

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare: Staffan Lorentz
Version: T1 2015

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	3
Uppdrag	3
Mål	3
Övergripande viktiga händelser	4
Rapporteringsperioden.....	8
Kommande period	8
Geografiska gränsdragningar	9
Organisation	9
Bemannning	9
Projektledningsgrupp.....	10
Organisation för miljöstrategi	10
Norra Djurgårdsstaden Innovation	10
Styrgrupp	10
Tidplan och milstolpar	11
Plan och byggprocess	11
Detaljplaner och program	11
Markanvisat.....	12
Färdigställt	12
Under utbyggnad och planering.....	12
Stadens entreprenader.....	13
Övriga förvaltningar	13
Avtal	13
Avtal med byggherrar	13
Avtal med övriga aktörer	14
Kommande avtal	14
Ekonomi.....	14
Miljö.....	14
Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål	14
Uppföljning av miljömål	16
Operationella mål & krav - utvärdering och redovisning av avvikelser	18
Risk och kvalitet.....	20
Kommunikation	20
Aktiviteter och löpande information.....	21

INTRODUKTION

Denna lägesrapport avser stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden såsom angivits i KFs budget 2013 angående att projektet (formellt exploateringsnämnden) två gånger per år ska åiterrapportera projektet till KS utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet. I uppföljningsanvisningarna anges att uppföljning och avvikelserapportering lämnas i samband med tertialrapport 1 och verksamhetsberättelse utifrån byggande, ekonomi och miljöprogram.

BAKGRUND

Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden är en del av Stockholm som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Ett flertal stora verksamheter återfinns inom området, såsom Värta-, och Frihamnen, Värtaverket med el- och kraftvärmeproduktion samt Värtagasverket i Hjorthagen och oljedepåerna på Loudden. Stadsutvecklingen grundar sig på övergripande program fattat i kommunfullmäktige 2002.

MÅL OCH UPPDRAG

Uppdrag

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 med minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik främjas.

Mål

Nedan sammanställs projektets övergripande mål och tillvägagångssätt för att nå målen. Målen är fastställda genom politiska beslut rörande inriktning, planering, genomförande, miljö- och hållbarhetsprogram m.m. på i huvudsak programområdesnivå. Effektmålen beskriver vad som ska uppnås med projektet och är indelade i ekologiska, ekonomiska, sociala mål samt mål för den fysiska utformningen i området.

I övriga styrdokument finns även projektmålen redovisade, som beskriver tillvägagångssätt, hur det arbetas i projektet för att målen ska nås.

EFFEKTMÅL

Ekonomiska mål

- En stadsdel som planeras och utformas för att tillvarata och långsiktigt hushålla med samhällets resurser.
- En stadsdel som byggs och förvaltas kostnadseffektivt.
- En stadsdel som möjliggör ett gott företagsklimat.

- En stadsdel där innovativa lösningar visas upp som profilerar Stockholm som en hållbar stad.

Mål för fysisk utformning

- En välintegrerad stadsdel med goda kommunikationer.
- En tillgänglig, vacker och omsorgsfullt gestaltad stadsdel där den värdefulla stads- och landskapsbilden tillvaratas.
- En stadsdel med robust struktur anpassad för att kunna möta framtida behov.
- En stadsdel som stärker och utvecklar områdets kvalitéer och tillvaratar kulturhistorisk bebyggelse.

Ekologiska mål

- En stadsdel där biologisk mångfald och ekologiska värden värnas.
- En stadsdel som är anpassad till framtida klimatförändringar.
- En resurssnål stadsdel med låg miljöpåverkan.

Sociala mål

- En stadsdel med varierat utbud av kommersiell och social service.
- En stadsdel med god tillgång till park- och grönområden samt platser för rekreation och kultur.
- En stadsdel som främjar social mångfald och integration.
- En säker, attraktiv och levande stadsmiljö som kan användas av alla.
- Goda möjligheter till deltagande och insyn för berörda i formandet av stadsdelen.

Sedan 2013 har en genomgång gjorts av de mål som finns beskrivna i Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsprogram. Syftet är att tolka och förtydliga projektets mål samt dess stadsbyggnadsprinciper och arbetet har redovisats för projektets styrgrupp för vidare förankring.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har inflytt skett i 1 147 nya lägenheter i Norra Djurgårdsstaden.

Projektet har sedan framtagandet av de första detaljplanerna fokuserat på att få fram fördjupade program, lagakraftvunna lov, planer och tillstånd, samt på genomförande av markrening och etablering av erfoderlig infrastruktur inför byggherrarnas byggstart. Efter beslutet om att Norra Djurgårdsstaden skall vara miljöprofilerat har omfattande resurser lagts på att etablera en organisation och arbetssätt för detta samt framtagande av miljö- och hållbarhetsprogram, handlingsprogram, krav på byggherrar och stadens entreprenader, rutiner och mallar, uppföljningsmodell m.m.

Drygt 40 projekt är markanvisade i drygt tio etapper, varav några med samma byggherre för två eller tre projekt. Handlingsprogram som omfattar hållbarhetskrav för samtliga aktuella etapper finns nu framtagna. Handlingsprogrammen är en av bilagorna till markanvisnings- resp. exploateringsavtalen som tecknas mellan staden och byggherrarna och är styrande. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även i stadens egna entreprenader. Uppföljning av markanvisade etapper och stadens entreprenader pågår kontinuerligt. Ett webb-baserat uppföljningsverktyg är upphandlat och testas i pilotskala för byggherrar i Norra 2 och Brofästet.

För projektet görs årsvisa hållbarhetsredovisningar, där hittills uppnådda resultat avseende energianvändning, parkeringsplatser, grönytefaktor, m.m. sammanfattas. I föregående lägesrapport redovisades sammanställningen för 2013. Redovisningen för 2014 publiceras under maj på projektets webbplats, jämte ett fördjupat dokument om uppföljning av hållbarhetskrav för byggnader som redovisar i detalj resultaten från byggherrarna.

Fram till rapporteringstillfället har 14 seminarier inom kompetensprogrammet genomförts. Dessa seminarier riktar sig mot de markanvisade byggherrarna, deras projektörer samt stadens planerare och genomförare och dess projektörer.

Under 2014 har en markanvisningstävling hållits kring temat plusenergihus, inklusive livscykelpåverkan och utformning. 17 bidrag lämnades in och Stockholms hem har utsetts till vinnare och markanvisats i etappen Brofästet.

Internt har projektet arbetat med organisation och bemanning. Dessutom har arbeten med erfarenhetsåterföring under 2014 lett till att staden kommer att använda verktyg och lösningar som utvecklats i NDS-projektet i projekt i övriga Stockholm såsom bygglogistikcentret och grönytefaktorn. Det webbaserade uppföljningsverktyget utvärderas också i syfte att eventuellt kunna anpassas och utvecklas för att kunna användas för uppföljning i stadens övriga exploateringsprojekt. Även för erfarenhetsöverföring från tidiga etapper samt från övriga projekt inom avdelningen har metoder upprättats.

Nyinflyttningarna fortsätter i Hjorthagen. Vid rapporteringstillfället har inflytt skett i 1 147 nya lägenheter. Stora resurser har lagts på inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug, med därtill hörande kommunikationsinsatser om ansvar och ekonomi. Stora frågor för de boende till projektet har rört brister i kollektivtrafiken och etablering av verksamheter såsom och butiker och service. Under 2014 har ytterligare en busslinje startat, Axfood har öppnat en matbutik mm i Ängsbotten och Norra Länken har öppnat vilket gjort att smittrafiken från Lidingö försvunnit. Samtliga inflyttande bjuds in att ta del av information i samband med inflyttning, rörande projektets genomförande och olika hållbarhetsfrågor, vilket ordnas av staden i nära samarbete med byggherrarna. Detta lockade 450 personer under 2014. För skapande av delaktighet bland de nyinflyttade har ett boendenätverk bildats. Det kallas HIND - Hjorthagens intresseförening i Norra Djurgårdsstaden. Biodling och tillfälliga stadsodlingar har tillhandahållits av staden för de nyinflyttade, och en seminarieserie hålls för intresserade som lockade 200 boende i nya och

befintliga Hjorthagen. I denna presenteras frågor om stadsdelen och olika aspekter på hållbar stadsutveckling i nära samklang med de boende.

Flera forsknings- och utvecklingsprojekt bedrivs inom Norra Djurgårdsstaden och resultaten sprids över hela landet. Projektet c/o City (Vinnova-finansierat) har utvecklat metoder för kvantifiering och värdering av ekosystemtjänster. Ett av resultaten är en handbok för hur ekosystemtjänster och biologisk mångfald kan integreras och främjas i planeringen av fastigheter och stadsdelar.

Under 2015 har den internationella innovationstävlingen ”Stockholm Solar Challenge” initierats. Syftet med tävlingen är att locka förslag för hur solenergi kan integreras i stadsmiljön i Norra Djurgårdsstaden.

Intresset för Norra Djurgårdsstaden är fortfarande hög. I maj 2014 lockades 1 500 besökare till Norra Djurgårdsstadsdagen och 8 000 personer besökte utställningen om Gasverket i Stockholmsrummet på Kulturhuset. Visningsverksamheten guidade 3 140 studiebesökare under 2014.

Projektet fortsätter att styra hållbarhetsarbetet i enlighet med stadens mål och ambitioner för hållbart byggande, dvs genom krav på byggherrarna utifrån projektets miljö- och hållbarhetsprogram. Höga hållbarhetskrav har lett till utveckling av nya verktyg och arbetssätt som ger ny kunskap och uppmuntrar till kreativitet.

För Spårväg city har Trafikförvaltningen (tidigare SL) erhållit genomförandebeslut och tecknat principöverenskommelse med staden. En genomsyn av hittills planerade lösningar för spårvägen görs nu, främst rörande sträckan kv. Valparaiso till Lidingöbron i syfte att finna den mest tekniskt och ekonomiskt genomförbara sträckningen för SL, Staden och Fortum. Utredningen påverkar även Lidingö och dess planering för spårbron, samt övriga verksamheter som kan inrymmas i Energihamnen.

Fortum genomför byggandet av nytt biobränsleeldat kraftvärmeverk (BIO KVV) vilket är ett led i stadens omställning till ett mer hållbart energisystem.

