

## Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1714)

### **Marksanering i Kolkajen-Ropsten i Hjorthagen Norra Djurgårdsstaden**

Reviderat delgenomförandebeslut  
Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Kolkajen-Ropsten till en investeringsutgift om 722 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

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

#### Ärendet

Kolkajen ligger vid Värtan och avslutar bebyggelsen längs Husarviken. Det pågående planarbetet innehåller cirka 1 500 bostäder, varav cirka 350 är hyresrättslägenheter och 40 studentbostäder. Därutöver innehåller planförslaget butiker om cirka 11 000 kvm, publika lokaler samt två förskolor. Ropsten är en viktig kollektivtrafikknutpunkt för hela Norra Djurgårdsstaden. Här möts båt, buss och spårbunden trafik.

Tidigare verksamhet i området har resulterat i att marken är kraftigt förorenad och måste saneras. Delgenomförandebeslut för marksaneringsåtgärder i Kolkajen-Ropsten till en investeringsutgift om 345 mnkr antogs av kommunfullmäktige den 6 november 2017. Oförutsedda geotekniska förhållanden samt föroreningar vilka vida överstiger den föroreningsgrad som antogs initialt har inneburit omfattande kostnader för

provtagningar och sanering. För att kunna slutföra markreningen i Kolkajen-Ropsten behövs en utökad budget och ett reviderat genomförandebeslut.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 722 mnkr. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten i form av marksanering samt utgifter för deponi av förorenade massor.

Exploateringsnämnden godkände den 16 december 2021 genomförandet av exploatering inom Kolkajen-Ropsten 2021 till en investeringsutgift om 722 mnkr. Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då investeringsutgifterna överstiger beloppsgränsen 50 mnkr.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att projektet ingår i projekt Hjorthagen, som sammantaget bedöms redovisa ett positivt nettonuvärde om nära 1 mdkr.

## Mina synpunkter

Jag ser positivt på att projektet bidrar till stadens bostadsmål och möjliggör för byggandet av 1500 nya bostäder i Kolkajen, vilket kommer att bidra till att utveckla området. Jag konstaterar att även om projektet visar ett negativt nettovärde enligt nuvärdesmodellen, så ingår projektet i projekt Hjorthagen, som bedöms visa ett positivt nettovärde. Tar man stadens planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskola i beaktande, bedöms det positiva nettovärdet uppgå till cirka 400 mnkr, varför jag ser positivt på att marksaneringen i Kolkajen-Ropsten får genomföras.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmodellen.
2. Bakgrund, historik och nuläge för reviderat delgenomförandebeslut, marksaneringen i Kolkajen-Ropsten, Norra Djurgårdsstaden.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Kolkajen-Ropsten till en investeringsutgift om 722 mnkr.
2. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 9 februari 2022

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

Kolkajen ligger vid Värtan och avslutar bebyggelsen längs Husarviken. Det pågående planarbetet innehåller cirka 1 500 bostäder, varav cirka 350 är hyresrättslägenheter och 40 studentbostäder. Därutöver innehåller planförslaget butiker om cirka 11 000 kvm, publika lokaler samt två förskolor. Ropsten är en viktig kollektivtrafikknutpunkt för hela Norra Djurgårdsstaden. Här möts båt, buss och spårbunden trafik.

Tidigare verksamhet i området har resulterat i att marken är kraftigt förorenad och måste saneras. Delgenomförandebeslut för marksaneringsåtgärder i Kolkajen-Ropsten till en investeringsutgift om 345 mnkr antogs av kommunfullmäktige den 6 november 2017. Oförutsedda geotekniska förhållanden samt föroreningar vilka vida överstiger den föroreningsgrad som antogs initialt har inneburit omfattande kostnader för provtagningar och sanering. För att kunna slutföra markreningen i Kolkajen-Ropsten behövs en utökad budget och ett reviderat genomförandebeslut.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 722 mnkr. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten i form av marksanering samt utgifter för deponi av förorenade massor.

