

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare: Staffan Lorentz
Version: VB 2018

INNEHÅLL

Introduktion	3
Sammanfattning	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	4
Uppdrag	4
Mål	4
Geografiska gränsdragningar	4
Övergripande viktiga händelser	4
Kommande period	9
Organisation	10
Bemannning	10
Projektledningsgrupp.....	10
Organisation för miljöstrategi	10
Styrgrupp	11
TidSplaner och milstolpar	11
Plan- och byggprocess	15
Detaljplaner och program	15
Markanvisat och färdigställt	15
Under utbyggnad och planering.....	15
Stadens entreprenader.....	15
Övriga förvaltningar	16
Ekonomi.....	16
Hållbarhet.....	16
Redovisning utifrån hållbarhetsprofileringens 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 hållbarhetsprogrammet. I uppföljningsanvisningarna anges att uppföljning och avvikelserapportering lämnas i samband med tertialrapport 1 och verksamhetsberättelse utifrån byggande, ekonomi och hållbarhetsprogram samt Program för hållbar stadsutveckling.

SAMMANFATTNING

Norra Djurgårdsstaden omfattas nu av samtliga faser av stadsutvecklingsprocessen, från tidiga skeden i Loudden till färdigställda och överlämnade etapper i Hjorthagen. Det har färdigställts 2 680 lägenheter. I 55 olika delprojekt har 5 100 lägenheter och drygt ca 300 000 kvm kontor/handel markanvisats.

Ett flertal större beslut kring riksintresseprecisering, bangårdsombyggnad, kollektivtrafik och riskhantering är nu nödvändiga för fortsatt framdrift, och dessa är i många fall beroende på domar, tillstånd eller avtal på statlig, regional eller kommunal nivå. Översyner och analyser görs kring planerade markanvisningar, tidplaner, utbyggnadsordning och åtgärder för att undvika att överstiga fattade ekonomiska beslut på programområdes- och delprojektsnivå.

Hållbarhetsprofileringen genomsyrar hela projektet från tidiga skeden till uppföljning flera år efter inflytt. Programmets krav på byggaktörer och på stadens egna arbeten följs systematiskt och redovisas årligen i rapport och på stadens webbplats. Utvärdering och kunskapsöverföring sker löpande och de metoder och arbetssätt som arbetas fram har i delar implementerats i kontorets övriga verksamhet, samt spritts till andra kommuner. Ett knappt tjugotal forsknings- och utvecklingsprojekt drivs i Norra Djurgårdsstaden. I arbetet inom C40 har projektets färdplan mot en klimatpositiv utveckling blivit godkänd.

Delegationer kommer årligen med totalt ca 6 000 besökare från hela världen som vill ta del av Norra Djurgårdsstadens arbete med 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. År 2009 fattades beslut om att Norra Djurgårdsstaden ska vara **hållbarhetsprofilerat**.

MÅL OCH UPPDRAG

Uppdrag

Norra Djurgårdsstadens övergripande mål är att möta stadens växande behov av bostäder och 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

Fem samlande strategier finns 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**
- **Tillgängligt och nära**
- **Resurshushållning och klimatansvar**
- **Låt naturen göra jobbet**
- **Engagemang och inflytande**

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. Projektet är indelat där Hjorthagen omfattar bebyggelse fram till 2027, Södra Värtahamnen 2013 till 2027. Utvecklingen i Frihamnen, Containerhamnen och Loudden påbörjas 2019 och kommer troligen inte vara klara förrän flera år efter 2030.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har inflyttning skett i drygt 2 680 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 byggaktörernas 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, byggstartas eller färdigställas i hittills tänkt takt. Tidplaner kan komma att förskjutas på grund av marknadsläget och stadens åtaganden behöver ses över.

I drygt tio etapper har 55 projekt **markanvisats**, varav några till samma byggaktör för två eller tre projekt. Cirka 5 100 lgh har markanvisats.

