

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/1364)

Loudden och del av Frihamnen, genomförandeavtal för återtagande av arrenden med Stockholms Hamn AB och genomförandebeslut för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering

Hemställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandeavtalen för Loudden och del av Frihamnen godkänns.
2. Genomförandebeslut för nettoutgifter om 159 mnkr för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering inom investeringsprojekt Loudden godkänns.
3. 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

Exploateringsnämnden har den 17 juni 2021 godkänt förslag till nytt mark- och driftavtal, "Hamnavtalet" (Dnr: E2021-02095), mellan Stockholms Hamn AB (Hamnen), exploateringsnämnden och trafiknämnden. I det nya Hamnavtalet återlämnar Hamnen stora arrendeområden till staden, bland annat arrendeområdet Loudden samt del av arrendeområdet Frihamnen. Det nya Hamnavtalet börjar gälla tidigast den 1 januari 2022 under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige och Hamnens styrelse. Exploateringsnämndens

tecknande av Hamnavtalet är villkorat till att genomförandeavtal för återtagande av arrenderad mark tecknas.

Detta ärende innehåller förslag till genomförandeavtal för Loudden respektive del av Frihamnen samt köpavtal för Hus M.

Genomförandeavtalen reglerar frågor rörande marksanering, inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar såsom bergrum, kajer och tekniska installationer.

Hamnavtalet har omförhandlats för att bättre passa stadens utbyggnadsplaner. För att möjliggöra planerad utveckling i Norra Djurgårdsstaden behöver exploateringsnämnden ha rådighet över marken.

De ekonomiska konsekvenserna till följd av genomförandeavtalen bedöms kunna hanteras inom ramen för projekt Loudden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 126 mnkr, men sammantaget prognostiseras ett positivt nettonuvärde för projektet. Driftkostnader förenade med inlösen av byggnader samt övertagande av mark och anläggningar bedöms rymmas inom tidigare beslutad budget om 37 mnkr fram till år 2026 för drift och underhåll av mark, byggnader och anläggningar inom planeringsområdet Loudden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på att genomförandeavtal nu kan tecknas för Loudden respektive del av Frihamnen så att villkoren för markens återtagande kan regleras. För att möjliggöra planerad utveckling i Norra Djurgårdsstaden behöver exploateringsnämnden ha rådighet över marken.

Mina synpunkter

Genomförandeavtalet för återtagande av arrenderad mark är en förutsättning för den kommande stadsutvecklingen på Loudden och i Frihamnen. Utvecklingen av Loudden blir en del av stadsbyggnadsprojektet Norra Djurgårdsstaden. Detta innebär bland annat att området kommer att vara hållbarhetsprofilerat, där fotgängare, cykel- och kollektivtrafik, utvecklad grönstruktur samt ekosystemtjänster prioriteras. Inriktningen är att minst 4 000 bostäder och 2 000 arbetsplatser ska byggas i Loudden. Förutom bostäder är området planerat att rymma handel, skola, förskolor, idrottsanläggningar samt torg och par-

ker. Den första bebyggelsen beräknas påbörjas 2025 och hela området vara färdigt cirka tio år senare.

I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Genomförandeavtal Loudden (SEKRETESS enligt 19 kap. 9 § offentlighets- och sekretesslagen)
2. Genomförandeavtal Frihamnen (SEKRETESS enligt 19 kap. 9 § offentlighets- och sekretesslagen)
3. Köpeavtal Hus M
4. Ekonomi (SEKRETESS enligt 19 kap. 9 § offentlighets- och sekretesslagen)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandeavtalen för Loudden och del av Frihamnen godkänns.
2. Genomförandebeslut för nettoutgifter om 159 mnkr för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering inom investeringsprojekt Loudden godkänns.
3. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.

Stockholm den 1 december 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 17 juni 2021 godkänt förslag till nytt mark- och driftavtal "Hamnavtalet" (Dnr: E2021-02095) mellan Stockholms Hamn AB (Hamnen), exploateringsnämnden och trafiknämnden. I det nya Hamnavtalet återlämnar Hamnen stora arrendeområden till staden, bland annat arrendeområdet Loudden samt del av arrendeområdet Frihamnen. Det nya Hamnavtalet börjar gälla tidigast den 1 januari 2022 under förutsättning att det godkänns av kommunfullmäktige. Exploateringsnämndens tecknande av Hamnavtalet är villkorat till att genomförandeavtal för återtagande av arrenderad mark tecknas.

