

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/643)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för kontor och centrumändamål inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9 och 1:40 och Neapel 3, Södra Värtan i Norra Djurgårdsstaden**

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till en investeringsutgift om 981 mnkr, investeringsinkomst om 15 mnkr samt en försäljningsinkomst om 796 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 samt att träffa erforderliga avtal.
4. Försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Fastighets AB Hangö och Fastighets AB Pirhuset med en preliminär köpeskilling om cirka 796 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

## Ärendet

Exploateringsnämnden godkände den 5 maj 2021 genomförande av exploatering samt försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till en investeringsutgift om 981 mnkr, investeringsinkomst om 15 mnkr samt en försäljningsinkomst om 796 mnkr. Vidare godkände nämnden partsbyten för tre markanvisningar.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande, då investeringsutgifterna överstiger beloppsgränsen 50 mnkr och försäljningsinkomsterna det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden, enligt nämndens reglemente, får besluta om. Nämnden har även hemställt överenskommelse om exploatering med Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 till kommunfullmäktige för beslut.

Södra Värtan är ett delområde i Värtahamnen, som ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Det är indelat i tre detaljplaneområden och Södra Värtans Norra del utgör området första utbyggnadsetapp. Projektet syftar till att möjliggöra uppförande av ny kommersiell bebyggelse för kontor och centrumändamål inom fem kvarter i anslutning till hamnverksamhet. Totalt tillskapas cirka 110 000 kvm BTA ny kommersiell bebyggelse och cirka 7 300 nya arbetsplatser. Projektet ska även tillskapa nya offentliga rum och allmänna platser, ny kaj och pir samt ny brygga för att möjliggöra kollektivtrafik till sjöss.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 981 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 796 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för Södra Värtans Norra del redovisar negativt nettonuvärde om 193 mnkr. Projektet Södra Värtan som helhet, där föreliggande genomförandebeslut för Norra delen ingår, bedöms fortsatt medföra ett positivt nettonuvärde för staden i enlighet med Södra Värtans reviderade inriktningsbeslut (kommunfullmäktiges beslut den 15 juni 2020, § 25 dnr KS 2019/1965).

## Beredning

Ärendet har initieras av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att utbyggnad av norra delen av Södra Värtan överensstämmer väl med stadens mål enligt översiktsplanen, stadens Vision 2040 samt kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Projektet har goda

förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av kommersiell bebyggelse för kontor och centrumändamål. Totalt tillskapas cirka 110 000 kvm BTA ny kommersiell bebyggelse och cirka 7 300 nya arbetsplatser. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

## Mina synpunkter

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

Värtahamnen och Södra Värtan ska bli Stockholms nya entré från sjösidan. Här kommer 5 000 personer att bo och dubbelt så många att arbeta när området är färdigställt. Södra Värtan är en del av det hållbarhetsprofilerade stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och kommer att byggas både energieffektivt och grönt.

Med detta ärende lägger vi nu grunden för en modern stadsdel med nya stråk och platser där människor kan trivas invid vattnet. Min förhoppning är att stockholmarna kommer att uppskatta det som nu växer fram.

Jag instämmer i stadsledningskontorets synpunkter om att kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden. Ansvar för finansieringen ligger hos Region Stockholm.

Samtidigt finns fortsatt ett antal risker med projektets fortskridande som exploateringskontoret behöver hantera och som kan få genomslag i investeringskalkylen för Södra Värtan som helhet. Det gäller bland annat frågeställningar kring bangård och buller, som kan få påverkan på exploateringsgrad och lönsamhet i kommande etapper.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
3. Avtal om partsbyte markanvisning för Niam VI Neapel 3 AB och Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB
4. Avtal om partsbyte markanvisning för Fastighets AB Hangö och Bonnier Fastigheter AB
5. Avtal om partsbyte markanvisning för Fastighets AB Pirhuset och Bonnier Fastigheter AB

6. Överenskommelse om exploatering för:
  - 6.1 Tomträten Neapel 3, Kvarter D1 (Niam VI Neapel 3 AB)
  - 6.2 Kvarter A2 (Niam VII Norra Djurgårdsstaden)
  - 6.3 Kvarter A1 (Fastighets AB Hangö)
  - 6.4 Kvarter B och C (Fastighets AB Pirhuset)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Vi välkomnar att staden går vidare med ett av de sista delområdena inom stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Södra Värtan, inom Värtahamnens delområde, innehåller kontor och centrum fördelat på fem kvarter i anslutning till hamnverksamhet. Totalt skapas cirka 110 000 kvm BTA ny kommersiell bebyggelse och cirka 7 300 nya arbetsplatser. Dessutom skapas nya offentliga rum och allmänna platser, ny kaj och pir samt ny brygga för att möjliggöra kollektivtrafik till sjöss. Södra Värtan lägger grunden för utbyggnad av bostäder, skola och förskolor i kommande etapper.

Vi delar finansborgarrådets och stadsledningskontorets synpunkt att kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden. Vi är dock kritiska till att staden inte tar ansvar för innebörden av detta uttalande utan hänvisar endast till att finansieringen är en fråga för Region Stockholm.

Vi menar att de blågröna i Stockholms stad snarast måste lösa finansieringskaoset och markfrågorna med Region Stockholm och Trafikverket vad gäller den utlovade spårvägen till Norra Djurgårdsstaden.

På grund av Region Stockholms plötsligt indragna finansiering av den utlovade spårvägen mellan Djurgårdsbron och Ropsten/Lidingö kommer tusentals bostäder och arbetsplatser i Norra Djurgårdsstaden att stoppas eller kraftigt försenas. Finansieringen på drygt 5 miljarder har strukits ur regionens budget. Samtidigt kräver regionens moderata ledning att Stockholms stad ändå ska reservera värdefull bostadsmark till spårvägen. Det handlar om kostnader för broförstärkningar, flytt av ledningsnät under gatumark och mycket annat som totalt uppgår till ca 100 miljoner kronor som stockholmarna alltså ska betala utan att det finns några som helst bindande löften om spårtrafik.

Det handlar alltså om att regionen ställer krav på stora investeringar från Stockholms stad för spårtrafiken i Norra Djurgårdsstaden samtidigt som regionens politiker vägrar ge besked om de sedan tänker ta ansvar för kollektivtrafikförsörjningen till stadsdelen eller inte.

Samtidigt som detta allvarliga sker har Trafikverket varit oförmögen att under en lång tid ställa realistiska krav på omfattningen av markreservationer i Värtan i Norra

Djurgårdsstaden för den framtida trafiklösningen Östlig förbindelse. Myndigheten vill frysa ca 3 500-5 000 bostäder för ändamålet med hänvisning till markbehovet utifrån en hafsigt gjord bedömning av riksintresset för bland annat tunnelanslutning till Östlig förbindelse. Vid en mer gedigen bedömning borde en uppgörelse kunnat uppnås med staden om markbehovet i Värtan för förbindelsen. Nu är markkravet istället mycket större än det faktiska behovet.

Många miljarder står på spel för både investerare i Norra Djurgårdsstaden, byggbolag och Stockholms skattebetalare. Bostäder och arbetsplatser hotas. Den blågröna majoriteten i Stockholms stad har hittills inte agerat kraftfullt på något sätt trots att varje vecka kostar många miljoner för stadens exploateringskontor. Vi har sett det förut. När politisk förlamning drabbar moderatledda kommuner och de inte förmår prata varandra till en lösning är det skattebetalarna som drabbas.

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

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till en investeringsutgift om 981 mnkr, investeringsinkomst om 15 mnkr samt en försäljningsinkomst om 796 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 samt att träffa erforderliga avtal.
4. Försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Fastighets AB Hangö och Fastighets AB Pirhuset med en preliminär köpeskilling om cirka 796 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

Stockholm den 2 juni 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå kontorets förslag på beslut
2. Därutöver vill vi anföra följande:

Det är positivt att projektet för Norra djurgårdsstaden drivs vidare med högt tempo. Det är däremot illavarslande att projektet, enligt kontorets egen redovisning, innebär en ekonomisk belastning för staden som i förlängningen innebär att skattebetalarna till viss del subventionerar främst verksamhetslokaler. Projektet innefattar 110 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse, med plats för ca 7 300 nya arbetsplatser. Lönsamhetskalkylen redovisar enligt kontorets skrivelse ett negativt nettovärde på 193 miljoner för Södra Värtans Norra del. Stadens täckningsgrad är i denna del, enligt kontorets skrivelse, 78 procent. Vi ser allvarligt på detta.

Att Södra Värtan som helhet bedöms fortsatt medföra ett positivt resultat, innebär enligt vår tolkning av ärendet, att andra delar av Södra Värtans bebyggelse i viss mån subventionerar eller ekonomiskt balanserar det negativa resultatet i denna del. Det hade rent generellt varit mer lämpligt och försvarbart om en kontorsdel i projektet hade bidragit till att täcka kostnaderna för bostäder. Denna överföring av förluster belastar således andra delar av projektet, vilket innebär förhöjda bostadskostnader i området som sådant. Vi har däremot inget att invända mot det föreslagna partsbytet inom projektet. Kontoret ska innan godkännande i nämnden ges i uppdrag att redovisa på vilket sätt det negativa nettovärdet kan minskas.