I **Gasverket** pågår detaljplanering för den östra delen. Två detaljplaner har vunnit laga kraft. Byggnation sker nu av skola, idrottshall och för verksamheter i de befintliga industribyggnader som sparas för museum, kontor, inomhusklätteranläggning och handel. Svårigheter finns med att tillskapa tillräckliga volymer av byggrätter för att projektet ska vara attraktivt och lönsamt. Bevarandefrågor och god kapacitet i trafik- och parkeringslösningar behöver balanseras mot rening, ombyggnad och ekonomi samt målet att skapa ett levande stadsdelscentrum.

I stadens projekt med scen i **Gasklocka 2** pågår projektering och kalkylarbete pågår jämte preliminära hyresförhandlingar med operatör och projektet drivs nu tills vidare i egen regi.

I kvarteret **Starkströmmen** pågår förhandlingar och detaljplanering för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten. Alla avtal för en större datahall med energiåtervinning är klara och rivning och ombyggnad ska påbörjas. Avtalstecknande 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.

Genomförande pågår i kvarteret **Jackproppen** med ca 40 bostäder i form av radhus, förskola och parklek invid Hjorthagsparken. I projektet har en cykelväg byggts 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. Utbyggnad av gata, bro och park har undantagits från beslutet och utförs nu 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 och sanering är avslutad. Avtal har tecknats med byggaktören om förlängd aviseringstid inför tillträde och med moderbolagsgaranti och tillträde planerat i juni 2019.

Staden har påbörjat finplanering i etappen **Brofästet** och samtliga tio byggaktörer är i full produktion med bostäder, förskolor och lokaler.

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 öppnad efter ombyggnad så att man nu når idrottshall, skola och förskola.

Staden ansvarar för drift och utbyggnad av **sopsuganläggning** tills planerna för Hjorthagen kommit så långt att överföring kan ske på Stockholm Vatten AB. 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 byggaktörer nyttjar detta, liksom stadens egna entreprenörer- för godsleveranser, lagring, avfallshantering, bevakning, trafikstyrning m.m. Ett utbyte av organisationen har gjorts. Ett flertal **forskningsprojekt** är knutna till verksamheten. För sortering av de massor som loss görs i projektet har ett masslogistikcentrum etablerats i Frihamnen och utredningar och remissförfarande pågår för att eventuellt hantera ytterligare klasser av förorenade massor.

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 kollektivtrafiknära läget och områdets höga kvalitéer. Avtal och markanvisning finns med Fortum om 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 har påbörjats för Kolkajen och där tävlar byggaktörerna kring bostads- och fastighetsutformningen för att bereda plats för mångfalden i samhället. Samtidigt kommer byggaktörer kunna ta fram koncept för att få människor utanför arbetsmarknaden i arbete. I nuläget tar det långt tid att avsluta förhandlingar om markanvisning. Stockholm Parkering AB påbörjar inom kort 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, väg och fartyg för fortsatt verksamhet. Detaljplanen har varit på samråd. Fortum kommer utveckla delar av Energihamnen för sin verksamhet och Hamnen kommer inrymma bland annat bunkerbränsle för fartyg, i Energihamnen.

I kvarteret **Valparaiso** pågår studeras kvartersstruktur inför Start-PM och markanvisning 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 ett flertal kvarter för handel och kontor har varit på samråd. Kommunfullmäktige fattade reviderat **inriktningsbeslut** juni 2016 rörande exploateringen i Södra Värtan. I detaljplaneremissen lyfte Länsstyrelsen frågor om markrening och buller och dessa frågor hanteras för närvarande tillsammans med byggaktörerna.

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. För att avveckla spår krävs att bangården Värtan Västra utvecklas och för detta krävs en rad beslut. 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 tar slut efter 2019. Detta görs ihop med Hamnen, oljebolagen och berörda myndigheter. 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 **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 byggnationen av den nya hamnen i Norviksudden och avveckling av ett industrispår genom området.

