

Utlåtande 2015:46 RI (Dnr 123-399/2015)

**Överenskommelse om exploatering för bostäder
inom detaljplanen Brofästet (del av Hjorthagen 1:3
och del av Norra Djurgården 1:1) Norra
Djurgårdsstaden
Genomförandebeslut 8**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Brofästet i Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1 omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 270 miljoner kronor (löpande prisnivå). Utgifterna för år 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2016.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa erforderliga exploateringsavtal med en försäljningsinkomst om totalt cirka 1 050 miljoner kronor.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har den 19 februari 2015 fattat genomförandebeslut om exploatering för bostäder inom detaljplan Brofästet (del av Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1) med markförsäljning respektive upplåtelse av tomträtter. Genomförandebeslutet för etappen (även benämnt huvudprojektet) är nummer 8 i ordningen.

Etapp Brofästet utgör en viktig del i utbyggnaden av Hjorthagen med 580 lägenheter, gruppboheter och kommersiella lokaler. Cirka 45 % av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och 55 % med bostadsrätt. Boendeparkering sker i garage i underbyggda gårdar inom kvartersmark.

Med anledning av investeringens ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska beslutet underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt. Som del av projektet Norra Djurgårdsstaden följer etapp Brofästet stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Överenskommelsen är villkorad av fullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 september 2015.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att etapp Brofästet utgör en viktig del i utbyggnaden av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden som helhet. Bostadstillskottet om cirka 580 lägenheter är välkommet och stadsledningskontoret kan konstatera att andelen hyresrätter ligger i linje med stadens verksamhetsmål.

Mina synpunkter

Stockholmsregionen och Stockholms stad växer i snabb takt och det ställer stora krav på samhället. När Stockholm växer behövs fler bostäder, inte minst hyresrätter. I Stockholms stads budget för 2015 slås fast att Stockholm ska höja ambitionen för bostadsbyggandet och att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Men när Stockholm växer behövs inte enbart nya bostäder. Alla nya stockholmare kommer att behöva arbetsplatser att gå till, förskolor och skolor för barnen, en välfungerande infrastruktur och annan viktig samhällsservice.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms viktigaste stadsutvecklingsområden och ett bra exempel på hur en mångfunktionell stadsdel kan se ut och fungera. Projektet har också en tydlig miljöprofil och innovationer inom miljöteknik ska utvecklas. Innovationer kan och ska bidra till att driva på miljöutvecklingen inom stadsbyggnadsområdet i andra projekt i Stockholm och förhoppningsvis även inspirera andra till att investera i ett mer hållbart samhällsbyggande.

När området är färdigt kommer det att innehålla omkring 12 000 bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. I den aktuella etappen Brofästet kommer bostadstillskottet att bli omkring 580 lägenheter, varav nästan hälften hyresrätter. I och med detta beslut tar staden ytterligare ett viktigt steg i projektet Norra Djurgårdsstaden och mot målet om 40 000 nya lägenheter år 2020.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Brofästet i Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1 omfattande investeringsutgifter om totalt cirka 270 miljoner kronor (löpande prisnivå). Utgifterna för år 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2016.
2. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att träffa erforderliga exploateringsavtal med en försäljningsinkomst om totalt cirka 1 050 miljoner kronor.

Stockholm den 13 maj 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel. Projektet som helhet omfattar minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik ska främjas. Stadsdelen är utsedd som ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad och ingår som ett inom CCI – Clinton Climate Initiatives Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling.

Exploateringsnämnden har den 19 februari 2015 fattat genomförandebeslut om exploatering för bostäder inom detaljplan Brofästet (del av Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1) med markförsäljning respektive upplåtelse av tomträtter. Genomförandebeslutet för etappen (även benämnt huvudprojektet) är nummer 8 i ordningen.

Etapp Brofästet utgör en viktig del i utbyggnaden av Hjorthagen med 580 lägenheter, gruppboheter och kommersiella lokaler. Cirka 45 % av lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och 55 % med bostadsrätt. Boendeparkering sker i garage i underbyggda gårdar inom kvartersmark.