Detta ärende innehåller förslag till genomförandeavtal för Loudden respektive del av Frihamnen samt köpavtal för Hus M.

Genomförandeavtalen reglerar frågor rörande marksanering, inlösen av byggnader och övertagande av anläggningar såsom bergrum, kajer och tekniska installationer. Även reglering av nedlagda kostnader avseende återställning av mark omfattas. Exploateringsnämndens expertråd för fastighetsfrågor har godkänt värderingen av byggnaderna den 14 oktober 2021.

Delar av återlämnat arrende i västra delen av Frihamnen regleras inte i dessa avtal varför ytterligare avtal kan komma att tecknas om ledningar, nätstationer och arrenden.

Genomförandeavtal rörande återtagande av Loudden

Loudden har sedan 1920-talet nyttjats till oljehamn för petroleumprodukter. Sedan år 2000 har Stockholms Hamn AB varit stadens arrendator på Loudden som i sin tur arrenderat ut mark till olika oljebolag. Den 26 maj 2014 fattade kommunfullmäktige beslut om att avveckla oljehantering på Loudden.

Den 31 december 2019 löpte oljebolagens arrenden med Hamnen på Loudden ut, och bolagen påbörjade arbetet med marksanering av depåer och bergrum. Oljebolagen är skyldiga att sanera sina depåområden ned till mindre känslig markanvändning (MKM).

Saneringen av depåområdena kommer att vara färdigställd till den 31 december 2021, med undantag för Preem och OKQ8 som avslutar saneringen av sina respektive depåområden under 2022. Därefter ska sanering av gemensamma ytor inom oljehamnen ta vid. I samband med saneringen av gemensamma ytor kan saneringen av depåområdena färdigställas. Därefter bör markeringen ovan jord ned till MKM vara färdigställd.

Avtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrende. Hamnen fullgör sitt ansvar mot exploateringsnämnden att återlämna gemensamma ytor inom arrenderad mark utan markföreningar överstigande MKM genom erläggande av betalningslikvid. Exploateringsnämnden kommer att genomföra marksaneringen åt Hamnen. Oljebolagen bedriver även sanering under mark i de tidigare olje- och bensinfyllda bergrum som finns på Loudden. Denna sanering kommer successivt färdigställas och preliminärt vara klar till den 31 december 2026.

Flera gamla byggnader, och marken under dem, är kraftigt förorenade på grund av oljehantering i området och har därför behövts rivras för att möjliggöra saneringen. Två av de grönklassade byggnaderna, Hamnkontoret och Vattentornet, bedöms kunna sparas och ges ny funktion i det pågående planarbetet. Dessa två byggnader kommer lösas in av exploateringsnämnden.

Genomförandeavtal rörande återtagande av delar av Frihamnen, containerterminalen m.m.

Containerverksamheten har varit belägen i Frihamnens södra delar sedan 1970-talet. Stockholms hamnar färdigställde en ny hamn i Norvik våren 2020 dit containerverksamheten har flyttats.

Marken i Containerterminalen är förorenad och behöver saneras.

Avtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrende. Hamnen fullgör sitt ansvar mot exploateringsnämnden att återlämna arrenderad mark utan markföreningar överstigande MKM genom erläggande av betalningslikvid. Exploateringsnämnden kommer att genomföra marksaneringen åt Hamnen. Fyra byggnader kommer lösas av in staden, bland annat den byggnadsminnesförklarade flyghangaren från 1950-talet ritad av Sven Markelius. Hus M, bilaga 3, ligger i Frihamnen utanför den tidigare Containerterminalen.

Ekonomi

Avtalen hanterar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrenden. De ekonomiska villkoren framgår av bilagorna 1 och 2 (sekretessbelagda). Marken kommer i detta skede renas ned till MKM. I det skede då den framtida markanvändningen är känd, efter godkända program och detaljplaner, kommer ytterligare markrening krävas för de delar som ska utgöra bostäder, kontor, park, allmän plats eller liknande.

De sammanlagda nettoutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 159 mnkr. En fullständig redovisning av ekonomi framgår av bilaga 4 (sekretessbelagd). Utgifterna avser inlösen av byggnader, reglering av redan tagna utgifter

kopplat till hamnens avveckling samt marksanering ned till MKM. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för de ekonomiska konsekvenserna till följd av avtalen redovisar ett negativt nettonuvärde om 126 mnkr. Totalt sett prognostiseras dock ett positivt nettonuvärde för projekt Loud den.