Sverigedemokraterna skulle således välkomna en analys av vilka åtgärder som skulle kunna vidtas för att säkra projektets ekonomiska hållbarhet, med sikte på i första hand noll-resultat, dvs att projektet skulle utformas med en balans mellan intäkter och utgifter. Vi har samtidigt stor förståelse för att detta projekt, delvis på grund av befintliga markföreningar och i övrigt höga exploateringskostnader, innebär stora ekonomiska utmaningar. Detta till trots bör en översyn av projektets ekonomi göras innan exploateringsnämnden går till beslut. Att redan i detta läge bokföra en förlust/kostnad framstår därför inte som lämpligt vad gäller hushållande med stadens ekonomiska resurser.

I projektet ingår även konstnärlig utsmyckning, men eftersom projektet som helhet visar underskott, innebär denna del att konstnärlig utsmyckning bekostas av stadens skattebetalare, inte av de företag som exploaterar och hyr ut/säljer sina byggnader i området. Vi menar att det vore mer lämpligt att de arkitekter som utformar stadsdelen ges i uppdrag att inom sina respektive uppdrag ser till att stadsdelen får en vacker och

konstnärligt god utformning, i samverkan med sina uppdragsgivare. Vi är samtidigt inte, på ett allmänt plan, negativa till tanken att staden tar ett ansvar för konstnärlig verksamhet.

Vi föreslår därför, som en mindre del i bearbetningen för att hålla nere kostnaderna, att stadens avsättande av 1 procent av stadens produktionskostnad för konstnärlig utsmyckning stryks ur projektet. Detta ger en besparing på 23 mkr. Vi emotser fler förslag till besparingar och kostnadseffektivisering. En möjlighet som även bör diskuteras är att avstå från att riva en av de befintliga byggnaderna vid kajen, vilket innebär att avtalet behöver skrivas om. Ett eventuellt bevarande av befintlig byggnad kan möjligen innebära såväl lägre intäkter som lägre utgifter. Det är dock viktigt att stadens medel sammantaget används på ett kostnadsmedvetet sätt.

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) enligt 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. Vänsterpartiet reserverade sig därför i samband med det reviderade inriktningsbeslutet då vi ville att exploateringsnämnden skulle återkomma med ett förslag om att minst femtio procent av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, främst hyresrätter som byggs med statligt investeringsstöd och därmed pressade hyror relativt övrig nyproduktion.

Genomförandeärendet berör norra delen av Södra Värtan, som inte innehåller bostadsbebyggelse då det visat sig vara omöjligt att bygga bostäder här på grund av buller från angränsande hamnverksamhet, men är en förutsättning för bostadsbebyggelse i kommande etapper. Projektet skapar enligt planeringen ett stort antal arbetsplatser samt nya offentliga rum och allmänna platser, ny kaj och pir samt en ny brygga. Enligt nuvarande planförslag kommer dock 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 skolegregationen 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.

Som framkommer av den ekonomiska redovisningen bedöms hela projektet Södra Värtan ge ett positivt nettonuvärde om ca 544 mnkr varför det bör finnas ekonomiskt utrymme för mer hyresrätter. Vi anser därför att exploateringsnämnden i kommande markanvisningar ska anvisa betydligt fler hyresrätter än tidigare planer, ge tillräckligt stora markanvisningar till allmännyttan så att de kan få ekonomi i projektet och prioritera markanvisningar för uppförande av Stockholmshus.



## Remissammanställning

### Ärendet

Exploateringsnämnden godkände den 5 maj 2021 genomförande av exploatering samt försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till en investeringsutgift om 981 mnkr, investeringsinkomst om 15 mnkr samt en försäljningsinkomst om 796 mnkr. Vidare godkände nämnden partsbyten för tre markanvisningar.

Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande, då investeringsutgifterna överstiger beloppsgränsen 50 mnkr och försäljningsinkomsterna det belopp om 90 mnkr som exploateringsnämnden, enligt nämndens reglemente, får besluta om. Nämnden har även hemställt överenskommelse om exploatering med Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 till kommunfullmäktige för beslut.

Södra Värtan är ett delområde inom Värtahamnen, som ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Södra Värtans detaljplan har efter samråd mellan december 2016 och februari 2017 indelats i tre etapper: Södra delen, Mellandelen och Norra delen. Detaljplanen för Norra delen godkändes den 10 december 2020 av stadsbyggnadsnämnden.

Inom Norra delen av Södra Värtan planeras för cirka 110 000 kvm ny kommersiell bebyggelse, vilket utgör större delen av Södra Värtans ökning av kommersiell bebyggelse om cirka 156 000 kvm. Kommersiell bebyggelse ska utgöra skärmande bebyggelse för de planerade bostäderna i Södra Värtans södra del och mellandel. Skärmande bebyggelse är planerad att uppföras i de lägen där buller från fartyg förväntas vara som högst. Det finns 14 markanvisade aktörer inom Södra Värtan, varav majoriteten finns i Södra delen. Mellandelen är till största del ännu inte markanvisad.

Södra Värtan har historiskt dominerats av hamnverksamhet med oljecisterner och lagerbyggnader men under senare decennier har området ändrat karaktär. Den norra delen, som är Södra Värtans första etapp, utgörs redan idag av en större kontorsbyggnad samt hotell. Projektet syftar till att möjliggöra uppförande av ny kommersiell bebyggelse utgörande kontor och centrumändamål samtidigt som delar av bebyggelsen med hotell och kontor bevaras.

Inom del av fastigheten Neapel 3 som är upplåten med tomträtt ska befintlig kontorsbyggnad om 27 000 kvm rivs och ersättas med ny kommersiell bebyggelse om cirka 38 000 kvm. Därutöver uppförs ny

kommersiell bebyggelse om cirka 72 000 kvm på mark som ska försäljas. Totalt uppförs 110 000 kvm ny kommersiell bebyggelse vilket motsvarar cirka 7 300 nya arbetsplatser.

I planområdets östra del tillskapas ny landmassa med hjälp av konstruktioner och utfyllnad i vattnet. Denna benämns Saltpiren och delar av en byggnad benämnd Pirhuset planeras att byggas här. Utbyggnad av Saltpiren och Pirhuset är en viktig förutsättning för kommande etapper eftersom den avskärmar verksamhetsbuller från de yttre, östra delarna av Värtapiren i Värtahamnen och möjliggör därmed kommande bostadsbebyggelse och skola i Södra Värtan.

### **Överenskommelser om exploatering**

Totalt tecknas fyra exploateringsöverenskommelser. I samtliga exploateringsöverenskommelser regleras frågor som marksanering, produktion och samordning. Överenskommelserna reglerar även frågor om anslutningar till vatten och avlopp, avfallshantering, gemensamhetsanläggningar samt nyttjanderätter och servitut.

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden med ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram, *Program för hållbar stadsutveckling*, som antogs av kommunfullmäktige 2017. För varje delområde och utbyggnadsetapp har det utarbetats hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där mål och åtgärder från det övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Samtliga byggaktörer har åtagit sig att efterfölja hållbarhetskraven.

### *Överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark*

Exploateringsnämnden har år 2016 markanvisat del av fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 till Bonnier Fastigheter AB för uppförande av cirka 50 000 kvm BTA ny kommersiell bebyggelse.

Ladugårdsgärdet 1:40 är idag ett vattenområde där ny mark ska tillskapas genom utfyllnad av massor. Det tillskapade markområdet benämns Saltpiren och ska bebyggas med kontor och nya allmänna ytor intill vattnet. För att hantera genomförandet av exploateringen ska staden teckna en exploateringsöverenskommelse med Bonnier Fastigheter AB.

Ägaren till bolaget Bonnier Fastigheter AB önskar att bolaget Fastighets AB Pirhuset ska överta markanvisningen inom fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 och genomföra exploateringen och därmed utgöra avtalspart vid tecknandet av exploateringsöverenskommelse. Ett avtal om partsbyte har godkänts av

exploateringsnämnden, vilket innebär att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet övergår från Bonnier Fastigheter AB till Fastighets AB Pirhuset. Bonnier Fastigheter AB kommer att ansvara solidariskt gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Fastighets AB Pirhuset enligt avtalet.

Exploateringsnämnden har år 2016 markanvisat Bonnier Fastigheter AB för uppförande av ny kommersiell bebyggelse utgörande cirka 15 000 kvm BTA inom fastigheterna Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9. För att hantera genomförandet av exploateringen ska staden teckna en exploateringsöverenskommelse med Bonnier Fastigheter AB för den kommande bebyggelsen. Ägaren till bolaget Bonnier Fastigheter AB önskar att bolaget Fastighets AB Hangö ska överta markanvisningen inom fastigheterna Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 och genomföra exploateringen och därmed utgöra avtalspart vid tecknandet av exploateringsöverenskommelsen. Ett avtal om partsbyte har godkänts av exploateringsnämnden, vilket innebär att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet övergår från Bonnier Fastigheter AB till Fastighets AB Hangö. Bonnier Fastigheter AB kommer att ansvara solidariskt gentemot staden för det rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Fastighets AB Hangö enligt avtalet.