Byggnation av både Värtapiren och Värtaterminalen pågår, vilket är ett viktigt steg för stadsutvecklingen i Södra Värtahamnen. Ny lag om hamnbuller och bostäder trädde i kraft 1 januari 2015 vilket möjliggör fler bostäder i hamnområdet.

Avtal har tecknats med Trafikverket om avveckling av bangården Värtan Östra kopplat till behov för Spårväg City för spår och till flytt av containerhantering till Norvikudden. Ännu är hamnens tillstånd överklagat och skall tas upp i MMÖD, varför byggstart i Norvikudden är oklar, vilket får påverkan på stadens exploateringar i hamnen och avvecklingen av bangården Värtan Östra. Projektering pågår av hamnpåfarten, vilket är en direkt länk mellan Värtahamnen till Norra Länken i avvaktan på slutliga lösningar för väg och spår inom kv. Valparaiso. Kapacitetsutredningar genomförs för att säkerställa att hamnens verksamhet på Värta- och Frihamnspiren långsiktigt kan trafikförsörjas och hur det kan ske

i samklang med planerad stadsutveckling inklusive krav på tillgänglighet, trafikhierarki och hållbarhetsprofil.

Detaljplanering pågår för markanvisad skola, scen och idrottshall i Gasverket samt för verksamheter mm i gasverket, såsom museum kontor och handel. Markanvisning har gjorts i Gasverket för ca 200 lägenheter, ett musikhotell och en inomhusklätteranläggning. Översyn av stadens scenprojekt i gasklocka 2 pågår. Då färdigställande av skola, förskola och idrottshall är av stor vikt planeras detaljplanen delas för att säkerställa genomförandet och tillträde till byggnaderna.

I kvarteret Starkströmmen har markanvisning skett i februari 2014 för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten. Villa Ekbacken inom Norra 1 är nu ombyggt till förskola som öppnade under kvartal 2 2014. Einar Mattsson markanvisades 100 HR i etappen Brofästet i juni, som byggherre för den byggrätt som Micasa varit anvisad och som de valt att lämna till förmån för ombyggnad av ett befintligt service- och äldreboende i befintliga Hjorthagen. Två markbostäder som radhus-infill markanvisades i juni till Sundvalls bygg i Brofästet. Kv. Jackproppen markanvisades för ca 30 bostäder, parklek och förskola i december 2014. Exploateringskontoret föreslås bidra till stora delar av finansieringen av parkleken. Stockholms hem har markanvisats ca 44 hyresrätter i etappen Brofästet efter vunnen plusenergihus-tävling.

I Norra 1 pågår finplanering med bryggor, broar, parker, gator mm. Bobergsgatan mellan Gasverket och Ropsten invigdes i december 2014. Stadens bygglogistikcenter är i drift i Ropsten. I Västra pågår byggnation med knappt tio byggherrar, samt inflyttningar och finplanering. De första kvartersbutikerna och restaurangerna har öppnat i Norra 1 och Västra, och flera är under färdigställande nu. I Norra 2 har ett flertal byggherrar startat med grundläggning och husproduktion.

Projekten Ängsbotten och Gasklocka 3 och 4 inväntar att detaljplanerna ska vinna laga kraft. För närvarande pågår markrening och förberedande arbeten i enlighet med respektive genomförandebeslut. Dom från Mark- och miljödomstolen har ännu inte kommit rörande den överklagade detaljplanen för Gasklocka 3 och 4. Länsstyrelsen har beslutat att kalla hem detaljplanen för Ängsbotten för att säkerställa hur de ca 500 lägenheterna kan uppföras i närhet till Värtabanan och dess tågtrafik med buller. Staden har inkommit med underlag för att lösa frågeställningarna men osäkerhet och tidsförskjutning har uppstått.

Gasverksvägen mellan Bobergsgatan och Rådjursstigen är stängd för ombyggnad från december 2014 för markrening och för att frigöra mark bland annat till idrottshall, skola och förskola.

I bilaga 1a har en lägesredovisning upprättats kring Kolkajen-Ropsten, med ursprung i de parallella uppdrag som gjorts för stadsutvecklingen. Etappen ingår i inriktningsbeslutet för Hjorthagen och nuvarande förslag innehåller mer bostäder och verksamheter bland annat

genom mer utbyggnad i vattnet, och pekar på högre inkomster och utgifter är tidigare redovisats.

Rapporteringsperioden

Denna rapport är den femte sedan beslutet i KF:s budget 2013 och lägesredovisning skall lämnas två gånger per år.

Kommande period

Både för Södra Värtahamnen och Kolkajen-Ropsten har parallella uppdrag för kvartersstrukturen genomförts under 2014. De kommer nu redovisas i start-PM. Tydligare riktlinjer för hantering av hamnnära buller och omdisponeringar och utfyllnader gör att fler lägenheter skulle kunna byggas i dessa respektive delprojekt än tidigare redovisats, jämte kontor och andra verksamheter. Start-PM kommer att tas upp i SBN under våren varefter markanvisningar att föreslås i ExplN inom ett år. Under 2015 ska en tidig medborgardialog inledas och sociala konsekvensanalyser genomföras för etapperna Kolkajen/Ropsten och Södra Värtan.

Genomförandebeslut för Brofästet väntas under våren 2015 i KF. Inriktningsbeslut för Frihamnen kommer under sommaren 2015.

Kopplat till utredningar av alternativa sträckningar för Spårväg City (SPC) genom energihamnen görs nu en genomgång av de beroenden som finns i Ropsten och Energihamnen. Förutom Norra Djurgårdsstadens stadsutveckling ska Spårväg City, bussterminal, parkeringar, Fortums värmepump i Ropsten hanteras och dessutom inrymmandet av depåolja för fartyg och Cementa från Lövholmen. Funktion, utgifter och intäkter studeras i syfte att hitta den för parterna lämpligaste strukturen och innehållet i området.

Start av markrening vid Södra Kajen och förberedande åtgärder för Hamnpåfarten kommer ske under 2015.

För bränslehanteringen på Loudden kommer arbete med inventeringar och med saneringsplan fortsätta under 2015 samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen.

Vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och exploateringsavtal, görs i nära samarbete med förvaltningar och bolag. Färdigställande sker av ett måldokument som tolkar det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet. Arbetet att vidareutveckla och precisera färdplan för klimatpositiv NDS 2030 (inom ramen för Clinton Climate Initiative) fortsätter. Kompetensprogram för aktuella detaljplaneetapper kommer genomföras.

Fortsatt införande av uppföljningsdatabas för att underlätta hanteringen av miljödata och fortsatt arbete att ta fram indikatorer för att beskriva måluppfyllelse.

Fortsatt arbete med pågående FoU-projekt enligt Norra Djurgårdsstadens FoU-plan, med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks aktivt. Systemstudier för hållbara sorterande avloppssystem färdigställs. Visualisering av kretsloppsmodellen för att lättare kunna kommunicera komplexa frågor.

En akademisk referensgrupp har startats upp under 2015 där ledande forskare inom hållbar stadsutveckling hjälper till att säkerställa att projektet även fortsättningsvis håller sig i framkant.

Under 2015 ska nya markanvisningstävlingar arrangeras. Grönytefaktor för allmän platsmark kommer att testas och mobilitetsindex för fastigheter kommer att implementeras i projektet. Mobilitetsindex är ett verktyg för att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik kopplat till bland annat parkeringsbehov och tillgänglighet på byggnads eller kvartersnivå. Innovationsupphandling "Återbrukscentrum i tät innerstad" inleds och kretsloppsmodellen som ska förklara komplexa sammanhang för stadsdelens resursflöden sjösätts. En vinnare för den internationella tävlingen Stockholm Solar Challenge kommer att utses 2015.

Tester med eldrivna bussar kommer att genomföras i området.

Bygglogistikcentret för Norra Djurgårdsstadens samtliga byggherrar och entreprenader kommer under 2015 att utvärderas avseende emissioner.

Internt kommer projektet driva frågor rörande organisation, bemanning, kvalitet, arbetsmiljö mm för att säkerställa framdrift och måluppfyllelse.

GEOGRAFISKA GRÄNSDRAGNINGAR

Norra Djurgårdsstaden omfattar Gasverksområdet och Värta- och Frihamnen och innehåller redan nu såväl boende som verksamheter. Norra Djurgårdsstaden angränsar till bebyggelsen i Gärdet, till Kungliga Nationalstadsparken på Södra och Norra Djurgården och till Lilla Värtan. Staden är huvudsaklig markägare och indelat där Hjorthagen omfattar bebyggelse fram till 2023. Södra Värtahamnen 2013-2023. Frihamnen, Containerhamnen och Loudden 2019-2030.

ORGANISATION

Bemanning

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, och bemannas även från bland annat exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Organisationen är uppdelad på planering och genomförande för de olika programområdena Hjorthagen och Södra Värtahamnen, med Frihamnen/Loudden i avvaktan på avveckling av dagens verksamheter, samt stöd- och stabsfunktioner.

Från exploateringskontoret deltar drygt 10 anställda. Även miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, Stockholm Vatten, fastighetsförvaltningen och andra förvaltningar och bolag har resurser knutna till Norra Djurgårdsstaden. Till stor del anlitar exploateringskontoret konsulter, som idag uppgår till ca 30 på heltid. Ett projektkontor finns på Bobergsgatan i Gasverket.

Projektleddningsgrupp

Norra Djurgårdsstadens projektleddningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering resp. genomförande i Värtan och Hjorthagen, miljösamordnare, stadsbyggnadskontorets planansvarige för Norra Djurgårdsstaden samt Norra Djurgårdsstadens kommunikatör.

Organisation för miljöstrategi

Som stöd för att genomföra den satsning för att projektets miljöprofil skall genomföras finns en miljöstrategiorganisation där förslag till krav och åtgärder för staden och andra inom projektet utreds, i enlighet med Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsprogram. Här sker sammanlänkningen av miljöprofileringen och projektet. Exploateringskontoret har drivit miljöstyrningsprocessen genom fokusgrupper, miljöprofilgrupp, styrgrupp, forskningsprojekt m.m. Det förvaltningsöverskridande samarbetet samt samverkan mellan miljö- och projektorganisationen har lett till tydligare arbets- och ansvarsstrukturer.