För drift och underhåll av mark, byggnader och anläggningar inom planeringsområdet Loud den fattade exploateringsnämnden den 17 december 2020 genomförandebeslut för förvaltningsprojekt med en budget om 37 mnkr fram till år 2026. Driftkostnader förenade med inlösen av byggnader och övertagande av mark och anläggningar bedöms rymmas inom den budgeten.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2021 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandeavtalen för Loud den och del av Frihamnen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner avtalen och uppdrar till exploateringskontoret att teckna vederbörande avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslut för nettoutgifter om 159 mnkr för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering inom investeringsprojekt Loud den.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 oktober 2021 har i huvudsak följande lydelse.

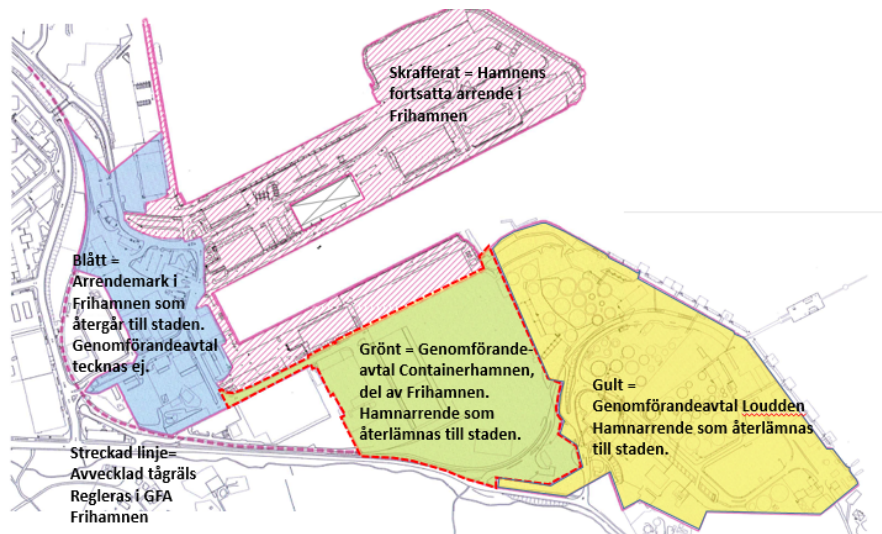
Loud den är ett delområde i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden som omfattar den tidigare oljehamnen på Loud den samt del av Frihamnen, bl.a. den tidigare containerterminalen m.m. Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år och är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. De första bostäderna började byggas våren 2011 och stod klara hösten 2012, hitintills har drygt 3 100 färdigställts inom Norra Djurgårdsstaden. I Loud den planeras det för cirka 4000 bostäder.



Figur 1. Planprogramområde för Loudden.

Den nya stadsdelen Loudden ska huvudsakligen byggas på mark som fram till 2020-12-31 nyttjats för hamnverksamhet. Utvecklingen möjliggörs av att Hamnen i det nya Hamnavtalet återlämnar hela arrendeområdet Loudden samt del av arrendeområde Frihamnen (f.d. containerterminalen m.m) till exploateringskontoret. Genomförandeavtal tecknas mellan Hamnen och exploateringskontoret för hantering av frågor rörande marksanering, inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar såsom bergrum, kajer och tekniska installationer. Även reglering av redan tagna kostnader avseende återställning av mark omfattas.

Delar av återlämnat arrende i västra delen av Frihamnen regleras ej i dessa avtal varför ytterligare avtal kan komma att tecknas senare om ledningar, nätstationer, arrenden och liknande, mellan exploateringskontoret, trafikkontoret, Hamnen eller S:t Erik Mark AB.



Figur 2. Arrendeområden och genomförandeavtal

Genomförandeavtal rörande återtagande av Loudden

Loudden har sedan 1920-talet nyttjats till oljehamn för petroleumprodukter. Hamnen var ursprungligen en förvaltning inom staden som på 90-talet bolagiserades. Sedan år 2000 har Hamnen varit stadens arrendator på Loudden som i sin tur arrenderat ut mark till olika oljebolag. Den 2014-05-26 fattade kommunfullmäktige beslut att avveckla oljehantering på Loudden.

Den 2019-12-31 löpte oljebolagens arrenden på Loudden med Hamnen ut och istället påbörjade bolagen arbetet med marksanering av sina depåer och bergrum. Oljebolagen är skyldiga att sanera sina depåområden ned till mindre känslig markanvändning (MKM).

