



Anders Widerberg
Stora projekt
Telefon: 08-508 266 24
anders.widerberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Britta Eliasson
Stora projekt
Telefon: 08-508 264 61
britta.eliasson@stockholm.se

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom detaljplan Norra 2, (del av Hjorthagen 1:3) Norra Djugårdsstaden. Genomförandebeslut 5

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen Norra 2 i Hjorthagen, Norra Djugårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 281 mnkr och investeringsinkomster om 10 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktiges godkänner genomförandet och ger Exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark respektive tomträttsupplåtelse, mellan Exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Norra 2 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner genomförande av marksanering inom Gasverksområdet samt etablering av reningsanläggning för förorenade massor till en kostnad av 18 mnkr.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz



Sammanfattning

Norra 2 är en deletapp i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. I Hjorthagen planeras sammanlagt ca 6 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Planerad utbyggnadstakt är 500-600 lägenheter per år. Inriktningsbeslut för detta fattades av Kommunfullmäktige den 19 mars 2009.

Samma år beslutade Kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska vara ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Norra 2 är den första etappen där miljökraven tillämpats fullt ut från och med markanvisning. Miljökraven och diskussioner kring hur en hållbar stadsutveckling kan uppnås har integrerats tidigt i planprocessen. Nu är miljöåtagandena konkretiserade och ingår som åtaganden med krav på uppföljning i överenskommelserna om exploatering mellan respektive byggherre och staden.

Detaljplanen för Norra 2 möjliggör cirka 560 lägenheter, förskola, gruppboende, livsmedelsbutik samt kommersiella lokaler. Den ställs ut under perioden 15 februari till 14 mars 2012. Cirka 60% av lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt och 40% med bostadsrätt. Boendeparkering sker i garage i underbyggda gårdar inom kvartersmark.

Genomförande av etappen beräknas ske under perioden 2012 – 2017. Markrening påbörjas i augusti 2012 och följs av utbyggnad av arbetsgator och ledningar under 2013. Byggnation av bostäder påbörjas i januari 2014 med inflyttning 2015-2016.

Detta genomförandebeslut omfattar investeringsutgifter om 281 mnkr och investeringsintäkter om 10 mnkr för utbyggnad av infrastruktur för 560 lägenheter inom detaljplanen för Norra 2.

Genomförandebeslutet omfattar även investeringsutgifter om 18 mnkr för genomförande av markrening inom Gasverksområdet och avveckling och nyetablering av reningsanläggning för förorenade massor.

Bedömningen av investeringsutgifterna för Norra 2 i samband med inriktningsbeslutet 2009 motsvarar ungefär vad detta genomförandebeslut omfattar.

Kontoret föreslår nämnden att kontoret får i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med de 7 markanvisade bolagen enligt förslag i utlåtandet. Försäljning av mark beräknas ge försäljningsintäkter om 440 mnkr.

Tomträttsupplåtelseerna omfattas av avgäldsrabatt med 50% som beslutades i kommunfullmäktige 2009. Nettonuvärde beräknas till 291 mnkr.



Bakgrund

I Hjorthagendelen av Norra Djurgårdsstaden planeras uppförande av ca 6000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Området skall inrymma kommersiell och social service framför allt i bottenvåningar mot huvudgator och inom Gasverksområdet. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Planerad utbyggnadstakt är 500-600 lägenheter per år.

Norra Djurgårdsstaden är ett projekt i linje med stadens utbyggnadsstrategi ”Promenadstaden”. Stadsutvecklingen bidrar till att koppla samman stadens delar och bygga tätare i olika grad samtidigt som vi utvecklar park och grönområden med hög kvalitet och god funktion. Inriktningen är en stadsutveckling som ger förutsättningar för att vi går mer, cyklar mer och använder kollektivtrafik i större

utsträckning. Stadsdelen kommer att innehålla en varierad miljö med kultur, bostäder, och arbetsplatser i syfte att utveckla en levande och sammansatt stad. 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.



Fotomontage över Norra Djurgårdsstaden sett från nordväst.