År 2016 har exploateringsnämnden markanvisat Niam VI Neapel 3 AB för uppförande av ny 6 000 kvm ljus BTA bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hangö 1. Under planarbetet har det konstaterats att bostäder inte är möjliga att uppföra med hänsyn till trafik- och verksamhetsbuller från angränsande hamnverksamhet. Exploateringsnämnden har därför år 2020 markanvisat Niam VI Neapel 3 AB för uppförande av cirka 7 000 kvm BTA kommersiella lokaler inom fastigheten Hangö 1. För att hantera genomförandet av exploateringen ska staden teckna en exploateringsöverenskommelse för den kommande bebyggelsen.

Ägaren till bolaget Niam VI Neapel 3 AB önskar att bolaget Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB ska överta markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 och genomföra exploateringen och därmed utgöra avtalspart vid tecknandet av exploateringsöverenskommelse. Ett avtal om partsbyte har godkänts av exploateringsnämnden, vilket innebär att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet övergår från Niam VI Neapel 3 AB till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB. Genom avtalet om partsbyte övertar Niam VII Holding AB borgensåtagandet från Niam VI Holding AB.

### *Överenskommelse om exploatering för tomträten Neapel 3*

Fastigheten Neapel 3 är upplåtet med tomträtt till Niam VI Neapel 3 AB för hotell- och kontorsbebyggelse. En del av tomträten ska utvecklas, vilket medför att en befintlig kontorsbyggnad på cirka 27 000 kvm BTA rivs och en ny kommersiell bebyggelse om cirka 38 000 kvm BTA uppförs på samma yta. Exploateringsnämnden tecknade år 2016 en överenskommelse med Niam VI Neapel 3 AB gällande den framtida exploateringen inom tomträten, där det även reglerades att tomträten ska inskränkas och ett markområde ska överföras till staden. I samband med överenskommelsen markanvisades Niam VI Neapel 3 AB för bostadsbebyggelse inom fastigheten. I ett tillägg till överenskommelsen som tecknades år 2018 har det avtalats om att den del som planerades för bostadsbebyggelsen istället ska bebyggas med kommersiell bebyggelse. Anledningen är att det konstaterats att bostäder inte är möjligt att uppföra på grund av trafik- och verksamhetsbuller från angränsande hamnverksamhet.

År 2018 tecknades sidoavtal och tillägg till tomträttsavtal med Niam VI Neapel 3 AB om framtida avgäldsreglering med reduktion för tomträten. Enligt överenskommelsen från år 2016 och tillägg till överenskommelsen från år 2018 ska den utökade byggrätten vara avgäldsbefriad i högst 20 år från och med att detaljplan vunnit laga kraft. I samband med antagandet av den nya detaljplanen ska en exploateringsöverenskommelse upprättas med tomträttshavaren.

### **Ekonomi**

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 981 mnkr. Utgifterna avser främst utbyggnaden av ny kaj och pir, samt markrening. Inkomsterna beräknas till cirka 15 mnkr, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturering till ledningsägare för ledningsomläggning och till byggaktörer för schaktning och spont på kvartersmark. Försäljningsinkomster som avser mark för byggande av kommersiella lokaler beräknas till cirka 796 mnkr. Inga större justeringar har gjorts i kalkylen jämfört med den kalkyl som låg till grund för det reviderade inriktningsbeslutet för projekt Södra Värtan som antogs i kommunfullmäktige den 15 juni 2020.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 193 mnkr, motsvarande -232 tkr/ ekvivalent

lägenhet<sup>1</sup>. Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 3 mnkr per år. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 29 mnkr det första året. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 785 mnkr.

En risk- och osäkerhetsanalys enligt successivprincipen har genomförts för utbyggnaden av Saltkajen, Saltpiren och Värtanbryggan, vilka tillsammans står för cirka 80 procent av utgifterna i projektet. De största osäkerhetsposterna med risk för betydande fördyringar som identifierats är knutna till arbeten för dubbelspont, fyllning och påldäck för utbyggnaden av Saltpiren, samt utbyggnaden av Saltkajen och muddring av massor i vatten. Skillnaden mellan maximal uppskattad utgift och trolig utgift för dessa arbeten uppgår till 245 mnkr. För att ta höjd för risk- och osäkerhetsposterna innehåller kalkylen en reserv om 15 procent.

## **Risker**

### *Risker för Södra Värtans norra del*

## **Markföroreningar**

I området har verksamheter bedrivits med bland annat oljeprodukter och föroreningarna utgörs huvudsakligen av petroleumprodukter. Även högre halter av tungmetaller förekommer ställvis. En riskbedömning med mätbara åtgärds mål har tagits och samråd har skett med länsstyrelsen kring hur föroreningarna ska hanteras.

## **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 säkerställa att kostnaden täcks in.

---

<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).

### **Tillstånd enligt miljöbalken**

Genomförandearbeten i vatten kräver tillstånd enligt miljöbalken. Erfarenhet visar att tillståndsprövsprocessen kan ta lång tid. Ansökan har inskickats till mark- och miljödomstolen i april 2020.

### **Kollektivtrafikförsörjning**

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för en utbyggnad av stadsutvecklingsområdet. Region Stockholm har utrett hur Norra Djurgårdsstaden ska trafikförsörjas. Ett beslut kring utredningen har tagits av regionen under hösten 2020, men det saknas beslut kring vilken kollektivtrafiklösning som ska väljas för området.

### *Risker för hela projektet Södra Värtan*

#### **Riksintresseprecisering**

En större del av föreslaget utbyggnadsområde kan påverkas av den riksintresseprecisering som Trafikverket föreslår för Östlig förbindelse. Om riksintressepreciseringen kommer gälla enligt remitterat material våren 2020 kommer flera byggnader inte kunna ges permanent stöd i detaljplan. Slutligt besked från Trafikverket väntas kring sommaren 2021.

#### **Bangård**

För att möjliggöra utbyggnad av området enligt detaljplaneförslaget krävs att Trafikverkets östra del av Värtabanans bangård (Östra bangården) avvecklas. Avvecklingen är en direkt förutsättning för att detaljplanerna för Södra Värtans södra och mellersta del ska kunna antas med föreslagen struktur. Om bangården inte avvecklas krävs att detaljplaneförslaget i södra och mellersta delen görs om. Exploateringen i området bedöms då bli betydligt lägre.

Sedan år 2013 har staden bedrivit ett gemensamt arbete med Trafikverket för att hitta en lämplig lösning för att ersätta den järnvägskapacitet som försvinner om den Östra bangården läggs ned. Den lösning som Trafikverket accepterar är att den Västra bangården utökas med ett ytterligare spår. Det femte spåret behöver placeras söder om befintliga spår på Västra bangården och inkräktar därmed på Kungliga Djurgårdsförvaltningens mark samt Kungliga Tennisklubbens byggnader. Ombyggnaden av bangården bedöms inte påverkas av eventuellt riksintressepreciseringsområde.

## **Buller**

Bullret från fartygen ställer särskilda krav på byggnader samt utbyggnadsordning av projektet. Inom den norra detaljplanen i Södra Värtan har bullerproblematiken hanterats där planbestämmelser ställer särskilda krav. Avtalsservitut gällande att fastigheten belastas med bullerstörning kommer tecknas vid den mark som säljs i den norra etappen. För fastigheter som upplåts med tomträtt kommer bullerstörningen skrivas in i tomträttsupplåtelsen. Vikten av att anpassa bebyggelsen till fartygsbullret kommer också att lyftas fram särskilt i aktuella exploateringsöverenskommelser.

För de kommande etapperna södra och mellersta delarna i Södra Värtan återstår ett fortsatt arbete med att utreda hur byggnader ska kunna hantera buller från hamnverksamheten. Då bostäder planeras i delar av södra och mellersta området ställs andra krav kring tillåtna bullernivåer än vid kommersiell bebyggelse. Osäkerheter kring om delar av planerad bostadsbebyggelse kan uppföras behöver fortsatt hanteras i investeringskalkyler för projektet.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 5 maj 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 omfattande investeringsutgifter om 981 mnkr och investeringsinkomster om 15 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner att överenskommelse om exploatering träffas och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 med Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB

och Niam VI Neapel 3 AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

4. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 med Fastighets AB Hangö och Bonnier Fastigheter AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
5. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 med Fastighets AB Pirhuset och Bonnier Fastigheter AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
6. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Fastighets AB Hangö och Fastighets AB Pirhuset med en försäljningsinkomst om cirka 796 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
7. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

