191	- 246
<b>– varav hyresrätter</b>	288	288	
<b>Kommersiella lokaler</b>	90 000 kvm	114 587 kvm	+ 24 587 kvm
<b>Förskoleavdelningar</b>	20 (5 förskolor varav 1 fristående)	20 (5 förskolor varav 1 fristående)	
<b>– varav kommunala</b>	20	16	
<b>Skola</b>	-	F-6 skola samt gymnastiksal	F-6 skola samt gymnastiksal
<b>Hotellhem</b>	200 alt. 300 enheter	-	- 200 alt. 300 enheter

*Förändringar i Södra Värtan sedan inriktningsbeslut 2016*

### **Genomförande av arbeten i Hangövägen**

För att kunna möjliggöra att byggaktörerna i Södra Värtans norra detaljplan ska kunna påbörja sin byggnation så snart det är möjligt efter detaljplanens antagande, avser kontoret påbörja förberedande arbeten. De förberedande arbetena berör främst ledningsomläggningar, innan detaljplanen antas.

För att kunna hantera dagvatten från anslutande exploateringsprojekt Valparaiso behöver ledningar, som idag ligger på blivande kvartersmark till kvarteret Hangö, läggas om. Ledningsomläggningarna avser bland annat en nyförläggning av en stor dagvattenkylvert (med 2 m diameter) i Hangövägen och i Andra Bassängvägen. Dagvattenkylverten är ett samarbetsprojekt mellan Stockholms hamnar, Stockholm vatten och avfall och exploateringskontoret. Omläggningen av ledningarna förväntas ta cirka 1,5 - 2 år och behöver ske innan kvarter Hangö kan byggas om för att kunna hantera framkomligheten i området. Genom att påbörja förberedande arbetena innan detaljplanen antas effektiviseras utbyggnaden av projektområdet, kan en jämnare produktionstakt och minskade risker med tidsförskjutningar erhållas. Åtgärderna möjliggör i sin tur också att exploateringskontorets markförsäljningar kan ske



närmare i tid efter detaljplanens antagande i jämförelse med om arbetena påbörjas efter detaljplanens antagande.

#### **Tidigare beslut**

Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan är tre egna projekt med separata budgetar och ekonomiska beslut. Nedan redovisas samtliga tidigare beslut kring hur Värtahamnens totalbudget bedömts inom respektive beslut. Utöver detta redovisas beslut som är fattat i stadsbyggnadsnämnd. Beslut om markanvisning inom projektet har valts att inte redovisas. Beskrivning av innehåll för respektive beslut redovisas i bilaga 1.

**KF 2008-06-09**                      **Utfyllnad av Värtapiren Inriktningsbeslut**

**EXPLN 2009-12-17**                **Inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.**

**KF 2012-05-28**                      **Reviderat inriktningsbeslut för Valparaiso och Södra Värtan och genomförandebeslut för Värtapiren.**

**SBN 2012-11-22**                      **Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Södra Värtahamnen Södra Hamnvägen (Ladugårdsgärdet 1:9) i stadsdelen Ladugårdsgärdet**

**SBN 2014-03-27**                      **Lägesredovisning inför fortsatt planering av Södra Värtahamnen mm, Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Östermalm (1600-1800 lägenheter)**

**SBN 2015-10-15**                      **Startpromemoria för planläggning av Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet (cirka 1500-1700 lägenheter, förskolor, kontor, centrumändamål, park, torg m.m.)**

**SBN 2016-06-16**                      **Kompletterande startpromemoria för planläggning av Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet**

**KF 2016-09-26**                      **Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan och genomförandebeslut för Södra kajen.**

**SBN 2017-08-31**                      **Redovisning av plansamråd och samråd för fördjupning av MKB samt ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheten Antwerpen 2 m.fl., Södra Värtan, del av Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Ladugårdsgärdet (1900 lägenheter, förskolor, kontor, centrum ändamål, parker, torg, bad)**

**EXPLN 2018-04-19**                **Slutredovisning av Värtapiren**

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden Södra Värtan**

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

Lönsamhetskalkylen har utgått från scenariot att uppföra ca 1 480 bostäder varav ca 20 % hyresrätter och ca 115 000 kvm kontor, centrum, handel, skola och förskola.

