

Utlåtande 2010:121 RI (Dnr 302-806/2010)

Norra Djurgårdsstaden. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Västra samt anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen

Genomförandebeslut 3

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom detaljplanen Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 653,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 39,0 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och upphandla en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 110,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 110,0 miljoner kronor.
3. Utgifterna för år 2010 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Avseende utgifter för år 2011 uppmanas nämnden begära dessa hos kommunstyrelsen i verksamhetsplan för 2011. Kommunstyrelsen föreslås besluta om finansiering ur *Central Medelsreserv 4* i samband med ärendet Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2011.
4. Exploateringsnämndens begäran om en utökad investeringsbudget för år 2010 med 57,0 miljoner kronor avslås.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I området, som utgörs av gammal industrimark, planeras för 5 000 lägenheter med gator, parker, spårtrafik samt kommersiell och social service. I dag är cirka 3 000 lägenheter markanvisade i fyra detaljplaner.

Detaljplan Västra omfattar cirka 1 250 lägenheter, kommersiella lokaler och åtta förskoleavdelningar. I löpande priser om fem procent beräknas utgifterna för investeringar för detaljplan Västra till cirka 653 miljoner kronor. Utgifterna avser främst gata, grundläggning ledning park, konst, markrening, utrednings- och projekteringsarbete samt markförvärv. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 39,0 miljoner kronor. Utöver detta tillkommer tomträttsavgälder som beräknas till cirka 21,0 miljoner kronor per år. Nuvärdet av utgifter och inkomster är negativt, 26,0 miljoner kronor motsvarande 21,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Underskottet för detaljplan Västra påverkas av att de 1 250 lägenheterna upplåts med tomträtt.

I Hjorthagen kommer ett stationärt sopsugsystem för insamling av avfall att anläggas. Det planerade systemet ska försörja hela den planerade bebyggelsen, 5 000 lägenheter. I löpande priser om fem procent beräknas utgifterna till cirka 110 miljoner kronor. Inkomster, i form av antingen anslutningsavgifter eller ersättning från byggherrar, beräknas till cirka 110 miljoner kronor. Nuvärdet bedöms till minus 13,0 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har för egen del fattat genomförandebeslut för Norra Djurgårdsstadens detaljplan Västra samt för anläggande av en sopsuganläggning i Hjorthagen.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är positivt till utbyggnaden av Hjorthagen som är viktig för stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden. För att säkerställa att Norra Djurgårdsstaden utvecklas till en miljöstadsdel förutsätter stadsledningskontoret att nämndernas arbete med miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden fastställs i berörda nämnder och i kommunfullmäktige innan exploateringsavtal med byggherrar tecknas. När det gäller huvudmannaskapet för den planerade sopsuganläggningen anser stadsledningskontoret att anlägg-

ningen ska ägas och drivas av fastighetsägarna och inte av staden, då detta inte bedöms vara en kommunal angelägenhet.

Exploateringsnämnden uppmanas att uppdatera projektets nuvärdeskalkyl från inriktningsbeslutet med samtliga utgifter och inkomster för att ge en totalbild över projektets ekonomi och för att bedömning ska kunna göras om ett reviderat inriktningsbeslut är aktuellt.

Mina synpunkter

Stockholmsregionen väntas fram till år 2030 växa med ett Göteborg. Det är positivt att många människor finner det attraktivt att bo och verka i Stockholm. Denna utveckling ställer samtidigt stora krav på staden och hela Mälardalsregionen att arbeta tillsammans för att åstadkomma en god stadsutveckling. För Stockholms del är det naturligt att förespråka en tät stadsutveckling med en allmänt ökad bebyggelsetäthet, i synnerhet i de regionala kärnorna. De korta avstånden minskar också behovet och beroendet av bilen.

Norra Djurgårdsstaden och stadsomvandlingen av Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden stämmer väl överens med denna inriktning genom att ett industriområde omvandlas till ett attraktivt och grönt bostadsområde med god infrastruktur och närhet till såväl Kungliga Nationalstadsparken som Värtans vatten.

Norra Djurgårdsstaden är till sin omfattning som en mindre svensk kommun och utgör således ett väsentligt tillskott av nya bostäder. De blandade upplåtelseformerna och utbudet av offentlig och kommersiell service, kulturverksamheter och nya arbetsplatser i detta centrala läge är mycket positivt för Stockholms framtida utveckling. För att säkerställa förutsättningarna för offentligfinansierad service – med såväl offentlig som privat utförare – är det av vikt att berörda facknämnder på ett tidigt skede skattar behoven av dylika verksamhetslokaler.

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett av stadens miljöprofilområden och ska bli en miljöstadsdel i världsklass. Miljöarbetet ska ha fokus på helhetslösningar och systemtänkande och bedrivs genom ett kontinuerligt nära samarbete mellan stadens förvaltningar, byggherrarna och näringslivet. Därför är det särskilt positivt att Norra Djurgårdsstaden ingår som ett av 18 projekt i Climate Positive Development Program, det globala klimatprogram som initierats av Clinton Foundation. Norra Djurgårdsstaden, som är ett av ett fåtal i hela Europa som ingår i projektet, kommer att utgöra exempel på att en klimatpositiv utveckling är fullt möjlig även i storstäder.

Exploatering av redan ianspråktagen mark är en del av en integrativ stadsutveckling där urbana miljöer förtätas och de gamla tullsnitten upphävs. De kostnader för marksanering med mera som detta medför är emellertid betydande. Kalkylen rymmer dessutom inte oväsentliga osäkerheter. Exploateringsnämnden uppmanas att upprätta en risk- och väsentlighetsanalys för att reducera identifierade risker i projektet och beräkna de ekonomiska konsekvenserna av detta, vidare att uppdatera projektets nuvärdeskalkyl från inriktningsbeslutet med samtliga utgifter och inkomster för att få en totalbild över projektets ekonomi, samt att noggrant följa kostnadsutvecklingen och i samverkan med kommunstyrelsen undersöka alternativa lösningar för att begränsa utgifternas omfattning och säkerställa inkomsterna innan byggstart.

Exploateringsnämndens begärda budgetjustering om 57,0 miljoner kronor för 2010 avslås med hänsyn till att nämndens prognos för investeringar för 2010, i tertialrapport 2, visar att utrymme finns för att denna investering kan inrymmas i befintlig investeringsram.

Beträffande anläggande av sopsuganläggning är stadens principiella uppfattning att denna som regel ska ägas och drivas av fastighetsägarna, eftersom detta inte bedöms vara en kommunal angelägenhet. Samma upplägg bör gälla som för Hammarby Sjöstads sopsuganläggning, genom att fastighetsägarna bildar en samfällighet som gemensamt äger och driver anläggningen. Emellertid är det av praktiska skäl motiverat att staden först investerar i anläggningen och därefter överlåter den och erhåller ersättning motsvarande investeringsutgiften från byggherrarna. För att staden inte ska lida ekonomisk skada av att investeringsutgiften för sopsuganläggningen förskottas, uppmanas exploateringsnämnden att säkerställa att räntekompensation ingår i ersättningen från byggherrarna.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Förteckning över markanvisade byggherrar, detaljplan Västra, Hjorthagen
3. Investeringskalkyl för detaljplan Västra, Hjorthagen, enligt nuvärdesmetoden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. I huvudsak bifalla exploateringen
2. Avslå exploatering där Hjorthagsparken tas i anspråk
3. Förstärka spridningsvägen Ingenjörsvillorna-Hjorthagsparken-Gärdet och anpassa bebyggelsen till de stora kulturhistoriska värdena i området
4. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och upphandla en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 110,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 110,0 miljoner kronor.
5. Utgifterna för år 2010 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Avseende utgifter för år 2011 uppmanas nämnden begära dessa hos kommunstyrelsen i verksamhetsplan för 2011. Kommunstyrelsen föreslås besluta om finansiering ur *Central Medelsreserv 4* i samband med ärendet Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2011.
6. Exploateringsnämndens begäran om en utökad investeringsbudget för år 2010 med 57,0 miljoner kronor avslås.
7. Anföra följande

Såsom Miljöpartiet poängterade när detaljplanen var uppe för beslut i kommunfullmäktige, är det viktigt att projektet Norra Djurgårdsstaden blir en klimatneutral stadsdel med spjutspetsteknik och en god boendemiljö, och egentligen finns alla förutsättningar för att så ska ske.

