

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare:	Staffan Lorentz
Version:	VB 2019

INNEHÅLL

Introduktion	3
Sammanfattning.....	3
Bakgrund.....	4
Mål och uppdrag.....	4
Uppdrag	4
Mål	4
Geografiska gränsdragningar	4
Övergripande viktiga händelser	5
Kommande period	9
Organisation	11
Bemanning	11
Projektledningsgrupp	11
Organisation för hållbarhetsstrategi.....	11
Styrgrupp.....	11
TidSplaner och milstolpar	12
Plan- och byggprocess	16
Detaljplaner och program	16
Markanvisat och färdigställt	16
Under utbyggnad och planering.....	16
Stadens entreprenader	16
Övriga nämnder och styrelser	16
Ekonomi	17
Hållbarhet	17
Redovisning utifrån hållbarhetsprofileringens vision och mål	17
Redovisning av avvikelser	18
Risk och kvalitet.....	18
Kommunikation	19

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 Program för Hållbar Stadsutveckling (2017). I uppföljningsanvisningarna anges att uppföljning och avvikelserapportering lämnas i samband med tertialrapport 1 och verksamhetsberättelse utifrån byggande, ekonomi och 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 ca 3 000 lägenheter. I ca 60 olika delprojekt har 5 650 lägenheter och drygt ca 300 000 kvm kontor/handel markanvisats. Under 2019 har två större ärenden hanterats i exploateringsnämnden; reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtahamnen. Oljehanteringen i Loudden avvecklas nu. Ett större rivnings- och saneringsprojekt drivs i Loudden. Även i Ropsten pågår marksanering.

Ett flertal större beslut kring riksintresseprecisering för Östlig Förbindelse 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. Översyn och analys görs av planerade markanvisningar, tidplaner, utbyggnadsordning och åtgärder för att undvika att överstiga fattade ekonomiska beslut på programområdes- och delprojektnivå.

Hållbarhetsprofileringen genomsyrar hela projektet från tidiga skeden till uppföljning flera år efter inflyttning. Krav på byggaktörer och på stadens egna arbeten följs systematiskt och redovisas årligen i en hållbarhetsredovisning som publiceras på stadens webbplats, <https://vaxer.stockholm/omraden/norra-djurgardsstaden/resultat2018/>. Uppföljning av mål för år 2019 publiceras i mars 2020.

Utvärdering och kunskapsöverföring sker löpande och de metoder och arbetssätt som arbetas fram har i delar implementerats i kontorets övriga verksamhet, samt spridits till andra kommuner. Ett antal forsknings- och utvecklingsprojekt drivs i Norra Djurgårdsstaden. Arbetet inom nätverket Climate Positive Development Programme (ett initiativ inom C40) har numera avslutats, men fortsatt samverkan inom Zero/Low Carbon District Forum diskuteras med C40 och stadsledningskontoret. Delegationer kommer årligen med totalt ca 7 000 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.

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.

År 2009 fattades beslut om att Norra Djurgårdsstaden ska vara **hållbarhetsprofilerat**. År 2010 beslutades Program för Hållbar Stadsutveckling av kommunfullmäktige. Programmet reviderades senast 2017.

Mål

Fem strategier som beskriver stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsmål är formulerat för projektet. Ambitionen är att de sammantaget ska spegla den helhetssyn som är en förutsättning för hållbar stadsutveckling. Mål, delmål och uppföljningsmått redovisas i Programmet för Hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden, antagen i kommunfullmäktige 2017.

- **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 2028, Södra Värtahamnen 2013 till 2028. Utvecklingen i Frihamnen, Containerhamnen och Loudden påbörjades 2019 och kommer troligen inte vara klara förrän flera år efter 2030.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har inflyttning skett i drygt 3 000 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.

Exploateringsnämnden har fattat reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen i november 2019, respektive för Södra Värtahamnen i december 2019. Besluten väntas hanteras i kommunfullmäktige våren 2020.

Projektet bevakar fastighetsmarknadens utveckling och ser behov att kunna parera situationer där alla etapper inte kan markanvisas, byggstartas eller färdigställas i hittills planerad takt. Tidplaner kan komma att förskjutas på grund av marknadsläget och stadens åtaganden behöver ses över.

I drygt tio etapper har ca 60 projekt **markanvisats**, varav några till samma byggaktör för två eller tre projekt. Hittills har ca 5 650 lägenheter markanvisats.