Investeringskostnaderna för stadens investeringar och innefattar skola, gymnastiksal och förskolor i Södra Värtan uppgår till 514 mnkr. Det har en stor påverkan på nettonuvärdet. Om staden inte står för investeringskostnaderna medför det att privata aktörer behöver investera i dessa verksamheter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om cirka 1 278 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande cirka 490 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Inräknat stadens planerade investeringar för skola, gymnastiksal och förskolor blir nettonuvärdet cirka 764 mnkr. Se vidare bilaga 2, *Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan* och bilaga 3, *Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan, hela stadens investeringar*.

Ungefär 20 % av totalt antal kvadratmeter kvartersmark föreslås upplåtas med tomträtt, resten kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,42.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 3 392 mnkr för exploateringsnämndens del, och 4 063 mnkr totalt för staden, varav cirka 177 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar, framtagande av systemhandling m.m.

Inkomsterna beräknas till cirka 260 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägare för ledningsarbeten och ersättningar från byggaktörerna för schaktning av massor och spont på kvartersmark. Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 4 132 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till cirka

4 007 mnkr.

Byggherrarna bekostar framtagande av detaljplaner och därtill kopplade utredningar. Staden bekostar alla utredningar och program i tidiga skeden, samt VA-anslutning vid tomträttsupplåtelse.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 935 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan

---

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

nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 145 %. Inräknat stadens alla investeringar blir täckningsgraden cirka 123 %.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står de själva för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### **Budgetkonsekvenser**

#### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 3 392 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 260 mnkr i löpande prisnivå.

Försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 4 132 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-176,6	-11,3	-27,5	-168,8	-436,9	-2 571,0	-3 392,1
Inkomster (exkl. försäljning)	1,6	1,3	0,0	0,0	14,8	242,1	259,9
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-174,9</b>	<b>-10,0</b>	<b>-27,5</b>	<b>-168,8</b>	<b>-422,1</b>	<b>-2 328,9</b>	<b>-3 132,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	1 839,9	758,0	1 534,4	4 132,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### *Driftbudget*

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	6,2	6,2	12,5	max 12,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -29,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -76,8	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	1 755,7	745,0	1 371,6	134,4	totalt 4006,8
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 761,9</b>	<b>751,2</b>	<b>1 384,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	mellan -4,1 och -5,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -4,9	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,2</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,9</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 10 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till maximalt cirka 110 mnkr om året, med en minskning över tid genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 13 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 4 007 mnkr.

#### **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och Osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter och intäkter i projektet Södra Värtan.

Utbyggnaden sker under en lång tid. Intäktssidan är därmed en osäkerhet. Markpriset är knutet till ett index som följer prisutvecklingen för bostäder och kommersiella lokaler. Redovisade siffror i kalkylen bygger på markpriser som är indexerade. Prisutvecklingen för bostäder och kommersiella lokaler får därför en direkt effekt på inkomsterna och nuvärdet. Förutom prisutvecklingen på mark som säljs har också exploateringsgraden, andelen bostäder och kommersiella lokaler samt upplåtelseform stor betydelse på inkomsterna och nuvärdet.

För att hantera osäkerheter och risker för projektet har känslighetsanalyser genomförts, för att kunna bedöma att projektet har tillräckligt med marginaler. Exempel på detta är bullerförutsättningar som innebär minskad bostadsexploatering.

#### **Slutsats-ekonomi**

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Södra Värtan innebär ett positivt resultat för staden. En majoritet av marken kommer att säljas.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela projektet Södra Värtan redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om ca 1278 mnkr, vilket inkluderar samtliga projekt inom Södra Värtan exklusive Södra Kajen. Södra Kajen har brutits ut från projektkalkylen för Södra Värtan efter erhållet genomförandebeslut 2016-06-26. Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet för Södra Värtan från 2016-06-26 är resultatet dock sämre. I föreliggande reviderade inriktningsbeslut, med Södra Kajens nettonuvärde om -220 mnkr inräknat, uppgår totalekonomin för projektet Södra Värtans nettonuvärde till 1 058 mnkr. Detta kan jämföras mot 1 400 mnkr i nettonuvärde för projektet som redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet från 2016-06-26. Försämringen i projektets nettonuvärde beror främst på ändrad omfattning av projektet där antalet bostäder minskats på grund av införande av en F-6 skola och bullerförutsättningar i området. Planerat antal kommersiella lokaler i projektet har däremot ökat då antalet bostäder minskat med anledning av andra bullerförutsättningar och ändrad omfattning för planerad bebyggelse.

### Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslut arbeten i Hangövägen

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförande-beslutet är en del av det reviderade inriktningsbeslutet i projektet Södra Värtan. Projektet innehåller huvudsakligen anläggningsarbeten och redovisar negativt nettonuvärde om ca 120 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 132 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsomläggningar, bland annat en nyförläggning av en dagvattenkylvert (med 2 m i diameter).

### Budgetkonsekvenser

#### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 132 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-50,3	-41,2	-40,4	0,0	-131,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-50,3</b>	<b>-41,2</b>	<b>-40,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-131,9</b>
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 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### *Driftbudget*

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte nämnvärt påverkas av genomförandet. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till maximalt cirka 5 mnkr om året, med en minskning över tid genom avskrivningar.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Utgifterna kan öka om oförutsedda hinder uppstår eller om omfattningen visar sig vara högre än det som är kalkylerat. Om arbetena av något skäl måste forceras innebär det eventuellt högre utgifter.

### **Slutsats-ekonomi**

Genomförandeåtgärder i Hangövägen innebär att staden tidigarelägger investeringar i Södra Värtan innan projektets detaljplan för Södra Värtan norra färdigställs. Detta både för att inom projektet får en effektivare och jämnare produktionstakt för staden samt för att kunna möjliggöra att byggaktörerna kan påbörja sin byggnation så snart det går efter att detaljplanen antas. Genom att påbörja stadens arbeten innan detaljplanen antas möjliggörs också att markförsäljning kan ske till staden i ett tidigare skede än om arbetena påbörjas efter att detaljplanen antas. Det finns en risk att detaljplanen skjuts i tid och att det blir ett glapp mellan utbyggnaden av kontoren och de förtida investeringarna som genomförs. Kontoret bedömer dock sannolikheten för förgävesarbeten som låg. Detta då området inte kommer utformas på annat sätt än att ledningsomläggningarna behöver ändå ske så som planerat i detta genomförandebeslut.

### **Lönsamhet, Värtahamnens totalekonomi**

Värtahamnen omfattar utöver Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan även delprojekten Hamnpåfarten och Södra Kajen (Södra). Lönsamhet ska säkerställas i Värtahamnen som helhet, därför redovisas nedan totalekonomi för samtliga fem projekt som ingår i projektpaketet.

### *Valparaiso*

För projektet Valparaiso har en bedömning gjorts att inte revidera projektets utgifter och intäkter, utifrån senaste reviderade inriktningsbeslutet (KF 2012-05-28). En grov uppskattning är att både utgifter och intäkter ökat något sedan tidigare beslutstillfälle. Tidigare nettonuvärde som visade på ett underskott om ca 890 mnkr bedöms därmed fortfarande vara aktuellt.

### *Värtapiren och Hamnpåfarten*

Projektet Värtapiren har ett reviderat genomförandebeslut (KF 2012-05-28), där även ca 890 mnkr i utgifter för ny infrastrukturel del (projekt Hamnpåfarten) i anslutning till själva hamnområdet Värtapiren ingår. För projektet Hamnpåfarten har en bedömning gjorts att inte revidera projektets utgifter, varpå investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden fortsatt ger ett underskott om ca 720 mnkr för denna

infrastrukturdel. Projektet Hamnpåfarten belastar enbart exploateringsnämndens kalkyl. Själva hamnområdet Värtapiren är slutfört och investeringen har finansierats gemensamt av Stockholms hamnar (25 %) och exploateringskontoret (75 %). Vid tidpunkten för det reviderade genomförandebeslutet för Värtapiren (kalkylvärde 2011-06, exkl. infrastrukturdel) beräknades nettonuvärdet av investeringen till ca 310 mnkr. Nuvärdet beräknades på 85-års prognos av det operativa resultatet fr.o.m. 2012 av hamnverksamheten samt på utgifterna av investeringen. Exploateringskontoret har tillsammans med Stockholms hamnar granskat utfallet av investeringen och tagit del av Stockholms hamnars totalkalkyl över prognostiserade intäkter på 85 års sikt fr.o.m. år 2012. Stockholms hamnar har kompletterat kalkylen med det bokförda operativa resultatet för investeringen för åren t.o.m. 2018. Nuvärdesberäknat till år 2019 blir nettonuvärdet för investeringen i Värtapiren (exkl. infrastrukturdel) 1 262 mnkr, se uppställning i tabellen nedan:

