

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare:	Staffan Lorentz
Version:	T1 2018

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	3
Uppdrag	3
Mål	3
Geografiska gränsdragningar	4
Övergripande viktiga händelser	4
Kommande period	9
Organisation	10
Bemannning	10
Projektledningsgrupp.....	11
Organisation för miljöstrategi	11
Styrgrupp	11
Tidsplaner och milstolpar	11
Plan- och byggprocess	15
Detaljplaner och program	15
Markanvisat.....	15
Färdigställt	15
Under utbyggnad och planering.....	15
Stadens entreprenader.....	15
Övriga förvaltningar	16
Ekonomi	16
Hållbarhet.....	16
Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål	16
Redovisning av avvikelser	16
Risk och kvalitet	17
Kommunikation	18

INTRODUKTION

Denna lägesrapport avser stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden såsom angivits i kommunfullmäktiges budget 2013 angående att projektet (formellt exploateringsnämnden) två gånger per år ska återrapportera projektet till kommunstyrelsen 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 samt Program för hållbar stadsutveckling.

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 Värtahamnen, Frihamnen, Värtaverket med el- och kraftvärmeproduktion, Värtagasverket i Hjorthagen och oljedepåerna på Loudden. Stadsutvecklingen grundar sig på övergripande program beslutat 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 ambitiösa hållbarhetskrav ställs och innovativ miljöteknik och nya arbetssätt främjas.

Mål

För Norra Djurgårdsstaden finns fem samlande strategier för projektets målformuleringar. Ambitionen är att de sammantaget ska spegla den helhetssyn som är en förutsättning för hållbar stadsutveckling. Inom varje strategi anges respektive mål. Nedbrytningen i delmål och uppföljningsmått redovisas i Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden.

- **Levande stad**
 - Skapa en robust och sammanhängande stadsstruktur
 - Bidra till att skapa en jämlik stad
 - Planera för ett välfungerande vardagsliv
 - Skapa attraktiva och trygga platser dygnet runt, året runt

- **Tillgängligt och nära**
 - Prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik i planeringen
 - Planera för levande gaturum som medger flexibel användning
 - Infrastrukturen ska gynna samlastning och effektiva hållbara godstransporter
- **Resurshushållning och klimatansvar**
 - Kontinuerligt minska mängden och öka renhetsgraden i avfall
 - Vatten- och avloppshanteringen ska effektiviseras med avseende på energi- och resursanvändning
 - Främja en cirkulär bygg- och förvaltningsprocess
 - Effektiv energianvändning i byggnader och anläggningar
 - NDS ska vara modell för omställningen till ett samhälle utan fossila bränslen
 - Låg klimatpåverkan från byggnader och anläggningar ur ett livscykelperspektiv
 - Sund inomhusmiljö i utformning och användning av byggnader
 - Hållbara val av byggmaterial
 - Främja robust byggande
- **Låt naturen göra jobbet**
 - Utnyttja ekosystemtjänster för att bygga en resilient och hälsosam stadsmiljö
- **Engagemang och inflytande**
 - Stimulera aktivt deltagande i utvecklingen av NDS mot en hållbar och öppen stadsdel
 - Skapa förutsättningar för hållbar konsumtion
 - Näringsliv och offentlig verksamhet bidrar till hållbar profil i området
 - Kunskap och erfarenheter som genereras i NDS ska spridas

GEOGRAFISKA GRÄNSDRAGNINGAR

Norra Djurgårdsstaden omfattar Gasverksområdet, Värtahamnen och Frihamnen och innehåller redan nu såväl boende som verksamheter. Norra Djurgårdsstaden angränsar till bebyggelsen på Gärdet, till Kungliga Nationalstadsparken på Södra och Norra Djurgården och till Lilla Värtan. Staden är huvudsaklig markägare. Hjorthagen omfattar bebyggelse fram till minst 2025, Södra Värtahamnen till minst 2027, Frihamnen, Containerhamnen och Loudden från 2019 till minst 2030.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har inflyttning skett i drygt 2 525 nya lägenheter, en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och studentlägenheter.

Projektet har sedan framtagandet av de första detaljplanerna fokuserat på att få fram fördjupade program, lagakraftvunna lov, planer och tillstånd, och på genomförande av markrening och etablering av erforderlig infrastruktur inför byggherrarnas byggstart. Vidare har stort fokus legat på hållbarhetsfrågor.

Projektet bevakar fastighetsmarknadens utveckling och ser behov att kunna parera situationer där alla etapper inte kan markanvisas i hittills tänkt takt.

Nämnden har anvisat 55 projekt i drygt tio etapper, varav några med samma byggherre för två eller tre projekt. Ungefär 5 100 lägenheter har markanvisats.