Planering pågår även av Trafikverket kring framtida kopplingar till **Östlig Förbindelse**, i Ropsten och i Frihamnen. Staden deltar i planeringen för att kunna få besked kring utbredning av reservat för eventuella framtida trafikområden.

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.

Projektet fortsätter att styra hållbarhetsarbetet i enlighet med Program för Hållbar Stadsutveckling genom krav på byggaktörerna samt stadens arbeten utifrån projektets hållbarhetsmål. Höga hållbarhetskrav har lett till utveckling av nya verktyg, metoder och arbetssätt som ger ny kunskap och ökad samverkan mellan aktörerna inom staden, akademi, samhället och företag. Projektet arbetar med erfarenhetsåterföring då erhållen

kunskap sprids inom staden och nationellt, men även internationellt genom samarbeten och delegationer. De höga hållbarhetsambitionerna sporrar innovation och bidrar till att uppnå de ekonomiska, ekologiska och sociala målsättningarna inom projektet.

Handlingsprogram som omfattar **hållbarhetskrav** för samtliga aktuella etapper finns framtagna, som riktar sig dels mot byggaktörer dels mot 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 byggaktörerna och är styrande. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även i stadens projektering och entreprenader. Uppföljning av markanvisade byggaktörer och stadens arbeten pågår kontinuerligt. Uppföljning av kraven sker för de olika skeden fortsatt på ett systematiskt och strukturerat sätt med ett webbaserat uppföljningsverktyg, hållbarhetsportalen.

För projektet görs årsvis en **hållbarhetsredovisning** som innefattar en **uppföljningsrapport**, där hittills uppnådda resultat avseende krav och måluppfyllelse av de fem strategierna där bland annat energianvändning, material, grönytefaktor och medborgarengagemang sammanfattas och publiceras.

Samverkan med berörda förvaltningar och bolag sker i fokusgrupper och hållbarhetsprofilgrupp. I de förvaltnings- och bolagsövergripande fokusgrupperna utarbetas relevanta krav, strategier och riktlinjer, dessutom analyseras och utvärderas resultaten för att säkerställa att hållbarhetsprofileringens vision och mål kan uppnås.

Kompetensutveckling har fortsatt med **kompetensprogram** för aktuella detaljplaneetapper för att bidra till ökad förståelse och kompetens inom hållbar stadsutveckling för byggaktörer och stadens organisation. **Forum för hållbara lösningar** har startats upp igen där byggaktörer och materialindustrin träffas. **Frukostmöten** har hållits för att överföra kunskap från NDS utifrån kraven i Stockholms Miljöprogram. På bygglogistikcentret genomgår alla byggaktörernas entreprenörer en halv dags utbildning där information om hållbarhetsprofileringen ingår.

Till samtliga inflyttande skickas information om den hållbara stadsdelen i samband med inflyttning, "Hållplatsen" - har hållits som ger förskolebarn och deras föräldrar möjlighet att utforska olika hållbara teman om hållbar utveckling såsom klimatsmart mat och återvinning.

Ett knappt tjugotal projekt inom forskning- och utveckling (FoU) bedrivs som har sitt ursprung inom Norra Djurgårdsstaden och resultaten sprids. Bland annat har ett nytt FoU-projekt som finansieras av Vinnova påbörjats, "Connected SRS". Projektet handlar om att skapa en gemensam digital plattform för insamling och delning av data som ska testas i NDS i samarbete med stadsledningskontoret. Ett annat FoU-projekt som är finansierat av Vinnova har avslutats, "MACRO" (mat i cirkulära robusta system). Resultaten visar att det finns en stor potential i resursutnyttjandet och överföring av näringsämnen från klosettavatten.

NDS har blivit ”partner” i C40-nätverket ”Climate Positive Development Programme” genom att färdplanen mot en klimatpositiv stadsdel blev godkänd.