Norra Djurgårdsstaden Innovation

Inom avdelningen för Stora Projekt återfinns Norra Djurgårdsstaden Innovation, vilket är stadens verktyg att tillsammans med verksamma aktörer visa upp och marknadsföra hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden Innovation är projektets huvudsakliga kanal för besökare rörande hållbart stadsbyggande och miljöteknik. En överenskommelse som preciserar gränssnittet mellan Norra Djurgårdsstaden Innovation och Norra Djurgårdsstaden finns fastlagd.

Styrgrupp

Projektets styrgrupp består av förvaltningscheferna från miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Vd:n för Stockholms Hamnar AB samt controller från stadsledningskontoret och från Stadshus AB och därutöver deltar avdelningschefen för Stora Projekt. I samband med att avfallsfrågorna överförts till Stockholm Vatten AB från trafikkontoret diskuteras att styrgruppen utökas med deras deltagande.

TIDPLAN OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas en översiktlig tidplan för Norra Djurgårdsstaden, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifftagande. Notera att tider och skeden i de flesta fall egentligen är överlappande.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	- 2030
Norra 1											
Västra											
Gasverket											
Norra 2											
Ängsbotten											
Gasklocka 3 och 4											
Brofästet											
Kolkajen- Ropsten											
Värtapiren											
Värtaterminalen											
Hamnpåfarten											
Kv. Valparaiso											
Pireus											
Bristol											
Antwerpen											
Studentfartyg											
Frihamnen											
Neapel											
Kv. Hull											
Stralsund											
Reval											
Containerhamnen											
Hamburg											
Hangö											
Loudden											
Brest											
Narvik											

BYGGNATIONSPERIOD
INFLYTTNING
KLAR

PLAN OCH BYGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Värtapiren, Norra 1, Norra 2, Brofästet, Västra och för sopsugens bergrum. Ytterligare 17 detaljplaner är påbörjade för bostäder, handel, kontor eller anläggningar, samt järnvägsplan för Spårväg City. Planprogram har upprättats för

Hjorthagen och Södra Värtahamnen och kommer att göras för Frihamnen, Containerhamnen och Loudden.

Markanvisat

Drygt 4 000 lägenheter har markanvisats i Hjorthagen. (Varav en del av det som tidigare markanvisats är nu färdigställt.) Cirka 300 000 kvm kontor, handel och verksamheter finns markanvisat, i huvudsak i Södra Värtahamnen. I Frihamnen är ca 500 studentlägenheter markanvisade på ett fartyg.

Samtliga kontor och annan verksamhet är direktanvisade. Fördelningen hyresrätt respektive bostadsrätt har hittills varit nästan jämn. Förändring i fördelning mellan tomträttsupplåtelse för hyresrätt och markförsäljning för bostadsrätt har betydelse för de inriktningsbeslut som finns på programområdesnivå för Hjorthagen och Södra Värtahamnen, där intäkterna skall täcka projektets kostnader för att uppnå plusresultat för staden. De första 2 000 lägenheterna markanvisades med tomträtt oavsett upplåtelseform. I etapperna Norra 2 och Brofästet har anbudstävlingar genomförts för byggrätter avseende bostadsrätter.

Färdigställt

Totalt har nu i Norra Djurgårdsstaden inflytt skett i mer än 1 147 lägenheter.

I den första etappen, Norra 1 har 10 byggherrar färdigställt sina bostadshus med drygt 670 lägenheter samt 2 förskolor med totalt 7 avdelningar. Av bostäderna är ca 70 seniorlägenheter. En fristående förskola är invigd i en av de gamla större villorna som tagits över från gasverket, i Norra 1. Byggherrarnas arbeten är nu avslutade.

I Västra har inflytt hittills skett hos 6 byggherrar. Ca 140 av bostäderna är studentlägenheter.

Under utbyggnad och planering

10 byggherrar har startat i Västra, som totalt kommer att omfatta ca 1 230 lägenheter och 2 förskolor med 8 avdelningar. En fristående förskola har nu öppnat. Fyra av de sju byggherrarna har byggstartat i Norra 2, som totalt kommer att innehålla 560 lägenheter, butik och fristående förskola.

Projektet kommer att ha en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter per år. Utbyggnadstakten kan komma att utvecklas beroende på marknadsläge, upplåtelseformer och projekttyp.

För att kunna styra takt och samordning mellan olika byggherrar och för stadens entreprenörer har nu avtalsdiskussioner genomdrivits rörande viten för de byggherrar vars förseningar skapat omarbeten, förseningar och fördröjningar för staden.

Totalt planeras för ca 600 studentlägenheter i Hjorthagen. 4 nya förskolor är tagna i drift. Planering pågår för skola, idrottshall, scen och de övriga verksamheter som kommer att inrymmas i gasverket.

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Hjorthagen

1. Norra 1 (färdigbyggt)
Byggstart: 2011
Inflyttning: 2012-2014
Bostäder: 670
Lokalarea: 1200 kvm

2. Västra
Byggstart: 2012
Inflyttning: 2014-2017
Bostäder: 1230
Lokalarea: ca 3200 kvm

3. Gasverket
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2017-2021
Bostäder: 100
Lokalarea: 70000 kvm

4. Norra 2
Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016-2017
Bostäder: 560
Lokalarea: 2500 kvm

5. Ängsbotten
Byggstart: 2016
Inflyttning: 2018
Bostäder: 520
Lokalarea: 3000 kvm

6. Gasklocka 3 och 4
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2018-2019
Bostäder: 320
Lokalarea: ca 1600 kvm

7. Brofästet
Byggstart: 2016
Inflyttning: 2018-2019
Bostäder: ca 580
Lokalarea: 3000 kvm

8. Kolkajen - Ropsten
Byggstart: 2017
Inflyttning: 2020-2023
Bostäder: ca 1500 - 2000
Lokalarea: 30 000 kvm

9. Jackproppen
Byggstart: 2017
Inflyttning: 2019
Bostäder: 40



Etapper i Hjorthagen

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för byggnation av Bobergsgatan och Gasverksvägen, finplanering i Västra och i Norra 1 inklusive broar, bryggor och gång- och cykelvägar så långt som från Lill-Janskogen till Ropstens båtklubb, samt markrening, byggvägar och infrastruktur i Gasverket Gasklocka 3&4 och i Ängsbotten. Del av Bobergsgatan är klar samt torget vid Ropstens T-bana i Hjorthagen.

Övriga förvaltningar

Staden driver även, genom Stockholms Hamnar AB, utbyggnaden av Värtapiren och genom Fastighetsförvaltningen och SISAB projekt för internationell gästspelsscen i gasklocka 2, skola i gasverket och idrottshall vid Hjorthagens IP.

AVTAL

Avtal med byggherrar

Samtliga delprojekt omfattas av de i exploateringsprocessen förekommande avtalen, markanvisning och avtal om genomförande samt försäljnings- eller upplåtelseavtal. För de

projekt som startats efter beslutet om miljöprofilering biläggs även ett handlingsprogram som är styrande med krav och åtgärder rörande hållbarhet. Samtliga etapper har handlingsprogram tecknade med stadens avtalsparter.

Avtal med övriga aktörer

Projektets ramverk formas av de avtal som tidigare tecknats mellan staden och övriga aktörer i eller vid Norra Djurgårdsstaden, såsom med Hamnen, Kungliga Djurgårdens Förvaltning, Trafikverket, SL, Fortum, Lidingö, samt genom kontoret och andra förvaltningar.

Kommande avtal

Av kommande avtal kan nämnas:

- Ytterligare uppgörelse mellan staden och Trafikverket rörande bangårdarna i Värtan
- Avtal mellan staden, Hamnen och Fortum rörande tillägg till Ramavtal för Hjorthagen omfattande bland annat arrende och markfrågor i Energihamnen och vid Värtaverket
- Avtal mellan staden och Hamnen rörande markfrågor i Frihamnen
- Avtal mellan staden och Trafikförvaltningen rörande utbyggnaden av Spårväg City
- Avtal med Lidingö kommun rörande bro, spårväg och anläggningar mm i Ropsten.

Dessutom kommer längre fram avtal rörande avveckling och markrening i Loudden och i Containerhamnen.

EKONOMI

I bilaga 1b redovisas rörande exploateringsnämndens utgifter avvikelse mellan projektets prognos i verksamhetsplan respektive reviderade prognos i tertialrapporten för de tre kommande åren respektive avvikelse mellan genomförandebeslut/inriktningsbeslut och projektets slutprognos.

I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

MILJÖ

Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål

Behov av vidareutveckling av miljöarbetet har identifierats. Som första åtgärd har en översyn av miljö- och hållbarhetsprogrammet gjorts och en tolkning av vision, mål och åtgärder pågår. Samtidigt har stadsbyggnadskontoret, utifrån sitt arbete med program och planer för stadsutvecklingsområdets fysiska utveckling, haft en process med att se över planeringsmål och utgångspunkter för gestaltningen av stadsmiljön och bebyggelsen.

I detta arbete tas områdets hållbarhetsmål med som utgångspunkt för att forma stadsbyggnadsprinciper och idéer för stadsutvecklingen.

Dessa båda parallella processer skapar ett ramverk för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. Arbetet har genomförts i nära samarbete med stadens förvaltningar och bolag och har ökat samsynen kring frågorna och förstärkt samarbetet ytterligare och redovisats i styrgruppen.

Arbetet har resulterat i följande förslag till beslut:

- Det tidigare dokumentet Övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram för NDS ersätts av dokumentet Hållbar stadsutveckling i NDS (tolkningen). Följande gäller:
 - Visionen förtydligas.
 - Målen skärs ner från 81 till 17 för att göra dem SMARTA dvs. specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsatta och ambitiösa. Åtgärder som tidigare benämndes mål bibehålls.
 - Den ekonomiska och sociala dimensionen av hållbarhet tydliggörs i målformuleringar.
 - Mål avseende fossilbränslsefri stadsdel förtydligas och preciseras med avseende på energisystem och transportsystem.
 - Ansvarsfördelningen mellan förvaltningar och bolag förtydligas
- Tolkningen har lett till att målen är numera föreslås kunna bli mer stringenta, uppföljningsbara och realistiska och kommer kunna användas för målstyrningen av projektet.

I och med att tolkningen baseras på det gamla miljö- och hållbarhetsprogrammet har det inte varit möjligt att helt fånga den utveckling som skett sedan gamla programmet antogs 2010. Av den anledningen behövs en större omarbetning och revidering för att säkerställa att projektet ligger i framkant både nationellt och internationellt. Projektet föreslår därför att en aktualisering och översyn av NDS miljö- och hållbarhetsprogram sker regelbundet, helst i nära anslutning till stadens övriga styrdokument framför allt Stockholms miljöprogram.

