

2022-01-16

Handläggare
Ricardo Weibel
08-508 265 37**Till**
Exploateringsnämnden
2022-02-17

Slutredovisning av utbyggnad för Brofästet – Dp 2011-16149-54 inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Östermalm

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för Brofästet – Dp 2011-16149-54 inom fastigheten Hjorthagen 1:3 mfl stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården i Stockholm.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Sammanfattning

Brofästet är en deletapp i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I Hjorthagen planeras sammanlagt ca 6 000 lägenheter tillsammans med arbetsplatser och service, ny infrastruktur, gator och parker.

2010 beslutade kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska vara ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Brofästet är den tredje etappen där krav rörande hållbar stadsutveckling tillämpats fullt ut från och med markanvisning. Kraven och diskussioner kring hur en hållbar stadsutveckling kan uppnås har

integrerats tidigt i planprocessen. Kraven är konkretiserade samt att verifieringar är preciserade och ingår som bindande med krav på uppföljning i överenskommelserna om exploatering mellan respektive byggaktör och staden.

Knappt 600 lägenheter har byggts med lika andel hyresrätter som bostadsrätter. Området innehåller park, gåfartsgator, konstnärlig utsmyckning och har två förskolor. Projektets budget har hållits. Tidplanen blev förskjuten på grund av överklagad upphandling.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret tog i samverkan med exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för Brofästet i stadsdelen Östermalm i Stockholm, Dp 2011-16149-54, som antogs av kommunfullmäktige november 2015.



Utdrag ur Detaljplan Brofästet

Brofästet ligger vid Husarviken mellan etapperna Norra 2 och Kolkajen.

Områdets allmänna struktur består av gatorna Labradorgatan, Settergatan samt Bobergsgatan. Planläggning gjordes även för strandpark utmed Husarviken och en större park mellan Norra 2 och Brofästet (Båthusparken) samt ett utegym vid Husarviksbron.

Beslut om att anvisa mark för etappens ca 580 lägenheter togs av exploateringsnämnden den 27 september 2012 och 14 mars 2013. Förutom bostäder innehåller detaljplanen lokaler i bottenplan och två förskolor. Av bostäderna är ca 260 hyresrätter och 320 bostadsrätter. I Brofästet anvisades även två bostäder i radhus med äganderätt.

Området markanvisades till; HSB, Einar Mattsson 1, Riksbyggen, Besqab, Åke Sundvall, Oscar Properties, Einar Mattsson 2, Tobin Properties och Stockholmshem med fördelning enligt tabell nedan.



Fördelning mellan byggaktörer

Byggaktör	Hyres- rätter	Bostads- rätter	Ägande- rätter	Förskola
Besqab		90		
Einar Mattsson 1	81			
Einar Mattsson 2	130			
HSB		62		
Oscar properties		46		
Riksbyggen,		49		1
Stockholmshem	43			
Tobin Properties		76		1
Åke Sundvall			2	
Totalt	256	323	2	2

Etappen har bebyggts med flerbostadshus i en uppbruten struktur. Våningshöjden varierar mellan två och tio våningar, där byggnaderna trappas ner mot Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken.

Ett flertal hållbarhetskrav ställdes genom handlingsprogram bland annat rörande;

- Energianvändning om högst 55 kWh/m² A_{temp} och år (köpt energi)
- Lokal produktion av solenergi via solceller (> 2 kWh/m² A_{temp} och år) eller solfångare (> 6 kWh/m² A_{temp} och år)
- Grönytefaktor om minst 0,6, genom till exempel gröna tak och väggar samt vatten och grönska på gårdarna.
- Mindre än 0,5 parkeringsplats/bil och lägenhet
- Mer än 2,5 parkeringsplatser för cykel/lägenhet
- Sunda materialval.
- Sopsug med tre fraktioner och miljörum i varje fastighet för resterande fraktioner.
- Köksavfallskvarnar anslutna till avlopps nätet.
- Klass Guld för inomhusmiljö (aggregerat) enligt Miljöbyggnad.

Övriga mål på stadens mark var följande:

- Dagvattenhantering med djupa och stora växtbäddar för att klara ett förändrat klimat.
- Ljusa beläggningar på torg och eventuellt gator för att minska uppvärmningen lokalt.
- Papperskorgar i parker, torg och gator anslutna till sopsugssystemet.
- Goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik för att minska behovet av personbilsresor.
- Sunda material
- Mycket grönska med stort inslag av ek i den offentliga miljön för att stärka de ekologiska sambanden med den Kungliga Nationalstadsparken.