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 2019 kommer nästan samtliga delområden i Hjorthagen, Södra Värtahamnen och Energihamnen vara under planering eller genomförande.

De viktigaste frågorna att lösa för att upprätthålla hög byggtakt är avtal om Värtabanans bangårdar och trafikering, marktillgång på Loudden och markanvisningar detaljplanen för Kolkajen/Ropsten.

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

Markanvisningar kommer att göras för drygt 2 500 lägenheter och för flera kvarter med kontor både i Hjorthagen och i Värtan, men tidplanen för detta kommer anpassas för att säkerställa att riskfrågor är hanterade 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 Kolkajen och Ropsten kommer stadens arbeten markreningen att fortsätta. I Södra Kajen avslutas ombyggnad av själva kajen. Utbyggnad av infrastruktur sker i Bobergsgatan och i Gasverket.

Flytt av **bygglogistikcentret** planeras till Frihamnen, för att friställa Ropsten för markrening. Till Frihamnen har även projektets masshantering omlokalisats, i en inomhusanläggning.

För bränslehanteringen på **Loudden** kommer arbete med inventeringar och med saneringsplan fortsätta under 2019 samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen. En avvecklingsplan tas fram gemensamt.

Kopplat till Programmet för Hållbar Stadsutveckling sker vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och överenskommelse om exploatering. Detta sker utifrån senaste forskningsrön och resultaten från uppföljningen och görs i de förvaltnings- och bolagsöverskridande fokusgrupperna.

Under 2019 kommer **kompetensprogrammet** för byggaktörer i Södra Värtan fortsätta och i Kolkajen påbörjas. Samtidigt fortsätter kompetensprogrammet allmän platsmark som riktar sig mot plan- och genomförandeorganisationen från deltagande förvaltningar och bolag. **Forum för hållbara lösningar** kommer att fortsätta och **erfarenheter** med NDS

hållbarhetsarbete kommer att återföras i Stockholms Miljöprogram. Lärdomar från uppföljningsprocessen överförs kontinuerligt.

Fortsatt arbete med pågående **FoU-projekt** med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks. Finansiering kommer att sökas för en fördjupning av FoU-projektet MACRO för att skapa cirkulära resurssystem. Samtidigt kommer även externa medel för visualisering av NDS kretsloppmodell sökas. NDS kommer att arbeta med en implementeringsplan inom C40-nätverket ”Climate Positive Development Programme” för att påbörja uppföljningen av färdplanens 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, Frihamnen och Loudden, samt stöd- och stabsfunktioner.

Från exploateringskontoret deltar ca 11 anställda. Även miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, kulturförvaltningen, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, 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 organisationen på grund av uppsägningar samt även för den pågående konsultväxlingen. En het arbetsmarknad utgör en risk för projektets bemanning och det är angeläget att projektet har rätt kompetenser.

Projekttledningsgrupp

Norra Djurgårdsstadens projekttledningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering resp. genomförande i Värtan och Hjorthagen, hållbarhetsstrateg, stadsbyggnadskontorets planansvarige för Norra Djurgårdsstaden samt Norra Djurgårdsstadens kommunikator.

Organisation för miljöstrategi

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

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

Styrgrupp

Projektets styrgrupp bestod under rapporteringsperioden bland annat av stadsdirektören, förvaltningscheferna för 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.

TIDSPLANER OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas översiktliga tidsplaner för Norra Djurgårdsstadens olika delar, innehållande tidpunkt för byggaktörers/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifttagande, 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