- Målen för NDS bör ses över och revideras med samma kontinuitet som stadens miljöprogram, d.v.s. var fjärde år. Under 2015 kommer staden att revidera Stockholms miljöprogram som ska beslutas av kommunfullmäktige i höst och börja gälla från 1 januari 2016.
- Revidering och vidareutveckling av NDS miljö- och hållbarhetsprogram bör ske utifrån en iterativ process som ska inspirera och motivera till utveckling av stadens andra strategidokument.

För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen har staden inlett FoU-projekt, oftast i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, Hållbara Städer, EU, m.m. I Norra Djurgårdsstaden bedrivs för närvarande ca 20 FoU-projekt. Dessutom bedriver externa aktörer ytterligare ett tiotal projekt inom NDS. Under 2014 har projektet fått extern finansiering om 3,5 miljoner kronor för FoU-projekt. Projekten omfattar fördjupning och utveckling av NDS kretsloppsmodell, resurseffektivt byggande med hjälp av effektiv

logistik, innovationstävling för solenergi på allmän platsmark, innovationsupphandling av ett återbrukscentrum, m.m.

Några FoU-projekt har avslutats under året. För några FoU-projekt har staden lämnat in ansökningar om vidarefinansiering och några av dessa har fått besked om vidarefinansiering för fortsatt utvecklingsprocess. Det senare gäller för urbana ekosystemtjänster (C/o City), informationsmarknadsplats (Smart City SRS), utveckling av guider och policy för klimatneutrala städer (Clue), utveckling av kretsloppsmodell (vidareutveckling av Hammarby Sjöstadsmodellen), affärsmodell återbrukscentrum, mobilitetsindex, m.fl.

Staden utför fortsatta studier och samhällsekonomiska analyser kring sorterande avloppssystem.

Staden anordnar kontinuerligt med kompetensprogram för byggherrar i markanvisade etapper och för stadens planerare och genomförare och konsulter. Kompetensprogrammet är en seminarieserie med syfte att öka kompetensen i olika hållbarhetsfrågor och att bjuda in till dialog.

Arbetet med framtagandet av en färdplan för en klimatpositiv NDS 2030 enligt Clinton Climate Initiative (C40-samarbetet) pågår.

Staden har även etablerat ett bygglogistikcenter där alla byggherrar utom i Norra 1 måste ansluta sig till. Detta resulterar i mindre transporter i och till området och därmed mindre utsläpp och bättre arbetsmiljö. En utvärdering av resultaten kommer att ske under 2015.

Uppföljning av miljömål

Parallellt med arbetet att tolka det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet har framtagande av nyckeltal och indikatorer påbörjats. Projektet har sammanställt måluppfyllelse för år 2014, se bilaga 1c.

Sammanfattningsvis kan sägas att projektet är på bra väg att uppfylla målen. I frågor kring målformuleringar om fossilbränslefri stadsdel och social integration, konsumtion och livsstilar mm finns med nuvarande beslutsläge och uppdrag utmaningar kopplade till projektets rådighet i respektive fråga.

När det gäller fossilbränslefri-målet så är det framförallt transporternas bidrag som är svårt att påverka inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet. Det behövs nationella styrmedel och incitament för att få transporterna fossilbränslefria så att målet om den fossilbränslefria stadsdelen kan nås till 2030.

Uppföljning av de enskilda etapperna pågår kontinuerligt.

De första två etapperna (Norra 1 och Västra) har träffat frivilliga överenskommelser med staden s k miljöåtaganden. Dessa är baserade på Norra 2:s hållbarhetskrav¹. Under året har

¹ Dessa etapper planerades och projekterades innan beslutet om miljöprofileringen hade tagits. Dessa etapper omfattas enbart av frivilliga miljöåtagande med lägre miljöambition.

de två etapperna följts upp. Uppföljningen visar på positiva resultat och en stark ambition och vilja från byggherrarnas sida att så långt som möjligt leva upp till målen.

I de senare etapperna har kraven varit bindande och funnits med som förutsättning under hela planeringen och projekteringen, vilket ger bättre förutsättningar att uppfylla kraven, vilket även framgår av uppföljningen.

När det gäller energi så har regelbunden uppföljning skett under alla skeden. Även den faktiska energianvändningen kommer att följas upp när byggnaderna varit i drift under 2 år. Vid rapporteringstillfället har ännu ingen byggnad ännu varit i drift i två år med uppmätta data kring energianvändning.

Uppföljning av projekterad energiprestanda visar för Norra 1 och Västra att ca en tredjedel av byggherrarna klarar åtagandet att inte överskrida $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$. I Norra 1 ligger byggherrarna i genomsnitt på ca 65 kWh/m^2 , i Västra i genomsnitt på ca 60 kWh/m^2 . I senare etapper ligger alla under 55 kWh/m^2 .

Erfarenheter hittills:

- Granskning och gemensamma beräkningsförutsättningar bidrar till jämförbarhet.
- Energikrav måste finnas med som förutsättning i tidiga skeden eftersom de ställer krav på byggnadens utformning.
- Systematisk uppföljning ger goda förutsättningar att förbättra energiprestandan.
- Ingen skillnad framgår mellan byggherrar som bygger för egen förvaltning eller för försäljning.

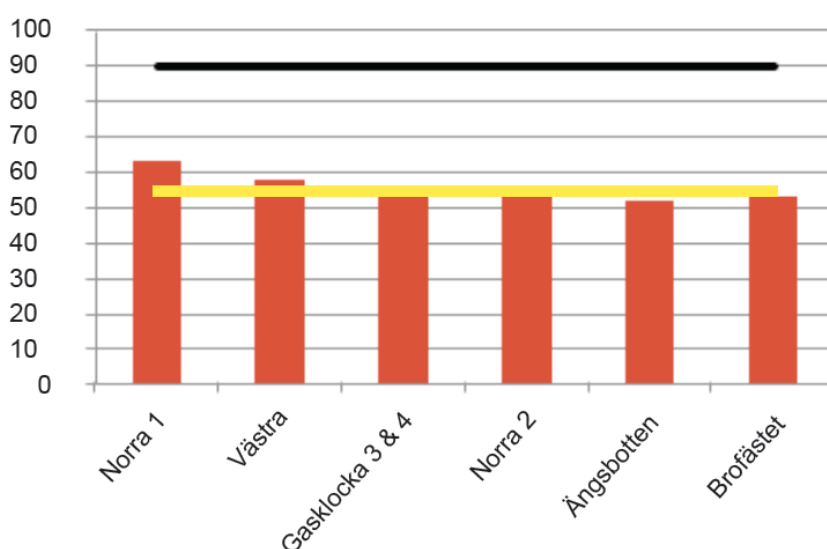


Bild 1: Beräknad energiprestanda för byggnader i genomsnitt per detaljplan, juni 2014 som visar genomsnittlig energiprestanda i $\text{kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$. Gul linje visar kravnivå i avtal respektive åtagande och svart linje visar BBR-krav.

Grönytefaktorn (GYF) uppnås i Norra 1 och alla etapper utom Västra, som har sämre förutsättningar. Även i Västra syns dock en hög ambition med planerade initiativ såsom bikupor, växthus och odlingslotter.

Erfarenheter hittills:

- GYF måste finnas med som förutsättning i tidiga skeden eftersom det påverkar byggnadens utformning.
- Små gårdsytor kräver att även tak och väggar används till växtlighet för att nå upp till kravet.
- Granskningsprocessen bidrar till ökad dialog och ökad förståelse för GYF som verktyg.
- GYF som verktyg har tagits emot väl av byggherrar

Sammanfattningsvis kan sägas att uppföljning av de etapper som omfattas av miljöprofileringen tydligt visar att stadens upplägg att kräva redovisning redan i tidiga skeden är avgörande för om hållbarhetskraven nås eller inte. Samtliga byggherrar har hittills visat höga ambitioner och förutsättningar finns för att nå merparten av kraven. Begäran om ändringar av och avvikelser från kraven har lämnats in och har mest handlat om de krav som staden har preciserat mellan markanvisning och exploateringsavtal, samt att kraven i viss utsträckning inte är anpassade till vissa typer av användning, t ex studentbostäder.

När det gäller stadens egna entreprenader har staden utarbetat rutiner för miljöstyrning i sina egna projekt som säkerställer att miljöprofileringen arbetas in i projekteringshandlingar såväl som under produktion och förvaltning. Uppföljning av entreprenörerna sker löpande genom miljömöten och miljöronder ute på plats.

Införandet av ett webbaserat uppföljningssystem pågår och en pilot har påbörjats under hösten för uppföljning av byggherrarna i Norra 2.

Operationella mål & krav - utvärdering och redovisning av avvikelser

Konstaterade avvikelser fram till och med rapporteringstillfället:

1. Återföring av näringsämnen till jordbruket i Hjorthagen

För Hjorthagen kommer det inte att vara möjligt att bygga denna typ av system i och med att infrastrukturen redan var planerad och projekterad när beslutet om miljöprofilering togs. Frågan är dock fortfarande under utredning för den sista etappen i Hjorthagen (Ropsten/Kolkajen) samt Södra Värtan respektive Loudden. Pilotprojekt i enstaka byggnader planeras i Hjorthagen.

1. Sopsugssystem Hjorthagen

Sopsugssystemet i Hjorthagen skall ägas av en gemensamhetsanläggning och drivas av en samfällighetsförening. Denna ägarform ställer krav på nya samarbetsformer för att stimulera en innovativ utveckling.

2. Optimal återvinning av energi från matavfallsfraktionen i Hjorthagen

För optimal utvinning av biogas och återföring av biomull från matavfallsfraktionen behöver denna fraktion sorteras ut. Frågan om separat insamling av organiskt avfall från avfallskvarnar är under utredning avseende huvudmannaskap. I och med att planering och projektering av anläggningar och infrastruktur kommit så långt i Hjorthagen kommer inte matavfallssystem med separat insamling från avfallskvarnar att kunna införas i tidiga etapper i Hjorthagen. Pilotprojekt planeras i Hjorthagen. Avfallskvarnar i hushållen från Norra 1 kopplas nu på avloppsnätet och biogas utvinns samlat med övriga fraktioner.