<b>Nuvärdesberäkning investering Värtapiren</b> <i>(Belopp i tkr)</i>	
Nuvärde av prognostiserat operativt resultat år 2019 t.o.m. år 2100	3 765 055
Bokförda utgifter för investeringen:	-2 981 411
Bokfört operativt resultat år 2016 t.o.m. 2018:	478 356
<b>Nettonuvärde år 2019</b>	<b>1 262 000</b>

*Redovisning av investering Värtapiren t.o.m. år 2019*

#### *Södra Värtan*

Projektet Södra Värtans nettonuvärde enligt förslag i föreliggande reviderade inriktningsbeslut uppgår till cirka 1 278 mnkr.

#### *Södra Kajen*

Projektet Södra Kajen har ett genomförandebeslut från 2016-06-26 och inryms i inriktningsbeslutet för Södra Värtan. Projektet har dock i föreliggande reviderade inriktningsbeslut brutits ut från kalkylen. Investeringsutgifterna för Södra Kajen och nettonuvärdet för projektet ingår därmed inte i de siffror för Södra Värtan som tidigare presenteras i detta reviderade inriktningsbeslut. För projektet Södra Kajen har en bedömning gjorts att inte revidera projektets utgifter, varpå investeringsanalysen enligt nuvärdesmoteden fortsatt ger ett underskott om ca 220 mnkr.

#### *Nettonuvärde Värtahamnen*

Värtahamnens totala ekonomi, exklusive stadens andra investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor, påvisar ett positivt nettonuvärde ca 710 mnkr år 2019. Det konstateras att både projektet Södra Värtan och den sammantagna ekonomin för

Värtahamnen utan dessa investeringskostnader påvisar ett högt nettonuvärde. Även då projektet Valparaiso är beräknas för att erhålla ett negativt nettonuvärde med ca - 890 mnkr påvisar Värtahamnen ett positivt nettonuvärde. Värtahamnens sammantagna totala ekonomi är god utifrån dessa förutsättningar.

Den sammantagna ekonomin med nettonuvärde för projekten som ingår inom Värtahamnens totalekonomi, exkluderat stadens andra investeringar i området (skola, gymnastiksal, förskolor), redovisas i tabellen på kommande sida:

<b>Projekt ingående i Värtahamnen:</b>	<b>Nettonuvärde (mnkr)</b>
Valparaiso	- 890
Värtapiren	1 262
Hamnpåfarten	- 720
Södra Värtan	1 278
Södra Kajen	- 220
<b>Summerat Värtahamnen:</b>	<b>710</b>

*Nettonuvärde Värtahamnen år 2019 exkluderat stadens investeringar*

*Nettonuvärde Värtahamnen år 2019 exkluderat stadens investeringar*

Staden har en ambition att bygga en kommunal skola med Värtahamnens totala ekonomi, inklusive stadens investeringar skulle medföra ett positivt nettonuvärde på ca 196 mnkr.

Nettonuvärdet för den sammantagna ekonomin för projekten som ingår inom Värtahamnens totalekonomi, inkluderat stadens andra investeringar i området (skola, gymnastiksal, förskolor), redovisas i nedan tabell:

<b>Projekt ingående i Värtahamnen:</b>	<b>Nettonuvärde (mnkr)</b>
Valparaiso	- 890
Värtapiren	1 262
Hamnpåfarten	- 720
Södra Värtan	764
Södra Kajen	- 220
<b>Summerat Värtahamnen:</b>	<b>196</b>

*Nettonuvärde Värtahamnen år 2019 inkluderat stadens investeringar*



### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Planeringen och genomförandet av Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i översiktsplanen och mål i stadens budget. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens hållbarhetsprofilområden och har ett särskilt Hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010.

### **Bostadsbebyggelse**

Norra Djurgårdsstaden är en fortsättning av innerstaden med tät och stadsmässig karaktär. Här blandas bostäder, arbetsplatser, service, förskolor, skolor, kultur, idrott samt parker och grönområden. Exploateringen i Södra Värtan avser cirka 1 500 lägenheter och är en del i stadens mål om 140 000 nya bostäder till 2030. Projektet innehåller både bostadsrätter och hyresrätter, i den mån det är möjligt genom att samtidigt få en god projektekonomi.