Saneringen av depåområdena ned till +1.16 m.ö.h. kommer vara färdigställd till 2021-12-31 (med undantag för Preem och OKQ8 som avslutar sanering av sina respektive depåområden under 2022). Därefter ska sanering av gemensamma ytor inom oljehamnen ta vid. I samband med saneringen av gemensamma ytor kan saneringarna av depåområdena färdigställas. Därefter bör markreningen ovan jord ned till mindre känslig markanvändning (MKM) vara färdigställd.

Avtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrende. Hamnen fullgör sitt ansvar mot exploateringskontoret att återlämna gemensamma ytor inom arrenderad mark utan markföreningar överstigande MKM genom erläggande av betalningslikvid. Exploateringskontoret kommer sedan i sin tur att genomföra marksaneringen åt Hamnen.

Oljebolagen bedriver sanering även under mark i de tidigare olje- och bensinfyllda bergrum som finns på Loudden. Av bergrummen har delar av 67-års berg bedömts som rena och därefter överlämnats till hamnen. I övriga delar av 67-års bergrum liksom 75-års, 74-års samt 55-års bergrum pågår fortfarande sanering, denna

sanering kommer successivt färdigställas och preliminärt vara klar till 2026-12-31. Efter inskickad slutdokumentation till och svar från miljöförvaltningen rörande saneringsarbetet kan oljebolagen överlämna bergrummen.

Flera gamla byggnader, och marken under dem, är kraftigt förorenade på grund av oljehantering i området och har därför behövts rivs för att möjliggöra saneringen. Två av de grönklassade byggnaderna, Hamnkontoret och Vattentornet, bedöms kunna sparas och ges ny funktion i det pågående planarbetet. Dessa två byggnader kommer lösas in av kontoret.

Genomförandeavtal rörande återtagande av delar av Frihamnen, containerterminalen m.m.

Containerverksamheten har varit belägen i Frihamnens södra delar sedan 1970-talet. Stockholms hamnar färdigställde en ny hamn i Norvik våren 2020 dit containerverksamheten har flyttats.

Marken i Containerterminalen är förorenad och behöver saneras. Avtalet reglerar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrende. Hamnen fullgör sitt ansvar mot exploateringskontoret att återlämna arrenderad mark utan markföroreningar överstigande MKM genom erläggande av betalningslikvid. Exploateringskontoret kommer sedan i sin tur att genomföra marksaneringen åt Hamnen.

Fyra byggnader kommer lösas av in staden, bl.a. den byggnadsminnesförklarade flyghangaren från 1950-talet, ritad av Sven Markelius. Hus M ligger i Frihamnen och utanför den f.d Containerterminalen. Exploateringskontorets inlösen av Hus M regleras genom bilaga 3.

Tidigare beslut

- ExplN 2018-02-01; Utredningsbeslut Loudden, 47 mnkr.
- ExplN 2020-12-17; Genomförandebeslut förvaltning Loudden, 37 mnkr.
- KF 2021-09-06; Reviderat utredningsbeslut Loudden; 74 mnkr.

Ärendets beredning

Ärendets har beretts av exploateringskontoret och Stockholms Hamn AB i samråd med stadsledningskontoret. I berörda delar har även S:t Erik Mark AB, Stockholm Vatten och Avlopp AB (SVOA) och trafikkontoret deltagit.

Ekonomi

Ärendet och avtalen hanterar kostnads- och ansvarsfördelning i samband med återlämnande av arrenden. Marken kommer i detta skede renas till mindre känslig markanvändning (MKM).

I det skede då den framtida markanvändningen är känd, efter godkända program och detaljplaner kommer ytterligare markrening krävas för de delar som skall utgöra bostadsanvändning, kontor park eller allmän plats och liknande. Dessa kostnader kommer att tas upp till behandling i senare beslut.

Investeringsbudget

- För exploateringskontorets del innebär genomförandeaftalen en nettoutgift på 159 mnkr för projekt Loudden. Utgifterna avser inlösen byggnader; reglering av redan tagna utgifter kopplat till hamnens avveckling; reglering av hyres- och arrendeintäkter under 2021 samt marsanering ned till MKM.

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

- Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 126 mnkr. Kontoret kommer återkomma gällande försäljningsinkomsterna i projektet vid nästa beslutstillfälle för projektet och då programarbetet kommit längre. Totalt sett prognostiseras ett positivt nettonuvärde för Loudden i sin helhet.

