

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare:

Staffan Lorentz

Version:

Tertialrapport 1 2014

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	3
Uppdrag	3
Mål	3
Övergripande viktiga händelser	4
Rapporteringsperioden.....	6
Kommande period	6
Geografiska gränsdragningar	7
Organisation	7
Bemannning	7
Projektledningsgrupp.....	7
Organisation för miljöstrategi	8
Norra Djurgårdsstaden Innovation	8
Styrgrupp	8
Tidplan och milstolpar	8
Plan och byggprocess	9
Detaljplaner och program	9
Markanvisat.....	9
Färdigställt	10
Under utbyggnad och planering.....	10
Stadens entreprenader.....	10
Övriga förvaltningar	10
Avtal	10
Avtal med byggherrar	10
Avtal med övriga aktörer	11
Kommande avtal	11
Ekonomi.....	11
Miljö.....	11
Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål	11
Uppföljning av miljömål	12
Operationella mål & krav - utvärdering och redovisning av avvikelser	15
Risk och kvalitet.....	16
Kommunikation	17
Aktiviteter och löpande information.....	18

INTRODUKTION

Denna lägesrapport avser stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden såsom angivits i KFs budget 2013 angående att projektet (formellt exploateringsnämnden) två gånger per år ska återrapportera projektet till KS utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet. I uppföljningsanvisningarna anges att uppföljning och avvikelserapportering lämnas i samband med tertialrapport 1 och verksamhetsberättelse utifrån byggande, ekonomi och miljöprogram.

BAKGRUND

Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden är en del av Stockholm som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Ett flertal stora verksamheter återfinns inom området, såsom Värta-, och Frihamnen, Värtaverket med el- och kraftvärmeproduktion samt Värtagasverket i Hjorthagen och oljedepåerna på Loudden. Stadsutvecklingen grundar sig på övergripande program fattat i kommunfullmäktige 2002.

MÅL OCH UPPDRAG

Uppdrag

De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel med minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik främjas.

Mål

Nedan sammanställs projektets övergripande mål och tillvägagångssätt för att nå målen. Målen är fastställda genom politiska beslut rörande inriktning, planering, genomförande, miljö- och hållbarhetsprogram m.m. på i huvudsak programområdesnivå. Effektmålen beskriver vad som ska uppnås med projektet och är indelade i ekologiska, ekonomiska, sociala mål samt mål för den fysiska utformningen i området. I övriga styrdokument finns även projektmålen redovisade, som beskriver tillvägagångssätt, hur det arbetas i projektet för att målen ska nås.

EFFEKTMÅL

Ekonomiska mål

- En stadsdel som planeras och utformas för att tillvarata och långsiktigt hushålla med samhällets resurser.
- En stadsdel som byggs och förvaltas kostnadseffektivt.
- En stadsdel som möjliggör ett gott företagsklimat.

- En stadsdel där innovativa lösningar visas upp som profilerar Stockholm som en hållbar stad.

Mål för fysisk utformning

- En välintegrerad stadsdel med goda kommunikationer.
- En tillgänglig, vacker och omsorgsfullt gestaltad stadsdel där den värdefulla stads- och landskapsbilden tillvaratas.
- En stadsdel med robust struktur anpassad för att kunna möta framtida behov.
- En stadsdel som stärker och utvecklar områdets kvalitéer och tillvaratar kulturhistorisk bebyggelse.

Ekologiska mål

- En stadsdel där biologisk mångfald och ekologiska värden värnas.
- En stadsdel som är anpassad till framtida klimatförändringar.
- En resurssnål stadsdel med låg miljöpåverkan.

Sociala mål

- En stadsdel med varierat utbud av kommersiell och social service.
- En stadsdel med god tillgång till park- och grönområden samt platser för rekreation och kultur.
- En stadsdel som främjar social mångfald och integration.
- En säker, attraktiv och levande stadsmiljö som kan användas av alla.
- Goda möjligheter till deltagande och insyn för berörda i formandet av stadsdelen.

Sedan 2013 har en genomgång gjorts av målen för projektet i en rad olika styrdokument och som sker kopplat till förtydligande av projektets hållbarhetsmål samt dess stadsbyggnadsprinciper genomförts och går för närvarande igenom av projektets styrgrupp.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Projektet har sedan framtagandet av de första detaljplanerna fokuserat på att få fram lagakraftvunna lov, planer, övergripande program, och tillstånd, samt på genomförande av markrening och etablering av erforderlig infrastruktur inför byggherrarnas byggstart. Efter beslutet om att Norra Djurgårdstaden skall vara miljöprofilerat har omfattande resurser lagts på att etablera en organisation och arbetssätt för detta samt framtagande av miljö- och hållbarhetsprogram, handlingsprogram, krav och uppföljningsmodeller m.m.

Under kvartal 1 2014 har arbetet med tolkning och en precisering av det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet sammanställts och tillsammans med stadsbyggnadsprinciperna redovisats för styrgruppen.