3. Fossilbränslefri stadsdel 2030, energiförsörjning bebyggelse

Fortum byter till biobränsle-baserat kraftvärmesystem senast 2030, fossilbränslefritt går dock ej att uppnå pga. Liten fossil andel kommer att finnas kvar i sopor i form av plastrester även efter år 2030.

Risk för avvikelser:

2. Återföring av näringsämnen till jordbruket

Exploateringskontoret samarbetar nära med Stockholms Vatten i frågan kring införande av sorterande avloppssystem för om Ropsten/Kolkajen. En stor utmaning är dock att Stockholms Vatten inte haft förutsättningar och resurser att ta sig an denna typ av utvecklingsfrågor. Exploateringskontoret saknar förutsättningar att driva denna fråga vidare om inte förutsättningarna för Stockholm Vattens bidrag i detta arbete förbättras. Risken är annars att projektets hållbarhetsmål om återföring av näringsämnen till jordbruket inte kan uppnås heller för Södra Värtan eller Loudden

3. Fossilbränslefri stadsdel 2030:

Trafiken är inte bunden till det geografiska området i NDS utan är ett regionalt fenomen. Om målet ska nås måste användandet av fossila bränslen inom stadsdelen regleras. För att nå målet krävs radikala åtgärder som även kan innebära att lagstiftning behöver ändras. Det finns en stor risk för avvikelse såsom målet idag är preciserat.

4. Inrättande av återvinningscentral och återbrukscentrum i Hjorthagen

Staden har ännu inte hittat formen och platsen för en återvinningscentral och återbrukscentrum, men fortsätter att arbeta med frågan. Det finns en risk för avvikelse. Staden har fått finansiering för en innovationsupphandling för återbrukscentrum, planeringen påbörjades under december 2014.

5. Offentliga byggnader ska utgöra spjutspetsprojekt för hållbart byggande.

I egna nybyggnadsprojekt i stadsdelen gör stadens bolag och förvaltningar avvägningar mellan spjutspetsmålet och andra mål bland annat ekonomiska och bevarandeaspekter, vilket kan leda till avvikelse.

6. Mål om implementering av trafikhierarki i tidiga skeden

Trafikhierarkin är inte implementerat fullt ut i Hjorthagen och Södra Värtan (befintlig struktur plus trafik kopplat till hamnens transporter). Trafiken till och från hamnen är av riksintresse och kräver en stor skala på vägstrukturen. Systemet kommer utöver hamnen nyttjas för övriga aktörer i området. Staden har svårt att påverka SL (Trafikförvaltningen) att tillgodose mycket god kollektivtrafik. Arbetet pågår. Det finns en stor risk för avvikelse.

7. Drift och underhåll av infrastruktur – Livscykelkostnader (LCC)

Ännu inte i sin helhet infört.

8. Begränsa kommunernas möjligheter att ställa egna tekniska egenskapskrav:

Regeringen beslutade 2014 om en ny lagstiftning för att begränsa kommuners möjlighet att ställa krav på byggherrar (t ex energianvändning) i samband med markanvisningar, s.k. särkrav. Projektet fortsätter dock att styra hållbarhetsarbetet i enlighet med stadens mål och ambitioner för hållbart byggande (se stadens budget för 2015), dvs genom krav på byggherrarna utifrån projektets miljö- och hållbarhetsprogram.

RISK OCH KVALITET

För samtliga projekt genomförs en riskanalys i samband med kalkylering inför genomförandebeslut. Riskanalysen följs upp under projektering och sammanställs för respektive entreprenad, del som en del i det ekonomiska prognosarbetet. Risker utgår sedan successivt under projektet och när en entreprenad är avslutad är riskerna närmast noll. Varje risk är förenad med en kostnad. För byggherrars samordnade och stadens egna arbeten pågår ett omfattande arbetsmiljöarbete i syfte att minimera tillbud och skador.

Kvalitetssäkring genomförs övergripande och för varje delprojekt. Arbetet inbegriper även arbetsmiljöaspekter. Övergripande arbetar projektet med en genomförandeplan och kvalitetssäkring av ekonomin genomförs genom tydliga rutiner för mängdavtagning, underrättelser (UR) och ändringshantering (ÄTA). Ett verktyg för att förbättra den ekonomiska kvalitetssäkringen har tagits fram. Utökade krav och tydliggörande av miljökrav i en s.k. "MEG" (miljökrav i entreprenadens genomförande) och även kvalitetskrav i en s.k. "KEG" (kvalitetskrav i entreprenadens genomförande) har utarbetats. Synpunkter har lämnats på upphandlingsdokument och förfarande och förbättringar sker kontinuerligt.

Risk för avvikelser rörande måluppfyllelse för vissa hållbarhetsfrågor förekommer särskilt på systemnivå. Dessa redovisas ovan varav vissa kommer kunna tas lösas för senare etapper i utvecklingen, eller lösas genom att beslut fattas om nya strukturer, eller utgå alternativt omformuleras.

KOMMUNIKATION

Kommunikationen för Norra Djurgårdsstaden har följt fastställd kommunikationsplan och aktivitetsplan. Vid behov har projektspecifika kommunikations- och aktivitetsplaner tagits fram separat.

Norra Djurgårdsstaden har ett omfattande antal intressenter som på olika sätt kan få långtgående inverkan på projektets framgång.

MÅLGRUPPER

Löpande genomförs en mängd kommunikationsinsatser som riktar sig till våra olika målgrupper. Inflyttningen till stadsdelen sker succesivt och målgruppen boende blir en allt viktigare målgrupp för projektet att kommunicera de omfattande arbeten och förändringar som sker i området.

Projektets uppdrag att sprida erfarenheter och fånga kunskap från andra innebär att kunna ta emot allt fler besöksförfrågningar från beslutsfattare, politiker, tjänstemän och specialister. Projektet har en besöksmottagning som hanteras via Norra Djurgårdsstaden Innovation.

I maj genomförde projektet ett öppet hus tillsammans med markanvisade byggherrar. Under årets öppet hus öppnades delar av Gasverket upp för att visa på hur området kommer att omvandlas från stängd industri till öppen stad. Samarbetet omfattade viss gemensam marknadsföring och samordning av lokaletableringar med gemensam webbplats. Under hösten genomförde också projektet, tillsammans med markanvisade byggherrar i Gasverket, en utställning av Gasverket i Stockholmsrummet på Kulturhuset för att lyfta intresset för Norra Djurgårdsstaden bland stockholmare.

INTERNA MÅLGRUPPER

Projektets medarbetare samt berörda tjänstemän och politiker inom Stockholms stad. Här ingår även Östermalms stadsdelsförvaltning och stadens berörda bolag.

EXTERNA MÅLGRUPPER

Offentliga aktörer

Myndigheter och kommuner (nationellt och internationellt), fackorganisationer.

Privata aktörer/bolag

Näringsliv, såväl globala företag som driver FoU-projekt inom Norra Djurgårdsstaden Innovation, som etablerade lokala företag i området samt byggherrar, mäklare, arkitekter.

Allmänhet och intresseorganisationer

Medborgare, boende och arbetande (främst Hjorthagen, Gärdet, Lidingö).

Besökare/delegationer

Nationella och internationella besökare, allt ifrån skolklasser och företag till politiker och tjänstemän på alla nivåer.

Opinionsbildare

Exempelvis lokala, regionala och nationella medier samt i viss mån ideella organisationer.

Aktiviteter och löpande information

Hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden är projektets prioriterade kanal och har cirka 7 000 besökare varje månad, samt högt deltagande i sociala medier. Hemsidan uppdateras flera gånger i veckan och ska alltid innehålla korrekt fakta, de senaste besluten och dokumenten, aktuellt arbete, illustrativa kartor och kontaktuppgifter. Angelägna frågor från nyinflyttade är kollektivtrafiken, service i området och en fungerande infrastruktur.

Projektet har utökat samarbetet med Norra Djurgårdsstaden Innovation och med Östermalms Stadsdelsförvaltning i kommunikationsfrågor, bland annat med gemensamt nyhetsbrev och ett samarbete kring sociala medier.

Projektets senaste attitydundersökning redovisar att boende och företag i hög utsträckning är positiva till utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, och dess hållbarhetsprofil.

Nyhetsbrevet går ut till boende och intresserade åtta gånger per år. Vi anordnar också boendeinformation, där projektet bjuder in nyinflyttade för att ta del av information och för att kunna ställa frågor direkt till kommunens tjänstemän. Vid behov delar vi ut information direkt i brevlådan hos de boende i stadsdelen.

Under våren producerades två broschyrer som belyser hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden. En hållbarhetsredovisning för 2013 som tar ett helhetsgrepp om hållbarhetsarbetet och en uppföljning av hållbarhetskrav för byggherrar. Det är första gången projektet sammanhållet presenterar resultat från hållbarhetsarbetet.

Projektet tog under året emot ca 3 000 besökare som intresserar sig för stadsdelen, i samarbete med Norra Djurgårdsstaden Innovation. Kommuner, politiker, myndigheter, skolor och journalister, såväl nationella som internationella gäster besökte Norra Djurgårdsstaden.

Projektet arbetar proaktivt mot media för händelser som berör projektet och har etablerat ett bra samarbete med både lokaltidningar och nationella tidningar. Lokaltidningarna är en viktig kanal gentemot boende och verksamma i området.

Bilagor:**1a Lägesredovisning Kolkajen Ropsten,****1b Ekonomi****1c Måluppfyllelse miljöprofilering**

Bilaga 1a till Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden

Lägesredovisning Kolkajen-Ropsten

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden kommer att behandla ett start-PM för Kolkajen-Ropsten, en deletapp i Norra Djurgårdsstaden den 21 maj 2015. Förslaget omfattar ca 2 000 lägenheter och 70 000 kvm kommersiella ytor. Detta är ca 500 fler lägenheter än i tidigare planer. Detta möjliggörs genom utbyggnader i Lilla Värtan.

Utbyggnadsförslaget har tagits fram genom parallella studier av området där tre arkitektteam tog fram förslag på stadsutformning. Adept/Mandawork valdes ut att få bearbeta sitt förslag tillsammans med staden. Det bearbetade förslaget ligger till grund för start-PM. Alla teamen föreslog stora utbyggnader i vattnet.

Deletappen Kolkajen-Ropsten ingår i det reviderade inriktningsbeslut som fattades av kommunfullmäktige 2014-04-07. Det omfattar 6 900 mnkr. Den nu föreslagna utbyggnaden innebär ökade utgifter med ca 1 mdkr, och motsvarande ökning av inkomsterna.