I **Gasverket** pågår detaljplanering för den östra delen. Två detaljplaner har vunnit laga kraft. Projekt pågår för skola, idrottshall och för verksamheter i de befintliga industribyggnader som sparas för museum, kontor, inomhusklätteranläggning och handel. Stora svårigheter finns med att tillskapa tillräckliga volymer av byggrätter för att projektet ska attraktivt och lönsamt.

Översyn av stadens scenprojekt i **Gasklocka 2** ledde till att projektet flyttades från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Projektering och kalkylarbete är gjort i syfte att utreda investeringar och åtgärder för att avyttra Gasklocka 2 till någon extern intressent och med extern aktör för drift.

Då färdigställande av **skola, förskola och idrottshall** i Gasverket är viktiga för stadsdelen så styr projektet mot att säkerställa genomförandet. Under året har olika omarbetningar gjorts i de ingående projekten och nu pågår ett intensivt arbete att säkerställa ekonomi för staden och de ingående aktörerna utan att göra avkall på de höga bevarandekraven och det omfattande renings- och ombyggnadsarbete som krävs för att ta om hand om Gasverket.

I kvarteret **Starkströmmen** pågår förhandlingar och detaljplanering för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten, och för en större datahall med energiåtervinning. Diskussioner pågår kring det intilliggande ställverket i **kv. Elektriciteten** med Ellevio, i syfte att i framtiden bergrumsförlägga anläggningen och bebygga marken med bostäder med kontorsskärm mot Fortums kraftvärmeverk och med utbyggnadsmöjligheter för Hjorthagens skola

I etappen **Västra och Norra 2** är nu alla husen inflyttade, fyra förskolor och ett flertal butiker och caféer etc. är inflyttade.

Genomförande pågår i kvarteret **Jackproppen** med ca 40 bostäder i form av radhus, förskola och parklek invid Hjorthagsparken. I projektet ingår en cykelväg från Madängsgatan till Jägmästargatan för att bättre koppla samman Ängsbotten och Västra med Hjorthagen.

I etappen **Ängsbotten** beslutade Länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för att säkerställa hur de ca 500 lägenheterna kan uppföras i närhet till Värtabanan och dess tågtrafik med buller. Omtag har gjorts och ny detaljplan har varit ute på samråd medan utbyggnad av gata, bro och park undantagits från beslutet och kan påbörjas i enlighet med genomförandebeslutet. Ett flertal svåra frågor kring tågbuller kvarstår att lösa i detaljplanearbetet.

I etappen **Gasklocka 3 och 4** har detaljplanen vunnit laga kraft. Rivning av Gasklocka 4 pågår. Avtal har tecknats med byggherren om förlängd aviseringsperiod inför tillträde och med moderbolagsgaranti. Stundtals har rivningen orsakat störningar i form av lukt i närområdet men mätningar och provtagningar påvisar ingen fara för hälsan för boende eller arbetare.

Markrening, anläggande av byggvägar och av infrastruktur är färdiga i etappen **Brofästet**. Byggstart har skett för bostäder, förskolor och lokaler av de knappt tio byggherrarna.

För **Bobergsgatan** pågår projektering för dess förlängning i slutligt läge mot Ropsten. Kopplat till detta delprojekt pågår markreningsförsök för att utreda lämpliga metoder i förorenade områden vid Ropsten. **Gasverksvägen** mellan Bobergsgatan och Rådjursstigen är stängd för ombyggnad sedan december 2014 för markrening och för att frigöra mark bland annat till idrottshall, skola och förskola. Fram till slutet av april 2018 kommer den även behöva stängas för gång och cykel.

Staden ansvarar för drift och utbyggnad av **sopsuganläggning** tills planerna för Hjorthagen kommit så långt att omfattningen av den kommande samfälligheten är klar.

Förberedelserna för gemensamhetsanläggning för **sopsug har vilat från andra halvan av 2016, då Stockholm Vatten har genomfört en analys av huvudmannaskapsfrågan och besked väntas under 2018**. Sopsugsterminalen har färdigställts och är i drift i ett bergrum invid Gasverket. Tills staden överlämnat anläggningen debiterar staden den faktiska driftskostnaden för anläggningen till de anslutna fastigheterna utifrån ljus byggnadsarea på fastigheten.

Stadens **bygglogistikcenter** är i drift i Ropsten och samtliga byggherrar nyttjar detta, liksom stadens egna entreprenörer för bland annat godsleveranser, lagring, avfallshantering, bevakning, trafikstyrning. Ett utbyte av organisationen har gjorts. Ett flertal **forskningsprojekt** är knutna till verksamheten.