Fram till och med kvartal 1 2014 har ett flertal större händelser skett. Ca 40 byggherrar är markanvisade varav några för två eller tre projekt. Det finns nu framtaget ett tiotal handlingsprogram, som omfattar hållbarhetskrav för olika etapper. Dessa är en bilaga till markanvisnings- resp. exploateringsavtalen som tecknas mellan staden och byggherrarna. Hållbarhetskrav ställs även på stadens egna entreprenader. Uppföljning av markanvisade etapper och stadens entreprenader pågår.

Nyinflyttningarna fortsätter i Hjorthagen. Stora resurser har lagts på inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug, med därtill hörande kommunikationsinsatser om ansvar och ekonomi.

Uppdrag finns att lösa industribullerfrågans komplikationer för stadsutveckling på nationell nivå vilket kan komma att underlätta för de bostadsexploateringar som planeras i hamnområdet.

Förberedelser görs för att hantera eventuellt kommande ändrad lagstiftning som begränsar kommuners möjligheter att ställa krav på byggherrar i form av nivåer för energiförbrukning i byggnader etc.

För Spårväg city har Trafikförvaltningen (tidigare SL) erhållit genomförandebeslut och tecknat principöverenskommelse med staden. En genomsyn av hittills planerade lösningar för spårvägen görs nu, främst rörande sträckan kv. Valparaiso till Lidingöbron i syfte att finna den mest tekniskt och ekonomiskt genomförbara sträckningen för SL, Staden och Fortum. Utredningen påverkar även Lidingö och dess planering för spårbron. Utredningen skall redovisas i april 2014.

Fortum har påbörjat byggande av nytt biobränsleeldat kraftvärmeverk (BIO KVV) vilket är ett led i stadens omställning till ett mer hållbart energisystem.

Byggnation av Värtapiren pågår, vilket är ett viktigt steg för stadsutvecklingen i Södra Värtahamnen.

Avtal har tecknats med Trafikverket om avveckling av bangården Värtan Östra kopplat till behov för Spårväg City för spår och till flytt av containerhantering till Norvikudden. Ännu finns ingen dom för tillståndet, varför byggstart är oklar, vilket får påverkan på stadens exploateringar i hamnen och avvecklingen av bangården Värtan Östra. Nuvarande trafikering med tåg till containerhamnen hindrar utbyggnaden av Spårväg City.

Villkoren för de markanvisad skola, scen och idrottshall i Gasverket samt för tidig markreservation för verksamheter m.m. i gasverket utarbetas nu för att ingå i avtal och detaljplaner. Reviderat inriktningsbeslut fattades i december i exploateringsnämnden för ca 6 000 lägenheter m.m. i Hjorthagen. I kv. Starkströmmen har markanvisning skett i februari 2014 för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten. I februari fattade exploateringsnämnden beslut om

överlåtelse av Villa Ekbacken inom Norra 1. Huset byggs nu om till förskola som öppnar under kvartal 2 2014.

Genomförandebeslut har fattats i exploateringsnämnden för Ängsbotten och Gasklocka 3&4. Ombyggnaden av Bobergsgatan mellan Gasverket och Ropsten pågår. Stadens bygglogistikcenter är i drift i Ropsten. I Västra pågår byggnation med knappt tio byggherrar. Den första kvartersbutiken/restaurangen har öppnat i Norra 1 och flera är under färdigställande. En gångbana utformad som konstverk har invigts och en fontän byggs nu som några av projektets satsningar på 1 % till konst.

Rapporteringsperioden

Denna rapport är den tredje sedan beslutet i KF:s budget 2013 och lägesredovisning skall lämnas två gånger per år.

Kommande period

Ytterligare markanvisningar kommer att göras för ca 5-700 bostäder, och kontor i Södra Värtahamnen och för ca 30 lgh som infill kopplat till detaljplan för parklek m.m. i kv. Jackproppen i Hjorthagen. En markanvisningstävling rörande energi, LCA¹ och utformning genomförs för ca 40 hyresrätter i etappen Brofästet. Markanvisningar kommer att göras för verksamheter och bostäder i Gasverket. Genomförandebeslut beräknas fattas för Gasklocka 3&4 i KF i april.

Kopplat till utredningar av alternativa sträckningar för Spårväg City genom energihamnen görs nu genomgång av de beroenden som finns i Ropsten och Energihamnen, kopplat till bussterminal, parkeringar, möjligheter till flytt av värmepump och till inrymmande av Cementa, inrymmande av depåolja till fartyg, där utbyggnadsmöjligheter, utgifter och intäkter studeras - i syfte att hitta den för staden lämpligaste strukturen och innehållet i området.

Färdigställande av Bobergsgatan, samt finplanering inklusive bryggor och bro vid Norra 1. Tillfällig stängning av butik i Ängsbotten under etappens byggperiod. Start av markrening vid Södra Kajen och förberedande åtgärder för Hamnpåfarten.

För bränslehanteringen på Loudden kommer arbete med saneringsplan påbörjas under sommaren samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen.