I **Gasverket** pågår detaljplanering för den östra delen. Två detaljplaner har vunnit laga kraft. Byggnation sker nu för verksamheter i de befintliga industribyggnader som sparas för museum, kontor, inomhusklätteranläggning och handel. Verksamheten har startat med Bobergsskolan, Hjorthagshallen, Klätterverket och Systembolaget. 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. Projektet drivs i exploateringsnämndens regi.

I kvarteret **Starkströmmen** pågår förhandlingar och detaljplanering för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som planeras på fastigheten. Rivning är avslutad och ombyggnad till en större datahall med energiåtervinning ska påbörjas. Avtalstecknande pågår för det intilliggande ställverket i **kv. Elektriciteten** med Ellevio, i syfte att i framtiden ersätta anläggningen inomhus och bebygga marken med bostäder med kontorsskärm mot kraftvärmeverket och med utbyggnadsmöjligheter för Hjorthagens skola.

Genomförande pågår i **kv. Jackproppen** med ca 40 bostäder i form av radhus, förskola och parklek invid Hjorthagsparken.

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. Frågan kopplar till avveckling av den östra bangården i Värtan.

I etappen **Gasklocka 3 och 4** har detaljplanen vunnit laga kraft. Rivning av Gasklocka 4 och sanering är avslutad. Överenskommelse om exploatering med byggaktören har hävts av staden då köpeskilling ej erlagts för byggrätten. Projektet avser utveckla byggrätten med annan aktör vilken kommer att utses under 2020.

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

För **Bobergsgatan** pågår projektering för dess förlängning i slutligt läge mot Ropsten. Kopplat till detta delprojekt pågår pilotprojekt för markrening 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. Nu sker ombyggnaden av sträckan ner mot Ropsten.

Staden ansvarar för drift och utbyggnad av **sopsugsanläggning** tills planerna för Hjorthagen kommit så långt att överföring kan ske till Stockholm Vatten AB. Sopsugsterminalen har färdigställts och är i drift i ett bergrum invid Gasverket.

Stadens **bygglogistikcenter** har flyttats från Ropsten till Frihamnen och samtliga byggaktörer nyttjar detta, liksom stadens egna entreprenörer- för godsleveranser, lagring, avfallshantering, bevakning, trafikstyrning m.m. Ett flertal **forskningsprojekt** är knutna till verksamheten. För sortering av de massor som loss görs i projektet används masslogistikcentrumet i Frihamnen och utredningar och remissförfarande pågår för att möjliggöra hantering av ytterligare klasser av förorenade massor.

I etappen **Ropsten-Kolkajen** pågår detaljplanearbete för ca 2 400 bostäder och kontor och handel, där 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 området höga kvalitéer. Avtal och markanvisning finns med Fortum om hur deras **värmepumpsanläggning** ska inrymmas i utbyggnaden. Utbyggnad sker i samverkan med Lidingö av ny **bro** för spårtrafik. Planering sker ihop med Lidingö och med RS kring utbyggnad av **bussterminal**, men arbetet har pausats i avvaktan på tydligare besked från parterna om planens innehåll. Kraven från markanvisningstävlingen för Kolkajen har ingått även i nuvarande markanvisningar. Byggaktörerna som har fått markanvisning fick ta fram koncept kring bostads- och fastighetsutformningen för att bereda plats för en större mångfald i samhället. Samtidigt har byggaktörer tagit fram koncept för att sysselsätta människor utanför arbetsmarknaden. I nuläget tar det långt tid att avsluta förhandlingar om markanvisning för bostadsrätter och fler kvarter återstår att anvisa. Under 2019 har i Kolkajen 340 hyresrätter anvisats till fyra byggaktörer och 285 lägenheter med bostadsrätt till två byggaktörer.

Stockholm Parkering AB påbörjar inom kort anläggande av **garage** i bergrum för etappens parkeringsbehov.

I **Energihamnen** pågår planering mellan **Hamnen, Stockholm Exergi, RS, 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. Stockholm Exergi kommer utveckla delar av Energihamnen för sin verksamhet och Hamnen kommer inrymma bland annat bunkerbränsle för fartyg, i Energihamnen.

I kvarteret **Valparaiso** 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** kommer planen innehålla ca 2 000 lägenheter och ett flertal kvarter för handel och kontor har varit på samråd. Kommunfullmäktige fattade reviderat **inriktningsbeslut** i juni 2016 om exploateringen i Södra Värtan. I detaljplaneremissen lyfte Länsstyrelsen frågor om markrening och buller och dessa frågor hanteras för närvarande tillsammans med de tolv byggaktörerna. Projektet har arbetat med att revidera de markanvisningsavtal som behövs förnyas, och det tar lång tid att avsluta förhandlingarna.