I etappen **Ropsten-Kolkajen** pågår detaljplanearbete för ca 2 400 bostäder och kontor och handel, där ett nyttjande av kajområdena för utemiljöer, park och bad m.m. är ett starkt inslag, liksom byggnation av bostäder på en ö som planeras att anläggas för att tillvarata det kollektivtrafikhärläget och områdets höga kvalitéer. Avtal och markanvisning finns med Fortum kring hur deras **värmepumpanläggning** ska inrymmas i utbyggnaden. Planering pågår med Lidingö om **broar** för spårtrafik och med SLL kring utbyggnad av **bussterminal**, men detta har pausats i avvaktan på tydligare besked från Lidingö och SLL om planens innehåll. Markanvisningstävlingar pågår för Kolkajen och där tävlar byggherrarna kring bostads- och fastighetsutformningen för att bereda plats för mångfalden

i samhället. Samtidigt kommer byggherrar kunna ta fram koncept för att få människor utanför arbetsmarknaden i arbete.

Planering pågår tillsammans med Stockholm Parkering AB om anläggande av **garage** i bergrum för etappens parkeringsbehov.

I **Energihamnen** pågår planering mellan **Hamnen**, **Fortum**, SLL, staden och **Cementa** om den framtida markanvändningen kopplat till tillstånd och de avtal som finns mellan parterna och behov av anläggningar för trafik via spår och för fortsatt verksamhet. Markanvisning har skett. Fortum kommer utveckla delar av Energihamnen för sin verksamhet och Hamnen kommer inrymma bland annat bunkerbränsle för fartyg, i Energihamnen.

I kvarteret **Valparaiso** pågår detaljplanering för kontor, handel och eventuellt även bostäder, med villkoren att riskfrågor och trafikkapacitet till Hamnen och Norra Länken kan säkerställas.

I **Södra Värtahamnen** har markanvisning skett för kontor och ca 200 hyresrätter i kv. Hull och markanvisning har gjorts efter tävling med fast markpris, för 650 bostadsrättslägenheter där aspekter inom hållbarhet, ambitionsnivå och kvalitet var avgörande. Detaljplanen som kommer innehålla ca 2 000 lägenheter och även ett flertal kvarter för handel och kontor är nu på samråd. Kommunfullmäktige fattade reviderat **inriktningsbeslut** i juni 2016 rörande exploateringen i Södra Värtan. I detaljplaneremissen lyfte Länsstyrelsen frågor om markrening och buller. Även påseglingsrisken för det planerade utbadet behöver utredas ytterligare.

Utredningar pågår tillsammans med Trafikverket om **avveckling av bangården Värtan Östra** kopplat till flytt av containerhantering till Norvikudden, i syfte att möjliggöra en stadsmässig kapacitetsstark boulevard genom hamnområdet. I nuläget ser det svårt ut att kunna avveckla tillräckligt många spår utmed Södra Hamnvägen. Det finns risk att kapaciteten inte blir tillräcklig för trafiken och att kvarvarande spår även fortsättningsvis utgör kraftiga barriärer i stadsdelen. Frågan är lyft till projektets styrgrupp och täta diskussioner finns mellan staden och Trafikverket i frågan. Även Kungliga Djurgårdsförvaltningen kan komma att beröras i delar av Storängsbotten.

I **Loudden** pågår utredningar om evakuering, sanering, riksintresse mm kopplat till att avtalen för oljeverksamheten upphör att gälla efter 2019. Detta görs ihop med Hamnen, oljebolagen och berörda myndigheter, och stadsbyggnadskontoret förbereder för att påbörja programarbete för stadsutvecklingen. Under förra året har några av verksamheterna på området påbörjat sin avveckling. Avvecklingen har stor regional påverkan och Länsstyrelsen bevakar frågor rörande andra oljedepåer och lagerhållning, risk, kapacitet etc. Start-PM och utredningsbeslut godkändes 2 februari 2018, i stadsbyggnadsnämnden respektive exploateringsnämnden.

I **Frihamnen** har en struktur tagits fram för stadsutveckling i gränssnittet mellan stad och hamn som säkerställer kapacitet för trafik till och från hamnen och som innehåller knappt 2 000 lägenheter. Utredningar pågår kring den framtida stadsutvecklingen. Frihamnen

kommer att utvecklas som ett av de sista områdena i Norra Djurgårdsstaden beroende på osäkerhet kring Östlig Förbindelse och av logistiska och utbyggnadstekniska skäl. Den del som utgörs av den nuvarande containerverksamheten är beroende av pågående byggnationen av den nya hamnen i Norviksudden.

Slutliga lösningar för **kollektivtrafikförsörjning** är nödvändiga att klargöra och staden deltar i SLL:s kollektivtrafikutredning. Detta påverkar områdets koppling till andra stadsdelar och hur genomgående stråk ska utformas och är avgörande för de många frågorna i Ropsten kring spår och buss.