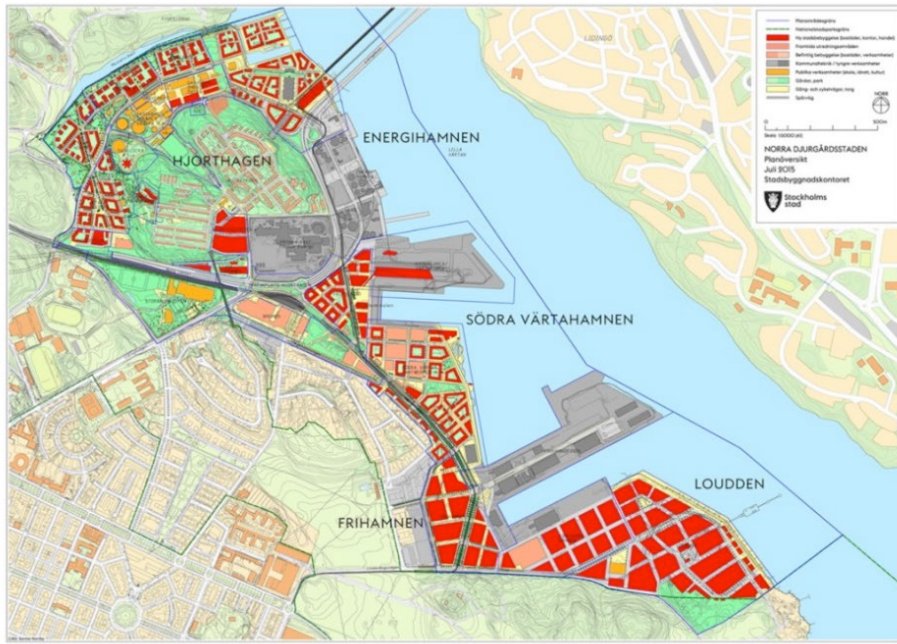
*Reservation gjordes av Christina Wallmark (SD), bilaga 1.*

*Särskilt uttalande gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V), bilaga 1.*

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Norra Djurgårdsstaden är ett stadsutvecklingsområde där det planeras minst 12 000 nya bostäder och ca 35 000 nya arbetsplatser. Inom stadsutvecklingsområdet ligger Värtahamnen, som tidigare har kallats Södra Värtahamnen. Det består i sin tur av totalt tre delområden Södra Värtan, Valparaiso och Värtapiren som tillsammans omsluter en hamnbassäng. Delområdena utgör tre egna projekt som har enskilda inriktningsbeslut. Projektens totalekonomi (total budget för Värtahamnen) har redovisats vid tre tidigare beslutstillfällen.





Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

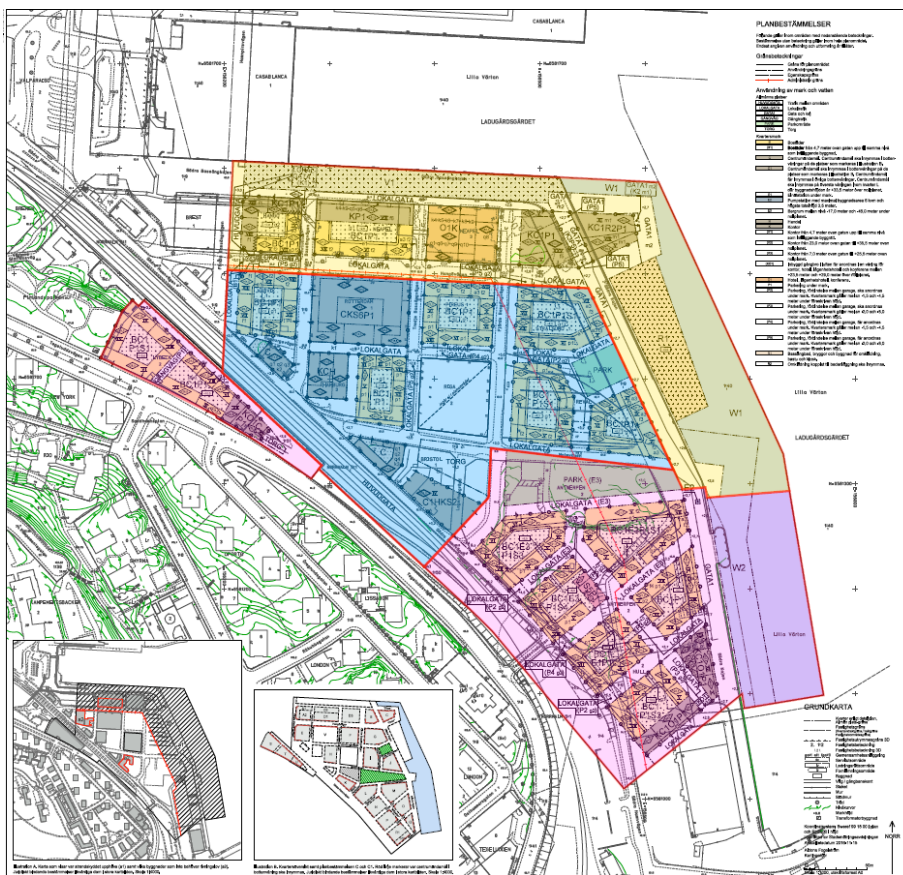


Värtahamnen är indelat i tre delområden, Södra Värtan, Valparaiso och Värtapiren.

Projektet Södra Värtan utgör en del av Värtahamnen och detaljplanearbete har pågått sedan formell planstart år 2015. Planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt för industriändamål. Inom området finns befintlig infrastruktur och ett antal befintliga byggnader med kommersiella verksamheter, som till största del kommer att vara kvar.

Södra Värtan planeras nu bli en ny blandad stadsdel med innehåll av både kontor och bostäder samt utbud av service med handel, skola och förskolor. Området kommer också ha ett levande kajstråk, parker och torg.

Södra Värtans detaljplan har efter samråd mellan december 2016-februari 2017 indelats i tre etapper: Södra delen, Mellandelen, och Norra delen som nu väntas bli den första detaljplanen som antas. Detaljplanen har namnet Detaljplan för Neapel 3 mfl i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2018-00406 och har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2020-12-10. Beslut om detaljplanen och dess genomförande planeras kunna antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet år 2021.



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

År 2019 reviderades Södra Värtans inriktningsbeslut och en uppskattning av ca 1500 bostäder planeras i hela Södra Värtan samt nya lokaler som innefattar skola, förskolor, centrumändamål, kontor och hotell. Det finns 14 markanvisade aktörer inom Södra Värtans detaljplaneförslag varav majoriteten finns i Södra delen. Mängden lokaler planeras att utökas med totalt ca 156 000 kvm för hela Södra Värtan. Antal planerade förskoleavdelningar är totalt 20 stycken inom planområdet. Två förskolor är markanvisade till privata aktörer i södra delen, varav en ska köpas in av Fastighetskontoret och drivas i kommunal regi. Mellandelen är till största del ännu inte markanvisad. I Södra Värtan finns även en privat fastighetsägare samt fyra stycken tomträttshavare varav en ingår i den Norra delen.

### **Södra Värtans norra del**

Södra Värtan har historiskt dominerats av hamnverksamhet med oljecisterner och lagerbyggnader men under senare decennier har området ändrat karaktär. Den norra delen, som är Södra Värtans första etapp, utgörs redan idag av en större kontorsbyggnad samt hotell. Projektet syftar till att möjliggöra uppförande av ny kommersiell bebyggelse utgörande kontor och centrumändamål samtidigt som delar av bebyggelsen med hotell och kontor bevaras. Inom del av fastigheten Neapel 3 som är upplåten med tomträtt ska befintlig kontorsbyggnad om 27 000 kvm rivas och ersättas med ny kommersiell bebyggelse om ca 38 000 kvm. Därutöver uppförs ny kommersiell bebyggelse om ca 72 000 kvm på mark som ska försäljas. Totalt uppförs 110 000 kvm ny kommersiell bebyggelse vilket motsvarar ca 7 300 nya arbetsplatser. Planområdets bebyggelse vetter mot den norra kajen och består av fem olika kvarter i något varierande storlek. Mellan kvarteren går lokalgator i nord-sydlig riktning som delvis försörjer befintlig bebyggelse. Gatorna ansluter till Hangövägen som befintlig lokalgata i öst-västlig riktning.



*Illustrationsplan över utbyggt planområde med ungefärlig avgränsning. Källa: AJ Landskap och Stadsbyggnadskontoret*

Den pågående hamnverksamheten i Värtahamnen medför verksamhetsbuller och för att möjliggöra den planerade bebyggelsen för samtliga etapper i Södra Värtan behöver bullret skärmas av norrifrån vilket är ett av motiven till att bygga högre byggnadsvolymer mot norr. I planområdets östra del tillskapas ny landmassa med hjälp av konstruktioner och utfyllnad i vattnet. Denna benämns Saltpiren och delar av en byggnaden benämnd Pirhuset planeras att byggas här. Utbyggnad av Saltpiren och Pirhuset är en viktig förutsättning för kommande etapper eftersom den avskärmar verksamhetsbuller från de yttre, östra delarna av Värtapiren i Värtahamnen och möjliggör därmed kommande bostadsbebyggelse och skola i Södra Värtan. Söder om Pirhuset föreslås ett torg med trappor ner mot vattnet. Längst östra kajlinjen föreslås ett promenadstråk ner mot Värtanbryggan som kommer vara utgångspunkt för kollektivtrafik till sjöss. Söder om Värtanbryggan ska en teknikbyggnad uppföras för VA-ändamål.





*Befintligt område som ingår Södra Värtans Norra del, Detaljplan för Neapel 3 mfl i stadsdelen Ladugårdsgärdet*

### **Tidigare beslut**

*Det har för Södra Värtan fattats två stycken tidigare genomförandebeslut:*

2016-09-26 fattades genomförandebeslut i kommunfullmäktige om ca 230 mnkr för ombyggnad av Södra Kajen, den del av kajläget som ligger längst söder i Södra Värtan. Arbetena är färdigställdes 2019 och var nödvändiga då kajen var i dåligt skick. Projektet är slutredovisat till en kostnad om 220 mnkr.