Det är dock ett problem att detaljplanerna fastställs innan staden fastställt något miljöprogram för området. Framväxten av ett miljöprofilområde bör rimligtvis utgå från ett miljöprogram med högt ställda miljö- och energikrav. Staden bör få till stånd ett integrerat miljöarbete för stadsdelen som arbetas in i kvalitetsprogrammet.

De energikrav som ställs i de nu fastställda miljökraven för Norra Djurgårdsstaden för byggnation är inte tillräckliga. Miljöpartiet menar att energikraven ska vara 45-55 kWh för ny byggnation i hela staden och 55 kWh i ett miljöprofilområde är därför allt för lågt ställt krav.

Det är positivt att bostäder byggs i den redan exploaterade delen av området och glädjande att det är relativt många studentbostäder som planeras. Miljöpartiet vill dock öka antalet studentbostäder inom hela Norra Djurgårdsstaden och menar att minst 1000 av de bostäder som planeras ska anpassas för och erbjudas till studenter och unga.

Den planerade bebyggelsen måste dock anpassas till Nationalstadsparkens spridningsvägar. Ny bebyggelse skall ta sin utgångspunkt i landskapet och anpassas till läget i Hjorthagens och Husarvikens kulturlandskap. Den del av planen som innebär byggnation i Hjorthagsparken måste utgå då det skadar spridningsvägen i nationalstadsparken mellan Norra Djurgården och Gärdet. Spridningsvägen behöver stärkas

och inte ytterligare försvagas. Ur utredningar om spridningsvägarnas sårbarhet och behov av förstärkning som gjorts tidigare framgår att åtgärder som föreslås inte utgör förstärkning av den redan försvagade länken till Gärdet utan endast viss kompensation för intrånget i spridningsvägen och västra delen av Hjorthagsparkens värdekärna. Miljöpartiet vill påminna om att de ekologiska satsningarna för området i stort bör innehålla en gång- och cykelbro med ekodukt över Lidingövägen.

Vi menar att staden planerar för alltför högt bilinnehav i Norra Djurgårdsstaden. En parkeringsnorm på 0,5 är för hög i ett område som ska utgöra ett miljöprofilområde. Miljöpartiet menar att parkeringsnormen i staden som helhet ska vara 0,3-0,5 beroende på område, och 0,16 för studentbostäder. I Norra Djurgårdsstaden, som kommer inrymma en del studentbostäder, bör parkeringsnormen rimligtvis sänkas.

I ett miljöprofilområde ställs höga krav på transportsystemet. I planen bör det stå tydligt att området i ett tidigt skede förses med väl utbyggd kollektivtrafik. I Norra Djurgårdsstaden bör något eller några bilfria kvarter kunna prövas och givetvis ska gång- och cykeltrafiken prioriteras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom detaljplanen Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 653,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 39,0 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och upphandla en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 110,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 110,0 miljoner kronor.
3. Utgifterna för år 2010 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Avseende utgifter för år 2011 uppmanas nämnden begära dessa hos kommunstyrelsen i verksamhetsplan för 2011. Kommunstyrelsen föreslås besluta om finansiering ur *Central Medelsreserv 4* i samband med ärendet Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2011.

4. Exploateringsnämndens begäran om en utökad investeringsbudget för år 2010 med 57,0 miljoner kronor avslås.

Stockholm den 17 november 2010

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom detaljplanen Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 653,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 39,0 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra och upphandla en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, omfattande investeringsutgifter om 110,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 110,0 miljoner kronor. Utgifter för 2010 får inrymmas i nämndens befintliga investeringsram. Utgifter för kommande år får beaktas i samband med budget för år 2011
3. Sopsugen ska drivas i stadens regi
4. Därefter anfördes följande

Det sopsugssystem som planeras i Hjorthagen ska drivas i stadens regi. Ska Norra Djurgårdsstaden bli ett verkligt miljöprofilsområde måste parkeringstalet hållas mycket lågt, under 0,2-0,3 och satsningar göras på bra kollektiva förbindelser. För studentbostäder kan parkeringstalet sänkas ytterligare för att hålla nere hyrorna. Kraven på låg energiförbrukningen i byggnader måste skärpas. Vårt mål är att alla nya bostäder som markanvisas i Stockholm högst förbrukar 45 – 55 kWh/kvm/år exklusive hushållsel 45-55 kWh/kvm/år - i ett miljöprofilsområde måste energiförbrukningen vara ännu lägre. Vi vill understryka att barnperspektivet måste finnas med i projektet. Det gäller till exempel utformning av parker, gårdar och inte minst marken runt förskolorna.

ÄRENDET

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I området, som utgörs av gammal industrimark, planeras för 5 000 lägenheter med gator, parker, spårtrafik samt kommersiell och social service. I dag är cirka 3 000 lägenheter markanvisade i fyra detaljplaner. Hjorthagen kommer att byggas ut i en takt av 500-600 lägenheter per år vilket innebär att byggnationen kommer att pågå i tio år, med start hösten 2010 och första inflyttning hösten 2012.

Det första genomförandebeslutet i kommunfullmäktige fattades den 14 december 2004 omfattande 1 100,0 miljoner kronor för genomförande av exploateringen. Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för hela Hjorthagen och genomförandebeslut om detaljplan Norra 1, motsvarande 313,0 miljoner kronor, den 9 september 2009. Den 30 november 2009 antog kommunfullmäktige områdets andra detaljplan; detaljplan Västra. Detaljplan Norra 1 är överklagad och ligger hos regeringsrätten. Detaljplan Västra har överklagats till Länsstyrelsen. Arbetet med detaljplanen för Gasklocka 3 och 4 påbörjades hösten 2009 och beräknas antas under 2011 med byggstart tidigast 2012. För detaljplan Norra 2 påbörjades detaljplanearbetet i februari 2010 och beräknas pågå under ett och ett halvt till två år och byggstart beräknas ske 2013.

Arbetet med att planera och genomföra ett övertagande av Gasverket vid Värtan pågår tillsammans med AB Fortum Värme. Ett programarbete för gasverksområdet har påbörjats. Staden kommer successivt att överta området under 2010-2013. Gasverkets byggnader kommer att bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner, kultursatsning och service som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Ett övergripande planeringsarbete bedrivs även för infrastruktur, trafik, skolor och idrottslokaler. Utgifter för kulturverksamhet i Gasverket samt skol- och idrottslokaler i området ingår inte i kommunfullmäktiges inriktningsbeslut och kalkyl för Hjorthagen.

Norra Djurgårdsstaden är utsett som ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad. Norra Djurgårdsstaden ingår som ett av 18 projekt världen över inom Clinton Climate Initiative, CCI, som är Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling. Miljöprogram för stadsdelen har nyligen antagits och innefattar utveckling av handlingsprogram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen.