År 2009 fattades beslut om att Norra Djurgårdsstaden ska vara **miljöprofilerat**. Projektet fortsätter att styra hållbarhetsarbetet i enlighet med Program för Hållbar Stadsutveckling genom krav på byggherrarna och stadens arbeten utifrån projektets hållbarhetsmål. Höga hållbarhetskrav har lett till utveckling av nya verktyg och arbetssätt som ger ny kunskap och uppmuntrar till kreativitet och minskar miljöpåverkan.

Handlingsprogram som omfattar **hållbarhetskrav** för samtliga aktuella etapper finns framtagna, som riktar sig dels mot byggherrar dels stadens eget arbete när det gäller planering, byggande och förvaltning av allmän platsmark. Handlingsprogrammen är en av bilagorna till de avtal som tecknas mellan staden och byggherrarna och är styrande. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även i stadens projektering och entreprenader. Uppföljning av markanvisade byggherrar och stadens arbeten pågår kontinuerligt.

Samverkan med berörda förvaltningar och bolag sker i fokusgrupper och miljöprofilgrupp. I de förvaltnings- och bolagsövergripande fokusgrupperna tas fram förslag på krav, strategier och riktlinjer, dessutom analyseras och utvärderas resultaten för att säkerställa att miljöprofileringens vision och mål kan uppnås.

Ett webbaserat **uppföljningsverktyg** används i uppföljningen av byggherrar från och med etappen Norra 2. Resultat från Norra 1 och Västra läggs in i databasen retroaktivt.

För projektet görs en årsvis **hållbarhetsredovisning** som innefattar en **uppföljningsrapport**, där hittills uppnådda resultat avseende krav och måluppfyllelse rörande bland annat energianvändning, material, grönytefaktor sammanfattas. Redovisningen är bilagd denna rapport och kommer att göras tillgänglig på projektets webbplats och även på engelska.

Projektet har arbetat med **erfarenhetsåterföring** från Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete till övriga projekt inom staden.

Samtliga inflyttande bjuds in att ta del av information i samband med inflyttning, En ny mötesplats - "Hållplatsen" - har skapats som ger förskolebarn och deras föräldrar möjlighet att utforska olika hållbara teman som klimatsmart mat och återvinning.

Ett 20-tal forsknings- och utvecklingsprojekt bedrivs som har sitt ursprung inom Norra Djurgårdsstaden och resultaten sprids över hela landet såsom resultaten från c/o City, Smart city SRS, mobilt återbrukscentrum samt den digitala IT-planen.

Kommande period

Inom respektive etapp eller kvarter enligt ovan kommer program-, plan eller genomförandearbeten fortlöpa i enlighet med Norra Djurgårdsstadens projektplan och med respektive delprojektplan. Se även tidplaner nedan för utbyggnad.

Under 2018 kommer nästan samtliga delområden i Hjorthagen, Södra Värtahamnen och Energihamnen vara under planering eller genomförande. I Energihamnen planeras markanvisningar för verksamheter, under 2018.

De viktigaste frågorna att lösa för att upprätthålla hög byggtakt är bangårdskapaciteten, marktillgång på Loudden och markanvisningar för detaljplanen för Kolkajen/Ropsten.

Markanvisningar kommer att göras för drygt 2 500 lägenheter och för flera kvarter med kontor, men tidplanen för detta kommer anpassas för att säkerställa att riskfrågor kring kraftvärmeproduktionen och Sevesolagstiftning är korrekt hanterade i planprocesserna, och till säkerställande av bullerfrågor från hamn och spår och dess koppling till möjligheterna till stadsutveckling med bostäder och arbetsplatser. Markanvisning kommer att ske för olika upplåtelse- och boendeformer.

I Södra Kajen, Kolkajen, Gasklocka 4 och Ropsten kommer stadens arbeten med markreningen att fortsätta, även ombyggnad av Södra kajen. Utbyggnad av infrastruktur sker med Bobergsgatan och i Gasverket.

Flytt av **bygglogistikcentret** planeras till Frihamnen, för att friställa områden för markrening. Här byggs nu även en masshanteringsplats. Den stadsutveckling som sker i projektet flyttas successivt söderut. I takt med detta planeras även **projektkontoret** flyttas från Bobergsgatan till hamnområdet.

För bränslehanteringen på **Loudden** kommer arbete med inventeringar och med saneringsplan fortsätta under 2018 samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen.

Kopplat till Programmet för Hållbar Stadsutveckling sker vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och exploateringsavtal, och görs i de förvaltnings- och bolagsöverskridande fokusgrupperna.

Kompetensprogram för aktuella detaljplaneetapper genomförs kontinuerligt och bidrar till ökad förståelse och kompetens inom hållbar stadsutveckling.

Under 2018 kommer kompetensprogrammet för byggherrar i Södra Värtan och i Kolkajen fortsätta. Samtidigt fortsätter kompetensprogrammet allmän platsmark som riktar sig mot plan- och genomförandeorganisationen från deltagande förvaltningar.