Exploateringsnämnden godkände den 16 december 2021 genomförandet av exploatering inom Kolkajen-Ropsten 2021 till en investeringsutgift om 722 mnkr. Ärendet har i enlighet med stadens investeringsregler hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då investeringsutgifterna överstiger beloppsgränsen 50 mnkr.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Kolkajen-Ropsten, omfattande investeringsutgifter om 722 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2021 har i huvudsak följande lydelse.

### *Bakgrund*

Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år och är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. De första bostäderna i Hjorthagen började byggas våren 2011 och de första familjerna flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått ca 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter. Stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur i vilket gasverksområdet bildar centrum.

Hela området Kolkajen-Ropsten ingick i det start-PM som stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om i maj 2015. Men då en del avgörande frågor närmast Ropsten var olösta beslutades att Kolkajen och Ropsten skulle bedrivas i separata planer. Kolkajen ligger utmed Värtan och Husarviken. Området gränsar till Gasverket som blir navet för kultur och upplevelser men även stadsservice i Hjorthagen. Planarbete pågår innehållandes cirka 1 500 bostäder, varav cirka 350 är hyresrättslägenheter och 40 studentboenden. Därutöver innehåller planförslaget butiker om cirka 11 000 kvm, publika lokaler i det befintliga och historiskt värdefulla Vattengasverket samt två förskolor. Närapå alla kvarter är markanvisade. De första bostäderna beräknas kunna börja byggas i början av 2024.

Ropsten är Hjorthagens entré och en viktig kollektivtrafikknutpunkt för hela Norra Djurgårdsstaden. Här möts såväl båt, buss som spårbunden trafik. Området ska vara en plats för urbant liv där blandningen av funktioner är stor med inbjudande offentliga platser, boende och verksamheter. Fortsatt planarbete för Ropsten inväntar beslut om riksintresseprecisering för Östlig förbindelse. En tidig markanvisning finns för bostäder, handel och kontor i anslutning till den blivande bussterminalen.

Lidingö stad har påbörjat byggnationen av Lilla Lidingöbron för Lidingöbanan. Bron avser att öppnas för gång- och cykeltrafik i mitten av 2022 samt för tåg ett år senare.

Till Kolkajen anlände råvaran kol till Gasverksområdet som det första steget i processen för att framställa stadsgas då det begav sig. Den tidiga energiproduktionen har efterlämnat en betydande mängd farliga ämnen i marken. I området har följande verksamheter förekommit: tjärdestillation, olje- och bensolcisterner, kolkaj och kemikalielager. Verksamheterna har resulterat i att marken i området är kraftigt förorenad och måste saneras. Rening av marken måste ske oavsett om området detaljplanläggs för bostäder eller ej. Eftersom marken är kraftigt förorenad bidrar ett tidigt genomförande av markrening till att staden innan antagen detaljplan har bättre kunskap om föroreningarna som i sin tur underlättar att få stöd för detaljplan hos Länsstyrelsen. Det finns även tids- och samordningsvinster med att hantera

markreningen gemensamt för flera delprojekt närmast Lilla Värtan och utföra dessa innan de egentliga mark- och byggtreprenaderna påbörjas.

Istället för att invänta antagandet av detaljplanen för Kolkajen-Ropsten och i samband med det genomförandebeslut för projektet beslutades att skilja ut markreningen i ett eget genomförandebeslut: Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten. Delgenomförandebeslutet antogs av kommunfullmäktige 2017-11-06 om 345 miljoner kronor för genomförandet av marksaneringsåtgärder på fast land i Kolkajen-Ropsten. Underlaget för upprättandet av denna budget baserades på erfarenheter från tidigare markreningar med, vad man trodde, samma föroreningsgrad och metodval, vilket inte är representativt för denna del.

Trots omfattande provtagningar i området har inte föroreningssituationen kunnat fastställas fullt ut. Det har inneburit att inte heller omfattningen på den entreprenad som ska genomföra markreningen har kunnat definieras i sin helhet. Av den anledningen valdes en entreprenadform med samverkan. Denna är indelad i två faser. I fas 1 har kompletterande undersökningar gjorts och val av metod inför framställandet av underlag till utförande i fas 2 tagits fram. Utförandet innebär stabilisering av lera med så kallade inblandningspelare i vilka inblandning av Perulfat sker för att oxidera bort föroreningar till ofarliga ämnen som koldioxid och vatten.