Andra detaljplanen, Västra

Detaljplanen Västra ligger i den sydvästra delen av Hjorthagen och är en gammal sjöbotten som är utfylld och avröjd. Detaljplanen omfattar cirka 1 250 lägenheter, kommersiella lokaler och åtta förskoleavdelningar. Serviceboende

och gruppbestäder planeras enligt stadsdelsnämndens behov. Detaljplanen omfattar även gata och park. Staden äger marken som anvisas med tomträtt till tio byggherrar, förslag till avtal tecknas under 2010. Avtalen reglerar bland annat att byggherrarna svarar för genomförandet av detaljplanen inom den egna fastigheten. Staden utför rening av marken och grovschakt och svarar för att marken uppfyller riktvärdena. En stationär sopsuganläggning kommer att anläggas. Byggherrarna förbinder sig att ansluta sig till den blivande samfälligheten. Byggherrarna förbinder sig vid vite att uppfylla avtalet inom tidsramen. Två av byggherrarna, AB Svenska Bostäder och Primula Byggnads AB, förbinder sig att bygga och upplåta förskola med fyra avdelningar var till stadsdelsnämnden. Förskolorna föreslås upplåtas med hyresrätt och till självkostnadshyra.

Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen och kan därefter överklagas vidare till regeringen. Efter regeringens beslut vinner detaljplanen laga kraft. Tidpunkten för detta är svår att uppskatta vilket gör att projektets tidplan är mycket osäker. Förhoppningen är att en lagakraftvunnen plan finns under fjärde kvartalet 2010 vilket innebär att markarbeten kan påbörjas och en första inflyttning kan ske 2013.

Kalkylen bygger på att detaljplanen vinner laga kraft fjärde kvartalet 2010. I löpande priser om fem procent beräknas utgifter för investeringar till cirka 653 miljoner kronor, varav cirka 9,6 miljoner kronor är utgifter för utredning och projektering som är nedlagda före år 2010. Utgifterna avser främst gata, grundläggning, ledningar, parker, konst, markrening, utrednings- och projekteringsarbete samt markförvärv. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 39,0 miljoner kronor. Utöver detta tillkommer tomträttsavgälder som beräknas till cirka 21,0 miljoner kronor per år.

Nuvärdet av utgifter och inkomster är negativt, 26,0 miljoner kronor motsvarande 21,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Till skillnad från den första detaljplanen Norra 1, så belastas detaljplan Västra inte med initiala kostnader som ersättning för Gasverket vid Värtan till AB Fortum Värme och anläggande av kraftledningstunneln, vilket förklarar att underskottet är lägre än för Norra 1 (nuvärde minus 253,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet). Underskottet för detaljplan Västra påverkas av att de dryga 1 200 lägenheterna upplåts med tomträtt. I kommande etapper för Hjorthagen där hälften av marken säljs blir inkomsterna högre och resultaten bättre. De största osäkerheterna i projektet är ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar på grund av överklaganden, marknadsläget och indexförändringar medför. Vidare kommer kommunfullmäktiges beslut den 8 september 2008 om särtaxa för Stockholm Vatten AB, som innebär att Stockholm Vatten AB kan ta ut högre anslutnings-

avgifter i stora stadsutvecklingsområden, att medföra en utgiftsökning för projektet.

Utgifter för miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden ingår i detta genomförandebeslut, dock ej i tidigare inriktningsbeslut. Exploateringsnämnden stämmer löpande av ekonomin i delprojekten mot fattade genomförandebeslut och den ekonomiska ramen i inriktningsbeslutet. Om utgiftsökningar identifieras som påverkar projektets totala ram kan ett reviderat inriktningsbeslut vara aktuellt.

Drift- och underhållskostnader för trafik- och renhållningsnämnden samt Östermalms stadsdelsnämnd beräknas efter genomförandet till cirka 5 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna beräknas till cirka 40 miljoner kronor det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkter för tomträttsavgälder beräknas till cirka 21 miljoner kronor per år.

En stor förbättring av föroreningssituationen förväntas jämfört med dagsläget. Exploateringen medför att förorenad mark renas till sådana nivåer att åtgärdsmålen nås. Den i planområdet inrymda Hjorthagsparken, vars delar idag är kraftigt förorenade och otillgängliga för allmänheten, kommer att renas och tillgängligheten förbättras.

Genomförandebeslut för stationär sopsuganläggning i Hjorthagen

I Hjorthagen kommer ett stationärt sopsugsystem för insamling av avfall att anläggas. Det planerade systemet ska försörja hela den planerade bebyggelsen, 5 000 lägenheter, med inkast på kvartersmark, rörsystem i gata samt en terminal för insamling. Liknande anläggningar finns i Hammarby Sjöstad och Anndal. Systemet kommer att samla in tidningar, förpackningar samt restavfall. Terminalen ska placeras inom gasverksområdet, eventuellt i en befintlig byggnad. Under utbyggnaden/inflyttningen av de första två etapperna, Norra 1 och Västra, kommer en provisorisk terminal att behövas innan den permanenta kan stå klar.

I löpande priser om fem procent beräknas utgifterna till cirka 110 miljoner kronor. Utgifterna består av sopsuganläggning för 5 000 lägenheter, projektering, projektledning, rörläggning i allmän platsmark, en provisorisk terminal samt en permanent terminal.

Huvudmannskapet för sopsuganläggningen har utretts av trafik- och renhållningsnämnden i samråd med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, med avseende på konsekvenserna av ett kommunalt huvudmannskap för sopsuganläggningen samt alternativa möjligheter för finansiering och drift. Utredningen kommer att bli föremål för kommunfullmäktiges beslut.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 mars 2010 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 653 mnkr, och investeringsinkomster om 39 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Västra enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 110 mnkr, och investeringsinkomster om 110 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra upphandlingen samt genomförandet.
4. Exploateringsnämnden begär att kommunfullmäktige för år 2010 beviljar en utökad budgetram för exploateringsnämnden med 57 mnkr för detaljplanen Västra samt sopsuganläggning i Hjorthagen. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 mars 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, se bild nedan. I programmet för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen och Loddén, som utarbetades under år 2001 behandlades övergripande förutsättningar och

mål för planering av området. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsvolym, försörjningssystem och utvecklingsstrategier.



Visionsbild över stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. I bakgrunden ses Hjorthagen (idag Gasverksområdet) som en krans runt Hjorthagsberget.



Illustration från det fördjupade programmet för Hjorthagen

I programmet anges att Hjorthagen skall användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter.

Hjorthagen sträcker sig från Ropsten i nordöst till Ängsbotten i sydväst. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs framför allt av gammal industrimark som använts av Gasverket.

Detaljplanen påbörjades 2003 och redovisar en huvudsaklig markanvändning för bostäder. Förutom detaljplanearbetet är tunnelförläggning av Fortums kraftledning och flytt av Fortums Gasverk styrande parametrar för projektets genomförande.



Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen i Hjorthagen. Detaljplan Västra omfattar den sydvästra delen av området.

Kommunfullmäktige godkände 2004 avtal om Fortums evakuering av gasverksamheten samt om tunnelförläggningen av kraftledningen. Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden har i olika delgenomförandebeslut medgivit investeringar om 1 513 mnkr varav 558 mnkr avser fullföljandet av ramavtal med Fortum och flytt av gasproduktion samt tunnelförläggning av kraftledning. Andra tidiga investeringar gäller arbeten som omläggning av ledningar, gator, markrening mm.

Enligt avtal mellan staden och Fortum skall gasverksamheten avvecklas för att

möjliggöra bostadsbebyggelse senast 2010. Fortum arbetar med att ersätta stadsgasproduktionen i Hjorthagen med en naturgasanläggning i Nynäshamn och Högdalen.

I detta tjänsteutlåtande föreslår kontoret att genomförandebeslut fattas för den andra detaljplanen i området, detaljplan Västra samt för anläggande av sopsuganläggning i Hjorthagen.

Beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
SBN 020321	
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholm Hamn
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 041012	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loud-
KF 041214	den. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1 100 mnkr
GFN 050308	Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1
MN 051027	Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden
MN 061214	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
ExplN 080519	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
KF 081103	Antagande av detaljplan Norra 1, Hjorthagen
KF 090907	Godkännande av Inriktningsbeslut Hjorthagen samt Genomförandebeslut för detaljplan Norra 1
KF 091130	Antagande av detaljplan Västra, Hjorthagen

Lägesredovisning Hjorthagen

Idag är ca 3 000 av Hjorthagens 5 000 lägenheter markanvisade i fyra detaljplaner.