Med anledning av investeringens ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska beslutet underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt. Som del av projektet Norra Djurgårdsstaden följer etapp Brofästet stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Överenskommelsen är villkorad av fullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 september 2015.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 februari 2015 följande

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen Brofästet i Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1, Norra Djurgårdsstaden omfattande

investeringsutgifter om 238 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering samt föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Brofästet samt träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 1,05 mdkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 januari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Brofästet 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.

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i Exploateringsnämnden 2013-11-22 samt i KF 2014-04-17

Detaljplanen för Brofästet möjliggör cirka 580 lägenheter, två förskolor, gruppboende samt cirka 960 m² kommersiella lokaler. Cirka 45 % av lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt och 55% med bostadsrätt. Boendeparkering sker i garage i underbyggda gårdar inom kvartersmark

Beslut om markanvisning har tagits av nämnden 2012-09-27, och 2013-03-14 till HSB bostadsrätt som ersätter tidigare markanvisning till Scanparks/TNF, 2014-05-23 till Einar Mattsson som hyresrätt som ersätter tidigare markanvisning till MICASA samt 2014-08-28 till Stockholmshem som hyresrätt, vinnare av plusenegihustävling.

Detaljplanen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i december 2014. Både beslut om genomförandet och detaljplanen för Brofästet planeras kunna fattas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2015.

2010 beslutade Kommunfullmäktige att Norra Djurgårdsstaden ska vara ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Brofästet är den tredje etappen där miljökraven tillämpats fullt ut från och med markanvisning. Norra 2 var den första. Miljökraven och diskussioner kring hur en hållbar stadsutveckling kan uppnås har integrerats tidigt i planprocessen. Miljöåtagandena är konkretiserade i en kontrollplan och ingår som åtaganden med krav på uppföljning i överenskommelserna om exploatering mellan respektive byggherre och staden.

Genomförande av etappen beräknas ske under perioden 2015 – 2019. Markrening påbörjas i våren 2015 och följs av utbyggnad av arbetsgator och ledningar under hösten 2015 och våren 2016. Byggnation av bostäder påbörjas i hösten 2016 med inflyttning 2018-2019.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 750 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 270 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 357 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 1,05 mdkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-09-19. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret bedömer att utbyggnad av etappen Brofästet överensstämmer väl med stadens mål enligt översiktplan, Promenadstaden, och stadens Vision 2030 samt kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Ekonomiskt kommer etappen Brofästet att ge positivt resultat.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden för sin del godkänner överenskommelse om exploatering samt föreslår att kommunfullmäktige ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Brofästet samt träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 1,05 mdkr.

Bakgrund till överenskommelsen



Etapp Brofästet ingår i projektområdet för Norra Djurgårdstaden och ligger i Hjorthagen mellan Gasverksområdet och Husarviken, öster om Etapp Norra 2.

Området för Brofästet har tidigare utgjort en del av Fortums gasproduktionsområde. Området har huvudsakligen använts för kolupplag.

Planområdet för Brofästet berör fastigheten Hjorthagen 1:3 som ägs av staden och del av Norra Djurgården 1:1 som ägs av Statens Fastighetsverk. Det uppgår till ca 4,2 ha. Det är inte tidigare planlagt.

Kvartersstrukturen för Brofästet togs fram via arkitektskiss under ledning av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret. Markanvisning för bostadsrätt har föregåtts av en markanvisningstävling med högst anbudspris som kriterium och hyresrätt genom

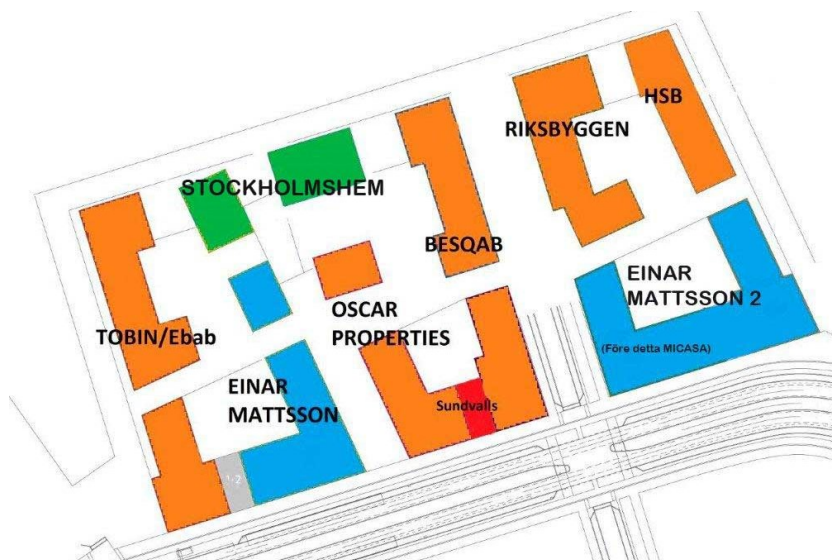
fördelning. Mellan 2012-2014 har markanvisningsavtal träffats med 9 byggherrar.