Fortsatt arbete med pågående genomförs av **FoU-projekt** enligt Norra Djurgårdsstadens FoU-plan, med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks.

Resultat från tester och metodstudier inom hållbarhetsarbetet kommer att vidareutvecklas för att kunna utgöra grund för fortsatta arbetet i projektet och koncept för erfarenhetsåterföring till övriga projekt inom staden kommer att tas fram och en kompetensöverföring kommer att säkerställas.

Frukostmöten och Forum för hållbara lösningar genomförs för att sprida erfarenheterna till övriga projekt inom staden och externt.

Internt kommer projektet driva frågor rörande organisation, bemanning, ekonomi, kvalitet, arbetsmiljö m.m. för att säkerställa framdrift och måluppfyllelse.

ORGANISATION

Bemanning

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, och bemannas 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 nuvarande verksamheter, samt stöd- och stabsfunktioner.

Från exploateringskontoret deltar ca 11 anställda. Även miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, kulturförvaltningen, Stockholm Vatten, Stockholms hamnar, fastighetskontoret 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. Ett projektkontor finns på Bobergsgatan i Gasverket.

Ett flertal resurser behöver tillsättas i organisationen på grund av uppsägningar samt även för den pågående konsultväxlingen. En het arbetsmarknad utgör en risk projektets bemanning och det är angeläget att projektet har rätt kompetenser.

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 kommunikatör.

Organisation för miljöstrategi

Som stöd för att genomföra den satsning för att projektets miljöprofil ska genomföras finns en miljöstrategiorganisation där förslag till krav och åtgärder för staden och andra inom projektet utreds, i enlighet med Norra Djurgårdsstadens Program för Hållbar Stadsutveckling. Här sker sammanlänkningen av miljöprofileringen och projektet.

Exploateringskontoret har drivit miljöstyrningsprocessen genom fokusgrupper, miljöprofilgrupp, styrgrupp, forskningsprojekt m.m. Det förvaltnings- och bolagsöverskridande samarbetet och samverkan mellan miljö- och projektorganisationen har lett till tydligare arbets- och ansvarsstrukturer.

Styrgrupp

Projektets styrgrupp bestod under rapporteringsperioden bland annat av stadsdirektören, förvaltningscheferna från miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Vd:n för Stockholms Hamnar AB samt controller från stadsledningskontoret och från Stockholms Stadshus AB.

TIDPLANER OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas översiktliga tidplaner för Norra Djurgårdsstadens olika delar, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifftagande, samt antal lägenheter etc.

Notera att tider och skeden i de flesta fall egentligen är överlappande och att omfattning kan komma att minskas på grund av överklaganden etc.

Norra Djurgårdsstaden

Tidsplan för Hjorthagen

1. Norra 1 (färdigbyggt)

Byggstart: 2011
Inflyttning: 2012-2014
Bostäder: 670
Lokalyta: 1200 kvm

2. Västra

Byggstart: 2012
Inflyttning: 2014-2017
Bostäder: 1250
Lokalyta: 3200 kvm

3. Norra 2

Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016-2017
Bostäder: 600
Lokalyta: 2500 kvm

4. Gasverket

Gasverket Västra
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2018-2022

Gasverket Östra

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2022-2024
Bostäder: 200

Lokalyta: 80 000 kvm

5. Gasklocka 3 och 4

Byggstart: ca 2018
Inflyttning: ca 2021
Bostäder: 320
Lokalyta: 1600 kvm



6. Brofästet

Byggstart: 2016
Inflyttning: 2018-2019
Bostäder: 600
Lokalyta: 3000 kvm

7. Ångsbotten

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2021
Bostäder: 520
Lokalyta: 3000 kvm

8. Jackproppen

Byggstart: 2017
Inflyttning: 2019
Bostäder: 57

9. Starkströmmen

Byggstart: 2018
Inflyttning: 2019-2024

10. Kolkajen

Byggstart: 2020
Inflyttning: 2023-2027
Bostäder: 1600
Lokalyta: 11000 kvm

11. Ropsten

Byggstart: 2022
Inflyttning: 2024-2027
Bostäder: 720
Lokalyta: 60 000 kvm

12. Elektriciteten

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2027
Bostäder: 300

Markanvisade byggherrar i de olika etapperna

3 Norra 2

Byggherrar	Antal bostäder
Stockholmshem	154
Wallenstam	121
Skanska	94
Erik Wallin	18
HEBA	72
Bonava	64
Viktor Hanson	30
SSM	48

4 Gasverket

CA Fastigheter	
Fastighetskontoret	
SISAB	
Spårvägmuseet	
Åke Sundvall	100
Klätterverket	

5 Gasklocka 3 och 4

Byggherrar	Antal bostäder
Oscar Properties	320

6 Brofästet

Einar Mattsson 2	120
Besqab	85
Tobin Properties	85
Einar Mattsson 1	80
HSB	60
Riksbyggen	45
Oscar Properties	44
Stockholmshem	43
Åke Sundvall	2