### **Lokaler**

Inom Södra Värtan planeras för ca 115 000 kvm kommersiella lokaler.

Kontorsbebyggelse är planerad i de lägen där buller från fartyg förväntas vara som högst och kommer utgöra skärmande bebyggelse för de planerade bakomliggande bostäderna. Även bottenvåningarna planeras med lokaler.

Inom Södra Värtan planeras för en skola F-6 med tillhörande gymnastiksal samt 20 stycken förskoleavdelningar uppdelat på fem förskolor.

### **Hållbarhet**

Södra Värtan ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som är ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där stora satsningar inriktas på hållbart stadsbyggande.

Markanvisade byggaktörer i Norra Djurgårdsstaden åtar sig att aktivt delta i hållbarhetsarbetet genom att uppfylla kraven som beskrivs i upprättat handlingsprogram, där hållbarhetskraven för Södra Värtan preciserats och biläggs markanvisningsavtalen. Handlingsprogrammet innefattar bland annat krav på grönytefaktor, avfallshantering och energiprestanda.

Södra Värtan planeras för ett så lågt behov av bilanvändning som möjligt, för att främja gång, cykel och kollektivtrafik. Genom Södra Värtan planeras Södra Hamnvägen till en boulevard för att ge plats för cykelbanor och egna kollektivkörvägar.

Ingen gatuparkering planeras i området utan all parkering ska lösas i underbyggda garage. För projektet Södra Värtan tillämpas planeringsverktyget "Mobilitetsindex", vilket är en tillämpning av stadens nya riktlinjer "projektspecifika och gröna parkeringstal". Tillämpning av mobilitetsindex avser säkerställa hållbart resande och transporter i området. Markanvisade byggaktörer inom Södra Värtan får därför möjlighet att inom bestämda ramar påverka hur många parkeringsplatser, som ska uppföras för deras respektive projekt. Exempelvis genom att satsa mer på bland annat cykel- och mobilitetstjänster.

### **Miljö**

Historisk industri- och hamnverksamhet har lett till att marken på många platser är förorenad. Översiktliga markundersökningar är utförda och en riskbedömning med mätbara åtgärds mål är gjord inför kommande marksanering. Kontroll av yt- och grundvatten sker i området.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Förslaget ianspråkta inga grönytor. I planområdet planeras för nya parker.

### **Energiushållning**

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

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön har skett och sker fortsatt med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna har och kommer fortsatt att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

En social konsekvensanalys har tagits fram i samband med planprocessen där det ingått att studera förslagets påverkan på barn och deras livsmiljö. I det reviderade förslaget föreslås en skola, F – 6, uppföras centralt i exploateringsområdet intill en mindre planerad park i mellandelen och i närheten av en större planerad stadspark i södra delen. Nuvarande planerad tillgänglig vistelseyta för parken i mellandelen kommer förändras i det föreslagna området för uppförande av en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal. I det fortsatta utredningsarbetet kommer det fastställas om ändrad omfattning och utformning av tillgänglig vistelseyta inom planområdet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten skall 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Inom projektet Södra Värtan har ett konstprogram tagits fram och konstnärer har valts för skissuppdrag. Beslut kring genomförande av konstnärlig gestaltning sker i samband med genomförandebeslutet

*Genomförandefrågor*

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med Södra Värtans norra detaljplan kommer att pågå till och med år 2020. Södra Värtans södra detaljplan beräknas pågå till och med senhösten år 2021. Tidplanen för den södra detaljplanen är beroende av att tidplan för järnvägsplan (se under *Risker och Osäkerheter, Bangård*) hålls.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering träffas med exploatörerna då ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut för Södra Värtans norra detaljplan. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4 2020.

Därefter ska överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut fattas för Södra Värtans södra detaljplan.

Markanvisningar ska ske i Södra Värtans detaljplan för mellandelen. Det är oklart när i tid detta beräknas.

### **Risker och osäkerheter**

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

#### *Bangård*

För att möjliggöra utbyggnaden av området, enligt detaljplaneförslaget, för områdets mellan och södra delar krävs att Trafikverkets östra del av Värtabanans bangård avvecklas (benämns Östra bangården).