Till grundentreprenaden finns också två optioner innehållandes åtgärder som ska påbörjas i december 2021. Optionerna innebär bland annat spontning för att komma åt djupare lager, samt injektering av aktivt kol för att motverka risken för återkontaminering.

Oförutsedda geotekniska förhållanden samt föroreningar vilka vida överstiger den föroreningsgrad vilken antogs initialt har inneburit omfattande kostnader för hitintills gjorda provtagningar och sanering. För att kunna slutföra markreningen i Kolkajen-Ropsten krävs därför en utökad budget och ett reviderat genomförandebeslut.

#### **Tidigare beslut**

Reviderat inriktningsbeslutet för Hjorthagen 2017-08-24 (exploateringsnämnden) och 2017-11-06 (kommunfullmäktige).

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2019-11-14 (exploateringsnämnden) och 2020-11-02 (kommunfullmäktige).

Delgenomförandebeslut Kolkajen-Ropsten 2017-08-24 (exploateringsnämnden) och 2017-11-06 (kommunfullmäktige).

#### *Ekonomiska konsekvenser för staden*

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

## 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 688 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 722 mnkr, varav 127 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten i form av marksanering samt utgifter för deponi av förorenade massor.

### Budgetkonsekvenser

#### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 722 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-127,1	-177,5	-195,6	-122,8	-99,2	0,0	-722,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-127,1</b>	<b>-177,5</b>	<b>-195,6</b>	<b>-122,8</b>	<b>-99,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-722,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna inrymmas i exploateringsnämndens investeringsbudget 2021. Behov av medel för kommande år får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. I arbetet framåt kommer redovisningsmässiga aspekter analyseras.

#### *Driftbudget*

Projektet bedöms inte påverka stadens och nämndens löpande drift- och underhållskostnader. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 22 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Prognosen för kapitalkostnader är beräknad utifrån förutsättningen att hela investeringen aktiveras.

### Ekonomiska osäkerheter

Med ledning av hittillsvarande oförutsedda tillkommande moment och problematik, kan ett likartat scenario antas under återstående delen av saneringen. Därför finns en reservpost för tillkommande och oförutsett om 10 % på återstående

marksaneringsutgifter, vilket är ca 32 miljoner SEK innan indexuppräkning. Osäkerheter och risker är främst av geoteknisk karaktär, med stora metodförändringar om de utfaller. Även ett osäkert föroreningsläge avseende substanser, koncentrationer och insatser för att oskadliggöra dessa föreligger.

En positiv sida kan ses i en ny metod att detektera föroreningar. Tester med denna metod indikerar att eventuellt kan vissa delytor klassas som rena och inte behöva åtgärdas.

### **Slutsats-ekonomi**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka -688 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter.

Projektet ingår som ett delgenomförandeprojekt i Kolkajen-Ropsten som i sin tur ingår som en del av Hjorthagen. Det senaste reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen (antogs av kommunfullmäktige 2020-11-02) redovisade ett positivt nettonuvärde om ca 1 304 mnkr, där delgenomförandeprojektet för Marksaneringen i Kolkajen-Ropsten ingick med en negativ påverkan på nettonuvärdet om ca 345 mnkr. Föreliggande reviderade genomförandebeslut för Marksaneringen innebär en försämring av Hjorthagens totala nettonuvärde med ca 343 mnkr, men totalt sett bedöms Hjorthagen som helhet fortsatt kunna redovisa ett positivt nettonuvärde närmare 1 miljard kronor.

*Hur projektet uppfyller stadens mål*

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

### **Bostadsbebyggelse**

Genom markrening av Kolkajen-Ropsten möjliggörs byggandet av cirka 1500 nya bostäder i Kolkajen, varav cirka 350 avser lägenheter i hyresrätt och 40 studentbostäder.

### **Lokaler**

Två stycken förskolor ska byggas i Kolkajen.