7 Ångsbotten

Byggherrar	Antal bostäder
Primula Byggnads	200
Wallenstam	150
Aros Bostadsutveckling	60

8 Jackproppen

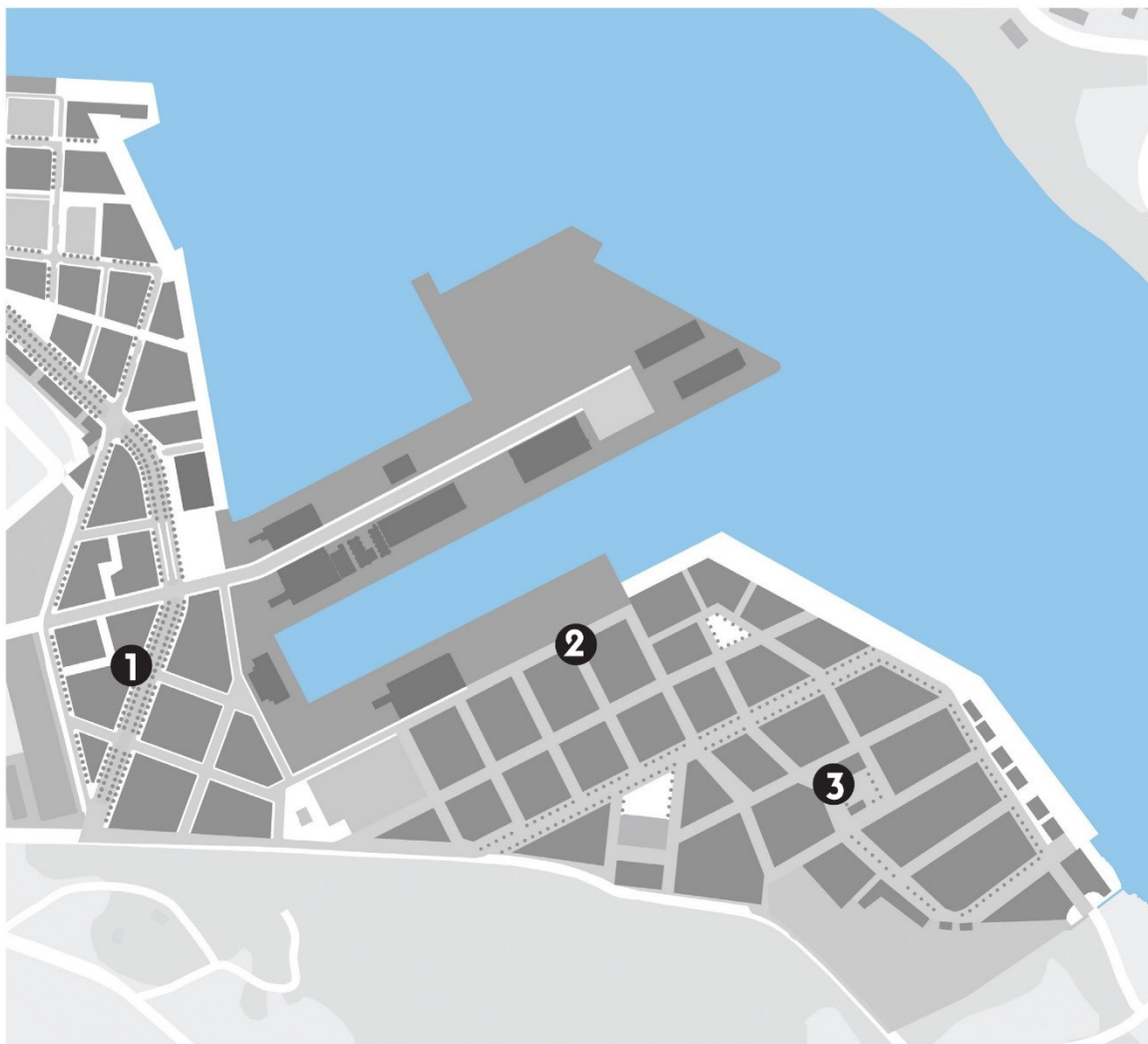
Erik Wallin	57
-------------	----

Norra Djurgårdsstaden

Tidsplan för Värtahamnen



Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Frihamnen, Loudden och containerterminalen



1. Frihamnen

Inflyttning: 2029-2032
Bostäder: ca 1700
Arbetsplatser: ca 4000
Kontor och handel: ca 75.000 kvm

2. Containerterminalen

Inflyttning: ca 2025
Arbetsplatser: ca 1000

Inflyttning: ca 2025-30
Bostäder: ca 500

3. Loudden

Inflyttning: ca 2025-30
Arbetsplatser: ca 1000

Inflyttning: ca 2025-2030
Bostäder: ca 3500

PLAN- OCH BYGGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Värtapiren, Norra 1, Norra 2, Jackproppen, Brofästet, Västra, Gasverket Västra, Gasklocka 3 och 4, Lilla Gasverket och för sopsugens bergum. Ytterligare ca 20 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/Loudden.