Utredningar pågår tillsammans med Trafikverket om **avveckling av Värtabanans östra bangård** kopplat till flytt av containerhantering till Norvikudden, i syfte att möjliggöra en stadsmässig kapacitetsstark boulevard genom stadsdelen. För att avveckla spår krävs att den västra bangården 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 rivning, sanering, utredningar om riksintresse m.m. kopplat till att avtalen för oljeverksamheten tagit slut efter 2019. Detta görs ihop med Hamnen, oljebolagen och berörda myndigheter. Stadsbyggnadskontoret har påbörjat programarbete för stadsutvecklingen. 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. Hanteringen av bränslefrågorna har kopplingar till utbyggnaden av kapacitet i Energihamnen.

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 Norvikudden och avveckling av Värtabanans 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. Stora reservat för tunnlar och trafikplatser riskerar att omöjliggöra flera exploateringar inte bara i Frihamnen utan även vid Ropsten och Storängsbotten, så reservatsplanerna bevakas av staden.

Slutliga lösningar för **kollektivtrafikförsörjning** är nödvändiga att klargöra och staden deltar i RS: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 att ställa krav på byggaktörerna och på 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 genom besöksverksamheten. 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. Handlingsprogrammen är en av bilagorna till de avtal - markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering - som tecknas mellan staden och byggaktörerna och är styrande. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även på 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, där externa granskare säkerställa kvalitén och jämförbarheten av resultaten.

För projektet görs årsvis en **hållbarhetsredovisning**, där hittills uppnådda resultat avseende krav- och måluppfyllelse av de fem strategierna sammanfattas, analyseras och tillgängliggörs via bland annat webben. Aspekter såsom energianvändning, materialval, grönytefaktor och medborgarengagemang redovisas.

Samverkan med berörda förvaltningar och bolag sker i fokusgrupper och hållbarhetsprofilgrupp som är förvaltnings- och bolagsövergripande. I de fokusgrupperna utarbetas relevanta krav och riktlinjer samt initieras behov av forsknings- och utvecklingsprojekt. Dessutom analyseras och utvärderas uppföljningsresultaten för att säkerställa att hållbarhetsprofileringens vision och mål kan uppnås samt behov av förändrade krav.

Kompetensutveckling för staden 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.

Erfarenhetsåterföringsmöten hålls mellan byggaktörer och staden för att möjliggöra dialog och gemensamt lärande. På bygglogistikcentret genomgår alla byggaktörernas entreprenörer en halv dags utbildning där information om hållbarhetsprofileringen ingår.

Ett antal projekt inom **forskning- och utveckling** (FoU) bedrivs som har sitt ursprung inom Norra Djurgårdsstaden och resultaten sprids. Ett Vinnova-finansierat projekt, ”Connected SRS”, har fortsatt att bedrivas. Projektet handlar om att utvärdera och testa en gemensam digital plattform för insamling och delning av data samt uppföljning av Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsmål. Projektet bedrivs i nära samverkan med stadsledningskontoret.

Norra Djurgårdsstaden har avslutat deltagandet i **C40-nätverket** ”Climate Positive Development Programme” men arbetar gentemot den utarbetade färdplanen mot en klimatpositiv stadsdel. Fortsatt samverkan inom Zero/Low Carbon District Forum diskuteras med C40 och stadsledningskontoret. Norra Djurgårdsstaden deltar också i regeringskansliets nätverk för nya stadsdelar ”Samordning för bostadsbyggande”, för att utbyta erfarenheter.

En innovationsworkshop har hållits i samverkan med C40, CLEAN och Tillväxtverket för att undersöka möjliga lösningar för säsonglagring av el i Loudden. I workshopen deltog ett 40-tal deltagare från staden genom stadsledningskontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, clean-tech-bolag, tjänstebolag, energileverantörer och akademi.

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 tidsplaner nedan för utbyggnad.

Under 2020 kommer nästan samtliga delområden i Hjorthagen, Södra Värtahamnen, Loudden 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 för detaljplanen för Kolkajen/Ropsten. Även frågor kopplat till Östlig Förbindelse behöver preciseras. 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 2 300 lägenheter och för flera kvarter med kontor både i Hjorthagen och i Värtan, men tidplanen 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, samt behov av skola och förskolor.

I Kolkajen och Ropsten kommer stadens arbeten med markreningen att fortsätta och arbeten med tunnlar och med Gasverksvägen. I Södra Kajen kommer förberedande arbeten med infrastruktur göras, bland annat ledningar och terminalgångar. Utbyggnad av infrastruktur sker i Bobergsgatan och i Gasverket.

För bränslehanteringen på **Loudden** kommer arbete med rivning och sanering fortsätta under 2020 samordnat med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden tidigare verksamma bolagen. Program för kommande planläggning tas fram tillsammans med stadsbyggnadskontoret.

Kopplat till Program för Hållbar Stadsutveckling sker vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering. Detta sker utifrån senaste forskningsrön och resultaten från uppföljningen och görs i de förvaltnings- och bolagsöverskridande fokusgrupperna. I samband med revideringen av Stockholms miljöprogram som skedde under 2019, har revidering av Program för Hållbar Stadsutveckling Norra Djurgårdsstaden påbörjats. Arbetet beräknas vara klart årsskiftet 2020/2021 och sker i nära samverkan med berörda förvaltningar och bolag. Det reviderade programmet föreslås behandlas genom gemensamt tjänsteutlåtande.

Kompetensprogrammet för byggaktörer kommer att återupptas. Samtidigt fortsätter kompetensprogrammet allmän platsmark som riktar sig mot plan- och genomförandeorganisationen från deltagande förvaltningar och bolag. **Forum för hållbara lösningar** fortsätter under våren 2020. **Erfarenhetsåterföringsmöten** mellan byggaktörer och staden har intensifieras i takt med att uppföljning av uppmätta energivärden från Norra 2 har kommit in. **Erfarenheter** från Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete kommer fortsatt att återföras till övriga Stockholm, dels till Stockholms Miljöprogram och dels till övriga projekt inom exploateringskontoret. Lärdomar från uppföljningsprocessen överförs kontinuerligt till kontoret.

Arbetet fortsätter med pågående FoU-projekt med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks. Finansiering har bland annat att sökts från Vinnova för att ta fram projekteringsunderlag för att skapa cirkulära resurssystem (sorterande avloppssystem som möjliggör cirkulära system för växtnäring, biogas, värmeåterföring samt vattenhushållning). Samtidigt väntas besked på sökta externa medel för bl.a. ett EU-projekt "Harvest Urban Water" där projektet sökt investeringsmedel för sorterande avloppssystem m.m. i nära samverkan med SVOA. Projektet kommer också påbörja en seminarieserie för att utreda koncept för alternativ bostads- och fastighetsutformning med syfte att öka variationen i bostadsutbudet. Detta kommer ske i samverkan med markanvisade byggaktörer i Kolkajen och bostadsförmedlingen.

Norra Djurgårdsstaden webbaserade uppföljningsverktyget, Hållbarhetsportalen, utvecklas kontinuerligt och erfarenheter överförs till övriga exploateringskontoret för att bidra i implementeringen av den uppföljningsdatabas som upphandlats. Under våren 2020 kommer resultaten av den boendeenkät som gått ut till de boende i Norra Djurgårdsstaden för att kvalitativt följa upp trygghet, trivsel och andra uppfattningar av stadsdelen.

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 15 anställda. Även miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, kulturförvaltningen, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamnar AB, 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.

Projektledningsgrupp

Norra Djurgårdsstadens projektledningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering resp. genomförande i Värtan och Hjorthagen, hållbarhetsstrateg, stadsbyggnadskontorets planansvarige, trafikkontorets ansvarige planerare samt projektets kommunikatör.

Organisation för hållbarhetsstrategi

För att uppnå projektets hållbarhetsprofil finns en organisation som stöd där förslag till krav på byggaktörer och stadens arbeten, uppföljningsresultat och behov av forskning och utveckling utreds, analyseras och rekommendationer för beslut tas fram i enlighet med Norra Djurgårdsstadens Program för Hållbar Stadsutveckling. Här sker sammanlänkningsen av hållbarhetsprofileringen och projektet.

Exploateringskontoret har drivit hållbarhetsstyrningsprocessen genom fokusgrupper, hållbarhetsprofilgrupp, styrgrupp, forskningsprojekt m.m. Det förvaltnings- och bolagsöverskridande samarbetet och samverkan mellan hållbarhet- och projektorganisationen har lett till tydliga 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 inflyttning/idrifttagande, antal lägenheter etc.

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



Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Hjorthagen

1. Norra 1 (färdigbyggt)

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

2. Västra (färdigbyggt)

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

3. Norra 2

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

4. Gasverket

Gasverket Västra
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2018-2022

Gasverket Östra

Byggstart: 2020
Inflyttning: 2023-2025
Bostäder: cirka 150

Lokalarea: 44 000 kvm

5. Gasklocka 3 och 4

Bostäder: 300
Lokalarea: 1600 kvm

6. Brofästet

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



7. Ängsbotten

Byggstart: tidigast 2021
Inflyttning: ca 2022
Bostäder: 520
Lokalarea: 3000 kvm

8. Jackproppen

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2022
Bostäder: 54

9. Starkströmmen

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2021-2024

10. Kolkajen

Byggstart: 2023
Inflyttning: 2026
Bostäder: 1500
Lokalarea: 11000 kvm

11. Ropsten

Byggstart: 2023
Inflyttning: 2024-2028
Bostäder: 720
Lokalarea: 60 000 kvm

12. Elektriciteten

Byggstart bostäder: 2025
Inflyttning: 2027
Bostäder: 190

Byggstart ställverks-
anläggning: 2020

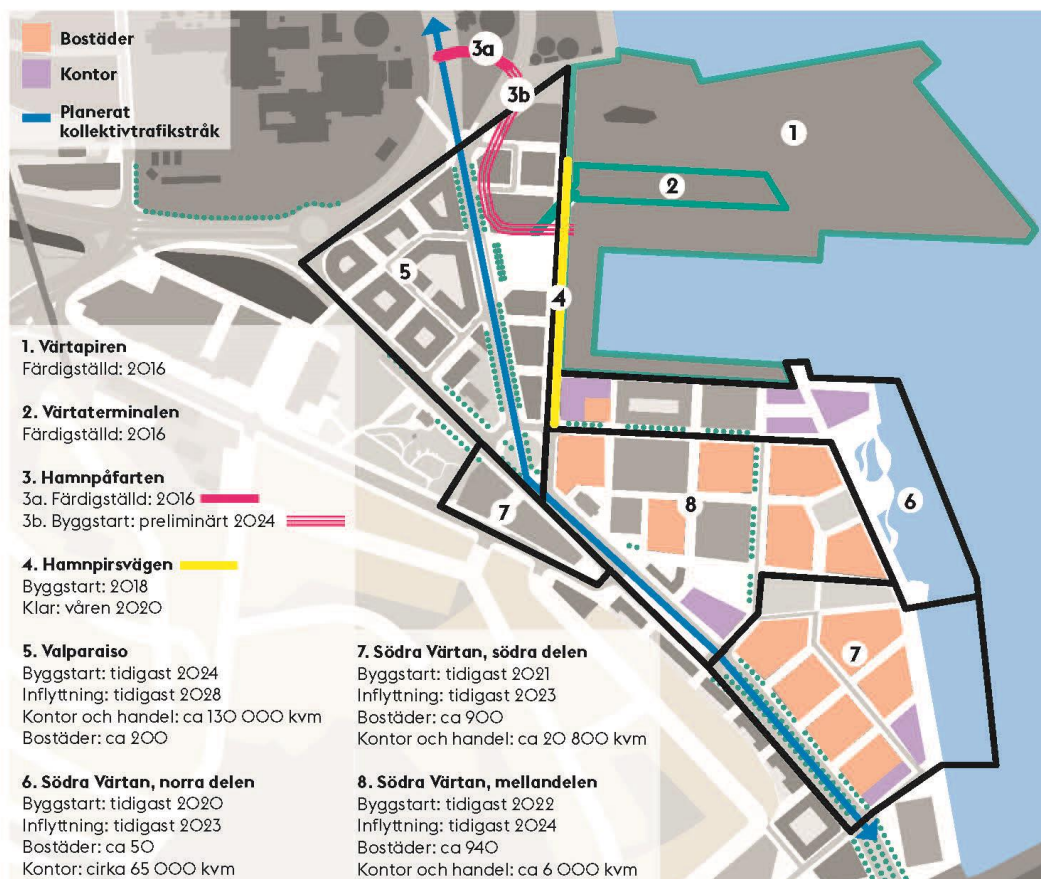
Markanvisade byggherrar i de olika etapperna

OMRÅDE	3 Norra 2	4 Gasverket	6 Brofästet
BYGGHERRAR/ ANTAL BOSTÄDER	Bonava 64	CA Fastigheter 91	Besqab 81
	Erik Wallin 18	Fastighetskontoret 145	Einar Mattsson 1 62
	HEBA 72	Klätterverket 46	Einar Mattsson 2 49
	Skanska 94	SISAB 43	HSB 76
	SSM 48	Spårvägmuseet 2	Oscar Properties 75
	Stockholms hem 154	Åke Sundvall 100	Riksbyggen 40
	Viktor Hanson 30		Stockholms hem 165
	Wallenstam 121		Tobin Properties 120
			Åke Sundvall 150
			Wählin Fastigheter 60
OMRÅDE	7 Ängsbotten	8 Jackproppen	10 Kolkajen
BYGGHERRAR/ ANTAL BOSTÄDER	Aros Bostadsutveckling 60	Erik Wallin 54	Abacus Bostad 75
	Primula Byggnads 200		AquaVilla, ByggVesta 40
	Wallenstam 150		Kärnhem Bostadsproduktion 165
			Tobin Properties 120
			Stockholms hem 150
			Åke Sundvall 120
			Wählin Fastigheter 60

Tidsplanen kan komma att ändras över tid. 2019-12-30



Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Värtahamnen



Markanvisade byggherrar

6 Södra Värtan, norra delen

BYGGHERRAR/BOSTÄDER	BYGGHERRAR/KOMMERSIELLA LOKALER (K), HOTELL (H), FÖRSKOLA (F)
Niam 50	Bonnier Fastigheter 65 000 kvm (K)

8 Södra Värtan, mellandelen

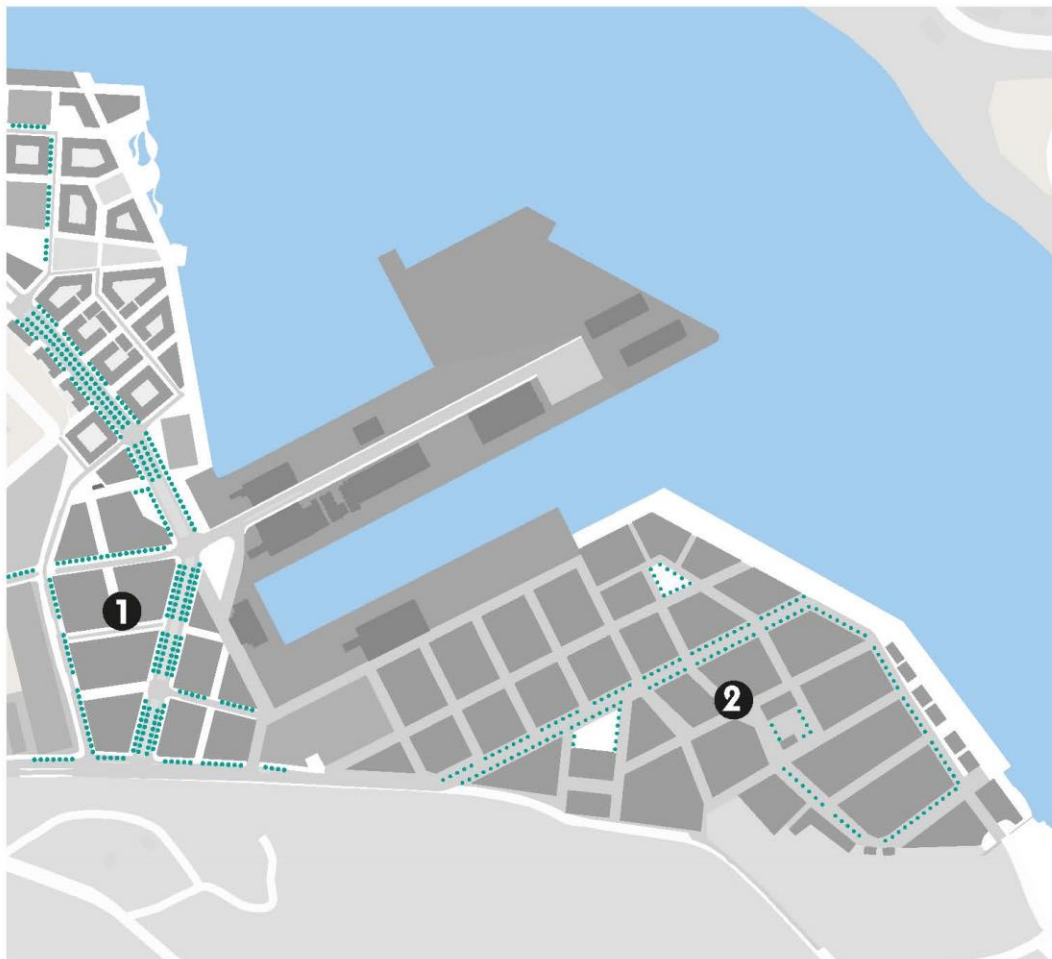
BYGGHERRAR/BOSTÄDER	BYGGHERRAR/KOMMERSIELLA LOKALER (K), HOTELL (H)
Niam 35	Bonnier Fastigheter 6000 kvm (K)

7 Södra Värtan, södra delen

Abacus 75	Wallfast 20 000 kvm (K/H)
Borätt 60	Curahill 800 kvm (F)
CA Fastigheter 50	
Erik Wallin 40	
HSB Bostad 95	
Mannersons 55	
Midroc 85	
Seniorgården 50	
TB Projekt Väst 90	
Veidekke Bostad 75	
Wallenstam 100	
Wallfast 130	

Tidsplanen kan komma att ändras över tid. 2019-07-03

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Frihamnen och Loudden



1. Frihamnen

Inflyttning: 2030-2035

Bostäder: ca 1700

Arbetsplatser: ca 4000

Kontor och handel: ca 75.000 kvm

2. Loudden

Inflyttning: ca 2025-2035

Bostäder: ca 4000

Arbetsplatser: ca 2000

PLAN- OCH BYGGPROCESS

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 5 650 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. En tävling 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 ca 3 000 lägenheter. Av de markanvisade är ca 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. Det kommer inte gälla de närmaste åren. 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.

Utbyggnads-takten ses över kopplat till marknadsläge, upplåtelseformer och projekttyp.

Utbyggnad pågår för bostäder i Jackproppen och Brofästet.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för markrening i Kolkajen och Ropsten, utbyggnad av Gasverksvägen och förberedande åtgärder i Värtan, Gasverksvägen, 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 nämnder och styrelser

Staden driver även, genom Stockholms Hamnar AB, utbyggnaden av Norvik som kommer att frigöra mark i containerhamnen för stadsutveckling. Genom fastighetskontoret och SISAB drivs projekt såsom förskolor, parklek, skolor och idrottshallar.

EKONOMI

I bilaga redovisas projektet Norra Djurgårdsstadens olika huvudprojekt, de senast fattade investeringsbesluten (utrednings-, inriktnings och genomförandebeslut) för respektive huvudprojekt, samt utgiftsfallet (inkl. investeringsinkomster) per huvudprojekt t.o.m. verksamhetsår 2019. Tabellen i bilagan redovisar även prognostiserad totalinvestering per huvudprojekt, vilket utgörs av utgiftsfallet t.o.m. 2019 tillsammans med i verksamhetsplanen (VP 2020) 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 Norra Djurgårdsstaden godkändes av kommunfullmäktige i januari 2017 och säkerställer att projektet förblir en förebild och 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. Uppföljning för 2019 uppdateras under mars 2020. Sammanfattningsvis är projektet på god väg att uppfylla målen.

Uppmätt energiprestanda två år efter inflytt har redovisats av de första byggaktörer som haft bindande energikrav sedan markanvisning.. Kraven har inte uppnåtts och de projekterade värdena har överskridits. Avvikelserna utgörs framförallt av mätfel och högre värmeanvändning, dvs. ventilations- och vvc-förluster, köldbryggor och injusteringsproblem. Byggaktörerna arbetar med injustering och felsökning och en nära dialog om åtgärder förs med staden. Ett Forum för Hållbara Lösningar under våren kommer att fokusera på detta tema.

Ett par klimatberäkningar har lämnats in av byggaktörer och miljöinstitutet IVL:s verktyg har börjat användas. Krav har börjat ställas på att utföra klimatberäkningar på allmän platsmark och diskutera möjliga vägar framåt.

Uppföljning av kraven på **dagvattenhantering** och på **grönytefaktor** visar att dessa uppnås. Kraven på antal **cykel- och bilparkerings** uppnås. Det nya verktyget Mobilitetsindex kommer börja användas i Södra Värtan. Samtliga fastigheter är anslutna till **sopsug** som kompletteras med ett källsorteringsrum för övriga fraktioner. Avfallskvarn är installerat i varje kök.

Kraven på **giftfritt material** visar goda resultat med få avvikelser. Krav för **byggavfall** har inte uppnåtts. Kraven har vidareutvecklats så att avfallsplaner tas in i tidigare skeden.

Dialog med boende sker kontinuerligt i samråds- och informationsmöten, på öppet hus, via visningsverksamheten m.m. En del kommunikation sker även via sociala media såsom facebook. I frågor kring målformuleringar om **fossilbränslefri** stadsdel och **social integration, konsumtion** m.m. 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 Norra Djurgårdsstaden. Risk finns att förvaltningar och bolag inte prioriterar de frågor de utpekats som ansvariga för.

Konstaterade avvikelser resp. risk för avvikelse fram t.o.m. rapporteringstillfället:

1. Energianvändning lägre än 55 kWh/m² A_{temp} och år.

De markanvisningar som gjordes i Norra Djurgårdsstaden 2012 har börjats följas upp och de första uppmätta värdena för energianvändning - två år efter inflyttning - har kommit in. Resultaten visar att kraven hittills inte kunnat nås och uppmätta värden ligger nästan 40 % över projekterade värden. Resultaten ligger dock fortfarande 15 % under då gällande BBR-krav. Arbetet med felsökning och injustering kommer att pågå för fullt under uppvärmningssäsongen 2019-2020 och staden samverkar i nära dialog med byggaktörer.

2. 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 har tagits fram inom FoU-projektet MACRO (från och med Kolkajen/Ropsten och Södra Värtan) och fortsatt utredning med finansiering från Vinnova har beviljats i december (projekteringskostnader). EU-finansiering har sökts (investeringskostnader) och beslut väntas våren 2020. SVOA har börjat ta en aktiv roll och är en viktig part i dessa samverkansprojekt. Beslut om huvudmannaskapet för sorterande avloppssystem måste fattas.

3. 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
- Frågor kopplat till Östlig förbindelse

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.

Det finns risk för avvikelse rörande måluppfyllelse för vissa grupper av hållbarhetsfrågor. Dessa redovisas ovan varav vissa kommer kunna 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 Djurgårdsstadens kommunikation bygger på samarbeten med olika aktörer. Samarbete sker bland annat med olika förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, det kan vara på webbplattformen start.stockholm mässor och konferenser. Allt oftare sker kommunikation i samarbete med externa aktörer.

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

Ekonomi.

Investeringsöversikt Norra Djurgårdsstaden (Mnkr)

BILAGA

Projekt	Område	Beslut				Utfall		Prognos
H-Projekt	Område (paket)	Utredning	Inriktning	Genomförande	Beslut (år/mån/nr)	Utfall t.o.m. 2018	Utfall 2019	Totalt investering (utfall + prognos)
Bygglogistikcenter Hjorthagen	Ej tillämpligt			11	1312-27	76	19,7	82
Klimatmiljarden - Norra Djurgår	Ej tillämpligt	E/T	E/T	E/T	E/T	44	11,7	80
Masslogistikcenter verksamhet	Ej tillämpligt	E/T	E/T	E/T	E/T	0	15,4	- 4
Energihamnen	Energihamnen		14		1806-30	12	1,1	14
Frihamnen	Frihamnen	105			1512-32	80	0,1	87
Hjorthagen, Västra	Hjorthagen			615	1003-28	550	8,0	557
Gasverket	Hjorthagen	del av 260*	1015*	961	GB 1708-31 IB 1911-26	454	31,6	965**
Kolkajen - Ropsten	Hjorthagen	del av 260*	4 588*	384	GB 1708-31 GB 1711-34 IB 1911-26	161	43,2	4 406**
Hjorthagen Norra 2	Hjorthagen			271	1203-24	245	9,1	272
Hjorthagen sopsug	Hjorthagen			110	1003-28	164	10,4	204
Hjorthagen, Brofästet	Hjorthagen			258	1502-15	159	34,1	238
Hjorthagen Norra 1	Hjorthagen			1 339	0903-24	1 412	2,3	1 414
Bobergsgata	Hjorthagen			480	1708-31	112	24,4	499
Jackproppen	Hjorthagen			88	1604-27	39	17,5	74
Ängsbotten	Hjorthagen			313	1312-28	229	36,0	308
Hjorthagen Gasklocka 3 o 4	Hjorthagen			99	1402-25	78	3,1	104
Elektriciteten	Hjorthagen	del av 260*	75*		IB 1911-26	1	0,5	16**
Starkströmmen	Hjorthagen	del av 260*	11*	13	IB 1911-26 GB 1811-24	5	14,0	27
Hjorthagen Infill-projekt, Villeb	Hjorthagen	del av 260*	100*		IB 1911-26	0	0,5	8**
Loudden	Loudden	47			1802-27	14	10,6	47
Södra Kajen, Södra	Värtahamnsområdet			230	1606-25	115	1,0	211
Värtapiren	Värtahamnsområdet			2 185	1204-21	2 233	-	2 233
Södra Värtan	Värtahamnsområdet	230	3 000	132	IB 1912-30	175	10,3	3 120
Hamnpåfarten	Värtahamnsområdet			890	1204-21	141	70,9	883
Valparaiso	Värtahamnsområdet	65	2 280		IB 1204-21	105	1,5	2 596

*Inget eget beslut. Del av rev.Inriktningsbeslut för Hjorthagen, 2019-11.

** Prognosen är inte uppdaterad utifrån det senaste rev. Inriktningsbeslutet. Inväntar godkännande i KF.