Detaljplanen har utformats i samarbete med de markanvisade bolagen. Bolagen har tagit fram bebyggelseförslag inom sina respektive anvisningsområden. I Brofästet 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 kommer att synas. Som ett spjutspetsprojekt inom hållbarhet ligger ”Plusenergihuset” som kommer att uppföras av Stockholmshem i Brofästet.

Detaljplanen för Brofästet innehåller:

- cirka 580 lägenheter, varav 45% upplåts med hyresrätt (268 lägenheter) och 55% med bostadsrätt (582 lägenheter) och 2 äganderätter. Sammanlagt 59 481 m² ljus BTA.
 - 6 gruppbestäder med tillhörande gemensamma utrymmen samt två förskolor om 4 avdelningar.
 - kommersiella lokaler (964 m² ljus BTA). De kommersiella lokalerna är placerade i husens bottenvåningar, främst mot huvudgatan, Bobergsgatan.
 - Boendeparkering anordnas i garage i underbyggda gårdar med 0,5 bilplatser per lägenhet.
 - 9 bilpoolsplatser anordnas i gatumiljö.
 - Besöksparkering motsvarande 0,1 bilplats per lägenhet anordnas på gatan.
 - Cykelparkering för 2,5 cyklar per lägenhet anordnas inom byggnad och på kvartersmark.
 - Lånecyklar och ytterligare cykelparkering planeras på offentlig plats.
 - Båthusparken mellan Norra 2 och Brofästet med plats för bollspel, lekplats och rekreation. Båthusparken kopplar med bryggor mot Husarviken och Strandparken. Strandparken löper utmed Husarviken genom fler planområden.
 - Pumpstation för Stockholm vatten på 3D bildad fastighet.
- Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö har utarbetats i samarbete med byggherrarna.

Detaljplanen delas upp mellan 9 byggherrar enligt följande:



Bostadsrätter och äganderätter:

Tobin Properties AB/Ebab AB	ca 77 lägenheter
Oscar Properties Förvaltnings AB	ca 44 lägenheter
Besqab Projektutveckling AB	ca 84 lägenheter
Riksbyggen ekonomisk förening	ca 47 lägenheter
HSB	ca 60 lägenheter
Åke Sundvall	ca 2 lägenheter

Samtliga till ett pris för markköp om 23. 510 kr per m2 ljus BTA för bostäder samt 5. 500 kr per m2 BTA för lokaler för kontors- och handelsändamål, prisläge april 2012:

Hyresrätter:

Stockholmshem ”Plusenergihus”	ca 43 lägenheter
Einar Mattsson	ca 225 lägenheter

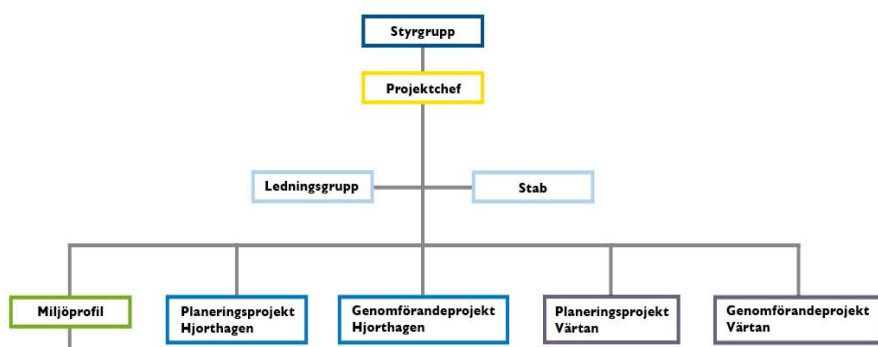
Samtliga hyresrättsfastigheter ska upplåtas med tomträtt till den vid tiden för upplåtelse aktuella tomträttsavgälden.