Markanvisat

Nämnden har markanvisat 5 100 lägenheter i Norra Djurgårdsstaden. (Varav en del av det som tidigare markanvisats i Hjorthagen nu är färdigställt.) Ungefär 370 000 kvm kontor, handel och verksamheter finns markanvisat, i huvudsak i Södra Värtahamnen. I Södra Värtahamnen är 200 hyresrätter anvisade och ca 865 bostadsrätter, och två förskolor varav en är friliggande.

Samtliga kontor och annan verksamhet är direktanvisade. Fördelningen i upplåtelseform har från att ha varit jämn nu fått en övervikt mot bostadsrätt. De första 2 000 lägenheterna markanvisades med tomträtt oavsett upplåtelseform. I etapperna Norra 2 och Brofästet har anbudstävlingar genomförts för byggrätter avseende bostadsrätter. Tävling avseende plusenergihus har genomförts för hyresrätter i Brofästet, och avseende hållbarhet, referenser och fast pris har genomförts i Södra Värtan. Direktanvisning har genomförts för övriga hyresrätter och för bostadsrätterna i Gasverket och i Jackproppen, och delar av Södra Värtan som tillägg till befintlig fastighetsägares projekt.

Färdigställt

Totalt har nu i Norra Djurgårdsstaden inflyttning skett i mer än 2 525 lägenheter. Av dessa är ungefär 300 studentlägenheter. Norra 1, Norra 2 och Västra är helt inflyttat.

Under utbyggnad och planering

Projektet har en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter per år. När byggnationen i Värtan kommer igång, ökar byggtakten till minst 800 inflyttningsklara lägenheter per år. Utbyggnadstakten kan komma att utvecklas beroende på marknadsläge, upplåtelseformer och projekttyp. Utbyggnad pågår för skola, idrottshall, handel, klättermuseum, spårvägmuseum och inom kort de övriga verksamheter som kommer att inrymmas i gasverket.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för renovering av Södra Kajen i Värtan, Gasverkssvägen, finplanering i Västra och markrening, rivning av Gasklocka 4, och Brofästet. Hela Norra 1 är klar och överlämnad till drift, liksom del av Bobergsgatan, Storängstorget, Hjorthagsparken i Västra och även torget vid Ropstens T-bana i Hjorthagen.

Övriga förvaltningar

Staden driver även, genom Stockholms Hamnar AB, utbyggnaden av Norvik och genom fastighetskontoret och SISAB projekt såsom förskolor, parklek, skola i gasverket och idrottshall vid Hjorthagens IP.

EKONOMI

I bilagan 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.

HÅLLBARHET

Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål

Programmet för Hållbar Stadsutveckling i NDS har godkänts av kommunfullmäktige i januari 2017 och det ska säkerställa att projektet förblir ett spjutspetsprojekt inom hållbar stadsutveckling. Stadsbyggnadsprinciper för Norra Djurgårdsstaden som beskriver planer för områdets fysiska utveckling är integrerade med de reviderade hållbarhetsmålen. Dessa båda parallella processer skapar ett ramverk för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden.

Projektets hållbarhetsredovisning som är bilagd denna rapport redovisar vårt arbete med forskning och utveckling, erfarenhetsåterföring, kravställande på byggaktörer och våra egna entreprenörer och hur målen uppfylls. Den kommer att göras tillgänglig på web och på engelska.

Sammanfattningsvis är projektet på god väg att uppfylla målen. I frågor kring målformuleringar om fossilbränslefri stadsdel och social integration, konsumtion m.m. finns med nuvarande beslutsläge och uppdrag utmaningar kopplade till projektets rådighet i respektive fråga. Program för Hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden bidrar till att mål blir tydligare och uppföljningsbara. Ansvar och uppföljningsmått framgår på ett tydligare sätt.

Upphandlingen av en ny projektledare för Forum för hållbara lösningar är gjord och forumen kommer att startas upp igen under 2018. På bygglogistikcentret genomgår all personal på byggarbetsplatserna en halv dags utbildning där information om miljöprofileringen ingår.

Redovisning av avvikelser

Konstaterade avvikelser respektive risk för avvikelse fram till och med rapporteringstillfället:

- 1. Återföring av näringsämnen till jordbruket**

För stora delar av Hjorthagen kommer det inte att vara möjligt att bygga sorterande avloppssystem i och med att infrastrukturen redan var planerad och projekterad när beslutet om miljöprofilering togs. Pilotprojekt i enstaka byggnader planeras dock i Hjorthagen. Underlag för program- och systemhandlingsskede för sorterande avloppssystem tas fram inom FoU-projektet Macro (från och med Kolkajen/Ropsten och Södra Värtan).