2020-06-15 fattades genomförandebeslut i kommunfullmäktige om ca 132 mnkr för arbeten med ledningsomläggningar i Hangövägen inom Södra Värtans norra del. Arbetena görs i samband med att en stor dagvattenkulvert nyförläggs i Hangövägen och Andra Bassängvägen. Dagvattenkulverten är ett samarbetsprojekt mellan Stockholms hamnar, Stockholm vatten och avfall och exploateringskontoret och ska huvudsakligen avvatta närliggande kv. Valparaiso.

*Urval över tidigare beslut berörande Södra Värtan (inkluderat besluten ovan):*

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

EXPLN 2016-03-10 Markanvisning för kontor mm inom fastigheterna Hangö 1, Bristol 1 och del av Ladugårdsgärdet 1:9, 1:40, Neapel 3 och Antwerpen 2 i Norra Djurgårdsstaden till Bonnier Fastigheter AB

EXPLN 2016-06-09 Avtal med Niam VI Neapel 3 AB rörande exploatering, markanvisning m.m. inom fastigheterna Neapel 3, Hangö 1 och Pireus 1 inom Södra Värtan.

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

EXPLN 2020-02-20 Markanvisning för kontor inom fastigheten Hangö 1 på Östermalm till Niam VI Neapel 3 AB

KF 2020-06-15 Reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan och genomförandebeslut för del av Hangövägen

SBN 2020-12-10 Godkännande av förslag till detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2018-00406 (kontor, centrumändamål, torg, hamnverksamhet). Södra Värtan etapp 1

### **Partsbyte för markanvisning inom fastigheten Hangö 1**

Exploateringskontoret har år 2020 markanvisat Niam VI Neapel 3 AB för uppförande av 7 000 kvm kontor inom fastigheten Hangö 1. Enligt markanvisningsavtalet framgår att Niam VI Holding AB åtar sig gentemot staden att solidariskt med Niam VI Neapel 3 AB ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och enligt sådan överenskommelse om exploatering som staden och Niam VI Neapel 3 AB kan komma att ingå för markområdet.

Ägaren till bolaget Niam VI Neapel 3 AB önskar att bolaget Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB ska överta markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 och genomföra exploateringen och därmed utgöra avtalspart vid tecknandet av exploateringsöverenskommelse. Önskemål har också framförts om att borgensåtagandet från Niam VI Holding AB ska ersättas med ett motsvarande borgensåtagande från Niam VII Holding AB. Ett avtal om partsbyte har träffats mellan parterna Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Niam VII Holding AB, Niam VI Neapel 3 AB, Niam VI Holding AB och staden gällande partsbytet, villkorat av exploateringsnämndens beslut.

Avtalet om partsbyte innebär att parterna är överens om att Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, från och med dag för undertecknande av avtal om partsbyte och på de villkor som framgår av markanvisningsavtalet, inträder som part i markanvisningsavtalet i Niam VI Neapel 3 AB ställe. Det innebär att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet övergår från Niam VI Neapel 3 AB till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB. Genom avtalet om partsbyte övertar Niam VII Holding AB borgensåtagandet från Niam VI Holding AB.

### **Partsbyte för markanvisning inom fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40**

Exploateringsnämnden har år 2016 markanvisat Bonnier Fastigheter AB för uppförande av 50 000 kvm kommersiella lokaler. Ägaren till bolaget Bonnier Fastigheter AB önskar att bolaget Fastighets AB Pirhuset ska överta markanvisningen inom fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 och genomföra exploateringen och därmed utgöra avtalspart vid tecknandet av exploateringsöverenskommelse. Ett avtal om partsbyte har träffats mellan parterna Fastighets AB Pirhuset och Bonnier Fastigheter AB och staden gällande partsbytet, villkorat av exploateringsnämndens beslut.

Avtalet om partsbyte innebär att parterna är överens om att Fastighets AB Pirhuset, från och med dag för undertecknande av avtal om partsbyte och på de villkor som framgår av markanvisningsavtalet, inträder som part i markanvisningsavtalet i Bonnier Fastigheter AB ställe. Det innebär att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet övergår från Bonnier Fastigheter AB till Fastighets AB Pirhuset. Bonnier Fastigheter AB kommer ansvara gentemot staden solidariskt för det rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Fastighets AB Pirhuset enligt markanvisningsavtalet.

### **Partsbyte för markanvisning inom fastigheterna Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9**

Exploateringsnämnden har år 2016 markanvisat Bonnier Fastigheter AB för uppförande av 15 000 kvm kommersiella lokaler. Ägaren till bolaget Bonnier Fastigheter AB önskar att bolaget Fastighets AB Hangö ska överta markanvisningen inom fastigheterna Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9 och genomföra exploateringen och därmed utgöra avtalspart vid tecknandet av exploateringsöverenskommelse. Ett avtal om partsbyte har träffats mellan parterna Fastighets AB Hangö och Bonnier Fastigheter AB och staden gällande partsbytet, villkorat av exploateringsnämndens beslut.

Avtalet om partsbyte innebär att parterna är överens om att Fastighets AB Hangö, från och med dag för undertecknande av avtal om partsbyte och på de villkor som framgår av markanvisningsavtalet, inträder som part i markanvisningsavtalet i Bonnier Fastigheter AB ställe. Det innebär att samtliga rättigheter och skyldigheter enligt markanvisningsavtalet övergår från Bonnier Fastigheter AB till Fastighets AB Hangö. Bonnier Fastigheter AB kommer ansvara gentemot staden solidariskt för det rätta fullgörandet av samtliga de åtaganden och förpliktelser som åligger Fastighets AB Hangö enligt markanvisningsavtalet.

### **Överenskommelse om exploatering**

Totalt kommer fyra exploateringsöverenskommelser att tecknas, två stycken med Bonnier Fastigheter AB, en med Niam VI Neapel 3 AB och en med Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB enligt förslag till beslut. Den överenskommelse om exploatering som tecknas med Niam VI Neapel 3 AB berör en befintlig tomträtt där en byggnad ska rivras och en ny, större byggnad, ska uppföras. I samtliga exploateringsöverenskommelser regleras delvis frågor kring genomförandet som

t.ex. marksanering, produktion och samordning. Det regleras även frågor som är av stadigvarande betydelse när detaljplanen är utbyggd som t.ex. anslutningar till vatten och avlopp, avfallshantering, gemensamhetsanläggningar samt nyttjanderätter som ska gälla mellan parterna och servitut som ska bildas för fastigheterna. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram (Program för hållbar stadsutveckling) som antogs av kommunfullmäktige 2017. För varje delområde och utbyggnadsetapp har det utarbetats fram specifika hållbarhetskrav i ett handlingsprogram, där målen och åtgärderna från övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram konkretiseras. Samtliga byggaktörer har tidigare åtagit sig att efterfölja ett handlingsprogram med hållbarhetskrav, vilken utgör en bilaga till exploateringsöverenskommelserna.

Expertrådet har godkänt ärendena 2016-03-03 (Dnr E2015-03519), 2016-06-02 (Dnr 2015-03519, Dnr E2015-03141) och 2020-02-13 (Dnr E2019-03315).

### **Överenskommelse om exploatering för tomträten Neapel 3**

Fastigheten Neapel 3 är upplåtet med tomträtt till Niam VI Neapel 3 AB för hotell- och kontorsbebyggelse. En del av tomträten ska utvecklas, vilket medför att en befintlig kontorsbyggnad på cirka 27 000 kvm BTA rivs och en ny kommersiell bebyggelse uppförs med cirka 38 000 kvm BTA på samma yta.

Exploateringskontoret tecknade år 2016 en överenskommelse med Niam VI Neapel 3 AB gällande den framtida exploateringen inom tomträten, där det även beslöts om att tomträten ska inskränkas och att ett visst markområde ska överföras till staden. I överenskommelsen framgick även hur avgälden i framtiden ska regleras. I samband med överenskommelsen markanvisades Niam VI Neapel 3 AB för bostadsbebyggelse inom fastigheten som avsågs att friköpas. I ett senare tillägg till överenskommelsen som tecknades år 2018 har det avtalats om att den del som planerades för bostadsbebyggelsen, istället ska bebyggas med kommersiell bebyggelse och att markanvisningen därför ska utgå. Anledningen är att det konstaterats att bostäder inte är möjligt att uppföra på grund av trafik- och verksamhetsbuller från angränsande hamnverksamhet.

År 2018 tecknades sidoavtal och tillägg till tomträtsavtal med Niam VI Neapel 3 AB om framtida avgäldsreglering med reduktion för tomträten. Enligt överenskommelsen från år 2016 och tillägg till överenskommelsen från år 2018 ska den utökade byggrätten vara avgäldsbefriad i högst 20 år från och med att detaljplan vunnit laga kraft. I samband med antagandet av den nya detaljplanen ska en exploateringsöverenskommelse upprättas med tomträttshavaren Niam VI Neapel 3 AB som hanterar frågor kring genomförandet av exploateringen samt hanterar ingångna avtalsvillkor.