Området för Norra 2 har tidigare utgjort en del av Fortums gasproduktionsområde, bland annat för lagring av kol. Gasproduktionen i Gasverksområdet avslutades den 19 januari 2010. Fram till sommaren 2013 kommer viss hantering av gas pågå i en mindre del av gasverket.

Planområdet för Norra 2 berör fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14. Det uppgår till ca 5 ha. Det är inte tidigare planlagt. Stockholms stad är lagfarens ägare.

Beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
EXPLN 090319 KF 09-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
KF 2009-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
EXPLN 091217	Markanvisning Norra 2
KF 2010-10-11	Godkännande av miljöprogram.
KF 2010-11-29	Ök om exploatering inom detaljplan Västra samt anläggande av sopsugsanläggning i Hjorthagen. Genomförandebeslut 3
EXPL 2011-12-15	Infrastruktur inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 4.

Detaljplanen skall behandlas av stadsbyggnadsnämnden under våren 2012. Både beslut om genomförandet och detaljplanen för Norra 2 planeras kunna fattas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2012.

Planerade beslut för Norra Djurgårdsstaden under 2012 är genomförandebeslut för Gasverksområdet och förnyat inriktningsbeslut för Hjorthagendelen av Norra Djurgårdsstaden. För båda dessa beslut är den fortsatta planeringen för internationell scen i Gasverksområdet av avgörande betydelse, varför vi avvaktar med dessa tills fastighetskontorets underlag för beslut om scenen är klart. Preliminärt till sommaren 2012.

Utbyggnadsförslag

Detaljplanen innehåller:

- ca 560 lägenheter, varav 60% upplåts med hyresrätt och 40% med bostadsrätt Sammanlagt 59 240 m² ljus BTA
- 12 gruppbestäder med tillhörande gemensamma utrymmen samt en friliggande förskola om 4 avdelningar.
- kommersiella lokaler (2500m² ljus BTA) varav en livsmedelsbutik om c:a 1200m². De kommersiella lokalerna är placerade i husens bottenvåningar, främst mot huvudgatan, Erik Dahlbergsgatan.
- Boendeparkering anordnas i garage i underbyggda gårdar med 0,5 bilplatser per lägenhet.
- nio bilpoolsplatser anordnas i gatumiljö.

- Besöksparkering motsvarande 0,1 bilplats per lägenhet anordnas på gatan.
- Cykelparkering för 2,2 cyklar per lägenhet anordnas inom kvartersmark.
- Låncyklar och cykelparkering planeras också på offentlig plats.
- Den befintliga kontorsvillan, som för närvarande används som projektkontor för Exploateringskontoret, men som i detaljplanen ger hotell som möjlig användning
- Kontorsparken och Strandparken

Kvartersstrukturen för Norra 2 togs i ett tidigt skede fram via parallella uppdrag med 4 anlitade arkitektkontor under ledning av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret. För lokalisering av handel och service upprättades en handelsutredning.



Efter markanvisning har detaljplanen utformats i samarbete med de markanvisade bolagen. Bolagen har tagit fram bebyggelseförslag inom sina respektive anvisningsområden genom parallella uppdrag genomförda av två arkitektkontor per bolag. I Norra 2 kommer det att synas och märkas att området är präglad av höga miljökrav. Kvarteren kommer att ha tydliga inslag av gröna tak och väggar, husen formade för att vara energieffektiva och egenproduktion av el genom solfångare och vindsnurror kommer att synas.

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö kommer att utarbetas. I överenskommelse om exploaterings som staden träffar med byggherrarna åtar sig byggherrarna att medverka i framtagna och att följa programmet. Programmet ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna samt mellan dessa och staden.



Illustration etapp Norra 2, fasader mot Husarviken

Miljöprofil

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2009 och i miljöprogrammet 2008-2011 att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas till ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Norra 2 är den första etappen där miljökraven tillämpats fullt ut från och med markanvisning.

Ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden godkändes av kommunfullmäktige den 11 oktober 2010. I det övergripande programmet föreslås fem fokusområden, som vi nu arbetar med. Dessa kallas energi, kretslopp, klimatanpassning, hållbara transporter samt att leva och bo i Norra Djurgårdsstaden.

För Norra 2 har ett miljökravsdokument tagits fram, *Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2*. Dessa miljökrav godkändes av aktuella byggherrar i samband med markanvisning.



Miljökraven och diskussioner kring hur en hållbar stadsutveckling kan uppnås kom därigenom tidig in i planprocessen. Kontoret har sedan genomfört miljöseminarier för byggherrarna och deras anlitade arkitekter parallellt med planarbetet för att sprida och fördjupa kunskap om hållbart stadsbyggande. Byggherrarna fick också tidigt i planarbetet redovisa faktorer som påverkar husutformningen, såsom beräknad energianvändning och uppnådd ”grönytefaktor”.

”Grönytefaktor” är en metod för att mäta och ställa krav på grönskande och klimatanpassade utomhusmiljöer. Exempel på gröna ytor som ger poäng är grönska på väggar (kläng- och klätterväxter), gröna tak, växtbäddar, vattenytor i dammar och större träd eller buskar.

En lärdom från Hammarby Sjöstad är att uppföljning av miljökraven är viktigt för att öka efterlevnaden och trovärdigheten. För Norra 2 har därför en kontrollplan formulerats och den ingår i överenskommelserna om exploatering mellan staden och byggherrarna.

Nedan listas exempel på miljöåtaganden som gäller för samtliga byggherrar i etappen

- Energiförbrukning om högst 55 kWh/m² och år, varav högst 15 kWh/m² fastighetsel
- Egengenerering om 30% av fastighetselen genom till exempel vindsnurror och solfångare på husen
- Grönytefaktor om minst 0,6, vilket kommer att synas genom till exempel gröna tak och väggar samt vatten och grönska på gårdarna
- Förutsättning för en vattenförbrukning om högst 100 liter per person och dygn
- Medvetna och miljöbra materialval
- Uppföljning av förbrukning
- Sophantering med sopsug med tre fraktioner.
- Köksavfallskvarnar anslutna till avloppsnätet
- Miljöledningssystem för att säkerställa ett dokumenterat miljöarbete

På stadens mark kommer miljöprofilen att märkas genom

- Dagvattenhantering med djupa och stora växtbäddar för att klara ett förändrat klimat

- Ljusa beläggningar på torg och eventuellt gator för att minska uppvärmningen lokalt
- Papperskorgar i parker, torg och gator anslutna till sopsugssystemet
- Goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik för att minska behovet av personbilsresor
- Bilpooler på gatan
- Mycket grönska med stort inslag av ek i den offentliga miljön för att stärka de ekologiska sambanden med Nationalstadsparken

Förutsättningar för utbyggnadsområdet

Nedan beskrivs några förutsättningar för området som påverkar exploateringen och dess budget.

Grundläggningsförhållanden

I stort sett hela utbygganden i Norra 2 måste anläggas med påldäck, både kvartersmark och mark för gator och ledningar. Förutsättningarna för markbyggande och grundläggningsarbeten är komplicerade och svåra för att området i huvudsak utgörs av en utfylld vik. Fyllningslagret varierar från 3-23 m och består av vad som fanns tillgängligt - sprängsten, kol, rivningsmassor, morän mm. Under fyllningen finns sättningskänslig lera med en mäktighet som varierar från 0-20 m.

Markrening

Området behöver renas för att uppfylla kraven för ändrad användning från industriverksamhet till bostäder. Föroreningssituationen är komplex med spridda föroreningar och inga sammanhängande områden med viss typ av massor. Strategin för markreningen innebär att staden schaktar hela det berörda området ned till en viss nivå. Det schaktade materialet provtas och bedöms utifrån de platsspecifika riktvärden som tagits fram. Sortering och rening av schaktmaterialet sker på plats. I möjligaste mån återanvänds schaktmaterial. Övrigt material skickas till deponi.