Bangården utgör idag en barriär mellan Gärdet och den nya stadsdelen i Värtahamnen. På marken där Östra bangården ligger idag planeras Södra Hamnvägen breddas för att kunna hantera god framkomlighet för gång, cykel, kollektivtrafik och kapacitet att klara stundtals stora flöden av fordon till och från fartyg i Frihamnen.

Om bangården avvecklas finns en möjlighet att på längre sikt kunna exploatera mark intill Tegeluddsvägen. Om bangården inte avvecklas krävs att detaljplaneförslaget görs om. Exploateringen i området bedöms bli betydligt lägre.

Sedan år 2013 har staden bedrivit ett gemensamt arbete med Trafikverket för att hitta en lämplig lösning för att kunna ersätta den järnvägskapacitet som försvinner om den Östra bangården läggs ned. Flera olika utredningsalternativ har prövats. Det alternativ som Trafikverket accepterar är att den Västra bangården byggs om och utökas med ett ytterligare spår.

Det femte spåret behöver placeras söder om befintliga spår på Västra bangården och inkräktar därmed på Kungliga Djurgårdsförvaltningen (KDF) mark samt deras arrendator Kungliga Tennisklubben (KLTK) byggnader. Ett gemensamt arbete pågår med KDF och KLTK för att finna lösningar hur de ska ersättas.

Avvecklingen av den Östra bangården kräver ett beslut från Trafikverkets styrelse kring avveckling. Eventuellt krävs även ett regeringsbeslut. Ombyggnationen av ett femte spår vid den Västra bangården kräver en järnvägsplan.

En risk för utbyggnaden av den Västra bangården är dock Trafikverkets reservat för Östlig förbindelse. Östlig förbindelse lyftets ur Trafikverkets investeringsplan (nationella plan) år 2018. Ett arbete har därefter pågått kring att precisera riksintresset för vägen. Beslut kring precisering av reservaten väntas kring kvartal 2 år 2020. I det arbetsmaterial som Trafikverket tagit fram kring preciseringen har framkommit att förslag till reservat för tunnel ligger under Storängsbotten och den Västra bangården. Om Trafikverket kräver en skyddszon ovan tunneln (då tunneln inte ligger så djupt) kan detta försvåra utbyggnaden av den Västra bangården.

Trafikverket arbetar med att förtydliga vad ett eventuellt reservat vid Storängsbotten och den Västra bangården kan innebära. När detta är klargjort ska staden och Trafikverket träffat ett avtal kring start av järnvägsplan. En järnvägsplan beräknas pågå under ett och ett halvt år.

Järnvägsplanen kommer villkora avvecklingsbeslutet av den Östra bangården samt antaganden av de södra och mellersta delarna av södra Värtans detaljplan.

Arbetet med att avveckla den Östra bangården har pågått under mycket lång tid och alla parter är väl insatta i projektet och samarbetar i frågan. En gemensam styrgrupp mellan Trafikverket och staden är tillsatt. Det finns en risk att Trafikverkets styrelse och eventuellt regeringen inte fattar ett avvecklingsbeslut samt att ett eventuellt reservat för Östlig förbindelse försvårar utbyggnaden.

#### *Kollektivtrafikförsörjning*

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för en framgångsrik utveckling och utbyggnad av stadsutvecklingsområdet. Hållbarhetsprofilen för området gör att fungerande kollektivtrafik är extra viktig. Region Stockholm har sedan år 2017 utrett hur Norra Djurgårdsstaden ska trafikförsörjas. Ett beslut kring trafikmedel väntas ske inom en närtid, det råder dock oklarhet om beslut fattas samt kring finansiering.

#### *Konjunkturförändringar*

Efter samråd skett för detaljplanen Södra Värtan årsskiftet 2016/2017 har marknadsläget förändrats för både bostäder och kommersiella lokaler. För bostäder har markpriset mattats av sedan markanvisningar erhållits medan markpriset för kommersiella lokaler för kontors- och centrumändamål har ökat.

Projektet kommer att byggas under flera år och i olika etapper vilket gör att olika ekonomiska förutsättningar kan komma att råda. Exploateringskontoret kommer arbeta för en flexibilitet i för utbyggnaden av området som sker etappvis, för att parera och till viss del anpassas till eventuell konjunkturcykler på marknaden.