De första inflyttningarna i Västra kommer att ske under 2014. De första entreprenaderna för byggvägar kommer att ske i Norra 2 under våren, varefter byggherrarna kommer att byggstarta efter sommaren 2014.

¹ Livscykelanalys

Vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och exploateringsavtal, görs i nära samarbete med förvaltningar och bolag. Färdigställande sker av det måldokument som tolkar det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet. Fortsatt arbete att vidareutveckla och precisera färdplan för en klimatpositiv NDS 2030 (inom ramen för Clinton Climate Initiative). Genomförande av kompetensprogram för aktuella detaljplaneetapper.

Införande av uppföljningsdatabas för att underlätta hanteringen av miljödata och fortsatt arbete att ta fram indikatorer för att beskriva måluppfyllelse. Framtagande av rapport skall göras, för redovisning av hållbarhetsarbetet. Fortsatt arbete med pågående FoU-projekt enligt FoU-plan och färdigställande av systemstudier för hållbara transporter och sorterande avloppssystem i syftet att implementerar resultaten i det operativa arbetet för att kunna uppnå hållbarhetsmålen. Visualisering av kretsloppsmodellen för att lättare kunna kommunicera komplexa frågor.

GEOGRAFISKA GRÄNSDRAGNINGAR

Norra Djurgårdsstaden omfattar Gasverksområdet och Värta- och Frihamnen och innehåller redan nu såväl boende som verksamheter. Norra Djurgårdsstaden angränsar till bebyggelsen i Gärdet, till Kungliga Nationalstadsparken på Södra och Norra Djurgården och till Lilla Värtan. Staden är huvudsaklig markägare och indelat där Hjorthagen omfattar bebyggelse fram till 2022. Södra Värtahamnen 2013-2023. Frihamnen, Containerhamnen och Loudden 2017-2030.

ORGANISATION

Bemanning

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, och bemannas även från bland annat exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Organisationen är uppdelad på planering och genomförande för de olika programområdena Hjorthagen och Södra Värtahamnen, med Frihamnen/Loudden i avvaktan på avveckling av dagens verksamheter, samt stöd- och stabsfunktioner.

Från exploateringskontoret deltar ca 10 anställda, men även miljöförvaltningen, fastighetsförvaltningen och andra förvaltningar och bolag har resurser knutna till Norra Djurgårdsstaden. Till stor del anlitar exploateringskontoret konsulter, som idag uppgår till ca 30 på heltid.

Projektledningsgrupp

Norra Djurgårdsstadens projektledningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering respektive genomförande i Värtan och Hjorthagen, miljösamordnare, stadsbyggnadskontorets planansvarige för Norra Djurgårdsstaden samt Norra Djurgårdsstadens kommunikator.

Organisation för miljöstrategi

Som stöd för att genomföra den satsning för att projektets miljöprofil skall genomföras finns en miljöstrategiorganisation där förslag till krav och åtgärder för staden och andra inom projektet utreds, i enlighet med Norra Djurgårdsstadens miljöprogram. Här sker sammanlänkningen av miljöprofileringen och projektet. Exploateringskontoret har drivit miljöstyrningsprocessen genom fokusgrupper, miljöprofilgrupp, styrgrupp, forskningsprojekt m.m. Det förvaltningsöverskridande samarbetet samt samverkan mellan miljö- och projektorganisationen har lett till tydligare arbets- och ansvarsstrukturer.

Norra Djurgårdsstaden Innovation

Inom avdelningen för Stora Projekt återfinns Norra Djurgårdsstaden Innovation, vilket är stadens verktyg att tillsammans med verksamma aktörer visa upp, samarbeta, testa, utvärdera åtgärder inom hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden Innovation är projektets huvudsakliga kanal för besökare rörande hållbart stadsbyggande och miljöteknik. Ett avtal som preciserar vad Norra Djurgårdsstaden Innovation förväntas utföra är under framtagande.

Styrgrupp

Projektets styrgrupp består av förvaltningscheferna från miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Vd:n för Stockholms Hamnar AB samt stadsledningskontorets controller och därutöver deltar avdelningschefen för Stora Projekt.

TIDPLAN OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas en översiktlig tidplan för Norra Djurgårdsstaden, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifftagande. Notera att tider och skeden i de flesta fall egentligen är överlappande.

	ÅR													
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	- 2030
Norra 1														
Västra														
Gasverket														
Norra 2														
Ängsbotten														
Gasklocka 3 och 4														
Brofästet														
Kolkajen														
Tjörkajen														
Ropsten														
Värtapiren														
Värtaterminalen														
Hamnpåfarten														
Kv. Valparaiso														
Pireus														
Bristol														
Antwerpen														
Studentfartyg														
Frihamnen														
Neapel														
Kv. Hull														
Stralsund														
Reval														
Containerhamnen														
Hamburg														
Hangö														
Loudden														
Brest														
Narvik														

BYGGNATIONS PERIOD
INFLYTTNING
KLAR

PLAN OCH BYGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Värtapiren, Norra 1, Norra 2 och Västra. Ytterligare 15 detaljplaner är påbörjade för bostäder, handel, kontor eller anläggningar, samt järnvägsplan för Spårväg City. Planprogram har upprättats för Hjorthagen och Södra Värtahamnen och kommer att göras för Frihamnen, Containerhamnen och Loudden.