Det har inte tillkommit några nya mål under projektets gång.

Projektbeskrivning och genomförande

Genomförande av etappen var tänkt att ske under perioden 2015 – 2019.

Markrening påbörjades 2015-05-25 som följdes av utbyggnad av arbetsgator och ledningar som påbörjades 2015-11-02 samt finplaneringsentreprenad som påbörjades 2018-08-30 tom 2021-07-15.

Byggnation av bostäderna påbörjades 2016-08-01 med inflyttning från 2018 tom 2021.

Tidsplanen för genomförandet blev förskjuten. Detta berodde på en överklagan vid entreprenadupphandling av finplaneringen. Dessutom tillkom ytterligare försening då Riksbyggen och Oscar Properties sköt fram sina tidplaner pga produktionsbrist respektive organisatoriska samt ekonomiska svårigheter.

Marksanering av området utfördes för att uppfylla kraven för ändrad användning från industriverksamhet till bostäder. Föroreningssituationen var komplex med spridda föroreningar och det fanns inga sammanhängande föroreningsområden med viss typ av massor.

Strategin för markreningen innebar att staden schaktade hela det berörda området ned till en viss nivå. Det schaktade materialet provtogs och bedömdes utifrån de platsspecifika riktvärdena som tagits fram. Sortering och rening av schaktmaterialet skedde på plats. I möjligaste mån återanvändes schaktmaterial. Övrigt material skickades till deponi.

Utemiljö och vegetation har etablerats så att dagvattnet inom Brofästet så långt som möjligt fördröjs, magasineras och utnyttjas för bevattning, innan det leds ut i nytt dagvattennät och recipienten Husarviken. Inget vatten från gårdar eller gator infiltreras till grundvattnet i området. Detta sker i överensstämmelse med Norra Djurgårdsstadens dagvattenstrategi.

Ansvar för utbyggnad och huvudmannaskap för mark och anläggningar i Brofästet har skett genom att byggaktörerna svarat för uppförande och drift på kvartersmark och att staden haft motsvarande ansvar för allmän mark.

Byggaktörerna i Brofästet åtog sig kraven rörande hållbar stadsutveckling med hög ambition i nära dialog med Stockholms stad. För att säkerställa efterlevnad av miljökraven startades ett

kompetensprogram för att stötta byggaktörerna med inspiration och kunskap.

Staden anordnade tio kompetensseminarium inom olika ämnen. Dessutom anordnades sex erfarenhetsåterföringsmöten avseende energiprestanda, grönytefaktor, materialval och inomhusmiljö för att föra dialog och erhålla god kunskapsöverföring.

Arbetsprocess och metoder för uppföljning av miljökrav utvecklades under projektets gång. Uppföljningsarbetet automatiserades via en webbaserad plattform (hållbarhetsportalen) och granskare för olika sakområden tillsattes för att kvalitetssäkra byggherrarnas beräkningar och ritningar samt för avvikelshantering.

Måluppfyllelse

Arbetet med att utveckla miljöprofilsområdet Norra Djurgårdsstaden fortsattes genom bindande krav i överenskommelse om exploatering. I Norra Djurgårdsstadens årliga hållbarhetsredovisning beskrivs hur målen i "Program för hållbar stadsutveckling" uppfylls i Brofästet i detalj, se www.norradjurgardsstaden2030.se.

Bostadsbebyggelse

Projektet Brofästet har

- värnat blandade upplåtelseformer med, 45 % hyresrätter och 55 % bostadsrätter samt två bostäder upplåtna med äganderätt.

Gång, cykel och kollektivtrafik allmän platsmark

Brofästet är planerat för ett ökat cyklande genom utbyggnad av cykelbanor, gångfartsgata och plats för låncyklar.

- 38 cykelplatser för besöksparkering har skapats på allmän platsmark.
 - 5 bilpoolsplatser har anordnats i gatumiljö.
 - Besöksparkering motsvarande ca. 0,1 bilplats per lägenhet har skapats på gatorna.
 - God tillgång till har tillgodosetts genom kollektivtrafik med bl a stombusslinje 6 som trafikerar Bobergsgatan samt närheten till tunnelbanan i Ropsten. - Busshållplats på Bobergsgatan har anlagts.
 - Projektet har fortsatt att stärka centrala Stockholm genom att stadskärnan utökas enligt promenadstadens intentioner.
- Genhetsknoten i Norra 2 varierar mellan 1,07 och 1,36 för dem som har längst att gå till viktiga målpunkter.