Förskolorna uppförs inom bostadsrättsprojekt med markpris beräknat som kapitaliserad tomträttsavgäld kopplat till krav att dessa skall upplåtas med hyresrätt.

Genomförandetid är 2015-2019.

Projektstyrning och uppföljning

Projektet Norra Djurgårdsstaden följer stadens projektstyrningsmodell för stora projekt. Norra Djurgårdsstaden är uppdelat i två huvuddelar – Hjorthagen och Värtan, vilka båda omfattar ett flertal delprojekt. Exploateringsnämnden är projektägande nämnd och ansvarar för samordning och styrning.



Ekonomi följs upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse mm. Avvikelse analyseras och följs upp.

Tidigare beslut

- Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning vid fyra tillfällen 2012-09-27, 2013-03-14, 2014-06-12 och 2014-09-25.
- Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen togs i Exploateringsnämnden 2013-12-12 samt i Kommunfullmäktige 2014-04-07
- Detaljplanen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden 2014-12-12.
Beslut om genomförandet och antagande av detaljplanen för Brofästet planeras kunna fattas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2015.

Överenskommelse om exploatering

För varje av de nio byggherrarna upprättas en överenskommelse om exploatering.

För uppförande av hyresrätter upplåts marken med tomträtt för uppförande av bostadsrätter och äganderätter försäljs marken med äganderätt. Förskolorna uppförs inom bostadsrättsprojekt med krav att dessa skall upplåtas med hyresrätt.

Staden ansvarar för schakt och markrening inom kvartersmark och allmän platsmark samt utbyggnad av gator och parker på allmän platsmark.

Planerad byggstart för exploateringsarbeten är tidigast 2016-07-01. Produktionstiden till första inflyttning beräknas till 18 månader. Den totala produktionstiden beräknas till 28 månader.

Byggherrarna har medverkat i framtagande av kvalitetsprogram för gestaltning och åtar sig enligt avtal att följa det. 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.

Avtalen innehåller också krav på att uppfylla hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden formulerade i en kontrollplan för etappen Brofästet som utgör avtalshandling.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-09-19 (dnr E2012-09-19).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 750 mnkr motsvarande

1. 234. 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre men ska ses i ljuset av att tidiga etapper i Norra Djurgårdsstaden haft negativa nettonuvärden. Motsvarande belopp i etappen Norra 2 var 291 mnkr och

481. 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,15.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 270 mnkr, varav 14 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredningar och projektering.

Inkomsterna beräknas till ca 1.062 mnkr, varav huvuddelen utgörs av inkomster från markförsäljning. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 1,05 mdkr och reavinsten beräknas uppgå till 1,03 mdkr. Kostnaderna är lägre och intäkterna högre än vad som angavs i inriktnings-beslutet.

Tabellen nedan visar investeringsutgifter fördelade på större kategorier.

	Investering (mnkr)
Hantering förorenade massor	32
Gata/påldäck/ledning	70
Finplanering/belysning	65
Grundläggningsbidrag	0
Projekt- och byggledning	20
Projektering	23
Konst	3
Miljöprofil, Innovation mm	6
Reserv	51
Summa	270

Byggherrarna står för plankostnader samt vid köp av mark även för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 373. 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar

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

projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 357 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 270 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 13 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-7,1	-7,1	-55,9	-78,9	-41,7	-79,5	-270,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	12,7	0,0	12,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-7,1	-7,1	-55,9	-78,9	-29,0	-79,5	-257,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	1050,0	0,0	1050,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. 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	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,9	4,0	4,0	max 4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,9	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	1030,4	0,0	0,0	totalt 1030,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	1,9	1034,4	4,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-1,0	-1,0	mellan -1 och -1,4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,2	-1,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,0 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 12,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,0 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1,03 mdkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets ekonomi är mycket god och det bedöms inte föreligga några ekonomiska risker. Projektets redovisade kostnader bedöms vara relativt säkra, bättre markförhållanden och mindre omfattning av markföreningar än i angränsande etapp Norra 2 som är av samma omfattning och där nu marksanering och utbyggnad av arbetsgator och ledningar slutförts. Omfattning av eventuellt behov av pålplattor i gata utmed Husarviken är inte helt säkerställt varför en relativt stor ospecificerad reserv återfinns i budgeten.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi är mycket god och ligger över genomsnittet för exploatering inom staden. Dock utgör det överskott som projektet genererar ett mycket viktigt bidrag till det slutliga ekonomiska resultatet av hela exploateringen i Hjorthagen och Gasverksområdet som drar stora kostnader för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i översiktsplanen och mål i stadens budget 2015 att höja bostadsmålet som en del i stadens långsiktiga bostadsplanering och investeringsstrategins huvudtema 2 beträffande hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma projekt. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010. För varje delområde i Norra Djurgårdsstaden tas handlingsprogram fram där målen och åtgärderna från det övergripande Miljö- och hållbarhetsprogrammet konkretiseras. Handlingsprogrammet följs upp med en kontrollplan som biläggs överenskommelser om exploatering.

Bostadsbebyggelse

Genomförandet av etappen Brofästet medför att projektet

- värnar blandade upplåtelseformer, då den innehåller såväl hyresrätter som bostadsrätter och ägarlägenheter
- fortsätter arbetet med att utveckla miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden, genom avtalade åtagande i exploateringsavtal.
- planerar för ett ökat cyklande genom utbyggnad av cykelbanor, gångfartsgata, plats för låncyklar och beaktar behovet av cykelparkering genom krav på 2,5 cykelplatser per lägenhet.
- fortsätter att stärka centrala Stockholm genom att stadskärnan utökas enligt promenadstadens

intentioner.

- främjar en levande stadsmiljö genom att bostäder kompletteras med lokaler för handel och kontor i bottenvåningar, gångstråk och parker byggs.
- tillgängliggör tidigare industrimark för boende och vistelse för boende och besökare.
- stärker biologiska spridningssamband mellan Norra och Södra Djurgården bland annat genom tillämpning av Grönnytefaktor.

Lokaler

De kommersiella lokalerna är placerade i husens bottenvåningar, främst mot huvudgatan, Bobergsgatan, i enlighet med slutsatser i upprättad handelsutredning.

Miljö

För delprojekt Brofästet bedöms att det inte medför betydande miljöpåverkan. En fördjupning av MKB togs fram för detaljplanen. De miljökonsekvenser som har utretts är projektets relation till Husarviken och Nationalstadsparken i norr och Gasverkets kulturhistoriska byggnader i söder, tidigare markanvändning och saneringsbehov, trafikbuller.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden görs på mark, som tidigare varit en hård industrimiljö, innebär en avsevärd förbättring för miljön i flera avseenden. Industrimarken har efterbehandlats så att ohälsosamma föroreningar tagits bort. Den grå industrimiljön blir en stadsdel med parker och grönskande gårdar, tak och väggar.

All mark i utbyggnadsområdet schaktas upp, provtas och sorteras efter materialtyp och föroreningsgrad. Cirka 50 % av massorna har tillräckligt goda tekniska egenskaper för att kunna återanvändas inom området. De mest förorenade massorna körs till olika mottagningsanläggningar inom Stockholmsområdet. Marksaneringen görs efter en av miljöförvaltningen godkänd markbehandlingsplan och varje markentreprenad har ett gediget kontrollprogram som miljöförvaltningen godkänner.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Brofästet är redan exploaterat som industriområde, vegetation återfinns endast i en smal remsa utmed Husarviken. Mellan bostäderna i etappen Norra 2 och Brofästet anläggs Båthusparken med plats för bollspel, lekplats och rekreation. Båthusparken kopplar med bryggor mot Husarviken och Strandparken. Strandparken löper utmed Husarviken genom fler planområden.