Två av detaljplanerna, Norra 1 och Västra, är antagna av kommunfullmäktige men

överklagade. De andra två detaljplanerna Norra 2 och Gasklocka 3 och 4 har nyligen påbörjats. Arbetet med att planera och genomföra ett övertagande av Gasverket pågår tillsammans med Fortum. Ett programarbete för gasverksområdet har påbörjats.

Detaljplan Norra 1

Detaljplanen är överklagad och ligger hos regeringen för beslut sedan april 2009. Förhoppningen är att beslut kommer under kvartal 1 2010 då både kontoret och byggherrarna står startklara. Risker finns dock att även regeringens beslut överklagas till Regeringsrätten och även om kontoret då kommer att starta anläggningsarbetena kommer byggherrarna att invänta Regeringsrättens beslut. Första inflyttning i Norra 1 beräknas nu till tidigast våren 2012.

Detaljplan Gasklocka 3 och 4

Markanvisning skedde våren 2009 och detaljplanearbetet påbörjades hösten 2009. Detaljplanen beräknas skickas ut på remiss/samråd sommaren 2010 för att sedan antas under 2011. Byggstart planeras till tidigast 2012.

Detaljplan Norra 2

Markanvisning av ca 600 lägenheter skedde i december 2009 till sju byggherrar. Detaljplanearbetet påbörjades under februari i år. Planarbetet beräknas pågå under 1,5-2 år och byggstart väntas ske 2013.

Gasverksområdet, avveckling och övertagande

Kontoret arbetar tillsammans med Fortum med planering och genomförande av avvecklingen av Gasverket samt överlämnandet av marken och byggnaderna. Staden kommer successivt att överta området under 2010-2013. Fortum planerar att övergå från stadsgas till naturgas under början av 2011 och då kommer staden att kunna ta över de största delarna av området.

Gasverket, program

Kontoret arbetar tillsammans med stadsbyggnadskontoret med ett program för Gasverket. Programmet syftar till att ange målen och förutsättningarna inför kommande markanvisning och detaljplanearbete. Gasverkets byggnader kommer att bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Gasverksområdet skall fungera som ett närcentrum för de boende med både butiker och kommunalservice. För närvarande utreds också möjligheten att utveckla delar av Gasverksområdet för kulturverksamhet. Ett arbete pågår, tillsammans med kulturförvaltningen och flera kulturinstitutioner, med att se över lokalbehovet och de ekonomiska förutsättningarna för en ev. kultursatsning i detta område. Inga extra utgifter för en kultursatsning i Gasverket är med i inriktningsbeslutet.

Utöver dessa delprojekt bedrivs ett övergripande planeringsarbete med bla infrastruktur- och trafikfrågor, skol- och idrottsfrågor (inga utgifter för en skol- och idrotts-

lokaler är med i inriktningsbeslutet utan ligger på andra förvaltningar i staden), utveckling av Ängsbotten samt ett arbete med Kungliga Djurgårdsförvaltningen att omvandla Storängsbotten för idrottsändamål.

Norra Djurgårdsstaden har i budget 2009 lyfts fram att vara ett av stadens tre områden med miljöprofilering. Visionen är att Norra Djurgårdsstaden ska bli en miljöstadsdel i världsklass och vara ett internationellt föredöme när det gäller hållbart stadsbyggande.

Miljöprofileringen kommer de närmaste tre åren att innefatta utveckling av handlingsprogram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen kopplat till det övergripande miljöprogrammet som färdigställs under våren 2010. En annan del är uppbyggnad av Norra Djurgårdsstaden Innovation som mötesplats för byggherrar, stadens förvaltningar och aktörer i området med start av innovativa forsknings- och utvecklingsprojekt. Därutöver kommer samarbetet med Clinton Climate Initiative att utgöra en väsentlig del av arbetet liksom planeringen för miljöprofilering av etappen Norra 2 i Hjorthagen samt dialog med byggherrar i etapperna Norra 1 och Västra i Hjorthagen.

Genomförandebeslut för detaljplanen Västra

Andra detaljplanen, Västra

Detaljplanen för Västra antogs av kommunfullmäktige i november 2009. Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen.

Dp Västra ligger i den sydvästra delen av Hjorthagen, ett område som Fortum och Gasverket tidigare delvis disponerat men som de senaste åren använts för andra verksamheter. Området är idag avröjt. Området är gammal sjöbotten som är utfylld. Staden äger all mark i området. En mindre del i det sydöstra hörnet ingår i grossistföretaget Martin Olssons tomträtt. Ett avtal är upprättat mellan staden och Martin Olsson om bl a markbyte så snart detaljplanen vunnit laga kraft.



Illustrationsplan över detaljplan Västra

Detaljplanen Västra omfattar ca 1 250 lägenheter, kommersiella lokaler och åtta förskoleavdelningar. Serviceboende och gruppboendestäder planeras det för enligt stadsdelsförvaltningens behovsbedömning. Detaljplanen omfattar även gata och park.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringsavtal skall skrivas med de tio markanvisade byggherrarna inom detaljplan Västra. Alla byggherrar erhåller marken med tomträtt. Förslag till avtal har tagits fram och kommer att tecknas under 2010.

Avtalen för de tio byggherrarna är i huvudsak likadana. De reglerar bl a

- Resp. fastighet upplåtes med tomträtt för genomförande av detaljplanen Västra. Byggherren svarar för genomförandet av detaljplanen inom den egna fastigheten.
- Staden utför markrening och grovschakt och tar ansvar för att marken överlämnas friklassad (uppfyller riktvärdena) till byggherrarna.
- Då det råder exceptionellt svåra grundläggningsförhållanden inom detta område kommer staden troligtvis att erlagga bidrag för grundläggningsåtgärder till byggherrarna.
- Byggherrarna och staden skall arbeta utefter den gemensamt upprättade huvudtidplanen samt skedesplanerna.
- En stationär sopsuganläggning kommer att anläggas. Byggherrarna förbinder sig att ansluta sig till den blivande samfälligheten.

- Byggherrarna förbinder sig att följa det av staden och byggherrarna gemensamt framtagna gestaltungsprogrammet.
- Byggherrarna förbinder sig vid vite att uppfylla avtalet inom den satta tidsramen.
- Två av byggherrarna, Svenska Bostäder samt Primula förbinder sig att bygga samt upplåta förskola med fyra avdelningar var till stadsdelsnämnden. Förskolorna skall upplåtas med hyresrätt och till självkostnadshyra.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av detaljplanen med anläggande av gator, ledningar och parker påbörjas först efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Markrening och ombyggnad av Storängskroken planeras genomföras som tidiga arbeten så snart genomförandebeslut erhållits.

Detaljplanen har överklagats till Länsstyrelsen. Detaljplanen kan därefter överklagas vidare till regeringen. Efter regeringens beslut vinner detaljplanen laga kraft. Tidpunkten för laga kraft är svårt att uppskatta vilket gör tidplanen för projektet mycket osäker. Förhoppning är att en laga kraft vunnen plan finns under fjärde kvartalet 2010.