2. Optimal återvinning av energi från matavfallsfraktionen i Hjorthagen

Matavfall från de delar av Hjorthagen som byggs samlas in via avloppsnätet. Detta innebär att mellan 50 och 60 procent av biogaspotentialen tillvaratas.

3. 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 som är svårt att påverka inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet. För att nå målet krävs nationella styrmedel som även kan innebära att lagstiftning behöver ändras.

4. Offentliga byggnader ska utgöra spjutspetsprojekt för hållbart byggande

I egna nybyggnadsprojekt i stadsdelen gör stadens bolag och förvaltningar avvägningar mellan spjutspetsmålet och andra mål bland annat ekonomiska och bevarandeaspekter, vilket kan leda till avvikelser.

5. Innovativt sopsugssystem

För sopsugssystemet i Hjorthagen har gemensamhetsanläggning diskuterats som driftsform. Ett förskjutning i tid för inrättande av kommunalt huvudmannaskap innebär begränsningar för staden att ställa krav men även vidareutveckla systemet för att åstadkomma en ökad hållbarhet i avfallshanteringen.

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, 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 utgift. För byggherrars samordnade och stadens egna arbeten pågår ett omfattande arbetsmiljöarbete i syfte att minimera tillbud och skador.

Enligt SSIP:s modell för projektstyrning ligger följande risker högst;

- Projektledning och resurser
- Marknadskonjunktur
- Genomförandefrågor kopplat till Spårväg City
- Avveckling av bränslehantering i Loudden
- Avveckling av Östra bangården
- Frågor kopplat till Lidingöbron

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

Risk för avvikelse rörande måluppfyllelse 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.

Mycket av Norra Djurgårdsstaden kommunikation bygger på samarbeten kring kommunikation med olika aktörer. Samarbete sker bland annat med olika förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, det kan vara på webbplatsen stockholm.se, mässor och konferenser. Allt oftare sker kommunikation i samarbete med externa aktörer.

MÅLGRUPPER

Norra Djurgårdsstaden har ett omfattande antal intressenter och målgrupper - nationella såväl som internationella. Det är bland annat medarbetare, medborgare, byggherrar, konsulter och entreprenörer och beslutsfattare. Ett flertal aktörer förhåller sig dessutom till och kommunicerar projektet utifrån sitt perspektiv. Löpande genomförs en mängd kommunikationsinsatser som riktar sig till olika målgrupper. Inflyttningen till stadsdelen sker succesivt och målgruppen boende blir allt viktigare för projektet att kommunicera de omfattande arbeten och förändringar som sker i området.

Projektets uppdrag att sprida erfarenheter och fånga kunskap från andra inbegriper att kunna ta emot allt fler besöksförfrågningar från beslutsfattare, politiker, tjänstemän och specialister. Projektet har en besöksmottagning som har hanterats via kommunikationsavdelningen.

Interna målgrupper

Projektets medarbetare (såväl anställda som konsulter)

Berörda tjänstemän på exploateringskontoret och på flera förvaltningar och bolag i

Stockholms stad.

Offentliga aktörer

Myndigheter, kommuner/städer/länder

Privata aktörer/bolag

Byggherrar, arkitekter och teknikkonsulter samt entreprenörer

Företag som driver utvecklings- och forskningsprojekt.

Företag i närområdet.

Medborgare och allmänhet

Medborgare, boende och arbetande i området.

Besökare/delegationer

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

Opinionsbildare

Politiker, forskare, experter, journalister.

AKTIVITETER OCH LÖPANDE INFORMATION

Hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden är projektets prioriterade kanal och har ca 6-7 000 besökare varje månad, samt högt deltagande i sociala medier såsom Facebook och Twitter. 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, service i området och en fungerande infrastruktur. Projektets senaste attitydundersökning redovisar att boende och företag i hög utsträckning är positiva till utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, och dess hållbarhetsprofil

Nyhetsbrevet går ut till boende och intresserade åtta gånger per år. Det anordnas 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 delas information ut direkt i brevlådan hos de boende i stadsdelen.

Projektet tog under förra året emot nästan 6 000 besökare i 300 olika grupper. Kommuner, politiker, myndigheter, skolor och journalister, såväl nationella som internationella gäster besökte Norra Djurgårdsstaden. Projektet arbetar proaktivt mot media för händelser som berör projektet och har etablerat ett bra samarbete med både lokaltidningar och nationella tidningar. Lokaltidningarna är en viktig kanal gentemot boende och verksamma i området.

Bilagor:**1 Ekonomi****2 Hållbarhetsredovisning**