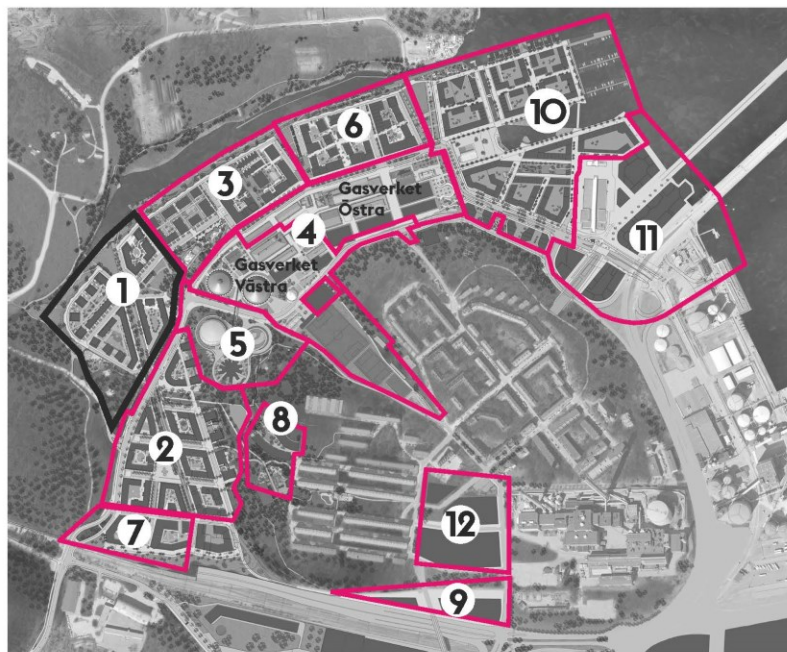
3. Norra 2
Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016-2017
Bostäder: 600
Lokalyta: 2500 kvm

4. Gasverket
Gasverket Västra
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2018-2022

Gasverket Östra
Byggstart: 2020
Inflyttning: 2023-2025
Bostäder: 200

Lokalyta: 80 000 kvm

5. Gasklocka 3 och 4
Byggstart: 2018
Inflyttning: ca 2021
Bostäder: 320
Lokalyta: 1600 kvm



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

7. Ångsbotten
Byggstart: 2020
Inflyttning: 2022
Bostäder: 520
Lokalyta: 3000 kvm

8. Jackproppen
Byggstart: 2017
Inflyttning: 2020
Bostäder: 57

9. Starkströmmen
Byggstart: 2019
Inflyttning: 2020-2024

10. Kolkajen
Byggstart: 2020
Inflyttning: 2023-2028
Bostäder: 1600
Lokalyta: 11000 kvm

11. Ropsten
Byggstart: 2023
Inflyttning: 2024-2028
Bostäder: 720
Lokalyta: 60 000 kvm

12. Elektriciteten
Byggstart: 2019
Inflyttning: 2027
Bostäder: 190

Markanvisade byggherrar i de olika etapperna

OMRÅDE	3 Norra 2	4 Gasverket	5 Gasklocka 3 & 4	6 Brofästet
BYGGHERRAR/ ANTAL BOSTÄDER	Bonava 64 Erik Wallin 18 HEBA 72 Skanska 94 SSM 48 Stockholmshem 154 Viktor Hanson 30 Wallenstam 121	CA Fastigheter Fastighetskontoret Klätterverket SISAB Spärvägmuseet Åke Sundvall 100	Oscar properties 320	Besqab 91 Einar Mattsson 1 81 Einar Mattsson 2 145 HSB 62 Oscar Properties 46 Riksbyggen 49 Stockholmshem 43 Tobin Properties 76 Åke Sundvall 2
OMRÅDE	7 Ångsbotten	8 Jackproppen	10 Kolkajen	
BYGGHERRAR/ ANTAL BOSTÄDER	Aros Bostadsutveckling 60 Primula Byggnads 200 Wallenstam 150	Erik Wallin 57	Abacus Bostad 75	

Tidsplanen kan komma att ändras över tid, 2018-12-20

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Värtahamnen



Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Frihamnen och Loudden



1. Frihamnen

Inflyttning: 2029-2032

Bostäder: ca 1700

Arbetsplatser: ca 4000

Kontor och handel: ca 75.000 kvm

2. Loudden

Inflyttning: ca 2025-30

Arbetsplatser: ca 2000

Bostäder: ca 4000

PLAN- OCH BYGGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Bergrumsgaraget, Värtapiren, Norra 1, Norra 2, Jackproppen, Brofästet, Bergrumsgaraget, Västra, Gasverket Västra, Gasklocka 3&4, Lilla Gasverket och för sopsugens bergrum. 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 och färdigställt