Inom Norra 2 finns en etablerad reningsanläggning för förorenade massor som kommer att behöva avvecklas efter genomförd marksanering inom etappen.

I detta ärende begärs också beslut om medel för genomförande av hantering av förorenade massor inom Gasverksområdet. Det finns samordningsvinster att vinna om markhanteringen inom angränsande Gasverksområdet kan ske parallellt med den i Norra 2. Det är också en fördel för de som flyttar in i Norra 2 om markhanteringen redan är klar i de närmsta omgivningarna. Begäran omfattar även medel för etablering av ny reningsanläggning för förorenade massor närmare



Ropsten. Anläggningen är till för rening av förorenade massor inom återstående utbyggnadsetapper i Hjorthagen och kommer att tas bort när hela området har markrenats.

Dagvatten och förändrat klimat

Utemiljö och vegetation i området planeras för att kunna hantera de stora regnmängder som förväntas med anledning av pågående klimatförändringar. Så långt som möjligt skall dagvattnet inom utbyggnadsområdet fördröjas, magasineras och utnyttjas för bevattning, innan det leds ut i nytt dagvattennät och recipient. Inget vatten från gårdar eller gator skall infiltreras till grundvattnet i området. Detta beskrivs i Norra Djurgårdsstadens dagvattenstrategi och är en viktig del för beräkning av ”Grönytefaktor”. Båda dokumenten/metoderna har utarbetats för Norra Djurgårdsstaden som ett led i miljöprofileringen.

Ansvar och huvudmannaskap

Ansvar för utbyggnad och huvudmannaskap för mark och anläggningar i Norra 2 är i enlighet med stadens övriga utbyggnadsprojekt. Byggherrar svarar för uppförande och drift på kvartersmark. Staden har motsvarande ansvar på allmän mark. Fastighetskontoret kommer att förvalta Kontorsvillan under övergångsperiod innan försäljning. Huvudman för de allmänna gatorna, parker, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden, genom dess trafik- och renhållningsnämnd, stadsdelsförvaltningen, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

En stationär sopsugsanläggning ska anläggas för de 6000 lägenheterna i stadsutvecklingsområdet. Byggherrarna åtar sig i överenskommelserna att ingå i en som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och fungera med en samfällighetsförening som huvudman. En annan möjlighet är att sopsugsanläggningen får kommunalt huvudmannaskap, så som exploateringsnämnden och trafiknämnden förordat i beslut under 2010, men som kommunfullmäktige ännu inte slutgiltigt avgjort.

Överenskommelse om exploatering

De sju byggherrarna och exploateringskontoret har nu tagit fram överenskommelser om exploatering och överlåtelse av mark eller tomträtsupplåtelse som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalen från 2009. Se Bilaga 1 som visar ett exploateringsavtal rensat från den byggherrespecifika informationen.

Priset för marken vid friköp är 16 650 kr per kvadratmeter ljus BTA indexerat med 35% av bostadsrättsmarknadens värdeutveckling i Östermalm mellan tiden för markanvisning och tiden för överlåtelsen av marken.

För gemensamma funktioner inom kvarteren, såsom gård, garage, sopsug osv. kommer gemensamhetsanläggningar att bildas.

Nedan beskrivs byggherrarnas respektive åtaganden

	Antal lgh	Upplåtelseform	Övrigt
NCC Boende	77	Bostadsrätt	Liten lokal/butik
Wallenstam	121	Hysesrätt	Förskola, gruppboende, elnätstation
Stockholmshem	153	hyresrätt	Livsmedelsbutik, liten lokal/butik, gruppboende
Byggnadsfirman Erik Wallin	18	Bostadsrätt i radhus	
HEBA Fastighets AB	71	Hysesrätt	Liten lokal/butik, Elnätstation, bokal
Skanska Nya Hem	79	Bostadsrätt	Liten lokal/butik, bokal
Byggnadsfirman Viktor Hanson	32	Bostadsrätt	

Wallenstams förskola har ingen egen gård utan den kommer att använda den del av Kontorsparken som är placerad på förskolans tak. I överenskommelsen om exploatering med Wallenstam finns ett åtagande om skötselansvar för parkområdet i samråd med Stadsdelen. Förskolans får en egen fastighet skiljd från stadens ovanliggande fastighet genom tredimensionell fastighetsbildning.