Markanvisat

Ca 4 000 lägenheter har nu markanvisats i Hjorthagen. En del av det som tidigare markanvisats är nu färdigställt. Cirka 300 000 kvm kontor, handel och verksamheter finns

markanvisat, i huvudsak i Södra Värtahamnen. I Frihamnen är ca 500 studentlägenheter markanvisade på ett fartyg.

Samtliga kontor och annan verksamhet är direktanvisade. Fördelningen hyresrätt respektive bostadsrätt har hittills varit nästan jämn men i framtiden kommer detta skiftas till ytterligare övervikt på bostadsrätt för att inte uppnå minusresultat. De första 2 000 lägenheter markanvisades med tomträtt oavsett upplåtelseform. I etapperna Norra 2 och Brofästet har anbudstävlingar genomförts.

Färdigställt

10 byggherrar har färdigställt sina byggnader i Norra 1 innehållande ca 670 lägenheter och 2 förskolor med totalt 7 avdelningar. Av dessa är ca 70 seniorlägenheter. En fristående förskola är under uppförande i en av de gamla större villorna som tagits över från gasverket i Norra 1. Drygt 600 lägenheter är inflyttade och byggherrarnas arbeten kommer nu att avslutas.

Under utbyggnad och planering

Åtta byggherrar har startat i Västra, som totalt kommer att omfatta ca 1 230 lägenheter. Projektet kommer att ha en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter per år. Utbyggnadstakten kan komma att utvecklas beroende på marknadsläge, upplåtelseformer och projekttyp.

För att kunna styra takt och samordning mellan olika byggherrar och för stadens entreprenörer har nu avtalsdiskussioner tagits upp rörande viten för de byggherrar vars förseningar skapar omarbeten, förseningar och fördröjningar för staden.

I nuläget är ca 600 studentlägenheter under produktion i Hjorthagen. Två nya förskolor är tagna i drift, och planering pågår för skola, idrottshall, scen och de övriga verksamheter som kommer att inrymmas i gasverket.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för byggnation av Bobergsgatan, finplanering i Norra 1 inklusive broar, bryggor och gång- och cykelvägar så långt som från Lill-Janskogen till Ropstens båtklubb, samt byggvägar och infrastruktur i Gasverket, Västra och Norra 2, samt vid torget vid Ropstens T-bana i Hjorthagen. Under våren kommer start ske i Gasklocka 3&4 och i Ängsbotten.

Övriga förvaltningar

Staden driver även, genom Stockholms Hamnar AB, utbyggnaden av Värtapiren och genom fastighetsnämnden och SISAB projekt för internationell gästspelsscen i gasklocka 2, skola i gasverket och idrottshall vid Hjorthagens IP.

AVTAL

Avtal med byggherrar

Samtliga delprojekt omfattas av de i exploateringsprocessen förekommande avtalen, markanvisning och avtal om genomförande samt försäljnings-, eller upplåtelseavtal. För de projekt som startats efter beslutet om miljöprofilering biläggs även ett handlingsprogram

med krav och åtgärder rörande miljö- och hållbarhet. I nuläget finns 14 etapper eller projekt där handlingsprogram tecknats med en eller fler aktörer.

Avtal med övriga aktörer

Projektets ramverk formas av de avtal som tidigare tecknats mellan staden och övriga aktörer i eller vid Norra Djurgårdsstaden, såsom med Stockholms Hamnar AB, Kungliga Djurgårdens Förvaltning, Trafikverket, SL, Fortum, Lidingö, samt genom kontoret och andra förvaltningar.

Kommande avtal

Av kommande avtal kan nämnas:

- Ytterligare uppgörelse mellan staden och Trafikverket rörande bangårdarna i Värtan
- Avtal mellan staden, Stockholms Hamnar AB och Fortum rörande tillägg till Ramavtal för Hjorthagen omfattande bland annat arrende och markfrågor i Energihamnen och vid Värtaverket
- Avtal mellan staden och Stockholms Hamnar AB rörande markfrågor i Frihamnen
- Avtal mellan staden och Trafikförvaltningen rörande utbyggnaden av Spårväg City
- Avtal med Lidingö kommun rörande bro, spårväg och anläggningar mm i Ropsten.

Dessutom kommer längre fram avtal rörande avveckling och markrening i Loudden och i Containerhamnen.

EKONOMI

I bilaga 1 och 2 redovisas rörande exploateringsnämndens utgifter avvikelse mellan projektets prognos i verksamhetsplan respektive reviderade prognos i tertialrapporten för de tre kommande åren respektive avvikelse mellan genomförandebeslut/inriktningsbeslut och projektets slutprognos.