Bakgrund

Kolkajen-Ropsten utgör Hjorthagens norra del, där Gasverksområdet möter Lilla Värtans vatten. Det ligger cirka 4 km från Stockholms Central och har mycket goda kollektivtrafikförbindelser. Norra Djurgårdsstaden planeras med en tät innerstadskaraktär. Vid Ropstens kollektivtrafikknutpunkt bör särskilt mycket bebyggelse planeras. Här finns i dag tunnelbana, bussterminal och spårväg. I framtiden planeras för stombuss och för Spårväg Citys ihopkoppling med Lidingöbanan.



Ropsten och Kolkajen

I dag finns stora parkeringsytor, upplag, Fortums värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrum på området. Marken har till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden har pågått sen 2001. Redan har drygt 1 100 lägenheter blivit klara och området kommer att byggas ut med ca 500 lägenheter om året. Etapp Kolkajen-Ropsten avslutar stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen och stadsdelen kommer att vara väl etablerad när lägenheterna i Kolkajen-Ropsten är inflyttningsklara ca 2019-2023. Vid det laget bor ca 18 000 personer i området, skolan är öppnad liksom Gasverksområdet med hela dess serviceutbud.

Under 2014 genomfördes parallella arkitektstudier för området. Tre team med arkitekter och landskapsarkitekter fick lämna förslag till utveckling av området.

Utvärderingen gjordes av en grupp tjänstemän från exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggandekontoret under ledning av stadsarkitekten. Alla tre teamen föreslog stora utbyggnader i vattnet. Adept/Mandawork förslag valdes ut för att bearbetas och ligga till grund för det start-PM som nu föreligger.



Ur start-PM för Kolkajen-Ropsten Strukturplan

Genom förslagets utbyggnader i vattnet kan platsen utnyttjas för fler bostäder och lokaler. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta är på utfyllnader. Dessutom skapas kvaliteter både för boende och besökare, genom det inre skyddade vattenrummet och södervända kajstråk. Dagens kajlinje lyfts fram och markeras i stadsmiljön genom att kanalen och den gröna parken placeras i dessa lägen.

Förslaget omfattar minst 2 000 lägenheter och kommersiella ytor i bottenvåningar och närmast Lidingöbron. Dessutom inryms tre förskolor, Ropstens trafikknutpunkt, ett utomhusbad, kajer, båtplatser, gator, parker och torg.



Ur start-PM för Kolkajen-Ropsten Visionsbild Adept/Mandawork

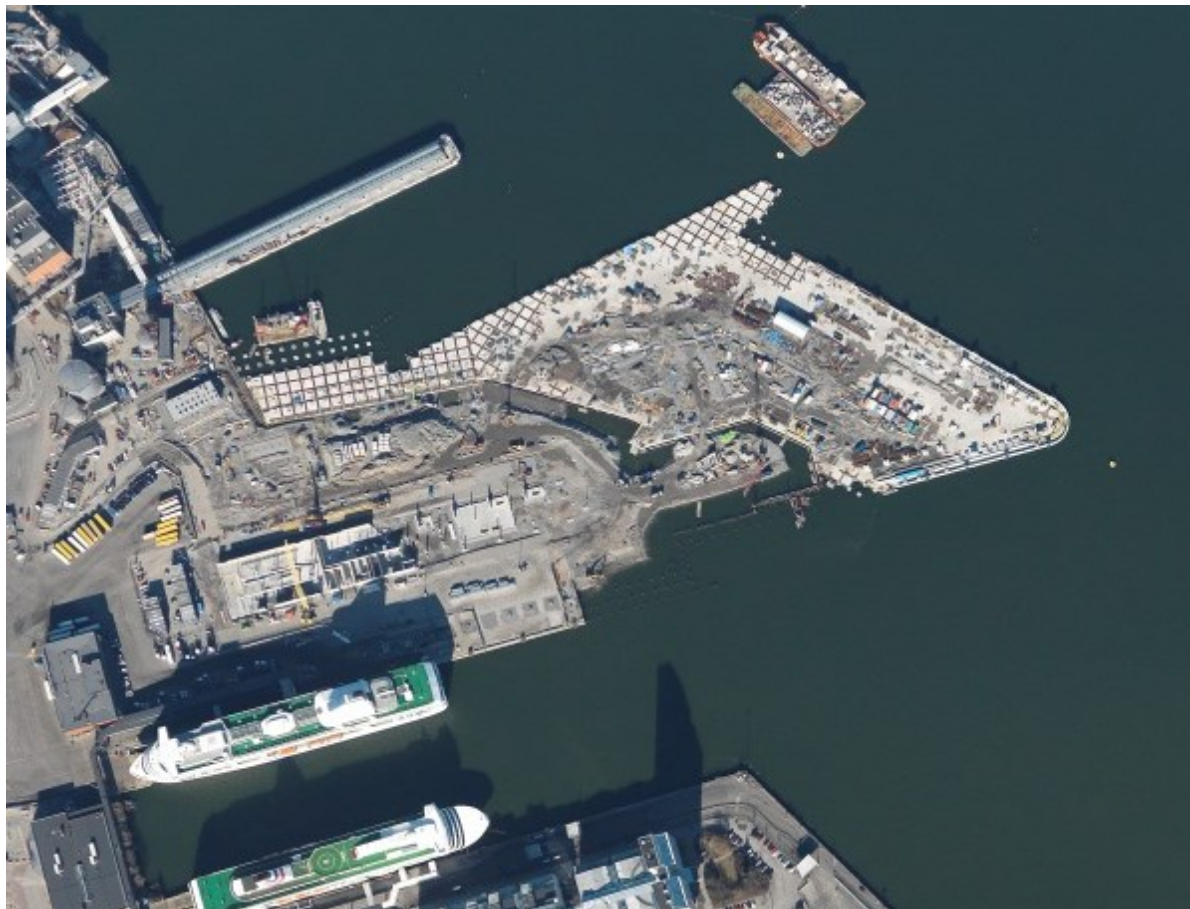
Ekonomi

I stort är förslaget i enlighet med det reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige fattade beslut om i april 2014. Det omfattade utbyggnad av ca 6 000 lägenheter i Hjorthagen med nettoexploateringsutgifter om 6 900 mnkr. Det nu föreliggande förslaget omfattar ytterligare drygt 500 lägenheter och den föreslagna utbyggnaden innebär ökade utgifter med ca 1 mdkr. Det är ca 15 % avvikelse från inriktningsbeslutet.

Exploateringskontoret har granskat ekonomin för stora utbyggnader i vatten. Som referenser har kontoret tittat på Nordvästra Kungsholmens strandutbyggand, Henrikdalshamnen där hus byggts ut i vattnet och nya Värtapiren som just nu byggs i Norra Djurgårdsstaden.

Utbygganden av Värtapiren görs med pålar och prefabricerade byggelement. Metoden är

relativt billig, säker och skalbar. Utbyggnadsområdet i Värtan är ca 50 000 kvadratmeter, vilket motsvarar förslaget i Kolkajen-Ropsten.



Värtapiren. Här ses hur ny mark skapas genom pålar och prefabricerade betongelement.

Exploateringskontoret kan konstatera att det är lönsamt att skapa ny mark för bostäder och lokaler i Kolkajen-Ropsten. Ekonomin i Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden är till sin helhet i huvudsak uppbyggd av de ingående etapperna Norra 1, Västra, Norra 2, Brofästet, Gasklocka 3&4, Ängsbotten och Gasverket, samt av den avslutande etappen Kolkajen-Ropsten. I den etappen kan särskilt den utbyggda "Ön" studeras då den utgör en stor del av det som är nytt sedan det reviderade inriktningsbeslutet. Den har markerats gult på nedanstående karta. I rutan redovisas ekonomiska nyckeltal för det i vattnet utbyggda området.

"Ön"

Bebyggelse: ca 560 lägenheter + lokaler

Nettoexploateringsutgifter (dvs nettoutgifter minus exploateringsintäkter): ca 685 mnkr

Inkomster/intäkter: ca 1 137 mnkr vid 25 % hyresrätter och resten försäljning av byggrätter för bostadsrätter.

Nettonuvärde: 367 mnkr

Täckningsgrad: 151 %

Kostnad per lgh: 815 tkr

Kostnad ny kvartersmark: ca 6 300 kr/kvm ljus bostadsarea.



Del av Kolkajen-Ropsten Strukturplan med ön markerad med gul streckning

Kalkylen innehåller även exploateringsintäkter om ca 3 000 kr/kvm ljus bostadsyta för kvartersmarken. Dessa intäkter erhålls genom att byggherrarna betalar till staden vad en normal grundläggning för bostäder kan kosta dem i Norra Djurgårdsstaden, samt återbetalning av stadens nedlagda utgifter för ledningsanslutningar.

Delprojekt Kolkajen-Ropsten beräknas gå med ett överskott om ca 1 mdkr vilket täcker underskott i andra delprojekt i Hjorthagen. I de tidigare etapperna i Norra Djurgårdstaden överstiger utgifterna inkomsterna. Underskotten i de tidigare etapperna beror på

- tunnelförläggning av en kraftledning
- hantering av föroreningar i Gasverkets industribyggnader och miljöer samt att
- marken för de första 2 000 lägenheterna är upplåten med tomträtt.

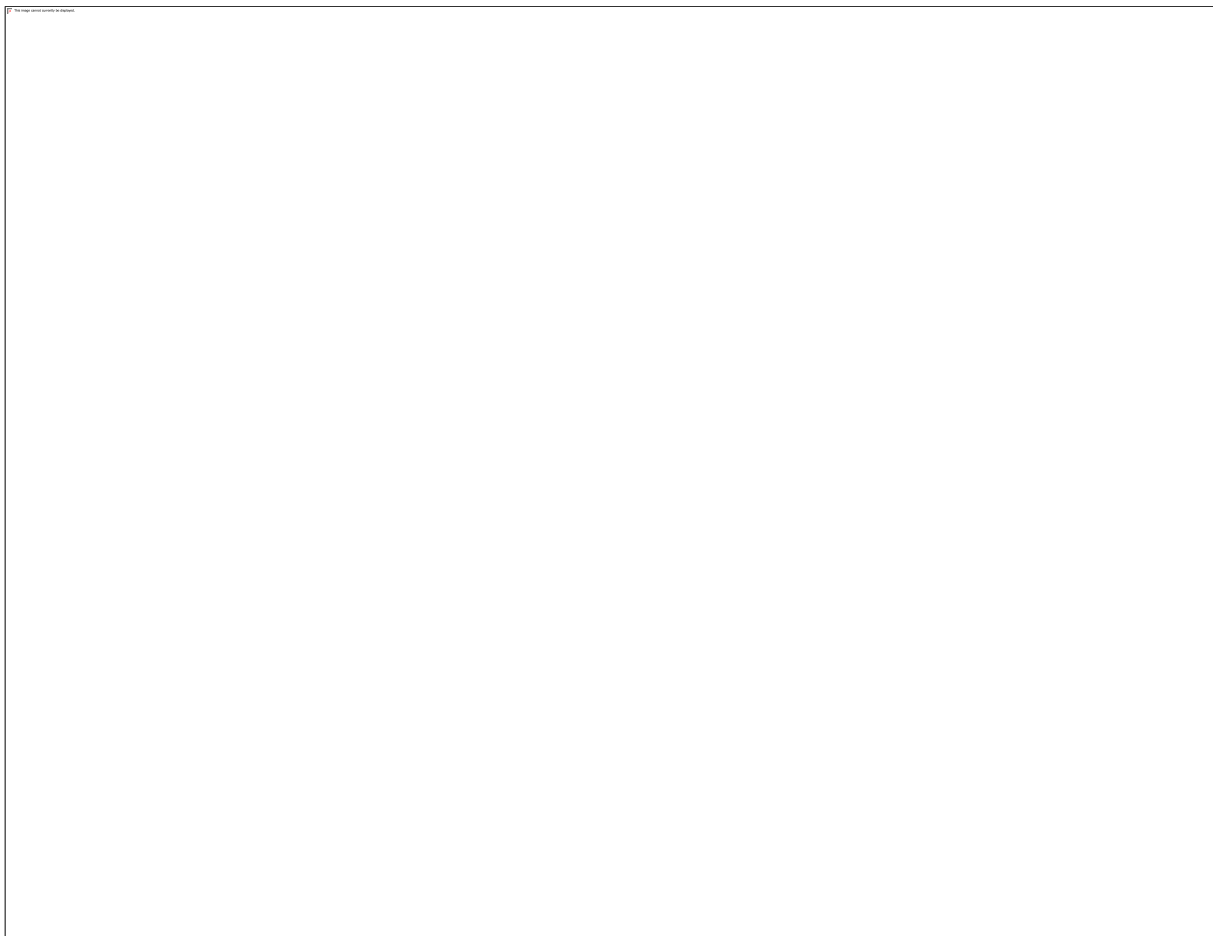
Enligt kontorets beräkningar ger utbyggnadsförslaget för Kolkajen-Ropsten det överskott som behövs för att täcka tidigare underskott. Detta gäller under förutsättning att övervägande delen av bostäderna i delprojektet blir bostadsrätter och marken säljs. Detta var också förutsättningen i det reviderade inriktningsbeslutet från 2014. Det byggde på en fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i Kolkajen-Ropsten om 25 % hyresrätter och 75 % bostadsrätter. För hela stadsutvecklingen i Hjorthagen beräknas fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter bli 40 % hyresrätter och 60 % bostadsrätter.

De totala inkomsterna för tomträttsupplåtelser och byggrätter för bostadsrätter och lokaler beräknas uppgå till ca 5 300 mnkr.

Utgifter, risker och knäckfrågor

Kontoret har bedömt utgifterna för delprojektet genom successiv kalkyl enligt stadens rutiner och dessutom gjort en extra kalkyl för att bedöma säkerheten i kalkylen. Den totala utgiften för projektet Kolkajen- Ropsten beräknas i löpande siffror bli 3 266 mnkr, som minskas med exploateringsintäkter om ca 433 mnkr, till 2 833 mnkr. Av denna utgift utgör 26 %, 752 mnkr, reserv för risk.

Riskpengen är beräknad efter en bedömning av projektets risker. De största riskerna listas och kommenteras nedan. Kontoret arbetar strategiskt med riskerna och tar fram strategier för att minska var och en av riskerna. Riskerna kan också ses som knäckfrågor som succesivt löses eller avfärdas.



Identifierade risker idag:

- Oförutsedda nya idéer och krav

Denna post påverkar kalkylen mest. Den är också den som är svårast att bedöma på förhand utan att påbörja utredningar och fastställa inriktning. För att förstå vad den kan vara kan vi se ett år tillbaks i tiden. Det reviderade inriktningsbeslutet fattades 2014-04-07. Sedan dess föreslås ökade utgifter med 1 mdkr på grund av projektets nya förslag för bostäder genom stora utbyggnader i vattnet, så som vi nu redovisar. Även förändringar i

planerna för Spårväg city, Lilla Lidingöbron och direktiv kring Värmepumpen har förändrat projektet betydligt, se nedan.

- Värmepumpen

Förslaget bygger på att Fortums värmepump i Ropsten ligger kvar, men med betydlig mindre kringtyr än i dag. Det senaste året har Fortum tillsammans med staden undersökt möjligheten att flytta värmepumpen. Det skulle innebära mycket stora utgifter - betydligt större än de inkomster som ett friställande av marken skulle innebära. Därför har utbyggandsförslaget anpassats till värmepumpen. En överenskommelse med Fortum om en mindre tomt för värmepumpen behövs dock. Förhandlingar pågår om detta.

- Spårväg City

Planeringen av Ropsten sker i dialog med Landstingets trafikförvaltning för att få en så bra knutpunkt för spårväg, bussar, stombuss och tunnelbana som möjligt. Det finns dock osäkerheter då Trafikförvaltningen inte har beslut om genomförande och finansiering för alla delar av förslaget.

- Lilla Lidingöbron

Lidingö planerar för en ny bro för spårväg, gång, cykel och moped. Tillstånd och beslut behövs för den nya bron. Mellan Stockholm och Lidingö ska ett beslut om genomförande tecknas.

- Miljödom och detaljplan

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken för den stora utbyggnaden i vattnet och de vattenarbeten som behövs för att ta hand om föroreningarna i bottensedimenten. Utbygganden kräver också en detaljplan där bland annat förslagets förenlighet med nationalstadsparkens värden och andra allmänna intressen ska prövas i detaljplane-processen. Samråd med länsstyrelsen ska ske tidigt i processen om detta, men det kommer att innebära en osäkerhet tills laga kraftvunna beslut och tillstånd finns.

- Garage i naftalagret

En stor del av parkeringen för den nya bebyggelsen planeras i ett bergrumsgarage som till största delen är bergrum vilka tidigare använts som Gasverkets naftalager. Om detta inte fungerar måste förslaget omarbetas för att rymma mer parkering och hantera med trafik i kvarteren. Det är främst en risk för en kvalitativ försämring. Gatorna i Kolkajen-Ropsten kan utformas för gång, cykel och vistelse på ett nytt sätt om biltrafikflödena och parkeringsbehoven är små i kvarteren.

- Konjunktur

Stadsutbyggnad är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser.

Bostadsmarknaden är också avgörande för möjligheten för staden att avyttra marken för bostadsbyggande och kontor. Kontoret kommer arbeta för en flexibilitet i utbyggnaden av området, så att det kan göras etappvis och i viss mån kunna anpassas till konjunktursvängningar.

- Oförutsedda markförhållanden

Markförhållandena spelar stor roll för projektets utgifter. Kontoret har gjort en del undersökningar av geoteknik och andra markförhållanden. Omfattande studier av markförhållandena kommer att göras i tidigt skede.

En stor utgiftspost är skapandet av den nya marken för bostäderna. Kontoret behöver utreda vilken roll staden lämpligen har i anläggandet av kvartersmarken. Normalt är det byggherrarnas ansvar. Med så här stora utbyggnader kan det vara nödvändigt med en samordnad och gemensam utbyggnad av allmän plats och kvartersmarken. Detta kan lösas på olika sätt. En variant är att staden bygger och ansvarar för hela byggnationen och säljer den färdiga marken. Då skulle såväl utgifter som inkomster bli högre än det ovan redovisade. En annan variant är att byggherrarna bildar ett konsortium för anläggandet. Då skulle såväl utgifter som inkomster bli lägre för staden än ovan redovisat.

Analys och konsekvenser

Sammanfattningsvis finns stora fördelar med förslaget. En rad punkter behöver utredas vidare. Det mesta kan ske inom ramen för detaljplaneprocessen. Kontoret behöver utreda frågan om hur den nya marken ska byggas och ägas, samt övriga förhållanden som påverkar utgifter och risker med byggnationen.

Slut

Avvikelser utgifter

Projekt	Utfall mnkr		VP-Prognos 2015 mnkr			T1 Prognos 2015 mnkr			Avvikelse VP 2015 och T1 2015 mnkr		
	tom 2014	2015	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Hjorthagen Västra	385.67	7.80	56.90	54.90	34.90	59.90	62.20	30.50	3.00	7.30	-4.40
Hjorthagen Norra 2	148.98	3.95	32.70	39.30	35.20	36.20	39.30	35.20	3.50	0.00	0.00
Gasverksområdet	115.42	4.80	50.30	109.00	110.60	54.60	99.80	73.60	4.30	-9.20	-37.00
Hjorthagen sopsug	45.18	14.25	43.50	12.90	5.60	48.80	17.40	5.00	5.30	4.50	-0.60
Bobergsgata	109.10		5.20	9.10	135.40	8.90	9.70	120.50	3.70	0.60	-14.90
Hjorthagen Brofästet	15.67	3.64	53.30	75.10	39.70	49.30	79.30	39.70	-4.00	4.20	0.00
Ängsbotten	84.74	5.16	83.20	51.10	46.20	77.20	46.90	13.10	-6.00	-4.20	-33.10
Kolkajen-Ropsten	9.69	3.93	41.70	82.70	150.70	28.70	69.80	149.90	-13.00	-12.90	-0.80
Gasklocka 3 & 4	21.19	1.56	17.30	17.70	18.50	11.90	18.80	15.70	-5.40	1.10	-2.80
Bygglogistikcenter Hjorthagen	62.51	2.74	10.50	10.60	14.60	10.50	10.60	14.60	0.00	0.00	0.00
Hjorthagen Norra 1	1425.86		48.00	46.60	0.00	49.20	45.00	0.30	1.20	-1.60	0.30
Jackproppen	1.26	0.32	1.90	14.20	8.00	0.80	11.60	11.70	-1.10	-2.60	3.70
Starkströmmen	0.85	0.12	1.90	17.20	5.60	1.20	1.30	18.40	-0.70	-15.90	12.80
Totalt Hjorthagen	2426.11	48.26	446.40	540.40	605.00	437.20	511.70	528.20	-9.20	-28.70	-76.80
Värtapiren	991.55	58.91	725.30	233.50	0.00	824.10	372.70	0.00	98.80	139.20	0.00
Södra Värtan	85.18	3.81	18.70	142.00	162.50	18.00	85.30	123.90	-0.70	-56.70	-38.60
Valparaiso	89.38	1.00	21.10	50.90	183.90	8.20	17.80	41.60	-12.90	-33.10	-142.30
Hamnpåfarten	10.55	0.67	23.50	86.60	193.80	18.50	27.80	106.70	-5.00	-58.80	-87.10
Totalt Värtahamnen	1176.65	64.39	788.60	513.00	540.20	868.80	503.60	272.20	80.20	-9.40	-268.00
Energihamnen	10.11	0.21	1.60	5.40	5.80	1.40	0.80	0.90	-0.20	-4.60	-4.90
Frihamnen	10.53	0.47	211.30	6.10	6.90	70.30	3.50	3.70	-141.00	-2.60	-3.20
Studentbåten	0.00		0.50	4.70	5.30	0.00	0.50	5.00	-0.50	-4.20	-0.30