Genomförande

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm. Detta regleras bland annat i PM Produktionsförutsättningar, som biläggs överenskommelserna om exploatering.



Detaljplanen Norra 2 ställs ut under perioden 15 februari till 14 mars 2012 och beräknas för godkännande i stadsbyggnadsnämnden den 19 april 2012 och kommunfullmäktige i juni 2012.

Schakt- och markreningsarbetet beräknas komma igång under augusti 2012. Ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas våren 2013. Husproduktionen beräknas kunna starta i årsskiftet 2013/14. Inflyttning planeras ske under perioden 2015-2016. Finplaneringsarbeten beräknas bli avslutade under 2017.

För att hålla tidplanen krävs att markreningsarbeten kan påbörjas enligt plan och det förutsätter i sin tur att upphandling kan ske under 2:a kvartalet 2012. Detta förutsätter beslut om genomförande under kv 2 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I huvudsak ser kontoret inga stora risker för genomförandet av projektet. Vi har god kunskap om de svåra markförhållandena och har förberedelse för att hantera dem. Vi har bemannat organisationen för att klara tidplan och budget. Vi räknar med att detaljplanen överklagas på grund av dess närhet till Nationalstadsparken. Därför finns tid för överprövning avsatt i tidplanen. Detaljplanen är utformad med kunskap om hur överprövande myndigheter ser på de allmänna intressen som berörs av planen, eftersom intilliggande detaljplaner överklagats men sedan vunnit laga kraft.

Risker och osäkerhetsfaktorer som kvarstår och som direkt eller indirekt kan påverka projektet är:

- Beslut om särtaxa för vatten och avloppsservicer i Stockholm innebär högre anslutningsavgifter. Exakt vilka kostnadsökningar detta innebär för kontoret och projektet är ännu inte klarlagt.
- Om detaljplanen måste ändras efter synpunkter under utställningen, förskjuts tidplanen för antagande av detaljplanen.
- En kraftigt försämrad konjunktur skulle kunna innebära att det blir omöjligt för byggherrarna att sälja bostäderna. I så fall kan de inte klara att fullfölja sina åtaganden i avtalen med staden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdemetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

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 både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 281 mnkr motsvarande 466 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt mycket högt, men ska ses i ljuset av att de tidigare etapperna i Norra Djurgårdsstaden haft negativa nettonuvärden.

Marken kommer att för hyresrätter upplåtas med tomträtt och för bostadsrätter säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,8.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 281 mnkr, varav 16,5 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för konsulter som anlåtats för utrednings- och projekteringsarbete och löner för anställda. Inkomsterna beräknas till ca 10 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare. Försäljningsinkomster som avser försäljning av bostadsrättsmark för beräknas till 440 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 426 mnkr.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



Tabellen nedan visar investeringsutgifter i 2011 års penningvärde fördelade på större kategorier.

	Investering (mnkr)
Hantering förorenade massor	57
Gata/påldäck	46
Ledningar mm	17
Finplanering/belysning	47
Grundläggningsbidrag	20
Projekt- och byggledning	27
Projektering	36
Konst*	1
Miljöprofil, Innovation mm	4
Reserv	26
Summa	281

*För stadsutvecklingen i Hjorthagen kommer 1% av investeringsutgifterna att gå till konst. För Norra 2 är andelen mindre.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 281 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,4	-37,8	-79,2	-48,4	-40,7	-58,3	-280,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	10,2	0,0	0,0	0,0	10,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-16,4	-37,8	-69,0	-48,4	-40,7	-58,3	-270,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	422,5	0,0	17,2	439,6

Stadens utgifter för exploatering ingår i verksamhetsplaneringen för 2012 och framåt och bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	3,5	3,5	3,5	max 3,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,3	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	411,2	0,0	0,0	15,4	totalt 426,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	414,7	3,5	3,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-1,0	-1,0	mellan -1 och -1,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-1,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,0 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 13,7 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Se Nuvärdeskalkyl.

Ekonomiska osäkerheter

En osäkerhet gäller inkomsterna då de är indexerade med koppling till bostadsrättsnivåerna. I kalkylen redovisas försäljningsinkomsterna utifrån markpriset 16 650 kr/m² ljus BTA, det vill säga det markpris som var vid markanvisningen. Utvecklingen till i dag pekar mot att markpriset har stigit och att det i dag skulle motsvara ca 20 000kr/m² ljus BTA. Försäljningsintäkterna blir då nästan 100 mnkr större och nuvärdet förändras med 74 mnkr.

Slutsats - ekonomi

Markförsäljning i projektet bidrar till att projektet ger ett positivt nettonuvärde. Det finns ingen risk för ett negativt nettonuvärde under förutsättning att projektet genomförs. Överskottet väger upp de tunga investeringarna i infrastruktur, tunnelförläggning av en kraftledningstunnel och evakuering av gasverksamheten i de fyra tidigare genomförandebesluten för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen.



Sammanlagt skall utgifterna för stadsutvecklingen i Hjorthagen inte överstiga intäkterna.

Övriga konsekvenser av projektet

-Måluppfyllelse

Målen för Norra 2 är att bidra till stadens mål om att Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva. I Norra Djurgårdsstaden gäller också målet om att vara en miljöstadsdel i världsklass.

Växande

Norra 2 bidrar till att uppfylla målet om ökad utbyggnadstakt i Stockholm genom de 560 nya lägenheterna.

Attraktiv, trygg, kvalitet och valfrihet

I kvarteren finns en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. En matvarubutik och ett antal mindre kommersiella lokaler samt förskolor bidrar till variationen. Bebyggelsen varierar i utformning och höjd. Här finns till exempel 18 radhus. I syfte att uppnå god arkitektonisk kvalitet har varje byggherre genomfört parallella arkitekturuppdrag.

Cirka 230 träd kommer att nyplanteras inom Norra 2, varav ca 130 på fastighetsmark och 100 på stadens mark. För att stärka de ekologiska sambanden väljs främst ek som gatu- och parkträd.

Inom planområdet är gatorna utformade för blandtrafik och låg hastighet. Där cyklar man i blandtrafik. Cykelbana finns dock i direkt anslutning vid huvudgatan.

Kostnadseffektiva

Norra 2 är det första genomförandebeslutet i Hjorthagendelen av Norra Djurgårdsstaden som ger ett ekonomiskt överskott. Överskottet väger upp de tidiga investeringarna i området. Målet om att hela utbyggnadsområdet i Hjorthagen sammantaget ska vara i ekonomisk balans kommer att kunna uppfyllas.

Tillgänglig

Utformningen av kvarteret har gjorts i enlighet med de riktlinjer som finns i ”Stockholm – en stad för alla. Handbok för en tillgänglig och användbar miljö”.

Råden för funktionshinderfrågor har varit remissinstans till detaljplanen och har särskilt granskat hur sophantering ska fungera i området.

Ekplantering är en målkonflikt mellan en god utemiljö för alla och att stärka det ekologiska sambandet mellan norra och södra Djurgården. Ekpollen är nämligen problem för många pollenallergiker. I den fortsatta planeringen kan hänsyn tas till detta genom att undvika att plantera nya ekar nära förskolan och andra platser där människor vistas länge.

Miljöstadsdel

Detaljplaneetappen är den första i Norra Djurgårdsstaden där uppdraget om en miljöstadsdel i världsklass funnits med från början. Krav på miljövänlig teknik och utformning har skrivits in i överenskommelserna om exploatering, se redovisning under rubriken Miljöprofil. Lärdomen från Hammarby Sjöstad är vikten av att miljökrav redovisas och följs upp, varför ett program för uppföljning också finns med i avtalen.

Även i den offentliga miljön märks miljöprofilen. Några exempel är materialval, sopsugspapperskorgar och dagvattenhanteringen som skall klara ett förändrat klimat.