### **Överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark**

Exploateringskontoret har år 2016 markanvisat del av fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 till Bonnier Fastigheter AB för uppförande av cirka 50 000 kvm BTA ny kommersiell bebyggelse. Ladugårdsgärdet



1:40 är idag ett vattenområde där ny mark ska tillskapas genom utfyllnad av massor. Det tillskapade markområdet benämns Saltpiren och ska både bebyggas med kontor samt nya allmänna ytor intill vattnet. För att hantera genomförandet av exploateringen tecknar staden en exploateringsöverenskommelse med Bonnier Fastigheter AB för den kommande bebyggelsen.

Exploateringskontoret har år 2016 markanvisat Bonnier Fastigheter AB för uppförande av ny kommersiell bebyggelse utgörande cirka 15 000 kvm BTA inom fastigheterna Hangö 1 och Ladugårdsgärdet 1:9. Eftersom kvarteret delas mellan två byggaktörer ställs krav på samordning mellan aktörerna. För att hantera genomförandet av exploateringen tecknar staden en exploateringsöverenskommelse med Bonnier Fastigheter AB för den kommande bebyggelsen.

År 2016 har exploateringskontoret markanvisat Niam VI Neapel 3 AB för uppförande av ny 6 000 kvm ljus BTA bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Hangö 1. Under planarbetet har det konstaterats att bostadsbebyggelse inte är möjligt att uppföra, då det konstaterats att bostäder inte är möjligt att uppföra med hänsyn till trafik- och verksamhetsbuller från angränsande hamnverksamhet.

Exploateringskontoret har därför år 2020 markanvisat Niam VI Neapel 3 AB för uppförande av cirka 7 000 kvm BTA kommersiella lokaler inom fastigheten Hangö 1. Eftersom kvarteret delas mellan två byggaktörer ställs krav på samordning mellan aktörerna. För att hantera genomförandet av exploateringen tecknar staden en exploateringsöverenskommelse för den kommande bebyggelsen med den nya parten Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB enligt föreslaget beslut.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet (Södra Värtan, Norra delen) enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Projektet och kalkylen ingår som en del av det reviderade inriktningsbeslutet för projekt Södra Värtan som antogs i KF 2020-06-15. Inga större justeringar har gjorts i kalkylen till föreliggande genomförandebeslut, jämfört med den kalkyl som låg till grund för projektet Södra Värtan som helhet enligt det reviderade inriktningsbeslutet som antogs i KF 2020-06-15.

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om ca -193 mnkr motsvarande -232 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

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 ca 981 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 15 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-16,9	-162,0	-182,5	-619,2	-980,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	2,8	2,9	9,5	15,1
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,9</b>	<b>-159,2</b>	<b>-179,6</b>	<b>-609,8</b>	<b>-965,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	267,3	528,9	796,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -24,5	år 2027
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	257,0	528,2	0,0	totalt 785,3
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>257,0</b>	<b>528,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,2	mellan -1,3 och -1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,5	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 29 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 785 mnkr.

#### Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer kopplade till genomförandet av projektet (se Risker och Osäkerheter). En risk- och osäkerhetsanalys enligt successivprincipen har genomförts för utbyggnaden av Saltkajen, Saltpiren och Värtanbryggan, vilka tillsammans står för ca 80 % av utgifterna i projektet. De största osäkerhetsposterna som identifierats med risk för betydande fördyringar är knutna till arbeten för dubbelspont, fyllning och påldäck för utbyggnaden av Saltpiren, samt utbyggnaden av Saltkajen och muddring av massor i vatten. Skillnaden mellan maximal uppskattad utgift och trolig utgift för dessa arbeten uppgår till 245 mnkr. För att ta höjd för de stora risk- och osäkerhetsposterna i projektet har en reservpost om 15 % medtagits i kalkylen, motsvarande ca 130 mnkr i löpande prisnivå.

Markpriset är knutet till ett index som följer prisutvecklingen för kommersiella lokaler. Redovisade siffror i kalkylen bygger på markpriser som är indexerade. Prisutvecklingen för kommersiella lokaler får därför en direkt effekt på inkomsterna och nuvärdet.

### **Slutsats-ekonomi**

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Södra Värtans Norra del redovisar ett negativt nettonuvärde för staden om ca -193 mnkr. Delprojektet innebär stora investeringar i framförallt utbyggnaden av ny pir och kaj. Majoriteten av kvartersmarken kommer att säljas, med uteslutande ändamål för kommersiella lokaler. Projektet Södra Värtan som helhet, dit föreliggande genomförandebeslut för Norra delen ingår, bedöms fortsatt inbringa ett positivt resultat och nettonuvärde för staden i linje med det som presenterats i Södra Värtans reviderade inriktningsbeslut (antaget i KF 2020-06-15). Ett positivt nettonuvärde om ca 544 mnkr bedöms projektet Södra Värtan som helhet inbringa, inräknat stadens alla investeringar (skola, gymnastiksal och förskolor). Detta inkluderar även tidigare genomförandebeslut i Södra Värtan.

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

#### **Bostadsbebyggelse**

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

#### **Lokaler**

Inom Norra delen av Södra Värtan planeras totalt för cirka 110 000 kvm ny kommersiell bebyggelse, vilket utgör större delen av hela Södra Värtans utökning av kommersiell bebyggelse som uppgår till cirka 156 000 kvm. Kommersiell bebyggelse kommer utgöra skärmande bebyggelse för de planerade bakomliggande bostäderna i Södra Värtans södra del och mellandel. Skärmande bebyggelse är planerad att uppföras i de lägen där buller från fartyg förväntas vara som högst. Det planeras även för lokaler i bostädernas bottenvåningar i kommande etapper.

Det planeras för en skola F-6 med tillhörande gymnastiksal samt 20 stycken förskoleavdelningar uppdelat på fem förskolor inom Södra Värtans södra del och mellandel.

#### **Miljö**

De miljökonsekvenser som har utretts är markföroreningar med hänsyn till att historisk industri- och hamnverksamhet har lett till att marken på många platser är förorenad. Det har utförts översiktliga markundersökningar och en riskbedömning med mätbara åtgärdsåtgärder är genomförd inför kommande marksanering. Inom området sker kontroll av yt- och grundvatten.

#### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Planförslaget ianspråkta inga allmänna grönytor. Inom de kommande etapperna i Södra Värtan planeras det för nya parker.

#### **Energihushållning**

I enlighet med handlingsprogrammet för Södra Värtan, som konkretiserar de hållbarhetskrav byggaktörerna åtagit sig att efterfölja har dessa krav följts upp och redovisats under projekteringskedet, vilket specificeras i handlingsprogrammet. Gällande energianvändning har Bolagen förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheterna uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet för Södra Värtan för energianvändning till högst 45 kWh/kvm per år för kontor.

Projekterade värden i programhandlingskede avseende nettoenergi till högst 45 kWh/m<sup>2</sup> per år för kontor bedöms klaras av.

Under detaljplanprocessen har det kontinuerligt arrangerats kompetensprogram och forum för hållbara lösningar, då staden tillsammans med byggaktörerna deltagit för att få en ökad förståelse och sprida kunskap med exempel på lösningar som kan tillämpas för att efterfölja hållbarhetskraven. Exempel på olika teman av de kompetensprogram som ägt rum är: mobilitet och hållbara transporter, energi- och kretsloppssystem, innemiljö, avfall- och avlopp i kretslopp samt klimatanpassning och grönstruktur.

### **Sorterande avloppssystem**

Bolagen har åtagit sig att planera och projektera för separerade avloppssystem för matavfall, svartvatten och gråvatten enligt handlingsprogrammet. Genom insamling och behandling av separata flöden kan större delen av resurserna i avloppsvattnet återvinnas. Systemet är projekterat för att byggas ut i hela Södra Värtan och planeras även för Valparaiso i Värtahamnen samt i Loudden i Norra Djurgårdsstaden. Sorterande avloppssystem har bland annat byggts ut i Hamburg, Amsterdam och i Helsingborg.

### **Tillgänglighet**

Gång- och cykeltrafik prioriteras i planförslaget prioriteras och området kommer utökas med cykelbanor och trottoarer genom utbyggnaden längs planområdets kajer och Hangövägen. All bilparkering planeras ske i garage under mark inom kvartersmark. Utvecklad kollektivtrafik både till sjöss och på land möjliggörs genom planförslaget.

Planering av den yttre miljön har skett och sker fortsatt för de kommande etapperna i Södra Värtan, 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”. I samband med planprocessen för norra delen har tillgänglighetsfrågorna utretts. Tillgänglighetsfrågorna kommer fortsättningsvis utredas inom planprocessen för de kommande etapperna mellandelen och södra delen inom Södra Värtan. Intelligande vistelseytor till den nya bebyggelsen och tillhörande entréer kommer vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

I samband med planprocessen för området Södra Värtan har en social konsekvensanalys tagits fram där det ingått att studera planförslagets påverkan på barn och deras livsmiljö. I det reviderade förslaget föreslås en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal uppföras centralt i exploateringsområdet i Södra Värtan. Skolan planeras intill en mindre planerad park i mellandelen och i närheten av en större planerad stadspark i södra delen.

Tillgänglig vistelseyta som är planerad för parken i mellandelen kommer förändras i det föreslagna området vid uppförande av en F-6 skola med tillhörande gymnastiksal. Under det fortsatta utredningsarbetet och planprocessen för mellandelen kommer det fastställas om ändrad omfattning och utformning av tillgänglig vistelseyta inom planområdet.