Regeringens beslut kan vid begäran tas upp i Regeringsrätten för överprövning. Detaljplanen har trots denna prövning vunnit laga kraft, men Regeringsrätten har möjlighet att dels meddela inhibition (då måste eventuellt påbörjade arbeten med att genomföra detaljplanen avbrytas) dels att upphäva detaljplanen. Sannolikheten för detta bedömer kontoret dock som mycket liten och kontoret har för avsikt att påbörja arbetena så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Grov tidplan

Markrening	hösten 2010-våren 2011
Ombyggnad Storängskroken	hösten 2010-våren 2011
Detaljplan - trolig laga kraft	kvartal 4 2010
Byggande av gator	2011-
Husproduktion	2012-2015
Första inflyttning	2013

Stadens arbeten består av markrening och anläggande av gator och parker. Detaljprojektering pågår och arbetena beräknas vara klara för upphandling sommaren 2010. De geotekniska förutsättningarna inom området är komplicerade med mäktiga fyllnadslager (upp till 20 m) ovanpå lera. Grundläggningen av gatorna är omfattande och kostsam med pålning och påldäck på stora ytor. Markreningsarbetena påbörjas sommaren 2010 efter genomförandebeslut.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerheter i tidplanen

Överklagandet av detaljplanen gör att tidplanen är osäker. Bedömningen är att regeringen har fattat beslut och detaljplanen vinner laga kraft fjärde kvartalet 2010 och det är denna förutsättning kalkylen bygger på.

Om detaljplanen överklagas till Regeringsrätten (se under rubriken ”Genomförande och tidplan”) och projektet/byggherrarna väljer att invänta ett beslut påverkas tidplanen avsevärt. En förlängning med ett år eller mer kan då bli aktuell. Risken för att Regeringsrätten tar ett annat beslut än regeringen bedömer kontoret som osannolik men skulle få ekonomiska konsekvenser för både staden och byggherrarna i och med att arbetena skulle få upphöra och det skulle kunna bli aktuellt med ett återställande.

Osäkerhet i konjunkturen gör att byggherrarna kan välja att avvakta med byggstart något vilket påverkar tidplanen för inflyttning och färdigställande av gator.

Ekonomiska osäkerheter

Kalkyler har gjorts på stadens anläggningsarbeten. Kalkylerna baseras på en väl genomarbetad systemhandling. Utgifterna kan dock komma att öka eller minska pga osäkerheten i konjunkturen.

Utgifterna för markrening är alltid mycket svåra att uppskatta. Hittills har dock en mindre mängd förorenat material än förväntat behövs köras till deponi. En stor andel av massorna har kunna återanvändas inom området vilket är en stor miljövinst.

På grund av de komplicerade grundläggningsförhållandena kommer ersättning för komplicerad grundläggning att utgå till byggherrarna. Ersättningen är svårbedömd och innebär en osäkerhet.

Beslutet om särtaxa för Stockholm Vatten i kommunfullmäktige innebär att Stockholm Vatten skall ha möjlighet att ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden och på så sätt få en större kostnadstäckning. Exakt vilka utgiftsökningar detta innebär för projektet är ej ännu klarlagt. Men eftersom samtliga fastigheter ska upplåtas med tomträtt är det staden som betalar anslutningsavgifterna och får ta utgiftsökningen.

Det är mycket osäkert att förutspå prisutvecklingen. I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig ökning av byggkostnadsindex om 5 %. Om index blir 7% ökar utgifterna med ca 34 mnkr. Om index istället blir 3 % blir utgifterna ca 32 mnkr mindre.

Som redovisats ovan är tiderna i projektet mycket osäkra pga överklaganden av planer/tillstånd och lov. Ett års försening av projektet medför en fördyrning om ca 30 mnkr.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen Västra.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 26 mnkr motsvarande ett underskott om 21 000 kr/ekvivalent lägenhet. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 653 mnkr, varav 9,6 mnkr är utgifter fram till år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser utrednings- och projekteringskostnader.

Resterande utgifter avser framförallt ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, ersättningar. Under posten planerings-, utrednings- projekteringsarbete nedan ingår ökade utgifter för miljöprofilarbetet samt ökade kostnader för organisation. Inkomsterna, från ersättningar från ledningsbolagen samt från byggherrar beräknas till ca 37 mnkr i fast pris.

Grov sammanställning av utgifter: i fasta priser, mnkr

Planerings-, utrednings- och projekteringsarbete, egen tid	50 000	
Markrening		30 000
Gatu-, grundläggnings- lednings- och park- konstutgifter	366 000	
Övrigt (markförvärv, ersättningar mm)		80 000
Markreningsreserv		10 000
Reserv		40 000
Summa		576 000

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 449 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står Bolagen för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet Västra beräknas till ca 653 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 39 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonse- kvenser Investerings Mnkr	Ack t.o.m. 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,6	-55,8	-162,1	-122,2	-112,4	-191,2	-653,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	5,1	15,6	18,0	0,0	38,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,5	-55,8	-157,0	-106,6	-94,4	-191,2	-614,5
Försäljningsin- komst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

En budgetjustering med 57 mnkr för 2010 föreslås för projekt Hjorthagen, Västra.
Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkon- sekvenser Drift Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Kom- mentar
Resultatpå- verkan ExplN							
Löpande täk- ter/kostnader	0,0	0,0	10,7	21,4	21,4	max 21,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,2	max -24	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -15,5	år 2016
Reavins- ter/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resul- tatpåverkan nämnd	0,0	0,0	10,7	21,4	17,2		
Resultatpå- verkan TRN+SDN							
Driftskostna- der							
TRN+SDN	0,0	0,0	-1,0	-2,0	-2,1	mellan -2,1 och - 2,8	
Underhålls- kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,6	

trafiknämnden							
Summa resultatpåverkan							
TRN+SDN	0,0	0,0	-1,0	-2,0	-2,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 40 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 21 mnkr per år.

Slutsats ekonomi

Detaljplanen Västra medför investeringsutgifter om ca 653 mnkr, varav 10 mnkr är utgifter fram till och med 2009, och investeringsinkomster om ca 39 mnkr. Utöver detta tillkommer avgäldsunderlaget. Projektet bedöms medföra ett negativt nettonuvärde om ca 26 mnkr eller 21 000 kr/ekvivalent lägenhet. Till skillnad från den första detaljplanen Norra 1 (genomförandebeslut fattades under 2009) så belastades den nu aktuella detaljplanen inte med några kostnader för stora generalplanekostnader. Resultatet för detaljplanen påverkas av att de dryga 1 200 lägenheter upplåtes med tomträtt. Ekonomin i kommande etapper för Hjorthagen där 50 % av marken säljs är intäkterna större och resultaten bättre. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar pga överklaganden, marknadsläget och indexförändringar medför.

Detta genomförandebeslut ligger inom den ekonomiska ramen för inriktningsbeslutet för Hjorthagen (KF nov 2009). Utgiftsökningar har dock identifierats på ett par ställen, dels sämre grundläggningsförhållanden inom detaljplanen Västra än befarat, dels beslutet i kommunfullmäktige om Stockholm Vattens särtaxa. I inriktningsbeslutet för Hjorthagen var inte heller några utgifter för miljöprofilarbetet medtagna.

Beslutet om särtaxa för Stockholm Vatten i kommunfullmäktige innebär att Stockholm Vatten skall ha möjlighet att ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden och på så sätt få en större kostnadstäckning. Exakt vilka kostnadsökningar detta innebär för kontoret och projektet är ännu ej klarlagt. Men då de första 2 000 lägenheter i Hjorthagen är tomträtter så är det staden som betalar anslutningsavgifterna och således får bära utgiftsökningen.

Arbetet med miljöprofileringen är i full gång och skall under våren tas upp i nämnderna för beslut. Ett arbete med att lägga en budget för detta pågår och kommer att redovisas i beslutet. Utgifterna för detta kommer att fördelas mellan alla delprojekt inom Norra Djurgårdsstaden. Redan nu har dock en del utgifter tagits med i detta genomförandebeslut.

Kontoret stämmer löpande av ekonomin i delprojekten mot både fattade genomförandebeslut och den ekonomiska ramen i inriktningsbeslutet. Om utgiftsökningar identifieras som påverkar den totala ramen kan det innebära att ett reviderat inriktningsbeslut behöver tas upp för beslut.