En rad nya tekniker och produkter utvecklas i projektform och kan testas i Norra 2, en del av dem i samarbete med Norra Djurgårdsstaden Innovation. Det gäller till exempel ”Smart Grids”, som leds av Fortum. Det handlar om att skapa ett elnät som kan utnyttja energin mer effektivt än idag. Ett annat exempel är ”Information och Kommunikations Teknologi ”(IKT), som Ericsson leder. Projektet syftar till att utveckla teknik och applikationer inom bland annat byggnader, transporter och hälsa som kan bidra till att optimera och minska resandet.

-Miljö, kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ingår i det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2009 och Miljökonsekvensbeskrivningen för fördjupat program för Hjorthagen 2008. Ett fördjupnings-PM för etappen Norra 2 har tagits fram.

Aspekter som behandlas i miljökonsekvensbeskrivningen och som är relevanta för etappen är hantering av förorenad mark, hantering av dagvatten, inverkan på värdefull kulturhistorisk miljö och Nationalstadsparken samt närhet till viktiga ekbiotoper och deras spridningssamband.



Norra 2 kommer att anläggas där det i dag är en temporär reningsanläggning för förorenade massor, industrimark och upplagsmark. När bebyggelsen färdigställts kommer den, med Kontorsparken, planteringsytor på gårdar, tak och balkonger att bli en relativt grön miljö med en roll som spridningskorridor, klimatutjämnare och för dagvattenhantering. Kontoret skall göra en handlingsplan med kontrollprogram för hantering av markföroreningar för att säkerställa att marken inte utgör fara för människors hälsa eller miljön. Handlingsprogrammet skall godkännas av miljöförvaltningen.

- Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom de arbetstillfällena som skapas i de verksamheter som kommer att etableras i kvarteret samt att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Det finns en barnkonsekvensanalys kopplat till det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2008. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa.

Detta har varit ledord vid utformningen av Norra 2 och resulterat i gemensamma gröna gårdar, lektytor i Kontorsparken, närhet till förskola, utformning av ”gångfartsgator” (både gårdstorget och Husarviksgatan) vilka medger tillgänglighet till Strandparken med ytor för lek.

Angöring till garage och bostäder sker i storkvarterens utsidor varför gårdarna kan hållas bilfria.

Under byggskedet av den första etappen, Norra 1, kommer en tillfällig lekpark att finnas i kontorsparken. Därigenom kan de barn som flyttar in nå en lekpark utan att gå genom ett byggområde.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har planerat utformningen och genomförandet av etappen Norra 2 i samråd med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen samt de ledningsdragande verken.

Stadsmuséet har lämnat synpunkter på utformningen av bebyggelsen med hänsyn till dess närhet till Gasverkets byggnader och Nationalstadsparken.

Genom planprocessen har alla berörda instanser haft möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

Plan för uppföljning

Projektet följer stadsledningskontorets projektstyrningsmodell för stora projekt.

Ekonomi följs upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Åtagandena på grund av miljöprofileringen kommer att följas upp särskilt.

Kommunikation

Projektet följer Stockholm stad övergripande kommunikationsplan och Norra Djurgårdsstadens kommunikationsplan som uppdateras minst årligen.

På hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden kan man följa projektet.

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen utvecklas i stort sett i enlighet med de mål om utbyggnadstakt, ekonomi och miljökrav som kommunfullmäktige ålagt projektet.

Genomförandebeslutet gäller utbyggnad av infrastruktur, gator och parker inom detaljplan Norra 2 för uppförande av 560 bostäder samt markrening i Gasverskområdet och etablering av en ny reningsanläggning för förorenade massor.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering och ger kontoret uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Norra 2.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 281 mnkr och investeringsinkomster om 10 mnkr

Kontoret föreslår att nämnden godkänner genomförande av marksanering inom Gasverksområdet samt etablering av reningsanläggning för förorenade massor till en kostnad av 18 mnkr.

2012-02-22
DNR E2009-513-01500



Slut