Driftbudget

- Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringskontoret beräknas uppgå till maximalt cirka 9 mnkr om året, med en minskning över tid.
- För drift och underhåll av mark, byggnader och anläggningar inom planeringsområdet Loudden fattade exploateringsnämnden den 2020-12-17 genomförandebeslut på förvaltningsprojekt med budget 37 mnkr fram till år 2026. Driftkostnader förenade med inlösen av byggnader och övertagande av mark och anläggningar bedöms rymmas inom den budgeten.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Att genomföra återtagandet av Hamnens arrenden i Loudden och Frihamnen är led i att uppnå målen i översiktsplanen att rikta satsningar till fokusområden och samband, möjliggöra värdeskapande kompletteringar, tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential- samt att möjliggöra stadsutvecklingen av Norra Djurgårdsstaden.

Miljö

De områden som överförs är idag förorenade bland annat på grund av bränslehantering på arrendeområdena och i bergrum. Dessa skall i samverkan med Hamnen och oljebolagen renas till MKM och innan området bebyggs kommer ytterligare saneringar att genomföras för att säkerställa en god miljö för boende och vistelse.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Föreliggande ärende medför inte att någon grönyta tas i anspråk. I det kommande programarbetet kan frågan komma att bli aktuell att redovisa.

Energiushållning

Föreliggande ärende aktualiserar ingen redovisning om energihushållning. Kommande planprogram, markanvisningar, genomförandet av kontorets del av markeringen och utbyggnad av stadens allmänna platser kommer följa de energikrav som redovisas i Norra Djurgårdsstadens Program för Hållbar Stadsutveckling.

Tillgänglighet

Föreliggande ärende bedöms inte påverka frågan om tillgänglighet. Området är idag inte tillgängligt för allmänheten. I det kommande programarbetet kommer frågan bli aktuell att redovisa.

Påverkan på barn

Någon påverkan på barn bedöms inte ske genom föreliggande ärende. Området är idag inte tillgängligt för barn. I det kommande programarbetet kommer frågan bli aktuell att redovisa.

Jämställdhet

Någon påverkan på jämställdhet bedöms inte ske genom föreliggande ärende. Området är idag inte tillgängligt för allmänheten. I det kommande programarbetet kommer frågan bli aktuell att redovisa.

Konstnärlig utsmyckning

Ärendet innehåller inga frågor rörande konstnärligt utsmyckning.

Genomförandefrågor

Exploateringskontoret blir byggaktör för återtagen mark och får i och med det byggarbetsmiljöansvar inom områdena. Staden tar över arrendatorer från Hamnen och tecknar nya arrenden för dessa.

Kontoret sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på tecknande av genomförandavtal för Loudden respektive del av Frihamnen. Genom att få rådighet över marken inom planområdet Loudden skapas stora möjligheter för kommande stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och medför flera ekonomiska fördelar. Staden får större möjligheter att genomföra sina utvecklingsprojekt kopplat till hållbarhetsprofileringen i området.

För att möjliggöra kommande utbyggnad behöver exploateringskontoret rådighet över marken inom Loudden och del av Frihamnen. Exploateringskontoret föreslår att genomförandavtal för Loudden respektive för del av Frihamnen med Stockholms Hamn AB tecknas samt att genomförandebeslut för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering inom investeringsprojekt Loudden tas.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

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

Stadsledningskontoret konstaterar att Hamnavtalet har omförhandlats för att bättre passa stadens utbyggnadsplaner. Stadsledningskontoret ser positivt på att genomförandeavtal nu kan tecknas för Loudden respektive del av Frihamnen så att villkoren för markens återtagande kan regleras. För att möjliggöra planerad utveckling i Norra Djurgårdsstaden behöver exploateringsnämnden ha rådighet över marken.

Stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna till följd av genomförandeavtalen kan hanteras inom ramen för projekt Loudden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 126 mnkr, men sammantaget prognostiseras ett positivt nettonuvärde för projektet.

Stadsledningskontoret noterar att ytterligare markrening kommer att krävas för de delar som ska utgöra bostadsanvändning, kontor, park, allmän plats eller liknande.

Stadsledningskontoret noterar vidare att driftkostnader förenade med inlösen av byggnader samt övertagande av mark och anläggningar bedöms rymmas inom tidigare beslutad budget om 37 mnkr fram till år 2026 för drift och underhåll av mark, byggnader och anläggningar inom planeringsområdet Loudden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att genomförandeavtal för Loudden och del av Frihamnen godkänns, och att genomförandebeslut för nettoutgifter om 159 mnkr för inlösen av byggnader, övertagande av anläggningar samt marksanering inom investeringsprojekt Loudden godkänns. Utgifterna för år 2022 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2023.