En budgetjustering med 57 mnkr för 2010 föreslås för projekt Hjorthagen, Västra. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Övriga konsekvenser av projektet

Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljöaspekterna som lyfts fram är markrening, naturmiljö, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

En stor förbättring av föroreningsituationen förväntas jämfört med dagsläget. Exploateringen medför att förorenad mark renas till sådana nivåer att åtgärds målen nås, varför exponeringen av markföroreningar bedöms minska. Markreningen skall övervakas enligt ett kontrollprogram.

Planområdet består idag huvudsakligen av stora grusade ytor med en liten del låg- och glesbevuxen vegetation. Planområdet inrymmer även delar av Hjorthagsparkens västsluttning som delvis är utpekad som värdekärna i Stockholm stads ekologiska infrastruktur. Hjorthagsparken innehåller ett flertal större ekar som alla är värdefulla för eklevande arter. Delar av parken är kraftigt förorenade och otillgängliga för allmänheten. Bebyggelsen har under planprocessen gång omstrukturerats och omdisponerats utifrån dessa förutsättningar. Tre av de tidigare sju husen i Hjorthagsparkens kant har helt utgått på grund av hänsyn till dess ekmiljöer. Ett hus har ersatts med en låg friliggande förskola i två våningar. Återstående tre hus har anpassats till mark som ligger inom det stora saneringsområdet för den så kallade upplagsplatsen samt till mynningen för arbetstunneln. På grund av föroreningsituationen och tunnelmynningen kommer parken till viss del behöva återskapas och återplanteras. Genom att återskapa parken med det tydliga målet att stärka värdekärnan för den ekologiska infrastrukturen bedöms spridningsfunktionen mellan Hjorthagsparken och Norra Djurgården långsiktigt stärkas.

Bullret inom detaljplaneområdet bedöms minska jämfört med dagsläget. Innan Norra Länken har tagits i drift bedöms bullernivåerna vara som högst inom området. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrider då vid ett flertal fasader varför avstegsfall och tyst sida måste tillämpas i planområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Idag består området av i huvudsak stora grusade ytor med en liten del låg- och glesbevuxen vegetation. Planområdet innehåller även delar av Hjorthagsparken. En del av parken är kraftigt förorenad och otillgänglig för allmänheten. Marken kommer att saneras och sedan till största del återplanteras som parkmark. En stor del av den befintliga parkmarken på Hjorthagsberget kommer att stärkas genom en omfattande rensning, återplantering samt anläggande av nya aktivitetsytor och gång- och cykelstråk. (Se även under rubriken Miljö).

Inom exploateringsområdet kommer nyanläggning av park och plantering av träd att ske. Tillsammans med nya gröna gårdar kommer grönytan att öka jämfört med

idag.

Måhuppfyllelse

Detaljplanen Västra är den andra detaljplanen i Hjorthagen där det planeras för totalt 5 000 nya lägenheter. Hjorthagen är i sig en del i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Området innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används. Norra Djurgårdsstaden kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm. Projektet är därmed en viktig del i uppfyllandet av Stockholms Vision 2030 där det framgår att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats.

Projektet innebär att tillgängligheten till Nationalstadsparken förbättras avsevärt för såväl boende i Hjorthagen som för Stockholmare i allmänhet.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har löpande diskuterat genomförandet av detaljplanen med främst stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har under projektets gång framfört önskemål om åtta avdelningar förskola. Kontoret har tillsammans med byggherrarna och stadsdelsförvaltningen fått med åtta avdelningar förskola i denna detaljplan. På kontoret pågår ett arbete med att förbättra samordning av förskolefrågorna mellan förvaltningarna samt framtagande av rutiner för hur planering och genomförande av dessa skall ske.

Stockholm Vatten har varit delaktiga i projektet och avtal angående genomförandet håller just nu på att upprättas.

Genomförandebeslut för stationär sopsuganläggning i Hjorthagen

Avfallshantering

I Hjorthagen kommer ett stationärt sopsugsystem för insamling av avfall att anläggas. Det planerade systemet skall försörja hela den planerade bebyggelsen, 5 000 lägenheter, med inkast på kvartermark, rörsystem i gata samt en terminal för insamling. Liknande anläggningar finns i Hammarby Sjöstad (två st) och Annedal (under utbyggnad). Systemet kommer att samla in tre olika fraktioner, tidningar, förpackningar samt restavfall. Under våren 2010 kommer en större del av anläggningen att upphandlas varför detta genomförandebeslut behövs.

Terminalen ska placeras inom gasverksområdet, eventuellt i en befintlig byggnad. Under utbyggnaden/inflyttningen av de första två etapperna kommer en provisorisk terminal att behövas innan den permanenta kan stå klar.

Huvudmannaskap

Trafikkontoret fick i oktober 2008 i uppdrag av trafik- och renhållningsnämnden att, i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, utreda konsekvenserna

av ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för sopsuganläggningar, samt belysa alternativa möjligheter för hanteringen av finansiering och drift av dessa. Kontoren kommer inom kort att redovisa ett gemensamt tjänsteutlåtande i ärendet.

I utredningen har representanter från trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret deltagit och information och synpunkter har inhämtats från byggherrar och andra aktörer.

Anläggningarna som är i drift idag (tex i Hammarby Sjöstad) drivs av fastighetsägarna/tomträttshavare som bildar samfälligheter som gemensamt äger och driver anläggningarna.

I Hjorthagen är huvudmannaskapet för sopsuganläggningen således oklart i dagsläget.

Genomförande och tidplan

Anläggningsarbetena i den första detaljplanen Norra 1 kommer att påbörjas under våren 2010 (när erforderliga tillstånd erhållits). När gatu- och ledningsnätet byggs ut kommer även sopsugledningarna att anläggas. Anläggningen kommer att driftsättas under 2012 när första inflyttning sker i området.

Anläggningen kommer sedan att byggas ut successivt när planerna i Hjorthagen genomförs.

Tidplan

Upphandling sopsug	juni 2010
Anläggande sopsug	oktober 2010
Driftsättning	våren 2012

Risker och osäkerheter

Osäkerheter i tidplanen

Sopsuganläggningen kommer att byggas ut när detaljplanerna i Hjorthagen genomförs. Tidplanen för utbyggnaden av sopsuganläggningen påverkas därmed av osäkerheter vad gäller överklaganden av detaljplanerna.

Ekonomiska osäkerheter

Osäkerheten i den ekonomiska kalkylen för sopsugen ligger framförallt i utgifterna för terminalbyggnaden. Det är i dagsläget inte klartgjort var denna byggnad skall ligga och om det finns möjlighet att inrymma terminalen i en befintlig byggnad.

En annan ekonomisk osäkerhet finns i inkomstsidan. I kalkylen har det förutsatts att exploateringskontoret får en inkomst motsvarande investeringsutgiften. Skall anläggningen drivas som en samfällighet skall staden erhålla ersättning från byggherrarna. Om anläggningen istället skall vara under kommunalt huvudmannaskap skall staden själv ta investeringsutgiften och sedan kräva in intäkterna form av anslutningsavgifter och taxa. Eftersom huvudmannaskapet är oklart är det idag svårt att säga hur stor inkomsten blir och när i tiden den kommer.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av den stationära sopsuganläggningen.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, intäkter och drift under utbyggnadsskedet.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 110 mnkr. I utgifterna ingår genomförandekostnader av stationär sopsuganläggning för 5 000 lägenheter i Hjorthagen, projektering, projektledning, rörläggning i allmän platsmark, en provisorisk terminal samt en permanent terminal samt drift och underhållskostnader under byggskedet. Inkomsterna beräknas till ca 110 mnkr (Se under avsnittet Ekonomiska osäkerheter).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för sopsuganläggningen beräknas till ca 110 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 110 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-1,0	-15,0	-4,2	-5,0	-84,8	-110,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	103,7	110,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	0,0	-1,0	-15,0	-4,2	1,4	18,8	0,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

En budgetjustering med 1 mnkr för 2010 föreslås för sopsuganläggning i projekt Hjorthagen. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Driftbudget

Driftkostnaderna under utbyggnadsskedet är med i kalkylen. Däremot finns inte några Driftkostnader med för tiden efter färdigställandet. Driftkostnaderna efter färdigställandet av sopsuganläggningen beror av huvudmannskapet som i dagsläget är oklart.