- I Brofästet har en levande stadsmiljö främjats genom att bostäder kompletteras med lokaler för handel och kontor i bottenvåningar samt att gångstråk och parker byggts.
- Tidigare industrimark har gjorts tillgänglig för boende och vistelse.
- Samtliga byggaktörer anslöt sig till Norra Djurgårdsstadens gemensamma bygglogistikanläggning (trafiklots, omlastningscentral och avfallsanläggning).

Cykel- och bilparkering kvartersmark

Boendeparkering anordnades i garage i underbyggda gårdar med 0,5 bil-platser per lägenhet och cykelparkering för 2,7 cykelparkeringar per lägenhet anordnades inom kvartersmark (krav låg på 2,5 cykelparkeringar/lägenhet).

Lokaler

De kommersiella lokalerna är placerade i husens bottenvåningar, främst mot huvudgatan, i enlighet med framtagna handelsutredningar.

Miljöpåverkan

Brofästet bedömdes inte medföra betydande miljöpåverkan. En fördjupning av MKB togs fram för detaljplanen. De miljökonsekvenser som har utretts är projektets relation till Husarviken och Nationalstadsparken i norr och Gasverkets kulturhistoriska byggnader i söder, den tidigare markanvändningen, saneringsbehov och trafikbuller.

Kompensation för ianspråktagna grönytor

Tidigare markanvändning var industriområde. Vegetation fanns endast i en smal remsa utmed Husarviken.

Mellan bostäderna i etappen Norra 2 och Brofästet anläggs Båthusparken med plats för bollspel, lekplats och rekreation. Denna kopplar med bryggor och stråk mot Husarviken och Strandparken. Strandparken löper utmed Husarviken genom flera planområden. En ökad trädplantering inom det tidigare industriella området gör att sambanden stärks för eklektiska arter i Hjorthagen och i Nationalstadsparken.

Biologiska spridningssamband har stärkts mellan Norra och Södra Djurgården bland annat genom tillämpning av

Grönytefaktorn och en genomtänkt planering av allmän platsmark.

Grönytefaktorn

I Brofästet uppfyller samtliga gårdar grönytefaktorn och ligger i genomsnitt redovisat på 0,7 (kravet låg på 0,6). Poäng har bland annat erhållits genom djupare växtbäddar och regnbäddar, gröna tak i kombination med solceller, klättrväxter på väggar, träd, fladdermus- och fågelholkar, gemensamma takterrasser och andra välplanerade sociala ytor, genomtänkta dagvattenlösningar, varierande grönska och högkvalitativa växtmaterial. Detta har resulterat i mångfunktionella och klimatanpassade gårdar med ökad biologisk mångfald samt med rekreativa värden.

Energihushållning

Byggaktörerna förband sig att vid projektering och byggande inom detaljplanen uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet och kontrollplan samt eftersträva målet för energianvändning med högst 55 kWh/m² Atemp och år för bostäder (köpt energi). De projekterade värden ligger i genomsnitt på 48,2 kWh/m² Atemp och år. Uppföljning av energiprestanda två år efter inflytt pågår, högre energiprestanda indikeras.

Stockholms stad har genomfört erfarenhetsåterföringsmöten för att dela erfarenheter från Norra 2 och förebygga uppkomsten av fel och förbättra uppföljning. Uppmätta värden ett år efter inflyttning för återstående byggaktörer kommer att redovisas efter uppvärmningssäsongen 2022.

Energikraven i Brofästet medgav inte att egenproducerad energi på hus eller fastighet kunde tillgodoräknas. Viktningsfaktor 2 för elvärme användes.

En särskild markanvisningstävling för plusenergihus genomfördes, det vill säga byggnader som producerar mer energi än de använder över året. Stockholms hem uppförde dessa hyresrätter.

För beräkning och verifiering av energiprestanda används Svebys schablon, och för varmvattenanvändning ökade det med 5 kWh/m² och år. Fokus har lagts på varmvatten cirkulation (VVC) och andra systemförluster samt köldbryggor som har visat sig vara viktiga för byggnadernas energibalans.