Projekt	Utfall mnkr		VP-Prognos 2015 mnkr			T1 Prognos 2015 mnkr			Avvikelse VP 2015 och T1 2015 mnkr		
	tom 2014	2015	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
H9298600 Hjorthagen Norra 1	-121.66	-0.046									
H8001015 Hjorthagen Västra	-32.34	-0.054				-6.00	0.00	0.00	6.00	0.00	0.00
H8001439 Hjorthagen sopsug	-45.18		-20.70	-25.90	-22.10	-22.00	-31.50	-22.10	1.30	5.60	0.00
H8001836 Bygglogistikcenter	-18.49	-1.705	-10.80	-10.30	-8.70	-10.80	-10.30	-8.70	0.00	0.00	0.00
H8001100 Hjorthagen Norra 2	-0.974	-0.031	-4.00	0.00	0.00	-6.00	-0.50	0.00	2.00	0.50	0.00

Avvikelser inkomster

Bilaga 1c till lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden; måluppfyllelse – prognos för 2030

Detta är en prognos utifrån pågående arbete och nuvarande förutsättningar.

		
Målet nås med nuvarande krav	På väg, men frågor återstår att klargöra	Målet kommer inte att nås med dagens förutsättningar

Punkter med dubbel markering redovisas för måluppfyllelse skiljer sig ex. per delområde eller per sakfråga

Mål för klimatet	Mål-uppfyllelse	Exempel på genomförda åtgärder	Exempel på planerade åtgärder	Kommentar
1.1 Norra Djurgårdsstaden är en klimatpositiv stadsdel ¹		En färdplan som beskriver åtgärder för en klimatpositiv utveckling håller på att tas fram.	Färdplanen färdigställs 2015. Aktivitetslista med milstolpar och kontinuerlig uppföljning säkerställer måluppfyllelse.	
1.2 2020 understiger utsläppen 1,5 ton CO _{2e} per person		Krav på energieffektivisering och egengenerering av energi för fastigheter, ökad källsortering, systemstudie transporter, utveckling av mobilitetsindex för fastigheter.	Systemstudie för att optimera energilösningar, mobilitetsindex för stadsdelen, matavfall till tank samt utredning av miljözon för bilar.	Enligt Stockholms stads beräkningar uppnås målet för hela staden redan 2020.
1.3 Norra Djurgårdsstaden är fossilbränslefritt 2030 ²				Tunga infrastruktur-satsningar har projektet låg rådighet över. Trafiken är en regional/national fråga. Sopor till fjärrvärme innehåller fossil plast.

¹ Klimatpositiv definieras enligt det internationella ramverket Clinton Climate Initiative (CCI)

² Fossilbränslefritt definieras enligt stadens systemgränser som omfattar energi, avfall och transporter

1.4 Norra Djurgårdsstaden är anpassad till kommande klimatförändringar		Höjdsättning, dagvattenstrategi och dagvattensystem i gata, utveckling av planeringsverktyg som grönytefaktor för kvartersgårdar och allmän platsmark, värme-ö-effekter	Dagvattenstrategi för Södra Värtan.	Frågor kring höjdsättning i Gasverket och Södra Värtan återstår
Mål för ekologisk hållbarhet				
2.1 Norra Djurgårdsstaden har en låg resursanvändning		Se mål 1.2-1.3. Krav på låg resursanvändning i produktion och drift, lokal masshantering, krav på anslutning till bygglogistikcenter (avfall, material), systemanalyser för sorterande avloppssystem, transportstudier, LCA för påldäck, torgmaterial och stommar.	Förenklat LCA-verktyg. Kretsloppsmodell som förklarar. Mobilitetsindex på fastighets- och stadsdelsnivå.	
2.2 Norra Djurgårdsstaden har en begränsad miljö- och hälsopåverkan		Krav på materialspecifikationer och krav på god inomhus- och utomhusmiljö.		
2.3 Norra Djurgårdsstaden har fokus på hållbara produktions- och konsumtionsmönster.		Se mål 2.1 Krav på byggherrar och stadens anläggningsbyggare. Stadsdelen planeras för att underlätta gående, cyklande och åkandet med kollektivtrafik. Nära till innerstaden, nära till service, information till boende om avfallshantering, kollektivtrafik, m.m.	Strategi för konsumtionsperspektiv.	Staden har låg rådighet kring konsumtionsperspektivet, konsumtion är till största del det enskildes ansvar.
2.4 Norra Djurgårdsstaden har en grönstruktur som stöder och utvecklar ekosystemet samt värdefulla ekosystemtjänster.		Krav på grönytefaktor för kvartersmark har utvecklats och använts. Hjorthagen har använts som testbädd för att öka kunskapsläget i FoU-projektet c/o City samt utveckling av grönytefaktor för allmän platsmark..	Implementeringsprojekt c/o City för att testa och verifierateoretiska modeller och verktyg. Grönytefaktor för allmän platsmark ska implementeras.	
Mål för social hållbarhet				
3.1 I Norra Djurgårdsstaden är det "lätt att göra rätt" där boende och verksamma utvecklar sin kunskap och förmåga att leva hållbart.		Sopsug och trygga hållbara transporter som gång- och cykelvägar, kollektivtrafik, bilpool, cykelparkeringsplatser med mera. Att det är nära till rekreation och service.	Implementera mobilitetsindex för fastigheter, återkoppling och information.	Staden har låg rådighet kring konsumtionsperspektivet, konsumtion är till största del det enskildes ansvar.

3.2. I Norra Djurgårdstaden skapas engagemang bland boende och verksamma		Boendeträffar, informationsmöten, temakvällar, Norra Djurgårdsstadsdagen, odlingslådor, biodling, HIND med mera	Utökad medborgardialog och utveckling av verktyg.	
3.3 Norra Djurgårdsstaden främjar social integration och samverkan genom blandade upplåtelseformer och bostäder i olika storlekar.		Olika storlekar på bostäder och blandade upplåtelseformer som bostadsrätt, hyresrätt, studentbostäder.	Vidareutveckling av markanvisningstävlingar och tidig medborgardialog.	
3.4 Norra Djurgårdsstaden är en funktionsblandad och trygg stadsdel som är tillgängligt för alla		Blandad bebyggelse med bostäder, service, kontor med mera. Sociotopstudier och trygghetsvandringar har genomförts. Platser och aktiviteter som attraherar besökare från olika delar av staden.	Sociala konsekvensbeskrivningar, utredning för hållbara transporter kopplat till trygghet och aktivitet på gatan och implementering av åtgärder från trygghetsvandringar.	
3.5 Norra Djurgårdsstaden erbjuder goda möjligheter till rekreation och kultur		Närhet och kopplingar till park- och grönområden inom stadsdelen. Gång- och cykelbro till Norra Djurgården, natur- och kulturstig, konst och så vidare.	Öppna upp kajer, parker och Gasverksområdet. Utveckla Gasverket till kulturcenter.	
Mål för ekonomisk hållbarhet				
4.1 I Norra Djurgårdsstaden återanvänds marken och den kulturhistoriska bebyggelsemiljön värnas och tillvaratas.		Marksanering, hög exploateringsgrad, tillvarata kulturhistoriska byggnader och förädling av gammal industrimark.	Användning av bergrum för värmelagring och P-garage	
4.2 Norra Djurgårdsstaden är en ekonomiskt vital stadsdel		Funktionsblandning av bostäder, service och kommersiell verksamhet. Service planerad i kollektivtrafiknära lägen. Handelsanalyser, sociotopkartor, möjlighet till publik verksamhet i bottenvåning, dialog med fastighetsägare och verksamhetsutövare, m.m.	Utveckling av digital plan för stadsutvecklingsområdet	Staden har begränsad rådighet och marknaden styr

4.3 Norra Djurgårdsstaden bidrar till innovation, utveckling och marknadsföring av svensk miljöteknik		C40-koppling, FoU-projekt, forum för hållbara lösningar, kompetensprogram, FoU-plan. Goda exempel lyfts fram. Nationell och internationell marknadsföring genom konferenser, utställningar och nätverk, innovationstävling, markanvisningstävling.	Innovationsupphandling, identifiering av FoU-behov, tillsättning av akademisk referensgrupp. Dialog och samarbete med andra kommuner.	
4.4 Vid byggande av Norra Djurgårdsstaden gäller principen om Life Cycle Cost (LCC)		Robustheten i strukturen. (LCC på sopsugssystemet, 100-års perspektiv på på viktiga konstruktioner, dagvattensystem som minskar risken för översvämningar).	Utveckling av gemensam metodik för beräkning av LCC.	Behov av en strategi att säkerställa byggherrarnas långsiktighet

För fullständiga målformuleringar, se ”Övergripande Miljö- och Hållbarhetsprogram för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden”.
www.bygg.stockholm.se/norradjurgardsstaden