I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

MILJÖ

Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål

Ett behov av vidareutveckling av miljöarbetet har identifierats. Som första åtgärd har en översyn av miljö- och hållbarhetsprogrammet gjorts och en tolkning av vision, mål och åtgärder pågår. Samtidigt har stadsbyggnadskontoret, utifrån sitt arbete med program och planer för stadsutvecklingsområdets fysiska utveckling, haft en parallell process med att se över planeringsmål för att få till en samlad beskrivning av utgångspunkter för gestaltningen av stadsmiljön och bebyggelsen.

I detta arbete tas områdets hållbarhetsmål med som utgångspunkt för att forma stadsbyggnadsprinciper och idéer för stadsutvecklingen.

Dessa båda parallella processer skapar ett ramverk för hållbar stadsutveckling. Arbetet har genomförts i nära samarbete med stadens förvaltningar och bolag och har ökat samsynen kring frågorna och förstärkt samarbetet ytterligare och redovisats i styrgruppen.

För närvarande ser förslag till beslut ut enligt följande:

- Den tidigare benämningen av dokumentet Övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram för NDS ändras till Hållbarhetsprogram för NDS.
- Visionen förtydligas.
- Målen skärs ner från 81 till 19 för att göra dem SMARTA dvs. specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsatta och ambitiösa. Åtgärder som tidigare benämndes mål bibehålls.
- Den ekonomiska och sociala dimensionen av hållbarhet tydliggörs i målformuleringar.
- Mål avseende fossilbränslefri stadsdel förtydligas och preciseras med avseende på energisystem och transportsystem.
- Tidigare målformulering avsv. < 1,5 ton CO₂/cap ersätts med en procentsats p.g.a. beräkningsmetod förändras över tid och målet definieras på ett dynamiskt sätt.
- Tidigare målformulering klimatpositiv stadsdel förtydligas och definieras
- Ansvarsfördelningen mellan förvaltningar och bolag förtydligas.

För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen har staden inlett FoU-projekt, oftast i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, Hållbara Städer, EU m.m. Exempel på FoU-projekt är bl.a. urbana ekosystemtjänster (C/o City), informationsmarknadsplats (Smart City SRS), utveckling av guider och policy för klimatneutrala städer (Clue), utveckling av kretsloppsmodell (vidareutveckling av Hammarby Sjöstadsmodellen), affärsmodell återbrukscentrum, mobilitetsindex m.m.

Staden utför systemanalyser och studier för att få bättre underlag att ta fram strategier såsom trafiksystemstudie Loudden och samhällsekonomiska analys kring sorterande avloppssystem.

Staden jobbar kontinuerligt med kompetensprogram för markanvisade etapper där byggherrar och dess konsulter erbjuds att delta i en seminarierie del för att öka kompetensen i de olika frågor och del för att bjuda in till dialog.

Arbetet med framtagandet av en färdplan för en klimatpositiv NDS 2030 enligt Clinton Climate Initiative (C40-samarbetet) pågår.

Uppföljning av miljömål

Parallellt med arbetet att tolka det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet har framtagande av indikatorer och nyckeltal påbörjats.

De första två etapperna (Norra 1 och Västra) har baserat på Norra 2:s hållbarhetskrav² träffat frivilliga överenskommelser med staden s.k. miljöåtaganden. Dessa etapper har följts upp. Uppföljningen visar på positiva resultat och en stark ambition och vilja från byggherrarnas sida att så långt som möjligt leva upp till kraven.

Exempel på åtaganden som de flesta levt upp till är parkerings- och cykelplatser samt förberedelser för laddning av elfordon. Kontrollsystem för kemiskt innehåll i byggvaror används av alla. När det gäller energi så kommer faktisk energianvändning att följas upp när byggnaderna varit i drift under 2 år. Ännu har ingen byggnad varit i drift i två år.

Uppföljning av projekterad energiprestanda visar för Norra 1 och Västra att ca en tredjedel av byggherrarna klarar åtagandet att inte överskrida $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$.

Bild 1 visar de projekterade värden för energianvändning i Norra 1 (frivilliga åtagande). Byggherrar ligger genomsnittligt på $65 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$, enstaka klarar även kravet på senare etapper, $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$.

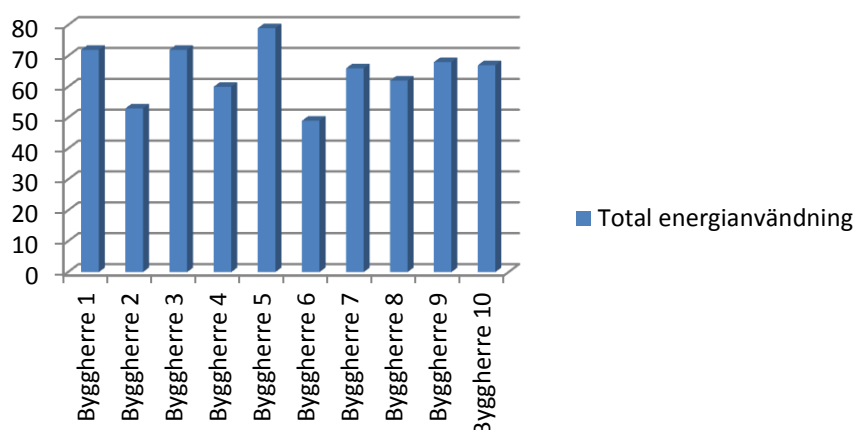


Bild 1: Energianvändning Norra 1, bygghandlingsskede

Bild 2 visar de projekterade värden för energianvändningen i Västra (frivilliga åtaganden). Byggherrarna ligger i genomsnitt på $65 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$, i senare skeden ligger siffrorna dock genomsnittligt under $60 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$.