Utformning av Norra Djurgårdsstadens del Hjorthagen fokuserar på att förstärka grönsambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken och skapa bättre förutsättningar för ekologiska samband över Värtabanan mot Storängsbotten och Södra Djurgården. En ökad trädplantering inom det tidigare industriella området gör att sambanden kan stärkas för eklevande arter.

Staden arbetar också med verktyget Grönnytefaktor för att ställa krav på att byggherrarna uppnår en viss nivå för grönska och ekologiska samt sociala värden inom kvarteren. När stadsdelen är färdigbyggd kommer den därför att vara en relativt grön miljö med planteringar på gårdar, tak och balkonger.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom detaljplanen uppfylla krav i det framtagna handlingsprogrammet och kontrollplan samt eftersträva målet för energianvändning med högst 55 kWh/kvm och år för bostäder.

För att innehålla kravet krävs byggnader med lågt energibehov vilket åstadkoms med beaktande av byggnaders geometri, orientering och val av fönster, god isolering och omsorgsfullt genomförd byggnation. Till detta effektiv ventilation med värmeåtervinning av frånluften samt ytterligare någon insats som tex återvinning av värme ur avloppsvatten. Krav ställs på viss egenenergi av energi vilket innebär att byggnaderna förses med solpaneler.

I etappen kommer de vinnande husen i Plusenergihustävlingen att uppföras av Stockholmshem.

Tillgänglighet

Exploateringen genomförs inom ramen för Stockholm, en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marken för de nya kvarteren har små terrängskillnader.

Påverkan på barn

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

Det här projektet handlar delvis om en miljö för barn. Två nya förskolor med fyra avdelningar byggs. I Gasverksområdet söder om etappen planeras för skola och idrottshall.

Konstnärlig utsmyckning

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

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden planerar att påbörja marksanering och utbyggnad av ledningar och arbetsgator våren 2015.

Bolagen planerar sin byggstart till år 2016/17 och första inflyttning bedöms till år 2018/19. Finplanering allmänna platser planeras ske år 2018/19.

Risker och osäkerheter

Överklagande av detaljplan till högsta instans kan medföra att utbyggnaden av etappen försenas.

Kommunikation

Det finns en kommunikationsplan för Norra Djurgårdsstaden, som projektet följer, i enlighet med stadens styrsystem för stora projekt. Den viktigaste informationskanalen är webbsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden, som har haft 79 978 sidvisningar under perioden januari – 16 december 2014.

Projektet samordnar ett nyhetsbrev tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning. Från 2014 kommer nyhetsbrevet att skickas ut ca 8 gånger om året. I samarbete med stadsdelen anordnas seminarier om stadsutvecklingsarbetet för boende och intresserade samt boendeinformation om hållbarhetsfrågor vid inflyttning.

Projektet finns också på sociala media.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, Trafikkontoret, ledningsägare och SL.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Projektets kostnader, intäkter, tider, fördelning av upplåtelseformer och exploateringsöverenskommelser, måluppfyllelse och risker gicks igenom utifrån upprättad nuvärdekalkyl, detta tjänsteutlåtande samt, som orientering, detaljplanen med tillhörande kvalitetsprogram.

Kontorets sammanfattande bedömning

I Brofästet fortsätter utbygganden av Norra Djurgårdsstaden. Byggherrarna ser ut att klara de ambitiösa hållbarhetskrav som avtalats i markanvisningsavtal och som nu bekräftas i exploateringsavtal. Kvarteren i Brofästet får en god boendemiljö samtidigt som de bidrar till attraktionen av området och Gasverket som besöksmål för hela Stockholm genom sin varierade stadsbebyggelse, parker och strandpromenad.

I Norra Djurgårdsstaden skapas attraktiv bostadsmark genom stadsutvecklingen. För staden gäller det att säkerställa att det övriga området med skola, service, infrastruktur och bostadsbebyggelse byggs ut enligt tidplan.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 mars 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positiv till den fortsatta utbyggnaden av Hjorthagen som är en viktig del för stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden. Att ett gammalt industriområde, utifrån högt ställda miljö- och hållbarhetsmål, renas och utvecklas med bostäder tillsammans med offentlig