Om anläggningen blir en gemensamhetsanläggning uppkommer inga driftkostnaderna för staden. Om anläggningen kommer under kommunalt huvudmannaskap måste en modell för kostnader och intäkter (i form av anslutningsavgifter och taxa) upprättas.

Slutsats ekonomi

Sopsuganläggningen medför investeringsutgifter om ca 110 mnkr och investeringsinkomster om ca 110 mnkr. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar pga överklaganden, marknadsläget, och indexförändringar medför.

Genomförandebeslut för sopsuganläggningen ligger inom den ekonomiska ramen i inriktningsbeslutet för Hjorthagen (KF nov 2009).

En budgetjustering med 1 mnkr för 2010 föreslås för projekt Hjorthagen, Västra. Resterande medel får beaktas i kommande års budgetar.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

En risk- och väsentlighetsanalys enligt de kraven i den nya projektstyrningsmetoden kommer att utföras för Hjorthagen projektet.

Exploateringskontorets synpunkter

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en stad i världsklass, mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande. Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens stadsutvecklingsområden där en stor del av Stockholms framtida bostadsutbyggnad kommer att ske under de närmsta åren.

Norra Djurgårdsstaden kommer att erbjuda en stadsdel med trygghet och mångfald i fokus. Attraktiva bostäder och stadsmiljöer skapas med närhet till naturen. Norra Djurgårdsstaden skall vara en miljöstadsdel i världsklass där visioner blir till exportframgångar.

Norra Djurgårdsstaden är ett projekt i linje med stadens mål "bygg staden inåt". Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas. Grönytor sparas då redan ianspråktagen mark används.

Hjorthagenprojektet har haft flera stora initiala utgifter för t ex markåtkomst och evakueringar. Dessa påverkar resultatet för den första detaljplanen Norra 1. Den nu aktuella detaljplanen Västra har ett negativt nettonuvärde om 26 mnkr. Resultatet för detaljplanen påverkas av att de dryga 1 200 lägenheter upplåtes med tomträtt. Ekonomin i kommande etapper för Hjorthagen där 50 % av marken säljs är intäkterna större och resultaten bättre. Projektet som helhet redovisar i inriktningsbeslutet ett positivt

nuvärde om ca 200 mnkr. Av betydelse är dock att projektet kan fortgå som planerat och att utbyggnadstakten kan hållas.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 653 mnkr och investeringsinkomster om 39 mnkr för den andra detaljplanen Västra. Vidare föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 110 mnkr, och investeringsinkomster om 110 mnkr för anläggande av en stationär sopsuganläggning i Hjorthagen.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 maj 2010 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positivt till utbyggnaden av Hjorthagen som är viktig för stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden. Tillskottet av 5 000 nya bostäder i en blandning av hyresrätter och bostadsrätter tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen i ett område med redan delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik är en del i Stockholms stads Vision 2030 som syftar till att möta den befolkningsökning som både staden och regionen står inför.

Norra Djurgårdsstaden, där Hjorthagen är en del, är dessutom ett miljöprofilområde med höga miljömål samt ett av 16 projekt i världen som CCI - Clinton Climate Initiative stöder. Att ett gammalt industriområde i Nationalstadsparken renas, bebyggs med bostäder som utvecklingen av Hjorthagen medför, får en miljöprofil och görs tillgängligt, är mycket positivt. Stadsledningskontoret förutsätter att nämndernas arbete med miljöprogrammet för Norra Djurgårdsstaden behandlas av berörda nämnder och fastställs av kommunfullmäktige innan exploateringsavtal med byggherrar tecknas för att säkerställa att Norra Djurgårdsstaden utvecklas till en miljöstadsdel.

Staden måste i ett tidigt skede pröva att villkora principer och förutsättningar som påverkar kommande hyressättning för skolor, förskolor, boenden för personer med funktionsnedsättning med flera kommunala verksamhetslokaler som förutsätts ska ingå i byggprojektet. Ansvariga nämnder, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden uppmanas, i samråd med stadsledningskontoret, försäkra sig om att sådana lokaler och boenden planeras till för verksamheterna rimliga hyresvillkor.

Stadsledningskontoret konstaterar, likt exploateringsnämnden, att utgifter för kultur- och idrottslokaler för närvarande inte ingår i kalkylen för Hjorthagen. Utgifter för detta kan komma att medföra en kraftig resultatförsämring för projektet. Stadsled-

ningskontoret anser därför att, i synnerhet den eventuella kulturverksamhet som ska inrymmas i området, måste vara kommersiellt gångbar. Vidare understryker stadsledningskontoret vikten av att planeringen av eventuella idrottshallar i området på ett tidigt stadium i projektet samordnas med idrottsnämnden, enligt stadens nya projektstyrningsmetod som gäller från 2010. Staden har behov av utbyggnad av gruppbooster för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning. Stadsledningskontoret anser att sådana bostäder måste ges hög prioritet i detta projekt för att bidra till stadens behov.

När det gäller den planerade sopsuganläggningen och huvudmannaskapet anser stadsledningskontoret att anläggningen ska ägas och drivas av fastighetsägarna och inte av staden, då detta inte bedöms vara en kommunal angelägenhet. Stadsledningskontoret anser att samma upplägg bör gälla som för Hammarby Sjöstads sopsuganläggning där fastighetsägarna bildar en samfällighet som gemensamt äger och driver anläggningen. Det är då motiverat, av praktiska skäl, att staden först investerar i anläggningen och därefter får ersättning motsvarande investeringsutgiften från byggherrarna. För att staden inte ska lida ekonomisk skada av att investeringsutgiften för sopsuganläggningen förskottas, uppmanas exploateringsnämnden att säkerställa att räntekompensation ingår i ersättningen från byggherrarna.

Ekonomiskt resultat

Nettoexploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet för hela projektet Hjorthagen enligt inriktningsbeslutet beräknas till 803,0 tusen kronor. För den första etappen, Norra 1 beräknas nettoexploateringsutgiften till 1 822,0 tusen kronor och för den andra etappen, Västra, till 449,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Som jämförelse kan nämnas att motsvarande för genomförda delar av Hammarby Sjöstad är 650,0 tusen kronor. Stadsledningskontoret konstaterar således att exploateringsutgiften för Hjorthagen är hög.

Nuvärdeskalkyl för sopsuganläggningen saknas i exploateringsnämndens ärende vilket är en brist och inte är förenligt med stadens anvisningar för investeringar. Exploateringskontoret har dock upprättat en nuvärdeskalkyl som underhand redovisats för stadsledningskontoret. Kalkylen visar att utgifter och inkomster uppgår till 110,0 miljoner kronor och att nuvärdet bedöms till minus 13,0 miljoner kronor.