Några byggaktörer har valt att installera en fläktstyrd till- och frånluftsventilation med värmeåtervinningen där uteluftförvärmning sker med geotermisk energi (geo-FTX) i kombination med förvärmning av inkommande luft i den fläktstyrda till- och frånluftssystemet (FTX). Vissa byggaktörer valde även att installera avloppsvärmeväxlare. I Brofästet har hälften av byggnaderna bergvärme med fjärrvärme som spets.

Solceller

Den lokala produktionen av solel ligger två år efter inflytt i genomsnitt på $3,7 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ och år (kravet låg på $> 2 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ solel).

Avfallshantering

Samtliga byggaktörer har anslutit sig till sopsug med tre fraktioner. Miljörum har anlagts i varje fastighet för resterande fraktioner samt matavfallskvarnar i varje kök. Matavfallet leds via avloppsledningsnätet till Henriksdal där biogas produceras av det.

Papperskorgar i parker, torg och gator är anslutna till sopsugssystemet.

Hållbara byggnader

Samtliga byggherrar har använt miljöbedömningssystemen BASTA, Byggvarubedömningen eller Sunda Hus och dokumenterat byggmaterial i loggbok.

Åtta av nio byggaktörer uppnår nivå Guld för inomhusmiljö (aggregerat) enligt Miljöbyggnad. De inomhusmiljöindikatorer där byggaktören inte klarar nivå Guld är dagsljus, *termiskt klimat sommartid* samt ljudkravet eftersom det är nära till trafikerade gator.

Tillgänglighet

Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö har följts. Vistelseytor intill de nya husen och entréer är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marken för de nya kvarteren har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med. Detaljplanen utformas kring tre inre bilfria gårdar utrustade för utevistelse och lek, förbundna med säkra gångvägar

och anslutningar till angränsande parker. Två nya förskolor med fyra avdelningar vardera har byggts.

Båthusparken byggdes för varierande åldrar, i form av att ena ytan utformades med gungor, sandlåda mm för mindre barn och en bollplan för äldre barn. Även en gräsyta mot Husarviken anlades. Vissa boende upplever att bollplanen används på fel tider och skapar en oönskad ljudnivå.

Särskild vikt har lagts på att tillskapa säkra skolvägar till Bobergsskolan under områdets utbyggnad, i samverkan med trafikkontoret, Polisen och skolan.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden – Hjorthagen, och förverkligandet av programmet pågår etappvis.

Inom Brofästet kommer ett konstverk uppföras vid Strandparken vid färdigställande av strandpromenaden.

Ekonomi Investering

Det genomförandebeslut som togs i kommunfullmäktige 2015-02-19 omfattade investeringsutgifter om 270 mnkr och investeringsinkomster om 13 mnkr. Huvuddelen av utgifterna har utgjorts av entreprenadkostnader. Huvuddelen av inkomsterna har utgjorts av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomster som utgjorts av försäljning av bostadsrättsmark uppgår till 1 179 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 123 mnkr. Fram till och med 2021-10-30 har det bokförts utgifter på ca 277 mnkr i projektet och bokförts inkomster på ca 33 mnkr. I den prognos som lades i samband med verksamhetsplan 2022 i år och som sträcker sig fram till 2025 har man antagit att de sammanlagda utgifterna för hela projektet kommer att uppgå till ca 289 mnkr och att de sammanlagda inkomsterna kommer att uppgå till ca 33 mnkr.

Utgifter	Totalt utfall enligt senast lagda prognos	Budget enligt Genomförande-beslut	Avvikelse
277	289	270	19
Inkomster			
33	33	13	-20

Avvikelse för nettoutgifter vid jämförelse med budget enligt genomförandebeslut mot totalutfall enligt senast lagda prognos är 19 mkr, vilket endast motsvarar en avvikelse på ca 7 %. Högre investeringsutgifter kompenseras dock av en motsvarande ökning av investeringsinkomster. Projektet har hållits inom budget.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1 mkr per år. Kapitalkostnaderna uppgår till 10 mkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för arrende beräknas till 4 mkr per år.

Riskfaktorer

Inga stora risker har funnits för genomförandet av projektet. Exploateringskontoret har ansett sig ha god kunskap om de svåra markförhållandena och har haft förberedelse för att hantera dem.

Organisationen har varit bemannad för att klara tidplan och budget. Att detaljplanen skulle överklagas på grund av dess närhet till Nationalstadsparken fanns med i planeringen och viss tid för överprövning fanns avsatt i tidplanen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut