



MARKKONTORET
TRAFIKKONTORET

GEMENSAMT TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-512-742

Dnr T05-512-1031

2005-10-03

Kontaktpersoner

Lars Berglund

Innerstad

Telefon: 08-508 269 27

lars.berglund@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-10-27

Trafiknämnden 2005-10-25

Kristina Glitterstam

Gatuavdelningen

Telefon: 08-508 262 61

kristina.glitterstam@tk.stockholm.se

Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden.

Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden.

Förslag till beslut

1. Trafiknämnden överlämnar och åberopar markkontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom Norra Djurgårdsstaden på Östermalm, S-Dp 2001-07633-54.
2. Marknämnden överlämnar och åberopar markkontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom Norra Djurgårdsstaden på Östermalm, S-Dp 2001-07633-54.
3. Marknämnden godkänner denna lägesredovisning avseende Norra Djurgårdsstaden på Östermalm.

Göran Långsved

Per Aronsson

Sammanfattning

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i en första utbyggnadsetapp om tretton kvarter omfattande ca 2000 bostäder (200 000 BTA). Till planen hör även ytterligare kvarter för centrumändamål samt mark för allmänt ändamål, gata och park. Parkering sker i garage på kvartersmark och kompletteras med gatuparkering.

Området är i översiktplanen angett som stadsutvecklingsområde och lämpar sig väl för exploatering. Området ligger i direkt anslutning till Nationalparken och utgörs av gammal industrimark som är förorenad.

Exploateringskostnaden uppgår till ca -205 000 per lägenhet vilket till stor del beror på överenskommelsen med Fortum och stora investeringar i samband med grundläggning och markrening. Överenskommelsen med Fortum innebär att befintlig kraftledning genom Hjorthagen tunnelförläggs samt att gasproduktion och lager i Hjorthagen ersätts av flytande naturgas (LNG) i Energihamnen alternativt nytt markförlagt gaslager.

Projekt Norra Djurgårdsstaden fortskrider i huvudsak planenligt. Under år 2006 väntas planen antas och i avvaktan på laga kraft fortgår de tidiga arbetena med bl. a. ledningsomläggningar. Styrtidplanen håller i huvudsak och första inflyttning beräknas kunna ske hösten 2009.

Kontoren föreslår att planprocessen skall gå vidare enligt förslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Norra Djurgårdsstaden på Östermalm. Remissen ska besvaras senast 2005-11-01.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2004-05-18 och 2005-03-08 att anvisa mark inom området till ett tjugotal byggherrar. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

Från och med Ängsbotten och upp genom hela det gamla gasverksområdet ned till Ropsten med Husarviken som nordlig gräns pågår ett omfattande arbete med planering av en helt ny stadsdel – Norra Djurgårdsstaden. I den första etappen som omfattas av detta detaljplaneförslag planeras ca 2000 lgh på mark som tidigare används för industriändamål. Det aktuella området är idag friställt och samtliga byggnader är evakuerade och rivna. Kvar av det gamla industriområdet är verksamheterna på Ängsbotten 6 och 8. Dessa verksamheter kommer ej påverkas i den grad att evakuering är nödvändig och kommer därför fortgå vilket medges i planförslaget.

Nästa etapp, etapp II, består av ca fyra ytterligare bostadskvarter och eventuellt en annan användning av de nyare gasklockorna.

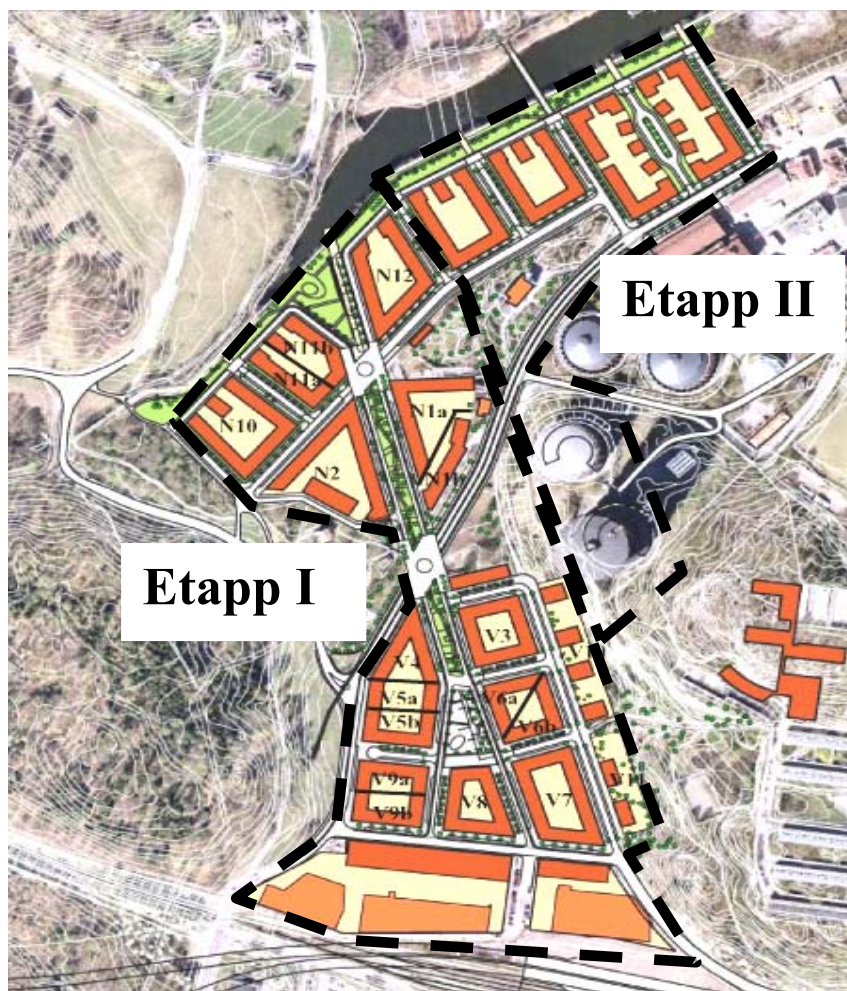


Bild 1. Exploateringsområde

Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm. Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera bebyggelsen i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar mm
SBN 030612	Godkännande av redovisning av programsamråd samt uppdrag att gå vidare med programarbetet för Hjorthagen och Södra Värtahamnen
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 031209	Norra Länken, godkännande av Projekteringsöverenskommelse med vägverket, planbeställning samt inriktningsbeslut avseende hamnavfart.

GFN 040217	Ropstensrondellen. Inriktningsbeslut
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholms Hamn.
GFN 040504	Avtal om avflyttning, upphörande av tomträtt samt förvärv av byggnader och anläggningar rörande Ängsbotten 7 i Hjorthagen med Svenska Hus i Göteborg AB.
GFN 040615	Överenskommelse om bl.a. transportköp av tomträtten till Ängsbotten 6 i Hjorthagen med PrisXtra
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål (hyres- och bostadsrätt) inom Hjorthagen Norra och Västra till ca 20 byggherrar.
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt m.m. i Hjorthagen.
GFN 041012	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen
GFN 050308	Markanvisning i Hjorthagen.

Programförslag/Detaljplaneförslag

Detaljplanen ingår i det större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare används för industriändamål.

Det aktuella området omfattas till stora delar inte av stads- eller detaljplan. I den södra delen av området gäller stadsplan 5256 från 1961 där markanvändningen i huvudsak är industri. I en mindre del av planområdet, punkthusen vid Hjorthagsberget, är marken idag planlagd för parkändamål eller allmän plats i dp 2257 från 1940.

Förslaget medger bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål fördelat på tretton kvarter. Antalet bostäder uppskattas till ca 2000 där upplåtelseformen är fördelad på ca 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätter varav ca 300 lägenheter planeras som studentlägenheter. Genom planförslaget löper ett parkstråk som länkar samman områdets södra och norra delar. I den södra änden av detta parkstråk anläggs ett torg där husen är kompletterade med kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Detta gäller även för kvarteren runt parkstråkets norra delar där en liknande allmän knutpunkt planeras. Lokaler planeras också där Gasverksvägen skär genom det centrala parkstråket.

Trafik

Idag trafikeras Gasverksvägen och Fiskartorpsvägen med ca 14-20 000 fordon dagligen. När Norra Länken öppnas och området är fullt utbyggt bedöms trafikmängderna på områdets huvudgata uppgå till mellan 3-6000 fordon per dygn. Lokalgatorna bedöms få en trafikmängd på mellan 200 och 500 fordon per dygn.

Planerade gator inom området utformas för lokal trafik: gatorna utformas med sektioner om 18-20 meter och trädplanteras. Vissa gator utformas med förgårdsmark. Den centrala axeln, Bobergs Allé, utformas med en sektion på

32 meter. Alla kvarter är tillgängliga via gator. Genom lokala trafikföreskrifter kan vissa gator bli enkelriktade eller på annat sätt begränsa framkomligheten för fordonstrafik.

Planförslaget innebär att förutsättningarna för gång- och cykeltrafik förbättras genom förstärkning av befintligt cykelnät och genom anordnande av nya gator och vägar. Området är idag svårtillgängligt för genomfart på cykel eller till fots.

Parkering

Parkeringen skall omhändertas inom kvartersmarken med en norm om 0.55 bilar per lägenhet. Detta uppnås i förslaget. Som ett komplement till detta planeras gatuparkering vilket ger en total parkeringsnorm om ca 0.78 parkeringsplatser per lägenhet. I förslaget finns ett reservat för ett underjordiskt parkeringsgarage. Behovet av detta garage kommer att klarläggas under hösten då mer djupgående studier om kommande etapper och användningen av det gamla gasverksområdet kommer utföras.

Kommunikationer

Området trafikeras idag av buss 55 med ändstation Hjorthagen. Tunnelbanan ligger ca 700 meter från området. Turtätheten för buss 55 väntas öka i takt med att området utvecklas och på sikt skall spårvagnstrafik kunna anordnas på Gasverksvägen som går genom området vilket har påverkat huvudgatans bredd. Idag når man Stockholms centrala delar på ca fem minuter via tunnelbanan och med buss tar det ca tio minuter.

Konsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen och en övergripande miljöbedömning har även genomförts i samband med det programförslag som tagits fram för området och som ligger till grund för den detaljerade planeringen av området.

Ur planförslagets miljökonsekvensbeskrivning framkommer det att de mest väsentliga miljöfrågorna är planens påverkan på spridningszonen mellan norra och södra Djurgården, buller och påverkan på luftkvaliteten, markföroreningar i området, påverkan på grundvattenflödet, rekreation och friluftsliv.

Markföroreningar

Marken har använts för diverse industriändamål de senaste hundra åren och är förorenad. Föroreningarna kommer dels från de olika aktiviteter som bedrivits på marken och dels från de fyllnadsmassor som används för att fylla ut området. I de olika provtagningar som skett har det hittats spår av bl.a. metaller, alifater, PAH, cyanid och bensen. För att kunna använda marken för förslagets ändamål bostäder krävs en omfattande rening av

marken. Miljöförvaltningen har godkänt markkontorets ansökan för hanteringen och marken kommer renas i enlighet med de platsspecifika riktvärden som beräknats för området. Det ställs olika krav på rening beroende på vad jorden skall användas till. Därför krävs en stor organisation för att sortera ut och klassificera de olika massorna i område. De massor som inte går att återanvända skall köras från platsen och renas på annat ställe.

Naturmiljö

Planområdet ligger i en spridningszon mellan norra och södra Djurgården. De huvudsakliga spridningsvägarna går dock bredvid planområdet. Väster om planområdet länkas Norra Djurgårdens grönstruktur samman via Ryttsstadion, över Lidingövägen till Gärdet och vidare ner till södra Djurgården. Öster om planområdet kopplas grönstrukturen från Hjorthagsberget samman med planförslagets grönstruktur som består av befintlig och ny planerad vegetation. Den största delen av planområdet består av industrimark som i söder begränsas av Värtabanan, vilken utgör en kraftig begränsning i spridningsmöjligheterna.

Ett genomförande av planen innebär att flora och fauna påverkas. En stor del av området kommer att behöva schaktas av för att hantera de förorenade massorna vilket innebär att en stor del av den befintliga växtligheten kommer att försvinna. Mycket av den vegetation som anses bevarandevärd integreras dock i kommande parkmark och utefter delar av de nya vägstråken. Utöver detta planeras nya parker och trädplanteringar.

Luftkvalitet och buller

Planförslaget innebär att luftkvaliteten försämras tillfälligt i och med en ökad trafik i området. När Norra Länken öppnats bedöms denna kvalitet förbättras då merparten av den trafik som rör sig i området kommer att använda sig av Norra Länken. Riktvärdena för bullernivåer bedöms kunna hållas för den kommande bebyggelsen. Norra Länken skall förses med bullerdämpande anläggningar.

Dag- och grundvatten

I de prover som tagits på grundvattnet har det uppmätts höga halter av organiska föroreningar. I samband med grundläggningen av området kommer dessa grundvattenmagasin påverkas vilket kan innebära en risk för att föroreningar kan komma att spridas. Markkontoret bedömer denna risk som ytterst liten och vidtar alla de åtgärder som krävs för att begränsa denna spridning.

I och med att marken delvis renas kommer utlakningsmöjligheterna för eventuella föroreningar reduceras vilket innebär en positiv effekt för grundvattnet och Husarviken.

Dagvattnet i området har idag föroreningshalter som betecknas som låga till måttliga. Planförslaget medför att föroreningarna och dess

omgivningspåverkan reduceras kraftigt då det översta markskiktet schaktas bort och renas samt då stora ytor hårdgörs.

Rekreation och friluftsliv

Inom området finns idag inga större värden för rekreation. Området är tillslutet och industriverksamheterna gör området föga inbjudande. Planförslaget medför stora förbättringar för rekreation och möjligheter till friluftsliv.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsprojektet har granskat planen och lämnat följande synpunkter: I de fall då gården anges som x-område bör den vara tillgänglig för passage för alla. De topografiska begränsningarna måste lösas så att möjligheten att nå målpunkter som t ex skolor, förskolor, tunnelbana, idrottsanläggningar och rekreationsytor säkerställs.

Tillgänglighetsprojektet granskar alla handlingar som tas fram beträffande planarbete, systemhandlingar och projekteringshandlingar för allmänna miljöer.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Norra Djurgårdsstaden planeras på redan exploaterad mark. Det sammanhängande naturparksområdet skärs ej av med den nya bebyggelsen och den ianspråktaga grönytan kompenseras väl inom planområdet. Gröna gårdar inom kvarteren och anläggande av nya parker och torg samt utbyggnad av befintlig park ersätter den del av den befintliga parkmarken som blir kvartersmark. Både ytmässigt och värdemässigt kompenseras den ianspråktaga grönytan i enlighet med tjänsteutlåtande Grönkompensation GFN Dnr 02-410-3734:1.

Med anledning av den föreslagna bebyggelsen kan det förväntas ett ökat tryck på närliggande parker. Sociotopstudie på den planerade bebyggelsen visar att stadens mål (som de beskrivs i Stockholms Parkprogram) angående tillgänglig parkmark och dess innehåll uppfylls. Utredning och planering angående kringliggande parkmark har utförts och förslag framtagits för uppgradering av Fisksjöäng (tillsammans med Kungliga Djurgårdens Förvaltning) och Hjorthagsberget.

Den föreslagna bebyggelsen innebär en relativt hög exploatering. Detta innebär att bostadsgårdar och allmänna parker och torg måste samverka för att åstadkomma en godtagbar boendemiljö. Följaktligen är det viktigt att bostadsgårdar är gröna och att förutsättningar för goda växtbetingelser skapas. Gårdsmiljön skall upplevas som grönskande och minst hälften av ytan bör vara gröngjord och en sammanhängande växtbädd med djup om ca 80 cm utföras. Gårdens marknivå skall ansluta i plan med bostadshusens entréplan. Brandvägar bör endast i undantagsfall utföras och endast då det visar sig att inga andra alternativ är möjliga.

Ytor och uppskattat antal lägenheter/ parkeringsplatser

Juni 2005

uppskattat antal
(markantvisat antal)

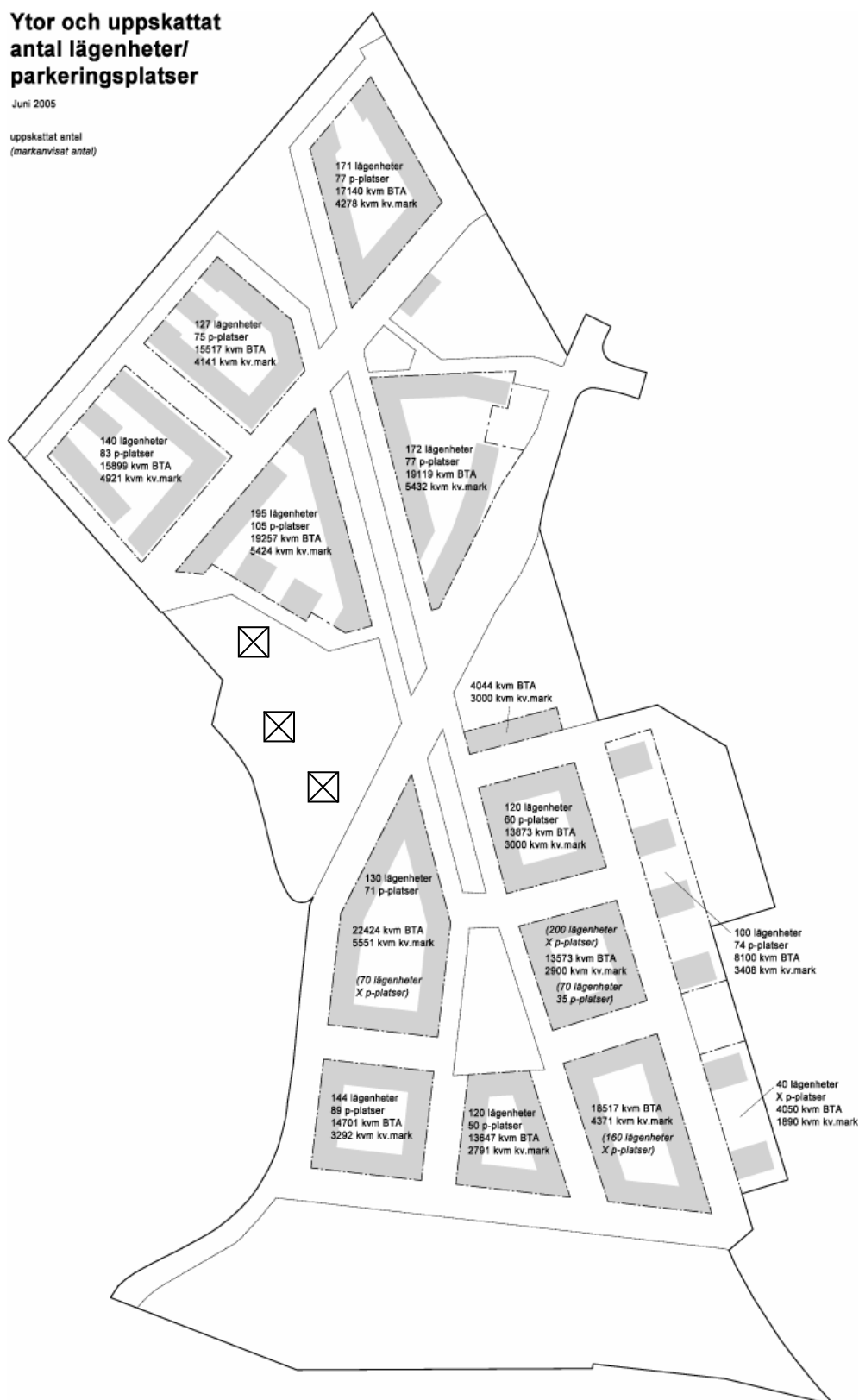


Bild 2. Ytfördelning och pakeringsplatser.

Ekonomiska konsekvenser

En mer utförlig analys om de ekonomiska konsekvenserna hänskjuts till kommande genomförandebeslut. Här redovisas ekonomin enbart översiktligt.

GFN har i fyra olika delgenomförandebeslut medgivit investeringar om 1 208 mnkr varav 558 mnkr avser fullföljande av ramavtal med Fortum-koncernen. Dessa investeringar möjliggör så kallade tidiga arbeten för att hålla tidplanen.

GFK har i fyra olika delgenomförandebeslut redovisat hittills nedlagda utgifter för Norra Djurgårdsstaden samt de utgifter som projektet behöver för upphandling respektive upparbetning till årsskiftet 05/06. Inga förändringar har skett beträffande behov av nya investeringar och markkontoret anser sig hålla den aktuella budgeten. Denna budget innefattar alla investeringar fram till det att projektet går över i en genomförandefas då genomförandebeslut tas.

Investeringarna består i huvudsak av:

- *Omläggning gasledningar*
- *Schakter och markrening*
- *Grundläggning vägar (anläggande av påldäck), för ledningsarbeten*
- *Utgifter som hänger samman med Fortumavtalet (LNG, kraftledningstunneln)*
- *Brobyggnation (bro över Husarviken)*
- *Egen tid MK/TK*
- *Fortsatt utredningsarbete*
- *Projektledning, projektering, CAD-samordning mm.*
- *Övrigt*

Den totala exploateringsekonomi som redovisades i tjänsteutlåtande GFN 040817, har reviderats då budgeten har genomarbetats och kvalitetssäkrats samt det faktum att markkontorets ansökan om 250 mnkr från miljömiljarden ej beviljades utan endast 20 mnkr. Kalkylen är gjord för denna plan (2000 lgh) inklusive ytterligare 1000 lägenheter i kommande etapp.

Inkomster

Byggrätter	1 200
Bidrag från Fortum och SVAB m.fl.	100
Schaktbidrag från byggherrar	30
Saneringsbidrag (Sth Energi)	<u>250</u>
Summa	1 580

Utgifter

Markrening	390
Bidrag från miljömiljarden	-20
Grundläggning, gator, parker, proj.	1 300
Övrigt (egen tid, broar, reserver)	300
Ersättning till Fortum (LNG)	<u>270</u>
Summa	2240

Netto -660 mnkr (3000 lgh)

Kontoret redovisade en exploateringskalkyl i samband med delgenomförandebeslutet i GFN 2004-10-12. Denna kalkyl har sedan bearbetats och kompletterats med en kostnads/intäktsanalys inför kommunfullmäktiges beslut 2004-12-23. Analysen som bl.a. redovisar investeringens nettovärden visade då att resultatet per lägenhet kommer att uppgå till -205 000 kr under förutsättning att det går att uppföra ca 5000 lägenheter. Även om investeringarna har förändrats inbördes har totalbeloppet i budgeten inte förändrats varför denna analys fortfarande är aktuell.

Området kommer att påverka stadsdelsnämndens driftbudget med ytterligare kostnader om 4,6 mnkr/år rörande fysiska driftskostnader för gata och park. Skola, barnsomsorg och dylika verksamheter är ej medräknat. En närmare redovisning av driftsaspekter hänskjuts till kommande genomförandebeslut.

Barnkonsekvenser

Stadsdelsförvaltningen har deltagit i planeringen och kartlagt behovet av barnomsorg och skola för den nya befolkningen. Behovet är tillgodosett inom planområdet och i kommande etapper. Inom området anläggs också parklekar och projektet medför idag inga kända negativa konsekvenser för barn.

Näringsliv och jobb i regionen

I planområdet ligger industriområdet Ängsbotten. Detta område skall finnas kvar och förhandlingar pågår med berörda verksamhetsutövare om justeringar och anpassningar av området för ett genomförande av planen.

Planförslaget ger närområdet ett helt nytt underlag för service mot bakgrund av den stora inflyttningen. Lokaler planeras i delar av bebyggelsens bottenvåningar och nya lokala centra planeras uppstå inom planområdet. I

kommande etapper planeras ny etablering för såväl offentlig som privat service i exempelvis det gamla gasverksområdet.

Genomförande

Markkontoret har ett totalt ansvar för projektet vilket bl.a. innebär att ansvara för markrening och schakt på både allmän- och kvartersmark. När respektive byggherre kommer till sitt anvisade markområde är det renat och schaktat till en generell nivå. Staden ansvarar även för utbyggnad av gator, parker och ledningar (tillsammans med ledningsdragande bolag). Eftersom området tidigare varit gammal havsbotten behöver stora delar anläggas med påldäck.

Genomförande sker etappvis med start i områdets norra delar. Staden måste innan bostadsproduktionen startar färdigställa infrastrukturen med körbara vägar och ledningsförläggningar. Schakter i området måste kontrolleras och massorna sorteras beroende på föroreningsgraden. Denna masshantering kräver miljötillstånd något som markkontoret sökt och erhållit. De massor som ej kan återanvändas körs bort från området via lastbil eller via pråm. Markkontoret har ansökt om tillfällig hamnverksamhet vid Ropsten hos länsstyrelsen för att själva kunna använda transporter via Värtan och för att kunna erbjuda byggherrar denna möjlighet.

Första spadtaget för stadens arbeten beräknas ske hösten 2007. Då påbörjas schakt och markrening för vägarna i de norra kvarteren. Utbyggnadstakten bedöms initialt vara ca 500 lägenheter per år och inflyttningar beräknas starta under hösten 2009 och pågå till 2012.

En förutsättning för inflyttning är att gasklockorna är tömda och att kraftledningen i området är förlagd i tunnel genom Hjorthagsberget. Planeringen för dessa arbeten pågår idag och är inte knutna till denna planprocess.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförande-beslutet när exploateringsavtal är träffat med byggherrarna, preliminärt väntas detta ske under våren 2006.

Lägesredovisning

Det interna arbetet fortgår i huvudsak enligt de tidigare ärenden som redovisats i GFN och enligt den styrtidplan som redovisades under hösten 2004. Vissa smärre förseningar har uppstått i arbetet med den nya

kraftledningstunneln då ledningskoncessionen har hänskjutits till regeringen för prövning. Arbetet planeras dock komma igång under vintern och förseningen påverkar idag ej inflyttningstidpunkten. Arbetet med omläggning till flytande naturgas (LNG) pågår och tillståndsansökan för verksamheten har lämnats in av Fortum. Om allt går planenligt kan den nya gasanläggningen vara i drift i november 2007 och gasproduktionen i spaltgasverket tas ur drift under våren 2008 varpå gasklockorna kan tömmas under sommaren 2008.

Markkontoret har under året arbetat i huvudsak med projektuppybyggnad, utredningar kring planarbetet, budget, upphandlingar, projektering och miljökontroll samt byggledning. Upphandlingsbehovet är väl genomarbetat och tack vare möjligheten med de så kallade tidiga arbetena har projektet fått stor kunskap om föroreningsituationen i området. Det har under året pågått rivningsarbeten och ledningsschakter samt förberedande schakter för kommande arbeten. Detta har bidragit till att utöka kunskapen om hur markkontoret ska hantera den stora mängden förorenade massor när huvudschakten kommer igång. Detta har delvis bidragit till revideringar i budgeten beträffande markrening. Det har också visat sig vara mindre förorenat än vad de första prognoserna visade vilket är positivt för miljön och budgeten.

I den gamla direktörsvillan som ligger i utkanten av exploateringsområdet har markkontoret upprättat ett tillfälligt lokalt projektkontor. Här sitter projektets byggledning och närheten till området har inte bara varit till gagn för projektet utan också för allmänheten som har lätt att ta del av projektet och den information som kan vara av intresse.

Markanvisningsavtal har tecknats mellan marknämnden och byggherrarna och nu under hösten kommer markkontoret att påbörja arbetet med exploateringsavtalen. I samband med detta kommer produktionsförutsättningarna detaljstuderas tillsammans med logistik och etablering.