Utbyggnad av ny kaj och pir samt uppförande av ny bebyggelse utgörande kommersiell bebyggelse i form av kontor och centrumändamål inom norra delen av Södra Värtan, bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

### **Jämställdhet**

Norra delen av Södra Värtan innefattas av en blandning av olika verksamheter som i kombination med en trygg och levande stadsmiljö bidrar till ökad jämställdhet. Under hela genomförandetiden kommer projektet beakta samtliga trafikslag, kön och åldrar. Staden kommer informera om planerade och pågående genomförandearbeten och föra dialog med områdets berörda fastighetsägare, verksamhetsutövare, tomträttshavare, angränsande boende och allmänhet som besöker området.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojektet ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Exploateringskontoret har tillsammans med Stockholm konst år 2017 beslutat om konstprogram och tillhörande budgetkalkyl där enprocentsanslaget fastställts till 23 mnkr för Södra Värtan. Därefter har konstnärer valts ut för skissupdrag. Totalt planeras fem olika konstverk i Södra Värtan varav två konstverk tillhör Södra Värtans norra etapp. Dessa två inryms i kalkylen för projektets produktionskostnad.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Byggnation inom del av Hangövägen i Södra Värtan för stadens genomförandearbeten har påbörjats under år 2020 efter genomförandebeslut antagits av KF 2020-06-15. Genomförandearbetena avser främst ledningsomläggningar, bland annat förläggning av en ny dagvattenkulvert (med 2 m i diameter).

Stadens genomförandearbeten för resterande del av området inom norra delen av Södra Värtan uppstartas under år 2021 och pågår till och med år 2026. Genomförandearbetena avser utbyggnaden av Saltkajen, Saltpiren och Värtanbryggan som bland annat innefattar arbeten för dubbelspont, fyllning och pådäck för utbyggnaden av Saltpiren, samt utbyggnaden av Saltkajen och muddring

av massor i vatten. Markrening inom kommande kvartersmark och gatubyggnation för del av Andra Bassängvägen och Södra Bassängkajen samt för resterande del av Hangövägen utgörs också av dessa genomförandearbeten. Staden avser även uppföra en teknikbyggnad för VA-ändamål på Södra kajen som avser försörja kommande bebyggelse inom södra delen och mellandelen i Södra Värtan, för att minska och effektivisera genomförandetiden inom de kommande etapperna i Södra Värtan.

Norra delen av Södra Värtan byggs ut etappvis och kräver god samordning mellan stadens genomförandearbeten och bolagens produktion inom deras respektive kvarter. Byggstart för första kvarter planeras ske under år 2021 inom kvarter Neapel, som innefattar rivning av befintlig byggnad och uppförande av ny kommersiell bebyggelse. Första inflyttning planeras ske tidigast år 2023 inom detta kvarter.

För de resterande kvarteren inom området planerar Bolagen sin byggstart till år 2023 för kvarter Hangö och år 2024 för kvarter Venedig/Palermo (Pirhuset). Tidigast inflyttning inom dessa kvarter bedöms ske år 2025. Under år 2027 avses hela norra delen av Södra Värtan vara fullt utbyggd och inflyttning skett till samtliga kvarter inom området.

### **Risker och osäkerheter**

Södra Värtans norra del utgör ett delprojekt inom projektet Södra Värtan som sammantaget utgör ett komplext stadsutvecklingsprojekt.

Södra Värtans norra del är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer för genomförandet. Hela Södra Värtan är också förknippat med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. Nedan beskrivs först riskerna för Södra Värtans norra del och sedan beskrivs riskerna för hela projektet Södra Värtan.

### **Risker för Södra Värtans norra del**

#### **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 att 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**

Genomförandearbeten i vatten kräver tillstånd enligt miljöbalken. Erfarenhet visar att tillståndsprocessen kan ta 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 tillståndsprocessen. Ansökan har inskickats till mark- och miljödomstolen april månad 2020, vilket då beräknades vara ett år innan detaljplanens antagande.

### **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 utredningen har skett under hösten 2020. Det saknas formellt beslut kring vilken kollektivtrafiklösning som ska gälla för området samt beslut om hur kollektivtrafiklösning ska finansiering.

### **Risker för hela projektet Södra Värtan**

För hela projektet Södra Värtan dvs. för kommande etapper södra och mellan finns utöver de risker kring grundläggning och tillstånd som beskrivits ovan även risker kring ett antal strategiska frågor. Nedan följer beskrivningar av projektets större risker.

### **Bangård**

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





Översikt över Värtabanans Östra och Västra bangård

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

Avvecklingen är en direkt förutsättning för att detaljplanerna för Södra Värtans södra och mellersta del ska kunna antas med föreslagen struktur. Om bangården inte avvecklas krävs att detaljplaneförslaget i södra och mellersta delen görs om. Exploateringen i området bedöms bli betydligt lägre. Avvecklingen är också viktig för hur projektet Valparaiso i Värtahamnen kan utformas. Avvecklingen innebär att Södra Hamnvägen kan breddas och är även viktig för hamnens utveckling och tillgängligheten till projektområdena i Loudden och Frihamnen inom Norra Djurgårdsstaden. Om bangården avvecklas finns också en möjlighet att på längre sikt kunna exploatera mark intill Tegeluddsvägen.

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. KDF har under hösten 2020

återupptagit ett tidigare avstannat arbete med detaljplan för idrottsändamål, projektet benämns Storängsbotten. I detaljplaneförslaget föreslås nya placeringar kring delar av de funktioner som kan påverkas av ett femte spår. En större del av förslaget utbyggnadsområde kan dock påverkas av den riksintresseprecisering som Trafikverket föreslår för Östlig förbindelse. Om riksintressepreciseringen kommer gälla, enligt remitterat material våren 2020, kommer flera byggnader inte kunna ges permanent stöd i detaljplan. Ett arbete pågår med Trafikverket för att ytterligare bedöma vad som är genomförbart. Slutligt besked kring riksintressepreciseringen väntas kring sommaren 2021 från Trafikverket. Ombyggnaden av bangården bedöms inte påverkas av eventuellt riksintressepreciseringsområde.

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. Staden har tecknat ett avtal med Trafikverket gällande att en järnvägsplan ska tas fram. Järnvägsplan ska påbörjas under kvartal 1 år 2021 och beräknas klar till kvartal 1 år 2024.

Järnvägsplanen kommer villkora avvecklingsbeslutet av den Östra bangården samt antaganden av detaljplanerna för de södra och mellersta delarna av Södra Värtan.

Stadens finansiering av ombyggnaden av bangården planeras ske genom det genomförandebeslut som ska fattas för Södra Värtans södra detaljplan. Enligt Lagen om byggande av järnväg behöver ombyggnad av järnvägen påbörjas inom fem år efter järnvägsplanen fastställts. Det är därmed viktigt att tidplaner för detaljplan och järnvägsplan följs åt. Ett arbete pågår med att bedöma hur riskerna ska hanteras och hur riskminimering ska ske i det genomförandeval som ska tecknas mellan Trafikverket och staden.

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.

### **Konjunkturförändringar**

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

### **Buller**

Bullret från fartygen ställer särskilda krav på byggnader samt utbyggnadsordning av projektet. Inom den norra detaljplanen i Södra Värtan har bullerproblematiken hanterats där planbestämmelser ställer särskilda krav. Avtalsservitut gällande att fastigheten belastas med bullerstörning kommer tecknas vid den mark som säljs i den norra etappen. För fastigheter som upplåts med tomträtt kommer bullerstörningen

skrivs in i tomträttsupplåtelsen. Vikten av att anpassa bebyggelsen till fartygsbullret kommer också att lyftas fram särskilt i aktuella exploateringsöverenskommelser.

För de kommande etapperna södra och mellersta delarna i Södra Värtan återstår ett fortsatt arbete med att utreda hur byggnader ska kunna hantera buller från hamnverksamheten. Då bostäder planeras i delar av södra och mellersta området ställs andra krav kring tillåtna bullernivåer än vid kommersiell bebyggelse. Osäkerheter kring om delar av planerad bostadsbebyggelse inom Södra Värtans mellersta del kan uppföras behöver fortsatt hanteras i investeringskalkyler för projektet Södra Värtan.

### **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 omfattande 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, Hamnpirsvägen, byggts för att minska genomförandetiden. Genom att detaljplanen för Södra Värtans norra del antas och genomförandet har påbörjats tidigare än resterande delar i Södra Värtan, har tidsrisken för hela Södra Värtan minskat mot förra beslutstillfället. För staden innebär detta en jämnare produktionstakt och möjliggör en mindre risk med tidsförskjutning i projektet.

### **Kommunikation**

Parter som är delaktiga i utbyggnadsförslaget utöver exploateringskontoret är stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, SISAB, STOKAB, Skanova, Ellevio, Stockholm Exergi, Stockholm Vatten och Avfall, Gasnätet i Stockholm, Stockholms hamnar och Östermalms stadsförvaltning.

Beslut om uppförande av en skola med tillhörande gymnastiksal avses fattas av utbildningsförvaltningen om fortsatt planarbete påvisar att det kan möjliggöras. SISAB har på uppdrag av utbildningsförvaltningen påbörjat en tidig utredning för uppförande av skola i Södra Värtans mellandel.