### *Buller*

Bullret från fartygen ställer särskilda krav på byggnader samt utbyggnadsordning av projektet. Omfattande bullerutredningar för Södra Värtan har tagits fram och utredningsarbete pågår fortfarande. Osäkerheter kring om delar av planerade bostadsbebyggelse inom Södra Värtans mellersta del kan uppföras behöver fortsatt hanteras i investeringskalkyler för Södra Värtan.

### *Markföroreningar*

I området har verksamheter bedrivits med bl.a. oljeprodukter och föroreningarna utgörs huvudsakligen av petroleumprodukter (aromater, alifater, PAH och BTEX). Även högre halter av tungmetaller förekommer ställvis. Utförda miljötekniska markundersökningar visar på allt från rena områden till områden med högre föroreningshalter.

En riskbedömning med mätbara åtgärds mål har tagits och samråd har skett med Länsstyrelsen kring hur föroreningarna ska hanteras. Kontrollprogram kommer tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten inför varje saneringsetapp.

För de olika projekten inom Norra Djurgårdsstaden schaktas massor med för höga föroreningshalter bort och vidare till Masslogistikcenter (MLC), som är beläget inom området Frihamnen, där massorna siktas och sorteras. De massor som återanvänds används till återfyllnad i projekten inom Norra Djurgårdsstaden och endast de utsorterade massorna transporteras till externa mottagningsanläggningar. Massor som har tillräckligt goda tekniska egenskaper och innehar halter som ligger inom ramen för de godkända mätbara åtgärds målen återanvänds inom området. Genom denna masshantering minskas antalet långa transporter och mängden massor som ska deponeras. De massor som innehar för höga föroreningshalter körs direkt vidare till externa mottagningsanläggningar.

### *Grundläggningsförhållanden*

Grundläggningsförhållanden är en risk som tidigt identifierats inom projektet. Under detaljplaneprocessen har kompletterande grundundersökningar genomförts och gator som har behov av grundförstärkning har identifierats. Metodval för förstärkning kommer ske i bygghandlingsskedet. I projektets kalkyl har pålning valts för att försäkra sig om att kostnaden täcks in.

### *Tillstånd enligt miljöbalken*

Att utföra arbete i vatten kräver tillstånd enligt miljöbalken. Erfarenhet visar att tillståndprocessen kan ta väldigt lång tid.

För att minska de tidsrisker som kan uppstå till följd av tillståndsansökan för de utbyggnader i den norra detaljplanen som planeras har kontoret i god tid förberett tillståndprocessen. Ansökan planeras skickas in till mark- och miljödomstolen ett år innan detaljplanen beräknas antas.

### *Tidsrisker*

Projektet är stort och komplext där risker finns för tidsförskjutningar. Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden för ett sådant här stort projekt med lång genomförandetid och stora utgifter. För att minska risker kring

tidsförskjutningar har projektet genomfört ett antal genomförandeåtgärder, bland annat ombyggnaden av Södra Kajen, där en investering bedömdes behövas ske då kajen var i så pass dåligt skick. I intilliggande projekt har delar av en ny väg, Hamnpåfarten, byggts för att minska genomförandetiden. Genom att påbörja arbetena i Hangövägen innan detaljplanen för den norra delen möjliggörs att byggaktörerna här kan påbörja sina arbeten så snart det går efter att detaljplanen antas. För staden innebär detta en jämnare produktionstakt och möjliggör en mindre risk med tidsförskjutning i projektet.

#### *Kommunikation*

Delaktiga parter i utbyggnadsförslaget utöver exploateringskontoret är stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, SISAB, STOKAB, Skanova, Ellevio, Stockholm exergi, Stockholm vatten och avfall, Östermalms stadsdelsförvaltning och Stockholms hamnar.

Utbildningsförvaltningen avser att besluta om uppförande av en skola med tillhörande gymnastiksal i området om fortsatt planarbete påvisar att det kan möjliggöras. Tidig utredning av skola har påbörjats av SISAB på uppdrag av Utbildningsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder i projektet till vissa funktionshinder enligt Lagen om stöd och service (LSS) och med hänsyn till Socialtjänstlagen (SoL). Planering för detta kommer ske i Södra Värtans mellandel. Stadsdelsförvaltningen har beräknat att antalet förskoleavdelningar kan uppgå till 20 stycken i området. De har också framfört att det är önskvärt med fem förskoleavdelningar i den planerade F-6 skolan i mellandelen. I nuläget är det planerat för att nio avdelningar ska bedrivas i kommunal regi och fyra avdelningar i privat regi. De resterande avdelningarna kommer bestämmas i ett senare skede om de ska vara privata eller kommunala.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