Gasverksområdet och klockorna

Projektet står nu i en fas då markkontoret studerar kommande etapper. Nästa steg är se över användningen av det gamla gasverksområdet och gasklockorna. Hela det gamla gasverksområdet innehåller en bebyggelse av mycket värdefull historisk karaktär. De gamla fabriksbyggnaderna och Bobergs gamla gasklockor erbjuder en unik miljö med en mycket stor potential för omvandling. En omvandling måste dock ske i en sådan omfattning att det kulturhistoriska värdet tillvaratas.

Det har kommit in ett flertal olika idéer på hur klockorna och övrig gasverksbebyggelse kan användas och allt från stora investerare som är intresserade av hela området till små intressenter som enbart tittar på en eller två byggnader har anmält intresse. Framförallt har gasklockorna varit

intressanta och förslag som idrottshall, konserthall, museum och bostäder är bara några exempel. Markkontoret och Stadsbyggnadskontoret vill först säkra stadens intressen beträffande kommunal service i form av barnomsorg och skola innan övriga intressenter kan bli aktuella. I de övergripande skisserna av området har stadsbyggnadskontoret ritat in skolbyggnader och liknande kommunal service. Behovet av detta är klarlagt och nu skall arbetet med att se över byggnadernas kvalité och skick påbörjas. Utredningar pekar på att området är kraftigt förorenat men det måste till detaljerade studier på området för att kunna göra sig en bild av föroreningsgraden både i byggnaderna och i marken. Även de kulturhistoriska värdena måste kartläggas mer detaljerat och en dialog med stadsmuseet har påbörjats. Inga beslut har fattats beträffande hur området skall användas.

Beträffande de nyare klockorna från 30-talet har också flera intressenter hört av sig. Ändamålet har då varit att omvandla klockorna till bostäder. Storleken på dessa klockor möjliggör dock ett stort spann av användningsområden. Även här skall markkontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret påbörja studier kring ändrad användning.

Midskogsvägen

Enligt Vägverkets tidplan påbörjas arbetet med Norra Länken vid årsskiftet 06/07 och i samband med detta kommer staden under 06 färdigställa en av exploateringsområdets tillfartsvägar i ett tidigare skede än planerat. Vägen kallas för Midskogsvägen och kommer att fungera som Norra Länkens byggväg under produktionsskedet. På så sätt slipper projektet ha Norra Länkens byggtrafik inne i exploateringsområdet. I och med detta färdigställs Midskogsvägen med grundläggningar och nya ledningar så att den är körbar för byggtrafik. Området som idag är markerat i plan som spårområde kommer sedan att användas som en av huvudinfarterna till området. Dessa tidiga anläggningsarbeten uppgår till ca 45 mnkr och inryms i projektets budget.

Markkontorets och Trafikkontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoren anser att planprocessen skall gå vidare enligt det förslag som lagts fram. Området som i översiktsplanen är ett stadsutvecklingsområde lämpar sig mycket väl för bostadsbebyggelse. Behovet av att bygga bostäder i centrala kollektivtrafiknära lägen är stort. Det är svårt att hitta ett så centralt område som samtidigt har stora möjligheter att avskärmas från störande trafik med buller och luftföroreningar och som har en så stor tillgång på rekreationsområden. Vidare har staden ett historiskt ansvar för den förorening som området utsatts för under en lång tid. Att göra de stora investeringar som en markrening innebär och samtidigt kunna göra området tillgängligt för allmänheten och möjligt för boende och service bör ses som en bra samhällsekonomisk investering. Dessutom utnyttjas ett redan delvis

exploaterat industriområde och ett område som är svårtillgängligt med en låg nyttjandegrad samt med tämligen begränsade användningsmöjligheter.

Markkontoret är angeläget om att de föreslagna volymerna hålls i nivå med planförslaget. Det är med dagens exploateringsgrad ett stort underskott per lägenhet och därför viktigt att stadens investeringar i projektet genererar inkomster. Även för byggherrarna, som har höga grundläggningskostnader, finns en kritisk volym för att projektet skall bli lönsamt. Om inte de föreslagna volymerna kan uppnås enligt förslaget bör det studeras var de kan skapas i denna eller kommande etapper inom exploateringsområdet. Under samrådsprocessen har det framkommit att boende i det gamla Hjorthagen vill att staden ser över kopplingen mellan Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen. En naturlig koppling är dalstråket över Hjorthagens IP där staden borde göra djupare studier för en stärkt koppling och en utveckling. Samma möjlighet kan finnas på flera ställen vilket bör studeras.