Östermalms stadsdelsförvaltning har uttryckt behov av bostäder i projektet till vissa funktionshindrade enligt Lagen om stöd och service (LSS) och med hänsyn till Socialtjänstlagen (SoL) som planeras uppföras i Södra Värtans mellandel. Antalet förskoleavdelningar beräknas enligt stadsdelsförvaltningen uppgå till totalt 20 stycken i Södra Värtans södra och mellandel.

I samband med att detta ärende skickas till exploateringsnämnden sänds det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret. Projektets intäkter, utgifter, tidplan, planerad bebyggelse och exploateringsöverenskommelser, uppfyllelse av mål och risker har genomgått

baserat på upprättad nuvärdekalkyl, föreliggande tjänsteutlåtande samt detaljplaneförslaget.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 omfattande investerings-utgifter om 981 mnkr och investeringsinkomster om 15 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten Neapel 3 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner att överenskommelse om exploatering träffas och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom fastigheten Hangö 1 mellan Niam VI Neapel 3 AB och Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till Niam VI Neapel 3 AB, Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB och Bonnier Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 796 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

### **Beredning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 12 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att utbyggnad av norra delen av Södra Värtan överensstämmer väl med stadens mål enligt översiktsplanen, stadens Vision 2040 samt kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Projektet har goda förutsättningar att medföra ett välbehövligt tillskott av kommersiell bebyggelse för kontor och centrumändamål.

Totalt tillskapas cirka 110 000 kvm BTA ny kommersiell bebyggelse och cirka 7 300 nya arbetsplatser. Projektet medför att förorenad industrimark omvandlas till en attraktiv del av staden.

Stadsledningskontoret konstaterar att utbyggnaden av norra delen av Södra Värtan inte beräknas bli lönsam. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 193 mnkr. Stadsledningskontoret noterar att investeringskalkylen har baserats på tidiga antaganden om värdegrundande area vid markförsäljning och att markpriset är knutet till ett index som följer prisutvecklingen för kommersiella lokaler, vilket kan påverka nettonuvärdet ytterligare. Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att utbyggnaden av den norra delen av Södra Värtan är en förutsättning för utbyggnad av bostäder, skola och förskolor i kommande etapper inom Södra Värtan.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet ingår i projekt Södra Värtan som sammantaget bedöms bli lönsamt. Stadsledningskontoret föreslår utifrån detta att utbyggnaden av den norra delen av Södra Värtan får genomföras trots att projektet visar ett negativt nettonuvärde. Tidsmässiga förskjutningar får stora konsekvenser på den totala slutkostnaden för ett projekt med lång genomförandetid. Genom att detaljplanen för Södra Värtans norra del antas och genomförandet påbörjas tidigare än resterande delar i Södra Värtan kan tidsrisken för hela Södra Värtan minskas.

Stadsledningskontoret vill dock understryka att ett antal större risker som kan få genomslag i investeringskalkylen för Södra Värtan som helhet kvarstår att hantera. Det gäller till exempel frågeställningar kring bangård och buller, som kan få påverkan på exploateringsgrad och lönsamhet i kommande etapper.

Kollektivtrafikens utbyggnad är en viktig förutsättning för utbyggnad av Norra Djurgårdsstaden. Områdets hållbarhetsprofil gör en fungerande kollektivtrafik extra viktig. Region Stockholm har utrett hur Norra Djurgårdsstaden ska trafikförsörjas, men det saknas beslut kring vilken kollektivtrafiklösning som ska väljas. Staden ansvarar samtidigt för att möjliggöra för framtida kollektivtrafik i sin planering. I det fall denna planering innebär inskränkningar på stadens markytor, särskilt om den framtida kollektivtrafiken inte är definierad, ska dessa begränsas så långt det är möjligt för att inte hindra områdets övriga exploatering. Stadsledningskontoret vill i sammanhanget även påtala att ansvaret för finansieringen av kollektivtrafik vilar på Region Stockholm.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till en investeringsutgift om 981 mnkr, investeringsinkomst om 15 mnkr samt en försäljningsinkomst om 796 mnkr. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.

Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med Niam VI Neapel 3 AB avseende tomträtten

Neapel 3, att försäljning av mark inom fastigheterna Hangö 1, Ladugårdsgärdet 1:9, Ladugårdsgärdet 1:40 och Neapel 3 till Niam VII Norra Djurgårdsstaden AB, Fastighets AB Hangö och Fastighets AB Pirhuset med en preliminär köpeskillning om cirka 796 mnkr godkänns, och att exploateringsnämnden medges rätt att träffa erforderliga avtal.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

*Reservation* anfördes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande.

Det är positivt att projektet för Norra djurgårdsstaden drivs vidare med högt tempo. Det är däremot illavarslande att projektet, enligt kontorets egen redovisning, innebär en ekonomisk belastning för staden som i förlängningen innebär att skattebetalarna till viss del subventionerar främst verksamhetslokaler. Projektet innefattar 110 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse, med plats för ca 7 300 nya arbetsplatser. Lönsamhetskalkylen redovisar enligt kontorets skrivelse ett negativt nettovärde på 193 miljoner för Södra Värtans Norra del. Stadens täckningsgrad är i denna del, enligt kontorets skrivelse, 78 procent. Vi ser allvarligt på detta. Att Södra Värtan som helhet bedöms fortsatt medföra ett positivt resultat, innebär enligt vår tolkning av ärendet, att andra delar av Södra Värtans bebyggelse i viss mån subventionerar eller ekonomiskt balanserar det negativa resultatet i denna del. Det hade rent generellt varit mer lämpligt och försvarbart om en kontorsdel i projektet hade bidragit till att täcka kostnaderna för bostäder. Denna överföring av förluster belastar således andra delar av projektet, vilket innebär förhöjda bostadskostnader i området som sådant. Vi har däremot inget att invända mot det föreslagna partsbytet inom projektet. Kontoret ska innan godkännande i nämnden ges i uppdrag att redovisa på vilket sätt det negativa nettovärdet kan minskas. Sverigedemokraterna skulle således välkomna en analys av vilka åtgärder som skulle kunna vidtas för att säkra projektets ekonomiska hållbarhet, med sikte på i första hand nollresultat, dvs att projektet skulle utformas med en balans mellan intäkter och utgifter.

Vi har samtidigt stor förståelse för att detta projekt, delvis på grund av befintliga markföreningar och i övrigt höga exploateringskostnader, innebär stora ekonomiska utmaningar. Detta till trots bör en översyn av projektets ekonomi göras innan exploateringsnämnden går till beslut. Att redan i detta läge bokföra en förlust/kostnad framstår därför inte som lämpligt vad gäller hushållande med stadens ekonomiska resurser. I projektet ingår även konstnärlig utsmyckning, men eftersom projektet som helhet visar underskott, innebär denna del att konstnärlig utsmyckning bekostas av stadens skattebetalare, inte av de företag som exploaterar och hyr ut/säljer sina byggnader i området. Vi menar att det vore mer lämpligt att de arkitekter som utformar stadsdelen ges i uppdrag att inom sina respektive uppdrag ser till att stadsdelen får en vacker och konstnärligt god utformning, i samverkan med sina uppdragsgivare. Vi är samtidigt inte, på ett allmänt plan, negativa till tanken att staden tar ett ansvar för konstnärlig verksamhet. Vi föreslår därför, som en mindre del i bearbetningen för att

hålla nere kostnaderna, att stadens avsättande av 1 procent av stadens produktionskostnad för konstnärlig utsmyckning stryks ur projektet. Detta ger en besparing på 23 mkr. Vi emotser fler förslag till besparingar och kostnadseffektivisering.

En möjlighet som även bör diskuteras är att avstå från att riva en av de befintliga byggnaderna vid kajen, vilket innebär att avtalet behöver skrivas om. Ett eventuellt bevarande av befintlig byggnad kan möjligen innebära såväl lägre intäkter som lägre utgifter. Det är dock viktigt att stadens medel sammantaget används på ett kostnadsmedvetet sätt.

*Särskilt uttalande* gjordes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt 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. Vänsterpartiet reserverade sig därför i samband med det reviderade inriktningsbeslutet då vi ville att exploateringsnämnden skulle återkomma med ett förslag om att minst femtio procent av bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, främst hyresrätter som byggs med statligt investeringsstöd och därmed pressade hyror relativt övrig nyproduktion.

Genomförandeärendet berör norra delen av Södra Värtan, som inte innehåller bostadsbebyggelse då det visat sig vara omöjligt att bygga bostäder här på grund av buller från angränsande hamnverksamhet, men är en förutsättning för bostadsbebyggelse i kommande etapper. Projektet skapar enligt planeringen ett stort antal arbetsplatser samt nya offentliga rum och allmänna platser, ny kaj och pir samt en ny brygga. Enligt nuvarande planförslag kommer dock 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. Som framkommer av den ekonomiska redovisningen bedöms hela projektet Södra Värtan ge ett positivt nettonuvärde om ca 544 mnkr varför det bör finnas ekonomiskt utrymme för mer hyresrätter. Vi anser därför att kontoret i kommande markanvisningar ska anvisa betydligt fler hyresrätter



än tidigare planer, ge tillräckligt stora markanvisningar till allmännyttan så att de kan få ekonomi i projektet och prioritera markanvisningar för uppförande av Stockholmshus.