#### *Kontorets sammanfattande bedömning*

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

Kajstråket är en viktig kvalitet i Södra Värtan och utifrån sitt läge vid vattnet är bebyggelsen och dess gestaltning en viktig del i att tillvarata detta värde. Kontorets ambition är att detta skall bli en attraktiv och tillgänglig plats med goda möjligheter till utevistelse och rekreation och ge mervärden till hela stadsdelen. Kontoret bedömer det som positivt för kajstråket att utomhusbadet utgår till förmån för dessa värden.

I projektet föreslås en ny skola. En ny skola kommer bidra till att fler familjer kan ge sina barn möjlighet växa upp med närhet till utbildning och gemenskap med

närboende i en blandad och attraktiv stadsmiljö. För att skapa en attraktiv stadsdel är det bland annat viktigt med närhet till skola, förskolor, arbetsplatser, service och andra publika verksamheter.

Genom att påbörja genomförandearbeten i de norra delen av projektområdet möjliggörs att kontorsbyggaktörerna i detta område snabbare kan tillträda marken och påbörja sin byggnation. Kontoret bedömer det som positivt att området börjar byggas ut och verksamheter etableras på platsen. Det skapar en trygghet för både befintliga och nytillkomna verksamheter och tillför området en ökad attraktivitet, då området börjar befolkas och besökas mer över tid.

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation i Södra Värtan.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och kommersiell bebyggelse med skola, förskolor, handel, centrum och kontor i ett bra kommunikationsläge samtidigt som det kan öka både trivselsn och säkerheten i området.

#### *Exploateringskontorets förslag*

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten upp till 230 mnkr för Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södra Värtan, omfattande investeringsutgifter om ca 132 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 mars 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringen i Södra Värtan avser cirka 1 500 lägenheter och bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030.

För att skapa en attraktiv stadsdel är det viktigt med närhet till skola, förskolor, arbetsplatser, service och andra publika verksamheter. I Södra Värtan finns goda möjligheter att bygga en levande och hållbar stadsdel med bostäder och arbetsplatser i

ett av Stockholms bästa lägen med närhet till city, natur och vatten. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utveckling och utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden. Områdets hållbarhetsprofil gör en fungerande kollektivtrafik extra viktig. Det råder oklarhet angående tidpunkt för regionens beslut om kollektivtrafiklösning och finansiering av denna. Stadsledningskontoret vill i det sammanhanget påtala att ansvaret för finansieringen av kollektivtrafik vilar på Region Stockholm.

Stadsledningskontoret vill även understryka vikten av att Trafikverkets arbete med att upprätta en ny järnvägsplan prioriteras. Ett beslut om ny järnvägsplan är av avgörande betydelse för projektet Södra Värtans framdrift.

I budget 2020 framgår att samlokalisering av förskola och skola vid nybyggnadsprojekt bör ske genom att förskolan helt integreras i skolbyggnaden. Stadsledningskontoret noterar att stadsdelsnämnden i enlighet med den målsättningen har framfört att det är önskvärt med fem förskoleavdelningar i den planerade F-6 skolan.

I syfte att begränsa kommunkoncernens skuldökning anger stadens investeringsstrategi att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. För att finansiera projektets investeringsutgifter planeras för en större andel bostadsrätter jämfört med hyresrätter. Försäljningsinkomsterna ska även bidra till finansieringen av planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor.

Stadsledningskontoret konstaterar att projekt Södra Värtan bedöms bli lönsamt även efter det att planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor i enlighet med strategin belastat projektkalkylen.

Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden för ett stort projekt med lång genomförandetid. Genom att påbörja arbetena i Hangövägen möjliggörs för byggaktörerna att påbörja sina arbeten i direkt anslutning till detaljplanens antagande. Stadsledningskontoret delar nämndens bedömning att risken för förgävesarbeten är låg, men att det finns en risk att anläggningsarbeten genomförs tidigare än nödvändigt.

Stadsledningskontoret föreslår att reviderad inriktning för projekt Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom projekt Södra Värtan till en investeringsutgift upp till 230 mnkr som underlag för kommande genomförandebeslut. Stadsledningskontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift om 132 mnkr. Utgifterna för 2020 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2021.