² Dessa etapper planerades och projekterades innan beslutet om miljöprofileringen hade tagits. Dessa etapper omfattas enbart av frivilliga miljöåtagande med lägre miljöambition.

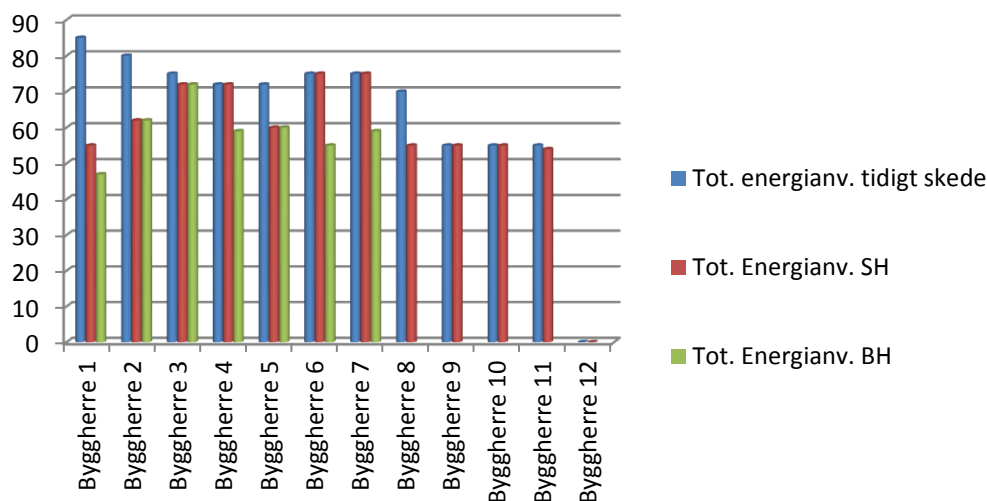


Bild 2: Energianvändning Västra, bygg- och systemhandlingsskede

Bild 3 visar att de projekterade värden av energianvändningen för etappen Norra 2 ligger lik eller under $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ i systemhandlingsskedet. Samma resultat uppnås för även andra aktuella etapper såsom Brofästet, Hamnens terminalbyggnad och Ängsbotten.

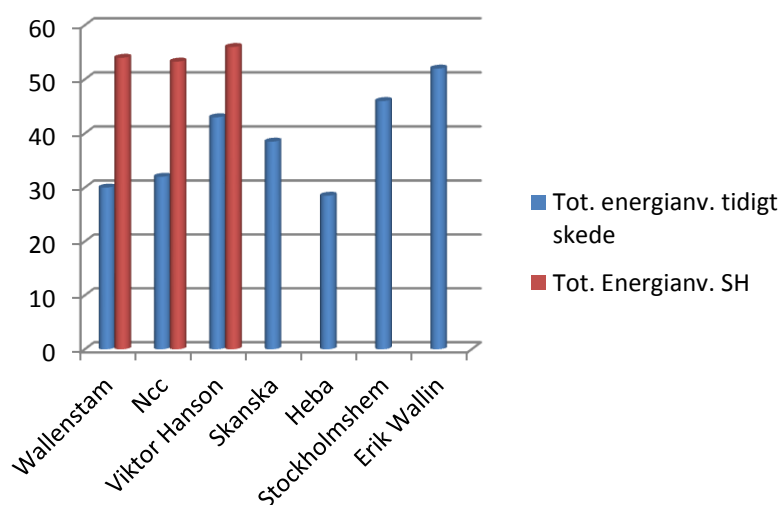


Bild 3: Energianvändning Norra 2, tidiga skeden och systemhandlingsskede. När det gäller kravet på egengenererad energi på byggnader är solceller planerade på flera projekt från och med etappen Västra.

Grönytefaktorn uppnås i Norra 1 och från och med etappen Norra 2, sämre förutsättningar råder dock i Västra även om det syns en hög ambition med planerade initiativ såsom bikupor, växthus och odlingslotter.

Eftersom miljökraven varit bindande och funnits med under hela projekteringen är förutsättningar att uppfylla kraven större, vilket framgår av uppföljningen.

Staden har även etablerat ett bygglogistikcenter där alla byggherrar utom i Norra 1 måste ansluta sig till. Detta resulterar i mindre transporter i området och därmed mindre utsläpp och bättre arbetsmiljö.