### **Miljö**

Kolkajen-Ropsten är en del av Norra Djurgårdsstaden och förhåller sig till de mål som är uppsatta i *Program för hållbar stadsutveckling, Norra Djurgårdsstaden visar vägen för en hållbar framtid*.

De metoder för markrening som utvecklas i projektet kommer att möjliggöra utveckling av andra förorenade områden i Stockholm.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kompensation för ianspråktagande av grönyta kommer att hanteras i detaljplanerna för Kolkajen och Ropsten.

### **Energihushållning**

Energisnåla metoder för rening används i den mån som går.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågor hanteras i detaljplanerna för Kolkajen och Ropsten.



## Påverkan på barn

Markreningen sker till de nivåer och de krav som ställs från myndigheterna. Detta möjliggör till exempel att förskola och förskolegårdar kan byggas och att barn (såväl som vuxna) kan vistas i området.

## Jämställdhet

Jämställdhetsfrågor hanteras i detaljplanerna för Kolkajen och Ropsten.

## Konstnärlig utsmyckning

Kolkajen-Ropsten omfattas av det program som är upprättat av Stockholm konst för Norra Djurgårdsstaden Hjorthagen.

*Genomförandefrågor*

## Tidplan

Aktivitet	År
E-377 fas 1 och Fas 2 HD 1 Undersökningar, tester spontning, onmdragning av Bobergsgatan	2019-2020
E 377 Fas 2 HD 2 Markrening inom arbetsområde för ursprungsentreprenaden	2020-2022
E-377 option 1 markrening inom gamla båtklubben öster om Exergis värmepump	2021-2022
E-377 option 2 markrening inom tidigare BLC ytan	2022-2023
Vattengasverket undet och I byggnad	2022-2023
Schaktrening I KV. Kolkajen N och S	2024
Schaktrening och ev. Insitu I Kv Tuben	2024

## Risker och osäkerheter

De största riskerna i projektet är:

- Att tilltänkta metoder inte fungerar och ger tillfredställande resultat.

Medför omprojektering och metodförändring.

- Geotekniska förhållanden är sämre än antaget.
- Lukt och emissioner som medför stora åtgärder för att förhindra spridning.

spridning.

- Hinder som inte kan förutses.
- Kulturskyddade samt andra byggnader som har höga krav på att innehålla låga vibrationsvärden.
- Följdverkningar och påverkan på tidplan för kommande aktiviteter vid problem.
- Logistik ihop med närliggande entreprenader och framkomlighet för tredje man.

*Kommunikation*

Kontoret har diskuterat utvecklingen av Kolkajen-Ropsten—med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

#### *Kontorets sammanfattande bedömning*

Det finns stora tidsvinster med att genomföra markreningen innan laga kraftvunnen detaljplan. Därför är det av stor vikt att den redan påbörjade saneringen av Kolkajen-Ropsten kan färdigställas så att bostadsproduktionen kan påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 januari 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2030. Genom markrening av Kolkajen-Ropsten möjliggörs byggandet av cirka 1 500 nya bostäder i Kolkajen, varav cirka 350 avser lägenheter i hyresrätt och 40 studentbostäder.

Stadsledningskontoret konstaterar att lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 688 mnkr.

Stadsledningskontoret konstaterar samtidigt att det finns tids- och samordningsvinster med att genomföra markreningen innan de egentliga mark- och byggentreprenaderna påbörjas och att den redan påbörjade marksaneringen är en förutsättning för att bostadsproduktionen ska kunna påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet ingår i projekt Hjorthagen, som sammantaget bedöms redovisa ett positivt nettonuvärde om nära 1 mdkr. Inräknat stadens planerade investeringar i skola, gymnastiksal och förskolor bedöms nettonuvärdet uppgå till cirka 400 mnkr. Stadsledningskontoret föreslår utifrån detta att marksanering i Kolkajen-Ropsten får genomföras trots att projektet visar ett negativt nettonuvärde.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden i arbetet framåt kommer att analysera projektets redovisningsmässiga aspekter. Om det framkommer att delar av investeringsutgiften inte kan aktiveras får detta hanteras kommande budgetarbete.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Kolkajen-Ropsten till en investeringsutgift om 722 mnkr.

Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.