och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen bidrar starkt till uppfyllande av stadens inriktnings- och verksamhetsmål. Kontoret konstaterar att staden planerar för en utbyggnadstakt om cirka 500 lägenheter om året, vilket utgör en relativt stor andel av stadens totala bostadsförsörjningsmål, i Hjorthagen. Till detta följer förutom nödvändiga infrastrukturåtgärder även en planering av övriga investeringskategorier såsom skolor, förskolor, äldreboenden, idrottsanläggningar, parker, kommersiella lokaler m.m. Stadsledningskontoret menar att det är viktigt för staden att en bra helhetslösning som tar hänsyn till alla olika intressen uppnås. Kontoret vill understryka vikten av att projektorganisationen säkerställer att stadens inriktning bygger på den bästa lösningen för staden som helhet samt att ett gott samarbete är avgörande för projektets framgång.

Stadsledningskontoret vill också understryka vikten av en tydlig helhetsrapportering med samtliga involverade nämnders projekt från exploateringsnämndens sida. I rollen som projektägare och i enlighet med budget ska exploateringsnämnden minst två gånger per år ge kommunstyrelsen en sammanställd bild av Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Stadsledningskontoret anser att Brofästet som ett av flera huvudprojekt utgör en viktig del av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden som helhet. Planen omfattar en betydande andel av Hjorthagens bostadsmål i ett av Norra Djurgårdsstadens bästa lägen. Många byggherrar, arkitekter och landskapsarkitekter har i samarbete med stadens förvaltningar utvecklat en varierad etapp med hög arkitektonisk kvalitet i gestaltningen med höga miljö- och hållbarhetskrav. Bostadstillskottet om cirka 580 lägenheter är välkommet och stadsledningskontoret kan konstatera att andelen hyresrätter ligger i linje med stadens verksamhetsmål.

Stadsledningskontoret kan konstatera att stadens totala investeringsnivå är mycket hög och att ökade kapitalkostnader på sikt kan minska utrymmet för verksamhetens kostnader. För att ekonomiskt kunna genomföra stadens höga investeringsambitioner måste en ekonomiskt hållbar balans mellan lönsamma och icke lönsamma projekt upprätthållas – vilket också stipuleras i stadens investeringsstrategi. Totalt för Hjorthagen har staden genom exploateringsnämnden hittills, etapp Brofästet inräknat, investerat cirka 4 100 miljoner kronor. Till detta tillkommer planerade investeringar i bl a skola och idrottshall. Totala inkomster uppgår till cirka 3 600 miljoner kronor.

För etapp Brofästet uppgår de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå till cirka 270 miljoner kronor. Inkomsterna beräknas till cirka 1 050 miljoner kronor. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar således ett positivt nettonuvärde (cirka 750 miljoner kronor). Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomin, främst avseende projektinkomster, för etappen ifråga har förbättrats sedan det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen. Stadsledningskontoret anser att det positiva nuvärdet och den höga täckningsgraden för etapp Brofästet bör sättas in i ett större sammanhang för utvecklingen av Hjorthagen där säkerställande av projektinkomster krävs för att täcka de höga exploateringsutgifterna. Det är således viktigt att även resterande två etapper (där den största består av Kolkajen-Ropsten) i projektpaketet Hjorthagen uppvisar en god projektekonomi.

Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden framhåller överklagande av detaljplan som huvudsaklig risk i projektet. Stadsledningskontoret vill framhålla att den

ekonomiska osäkerhet som redovisas i form av risk för överklaganden och därav följande tidsförskjutning är enligt kontoret att betrakta som godtagbar, med hänsyn till hur pass vanligt förekommande sådan risk är i stadsutvecklingsprojekt i staden. Utifrån en kvalitetssäkringsaspekt vill kontoret understryka vikten av att projektet säkerställer tillgänglighet till projektdokumentation i stadens systemstöd för stora investeringsprojekt.

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har exploateringskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret anser således att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest.

Avslutningsvis konstaterar stadsledningskontoret att exploateringsnämnden i allt väsentligt följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt till att genomföra exploatering inom Brofästet i Hjorthagen 1:3 och del av Norra Djurgården 1:1 omfattande investeringsutgifter om 238 miljoner kronor samt träffa erforderliga exploateringsavtal med en försäljningsinkomst om totalt 1 050 miljoner kronor. Utgifterna för 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2016.