Hittills har 5 100 lägenheter markanvisats i Norra Djurgårdsstaden. Mer än hälften av det som markanvisats är nu också färdigställt. Cirka 370 000 kvm kontor, handel och verksamheter finns markanvisat, i huvudsak i Södra Värtahamnen. Samtliga kontor och annan verksamhet är direktanvisade. Fördelningen mellan upplåtelseformer är hittills ungefär lika. De första 2 000 lägenheterna markanvisades med tomträtt oavsett om hyresrätter eller bostadsrätter byggdes. 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.

Totalt har nu i Norra Djurgårdsstaden inflyttning skett i mer än 2 680 lägenheter. Av de markanvisade är cirka 300 studentlägenheter. Norra 1, Norra 2 och Västra är helt inflyttat och de allmänna platserna överlämnas till drift.

Under utbyggnad och planering

Projektet har haft en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter per år. Då byggnationen i Värtan kommer igång, kommer byggtakten per år att öka men i nuläget finns stora tidsmässiga risker för de projekt som är markanvisade. Utbyggnadstakten ses över kopplat till marknadsläge, upplåtelseformer och projekttyp.

Utbyggnad pågår för bostäder i Jackproppen och i Brofästet. Skola, idrottshall, handel, klättermuseum, spårvägmuseum och delar av de övriga verksamheterna i gasverket är under utbyggnad

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för bland annat renovering av Södra Kajen i Värtan, Gasverkssvägen, finplanering i Norra 2, parklek i Jackproppen och finplanering i Brofästet. Hela Norra 1 och Västra 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 projektet Norra Djurgårdsstadens olika huvudprojekt, de senast tagna investeringsbesluten (utrednings-, inriktnings och genomförandebeslut) för respektive huvudprojekt, samt utgiftsutfallet (inkl. investeringsinkomster) per huvudprojekt t.o.m. verksamhetsår 2018. Tabellen i bilagan redovisar även prognostiserad totalinvestering per huvudprojekt, vilket utgörs av utgiftsutfallet t.o.m. 2018 tillsammans med i verksamhetsplanen (VP2019) prognostiserat framtida utfall (indexjusterat med 5 % per år). I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

HÅLLBARHET

Redovisning utifrån hållbarhetsprofileringens vision och mål

Programmet för Hållbar Stadsutveckling i NDS har godkänts av kommunfullmäktige i januari 2017 och det skall 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 årliga hållbarhetsredovisning redovisar arbetet med forskning och utveckling, erfarenhetsåterföring, kravställande på byggaktörer och våra egna entreprenörer och hur målen uppfylls.

Sammanfattningsvis är projektet på god väg att uppfylla målen. I frågor kring målformuleringar om fossilbränslefri stadsdel och social integration, konsumtion med mera finns med nuvarande beslutsläge och uppdrag samt gällande lagstiftning utmaningar kopplade till projektets rådighet i respektive fråga.

Redovisning av avvikelser

Ansvariga förvaltningar och bolag för genomförande och uppföljning av målen utpekades då kommunfullmäktige godkände Program för Hållbar stadsutveckling i NDS. Risk finns att alla inte prioriterar de frågor de utpekats som ansvariga för.

Konstaterade avvikelser resp. risk för avvikelse fram till och med rapporteringstillfället:**1. Planera så att insamlade restprodukter från spillvatten är av sådan kvalitet att det kan återföras i högre grad till kretsloppet på ett energi- och resursoptimerat sätt**

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 hållbarhetsprofilering 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). Aktivt deltagande från SVOA krävs. Beslut om huvudmannskapet för sorterande avloppssystem måste fattas.