Sammanfattningsvis kan sägas att uppföljning av de etapper som omfattas av miljöprofileringen tydligt visar att stadens upplägg att kräva redovisning redan i tidiga skeden är avgörande för om hållbarhetskraven nås eller inte. Samtliga byggherrar har hittills visat höga ambitioner och förutsättningar finns för att nå merparten av kraven. Begäran om ändringar av och avvikelser från kraven har lämnats in och har mest handlat om de krav som staden har preciserat mellan markanvisning och exploateringsavtal, samt att kraven i viss utsträckning inte är anpassade till vissa typer av användning, t.ex. studentbostäder.

När det gäller stadens egna entreprenader har staden utarbetat rutiner för miljöstyrning i sina egna projekt som säkerställer att miljöprofileringen arbetas in i projekteringshandlingar såväl som under produktion och förvaltning. Uppföljning av entreprenörerna sker löpande genom miljömöten och miljöronder ute på plats. Inrättande av webbaserat uppföljningssystem pågår.

Operationella mål & krav - utvärdering och redovisning av avvikelser

Konstaterade avvikelser fram till och med mars 2014:

1. Sorterande avloppssystem i Hjorthagen

Frågan är under utredning. För Hjorthagen kommer det inte att vara möjligt att bygga denna typ av system i och med att infrastrukturen redan var planerad och projekterad när beslutet om miljöprofilering togs. Frågan är dock fortfarande under utredning för framtida utbyggnadsetapper i Värtan respektive Loudden.

2. Innovativt sopsugssystem Hjorthagen

Sopsugssystemet i Hjorthagen skall ägas av en gemensamhetsanläggning och drivas av en samfällighetsförening. Denna ägarform ställer krav på nya samarbetsformer för att stimulera en innovativ utveckling.

3. Optimal återvinning av energi från matavfallsfraktionen i Hjorthagen

För optimal utvinning av biogas och återföring av biomull från matavfallsfraktionen behöver denna fraktion sorteras ut. Frågan om separat insamling av organiskt avfall från avfallskvarnar är under utredning avseende huvudmannaskap. I och med att planering och projektering av anläggningar och infrastruktur kommit så långt i Hjorthagen kommer inte matavfallssystem med separat insamling från avfallskvarnar att kunna införas i tidiga etapper i Hjorthagen.

4. Fossilbränslefri stadsdel 2030, energiförsörjning bebyggelse

Fortum byter till biobränsle-baserat kraftvärmesystem senast 2030, fossilbränslefritt går dock ej att uppnå p.g.a. fossil andel i sopor (plast) även efter år 2030.

Risk för avvikelser:**1. Fossilbränslefri stadsdel 2030:**

Trafiken är inte bunden till det geografiska området i NDS utan är ett regionalt fenomen. Om målet ska nås måste användandet av fossila bränslen inom stadsdelen regleras. För att nå målet krävs radikala åtgärder som även kan innebära att lagstiftning behöver ändras. Det finns en stor risk för avvikelse.

2. Inrättande av återvinningscentral och återbrukscentrum i Hjorthagen

Staden har ännu inte hittat formen och platsen för en återvinningscentral och återbrukscentrum, men fortsätter att arbeta med frågan. Det finns en risk för avvikelse.

3. Offentliga byggnader ska utgöra spjutspetsprojekt för hållbart byggande.

I stadens egna nybyggnadsprojekt i stadsdelen görs avvägningar mellan detta mål och andra mål bland annat ekonomiska, vilket kan leda till avvikelse.

4. Mål om implementering av trafikhierarki i tidiga skeden

Trafikhierarkin är inte implementerat fullt ut i Hjorthagen och Södra Värtan (befintlig struktur plus Hamnens verksamhet). Staden har svårt att påverka SL att tillgodose mycket god kollektivtrafik. Arbetet pågår. Det finns en stor risk för avvikelse.

Knäckfrågor för miljöprofilering:

Regeringens förslag till ny lagstiftning för att begränsa kommuners möjlighet att ställa krav på byggherrar (t. ex. energianvändning) i samband med markanvisningar, s.k. särkrav, kan medföra stora begränsningar i stadens möjlighet att driva hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden.

Trafiken till och från hamnen är av riksintresse och kräver en stor skala på vägstrukturen som inte begränsar resandet. Systemet kommer utöver hamnen nyttjas för övriga aktörer i området.

RISK OCH KVALITET

För samtliga projekt genomförs en riskanalys i samband med kalkylering inför genomförandebeslut. Riskanalysen följs upp under projektering och sammanställs för respektive entreprenad-del som en del i det ekonomiska prognosarbetet. Risker utgår sedan successivt under projektet och när en entreprenad är avslutad är riskerna närmast noll. Varje risk är förenad med en kostnad. För byggherrars samordnade och stadens egna arbeten pågår ett omfattande arbetsmiljöarbete i syfte att minimera tillbud och skador.