Trafik

Kommunfullmäktige antog i februari 2005 ett nytt trafiksäkerhetsprogram för Stockholms stad. I programmet beskrivs vilka åtgärder staden (stadsbyggnads-, mark- och trafikkontoret) skall vidta för att uppnå trafiksäkerhetsmålen. Trafikkontoret anser att det i ett nybyggnadsområde såsom Norra Djurgårdsstaden är oerhört viktigt att redan i planstadiet arbeta systematiskt med trafiksäkerhetsfrågor och från början utforma gator och trafikytor på ett trafiksäkert sätt, i enlighet med Stockholms stads Trafiksäkerhetsprogram. Trafikkontoret ser att huvudgatan genom Norra Djurgårdsstaden kan bli ett problem trafiksäkerhetsmässigt, eftersom den är bred, rak och dessutom kommer att trafikeras av spårvagn. Det är viktigt att detta beaktas i den fortsatta projekteringen så att det blir en så säker lösning som möjligt.

Hållbart resande

Planförslaget har som mål att ge goda kommunikationer, hållbar miljö och god hälsa. Trafikkontoret ser det som mycket positivt att planen förbereder för spårvagnstrafik och nya cykelförbindelser. Med en stadsplanering som uppmuntrar cykel- och kollektivtrafikresandet bedömer trafikkontoret att man idag av det totala arbetsresandet kan uppnå mer än 12 procent med cykel och mellan 50 och 75 procent med kollektivtrafik. Detta är ett minimikrav för den nya stadsdelen och följaktligen måste cykel- och kollektivtrafiken prioriteras.

I planen bör torget vara överkörningsbart för cyklister, cykelparkeringar finnas vid bebyggelsen för centrumändamål och andra publika områden samt cykelstråk löpa utmed vattenvägarna.

Ökad trafik

Ökad bebyggelse leder till ökad trafik i kringområdet. Det är därför viktigt att man närmare studerar kapacitetshöjande åtgärder i omgivande trafiknät,

förbättrade gång- och cykelstråk till Hjorthagen, city och Gärdet, cykelparkeringar vid tunnelbanestationerna, samt hastighetsdämpande åtgärder vid utsatta platser.

Parkering

Planen beskriver att parkering för boende skall anordnas på kvartersmark under bebyggelsen sammantaget motsvarande 0,55 platser per lägenhet. I andra nybyggda områden i innerstaden (Ruddammen, Södra Station, Starrbäckssängen m.fl.) har det visat sig att det faktiska bilinnehavet är mellan 0,7-0,8 bilar per lägenhet. Trafikkontoret ser det som ett problem att i efterhand försöka hitta platser för parkering i detta område. Ambitionen borde vara att erbjuda 0,8 platser per lägenhet inom kvartersmark.

Gatu- och fastighetsnämnden antog 2000 en cykelparkeringsnorm om 1,5 platser per lägenhet och 0,1 plats per anställd. Cykelparkeringen anordnas på kvartersmark.

Mot redovisad bakgrund föreslår markkontoret att marknämnden överlämnar och åberopar markkontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Vidare föreslår Trafikkontoret att trafiknämnden överlämnar och åberopar trafikkontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Markkontorets synpunkter och förslag/Lägesredovisning

Projekt Norra Djurgårdsstaden fortskrider i huvudsak planenligt. Under år 2006 väntas planen antas och i avvaktan på laga kraft fortgår de tidiga arbetena. Antalet planerade lägenheter inom projektet ligger på samma nivå som tidigare redovisningar.

Projektets budget omfattar inkomster och utgifter på ca 2 240 mnkr för de första 3000 lägenheterna. Budgeten har genomarbetats och kvalitetssäkrats under året och i samband med de tidiga arbeten som bedrivits under året har kunskapen om föreningssituationen bidragit till att en av projektets största utgiftsposter, markreningen, har reviderats och prognoserna blivit allt säkrare.

Det finns fortfarande ett flertal risker och osäkerheter som kan begränsa projektets omfattning. Varefter projektet framskrider kommer alltmer av utgifterna att säkerställas och prognoserna förfinas. Markkontoret håller nu på att genomföra en riskanalys inom projektet för att kunna ge mer säkra prognoser beträffande budget, antalet lägenheter och tidplaner. Markkontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med genomförandebeslut under våren 2006 innan detaljplanen antas av SBN.



Markkontoret samarbetar med bl.a. trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, vägverket och ledningsbolagen för att utveckla stadsdelen enligt program och beslut i gatu- och fastighets- samt stadsbyggnadsnämnd. Nu under samrådet har stadsbyggnadskontoret och markkontoret fördjupat samarbetet med företagareföreningen på Östermalm för att få större inblick i serviceunderlaget för denna plan och för kommande etapper.

Markkontoret föreslår att marknämnden godkänner föreliggande lägesredovisning avseende Norra Djurgårdsstaden.

SLUT