2. Fossilbränslefri stadsdel 2030

Den främsta utmaningen är att, under överskådlig framtid, nå ett fossilbränslefritt transportsystem, då det krävs nationella regleringar. Om målet ska nås måste användandet av fossila bränslen inom stadsdelen regleras.

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 minskar sedan successivt under projektet och när en entreprenad är avslutad är riskerna närmast noll. Varje risk är förenad med en utgift. För byggaktörers 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
- Val av tekniska system
- Tekniska risker
- Överklaganden
- Buller
- Vattenarbeten
- Avveckling av bränslehantering i Loudden
- Avveckling av Östra bangården
- Frågor kopplat till Lidingöbron, Ropsten och kollektivtrafikknutpunkten

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 framdrift, 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 grupper av hållbarhetsfrågor förekommer. Dessa redovisas ovan varav vissa kommer kunna tas lösas längre fram i kommande 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 med olika aktörer. Samarbete sker bland annat med olika förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, det kan vara på webbplatsformen stockholm.se, mässor och konferenser. Allt oftare sker kommunikation i samarbete med externa aktörer.

Ingen förändring har skett sedan föregående rapportering kring målgrupper och inriktning.

Bilaga 1. Ekonomi.

Investeringsöversikt Norra Djurgårdsstaden (Mnkr)

Projekt	Område	Beslut				Utfall		Prognos
H-Projekt	Område (paket)	Utredning	Inriktning	Genomförande	Beslut (år/mån/nr)	Utfall t.o.m. 2017	Utfall 2018	Total investering (utfall + prognos)
Bygglogistikcenter Hjorthagen	Ej tillämpligt			11	2013-12-27	62	14	78
Klimatmiljarden - NDS	Ej tillämpligt	E/T	E/T	E/T	E/T	10	34	65
Energihamnen	Energihamnen		14		2018-06-30	11	1	14
Frihamnen	Frihamnen	105			2015-12-02	80	0,4	87
Hjorthagen, Västra	Hjorthagen			615	2010-03-28	530	20	552
Gasverket	Hjorthagen		-	961	2017-08-31	352	102	836
Kolkajen - Ropsten	Hjorthagen	del av 165*	4 530*	384	GB 2017-08-31 GB 2017-11-34 IB 2017-08-31	114	47	4 334
Hjorthagen Norra 2	Hjorthagen			271	2012-03-24	223	22	273
Hjorthagen sopsug	Hjorthagen			110	2010-03-28	157	7	169
Hjorthagen, Brofästet	Hjorthagen			258	2015-02-15	136	23	261
Hjorthagen Norra 1	Hjorthagen			1 339	2009-03-24	1 374	38	1 413
Bobergsgata	Hjorthagen			480	2017-08-31	101	11	507
Jackproppen	Hjorthagen			88	2016-04-27	22	17	88
Ängsbotten	Hjorthagen			313	2013-12-28	182	47	302
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4	Hjorthagen			99	2014-02-25	36	43	102
Elektriciteten	Hjorthagen	del av 165*			2017-08-31	1	0,1	82,0
Starkströmmen	Hjorthagen	del av 165*		13	IB 2017-08-31 GB 2018-11-24	3	1,5	21
Loudden	Loudden	47			2018-02-27	6	7	46
Södra Kajen, Södra	Värtahamnsområdet			230	2016-06-25	69	46	233
Värtapiren	Värtahamnsområdet			2 185	2012-04-21	2 233	-	2 233
Södra Värtan	Värtahamnsområdet	160	3 345		2016-06-25	151	24	3 219
Hamnpåfarten	Värtahamnsområdet			890	2012-04-21	80	61	822
Valparaiso	Värtahamnsområdet	65	2 280		2012-04-21	103	2	2 558

**Inget eget beslut. Del av rev. inriktningsbeslut för Hjorthagen, 2017-08.*