Nettonuvärdet för detaljplan Västra bedöms till minus 26,0 miljoner kronor eller minus 21,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Det ekonomiska resultatet enligt det tidigare inriktningsbeslutet för hela projektet Hjorthagen, ett positivt nettonuvärde om 200,0 miljoner kronor eller 40,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet, betecknades som acceptabelt. Dock konstaterar stadsledningskontoret att utgifter kan tillkomma på grund av tidsförskjutningar till följd av överklaganden, den långa byggtiden, marknadsläget, indexförändringar, förändrad särtaxa för Stockholm Vatten, inrymmande av sopsuganläggning, inrymmande av kultur- och idrottsverksamheter i Hjorthagen samt utgifter för miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden. En sammanvägning av samtliga utgifter och inkomster innebär troligen att projektet blir olönsamt. Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsnämnden inte har följt stadens projektstyrnings-

metod för stora investeringsprojekt när det gäller investeringskalkylen då en samlad redovisning av projektets samtliga utgifter och inkomster saknas. Belastas kalkylen dessutom med en del av utgiften för trafikplats Hjorthagen vilken är en förutsättning för en exploatering av Norra Djurgårdsstaden försämrar lönsamheten ytterligare.

Exploateringsnämnden uppmanas att ta fram en risk- och väsentlighetsanalys i syftet att arbeta för att reducera samtliga identifierade risker i projektet och beräkna de ekonomiska konsekvenserna av detta.

Stadsledningskontoret kan också konstatera att stadens totala investeringsnivå är mycket hög och att ökade kapitalkostnader på sikt kan minska utrymmet för verksamhetens kostnader. Framtida investeringar måste därför i huvudsak vara lönsamma. Stadsledningskontoret uppmanar därför exploateringsnämnden att pröva alla möjligheter och undersöka alternativa lösningar för att begränsa utgifternas omfattning och säkerställa inkomsterna innan byggstart. Stadsledningskontoret konstaterar även att de stora externa in- och utflödena påverkar kommunkoncernens totala upplåningsbehov och därmed stadens räntenetto.

Exploateringsnämnden uppmanas att uppdatera projektets nuvärdeskalkyl från inriktningsbeslutet med samtliga utgifter och inkomster för att få en totalbild över projektets ekonomi och för att bedöma om ett reviderat inriktningsbeslut är aktuellt.

Samlad bedömning

Stadsutvecklingen med nya bostäder i Hjorthagen är nödvändig och viktig för att möta stadens kommande befolkningsökning.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra exploateringen inom detaljplanområdet Västra i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 653,0 miljoner kronor, och investeringsinkomster om 39,0 miljoner kronor. Vidare föreslås att exploateringsnämnden ges i uppdrag att genomföra upphandling och genomförande av stationär sopsuganläggning i Hjorthagen omfattande investeringsutgifter om 110,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 110,0 miljoner kronor. Exploateringsnämndens begärda budgetjustering om 57,0 miljoner kronor för 2010 för genomförande av detaljplan Västra och sopsuganläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, föreslås att avslås med hänsyn till att nämndens prognos för investeringar för år 2010, i tertialrapport 1, visar att utrymme finns för att denna investering kan inrymmas i befintlig investeringsram.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP) enligt följande.

Exploateringsnämnden återremitterar förslaget och uppdra åt kontoret att i samverkan med stadsbyggnadskontoret omarbete förslaget enligt följande:

- Fastställa ett miljöprogram med högt ställda miljö- och energikrav och anpassa detaljplanen efter miljöprogrammet
- Stryka den del av detaljplanen där Hjorthagsparken tas i anspråk
- Förstärka spridningsvägen Ingenjörsvillorna-Hjorthagsparken-Gärdet och anpassa bebyggelsen till de stora kulturhistoriska värdena i området
- Sänka parkeringsnormen till som högst 0,3 för bostäder och 0,16 för studentbostäder.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av en stationär sop-sugsanläggning i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 110 mnkr, och investeringsinkomster om 110 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra upphandlingen samt genomförandet samt anförda följande:

Såsom Miljöpartiet poängterade när detaljplanen var uppe för beslut i kommunfullmäktige, är det viktigt att projektet Norra Djurgårdsstaden blir en klimatneutral stadsdel med spjutspetsteknik och en god boendemiljö, och egentligen finns alla förutsättningar för att så ska ske.

Det är dock ett problem att detaljplanerna fastställs innan staden fastställt något miljöprogram för området. Framväxten av ett miljöprofilområde bör rimligtvis utgå från ett miljöprogram med högt ställda miljö- och energikrav. Staden bör få till stånd ett integrerat miljöarbete för stadsdelen som arbetas in i kvalitetsprogrammet.

De energikrav som ställs i de (inte fastställda) miljökraven för Norra Djurgårdsstaden för byggnation är inte tillräckliga. Miljöpartiet menar att energikraven ska vara 45-55 kWh för ny byggnation i hela staden och 55 kWh i ett miljöprofilområde är därför allt för lågt ställt krav.

Det är positivt att bostäder byggs i den redan exploaterade delen av området och glädjande att det är relativt många studentbostäder som planeras. Miljöpartiet vill dock öka antalet studentbostäder inom hela Norra Djurgårdsstaden och menar att minst 1000 av de bostäder som planeras ska anpassas för och erbjudas till studenter och unga.

Den planerade bebyggelsen måste dock anpassas till Nationalstadsparkens spridningsvägar. Ny bebyggelse skall ta sin utgångspunkt i landskapet och anpassas till

läget i Hjorthagens och Husarvikens kulturlandskap. Den del av planen som innebär byggnation i Hjorthagsparken måste utgå då det skadar spridningsvägen i nationalstadsparken mellan Norra Djurgården och Gärdet. Spridningsvägen behöver stärkas och inte ytterligare försvagas. Ur utredningar om spridningsvägarnas sårbarhet och behov av förstärkning som gjorts tidigare framgår att åtgärder som föreslås inte utgör förstärkning av den redan försvagade länken till Gärdet utan endast viss kompensation för intrånget i spridningsvägen och västra delen av Hjorthagsparkens värdekärna. Miljöpartiet vill påminna om att de ekologiska satsningarna för området i stort bör innehålla en gång- och cykelbro med ekodukt över Lidingövägen.

Vi menar att staden planerar för alltför högt bilinnehav i Norra Djurgårdsstaden. En parkeringsnorm på 0,5 är för hög i ett område som ska utgöra ett miljöprofilområde. Miljöpartiet menar att parkeringsnormen i staden som helhet ska vara 0,3-0,5 beroende på område, och 0,16 för studentbostäder. I Norra Djurgårdsstaden, som kommer inrymma en del studentbostäder, bör parkeringsnormen rimligtvis sänkas.

I ett miljöprofilområde ställs höga krav på transportsystemet. I planen bör det stå tydligt att området i ett tidigt skede förses med väl utbyggd kollektivtrafik. I Norra Djurgårdsstaden bör något eller några bilfria kvarter kunna prövas och givetvis ska gång- och cykeltrafiken prioriteras.

Särskilt uttalande gjordes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Norr Djurgårdsstaden har alla möjligheter att bli ett miljöprofilområde i framkant. Men då krävs att projektets miljö- och hållbarhetsmål konkretiseras och utvecklas. Det är oroväckande att arbetet fortsätter utan att ett miljöprogram fastställts. Om miljömålen ska bli verklighet krävs en miljösamordnare och ett miljöprogram. Ett miljöprogram med högt ställda krav på t.ex. låg energiförbrukning måste omedelbart tas fram. Projektets miljö- och hållbarhetsmål måste konkretiseras. Kollektivtrafiken måste prioriteras av staden och landstinget. Parkeringsnormen ska hållas låg och parkering ska i huvudsak ske i garage. Vi vill understryka att barnperspektivet måste finnas med i projektet. Det gäller till exempel utformning av parker, gårdar och inte minst marken runt förskolorna.

MARKANVISNINGAR HJORTHAGEN		
Detaljplan Västra		
Byggherre	Antal lgh*	Hr/Br
Stockholmshem	140	Hr
JM	150	Br
HSB	70	Br
Svenska Bostäder	200+150	Student +Hr
Borätt	70	Br
ByggVesta	160	Hr
SKB	140	Kooperativ Hr
Folkhem	70	Br
Einar Mattsson	70	Br
Primula	40	Hr

* Enligt markanvisningsavtal.