Kvalitetssäkring genomförs övergripande och för varje delprojekt. Övergripande arbetar projektet med en genomförandeplan och kvalitetssäkring av ekonomin genomförs genom tydliga rutiner för mängdavtagning, underrättelser (UR) och ändringshantering (ÄTA). Ett verktyg för att förbättra den ekonomiska kvalitetssäkringen har tagits fram. Utökade krav och tydliggörande av miljökrav i en s.k. "MEG" (miljökrav i entreprenadens genomförande) och även kvalitetskrav i en s.k. "KEG" (kvalitetskrav i entreprenadens genomförande) har utarbetats. Synpunkter har lämnats på upphandlingsdokument och förfarande och förbättringar sker kontinuerligt.

Risk för avvikelser rörande måluppfyllnad för vissa hållbarhetsfrågor förekommer särskilt på systemnivå. Dessa redovisas ovan varav vissa kommer kunna tas lösas för senare etapper i utvecklingen, eller lösas genom att beslut fattas om nya strukturer, eller utgå alternativt omformuleras.

KOMMUNIKATION

Kommunikationen för Norra Djurgårdsstaden har följt fastställd kommunikationsplan och aktivitetsplan. Vid behov har projektspecifika kommunikations- och aktivitetsplaner tagits fram separat.

Norra Djurgårdsstaden har ett omfattande antal intressenter som på olika sätt kan få långtgående inverkan på projektets framgång.

MÅLGRUPPER

Löpande genomförs en mängd kommunikationsinsatser som riktar sig till våra olika målgrupper. Projektet har haft möten under året som vänt sig till boende och närboende som handlar om nya entreprenader och trafiklösningar inom stadsdelen, sådant som har direkt inverkan på medborgarnas vardag.

Projektet har samarbetat med markanvisade byggherrar och bland annat ordnat ett öppet hus i september för de som funderar på att flytta till Norra Djurgårdsstaden eller bara är allmänt intresserade av stadens utveckling. Samarbetet omfattar viss gemensam marknadsföring och samordning av lokaletablering med gemensam web. 25 maj planeras ett öppet hus i för byggherrar i Norra 1, Västra och Gasverket med deltagande av staden.

INTERNA MÅLGRUPPER

Projektets medarbetare samt berörda tjänstemän och politiker inom Stockholms stad. Här ingår även Östermalms stadsdelsförvaltning och stadens berörda bolag.

EXTERNA MÅLGRUPPER

Offentliga aktörer

Myndigheter och kommuner (nationellt och internationellt), fackliga organisationer.

Privata aktörer/bolag

Näringsliv, såväl globala företag som driver FoU-projekt inom Norra Djurgårdsstaden Innovation, som etablerade lokala företag i området samt byggherrar, mäklare, arkitekter.

Allmänhet och intresseorganisationer

Medborgare, boende och arbetande (främst Hjorthagen, Gärdet, Lidingö).

Besökare/delegationer

Nationella och internationella besökare, allt ifrån skolklasser och företag till politiker och tjänstemän på alla nivåer.

Opinionsbildare

Exempelvis lokala, regionala och nationella medier samt i viss mån ideella organisationer.

Aktiviteter och löpande information

Hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden är projektets prioriterade kanal och har cirka 7 000 besökare varje månad, samt högt deltagande på sociala media. Hemsidan uppdateras flera gånger i veckan och ska alltid innehålla korrekt fakta, de senaste besluten och dokumenten, aktuellt arbete, illustrativa kartor och kontaktuppgifter. Angelägna frågor från nyinflyttade är kollektivtrafiken som upplevs som alltför bristfällig och sporadisk, samt frågor om trafiksäkerhet.

Projektet har utökat samarbetet med Norra Djurgårdsstaden Innovation och med Östermalms Stadsdelsförvaltning i kommunikationsfrågor, bland annat med gemensamt nyhetsbrev.

Projektet har genomfört en enkätundersökning som redovisar att boende och företag i hög utsträckning är positiva till utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, samt att staden driver projektet som ett hållbarhetsprofil.

Nyhetsbrevet går ut till boende och intresserade minst fyra gånger per år. Vi anordnar också boendeinformation, där projektet bjuder in nyinflyttade för att ta del av information och för att kunna ställa frågor direkt till kommunens tjänstemän. Vid behov delar vi ut information direkt i brevlådan hos de boende i stadsdelen. Nya boende får kontinuerlig information om pågående arbeten i deras område direkt i brevlådan.

Projektet tog under senaste året emot ca 200 delegationer som intresserat sig för stadsdelen, i samarbete med Norra Djurgårdsstaden Innovation. Kommuner, politiker, myndigheter, skolor och journalister, såväl nationella som internationella delegationer tas emot.

HMK Carl Gustaf, Turkiets premiärminister, Japans minister för återuppbyggnaden av Fukushima, samtliga nordiska statsministrar, samt ca 40 ambassadörer är några av de som tagits emot i Norra Djurgårdsstaden det senaste året. Delegationer tas emot löpande under hela året.

Projektet arbetar proaktivt mot media för händelser som berör projektet och har etablerat ett bra samarbete med lokaltidningen Östermalmsnytt som är en viktig kanal gentemot boende och verksamma.