

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare: Staffan Lorentz
Version: Verksamhetsberättelse 2015

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	3
Uppdrag	3
Mål	3
Geografiska gränsdragningar	4
Övergripande viktiga händelser	4
Kommande period	9
Organisation	10
Bemanning	10
Projektledningsgrupp.....	10
Organisation för miljöstrategi	11
Norra Djurgårdsstaden Innovation	11
Styrgrupp	11
Tidplaner och milstolpar	12
Plan och byggprocess	15
Detaljplaner och program	15
Markanvisat.....	15
Färdigställt	15
Under utbyggnad och planering.....	15
Stadens entreprenader.....	15
Övriga förvaltningar	16
Avtal	16
Avtal med byggherrar	16
Avtal med övriga aktörer	16
Kommande avtal	16
Ekonomi.....	16
Hållbarhet.....	17
Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål	17
Uppföljning av miljömål och krav	19
Redovisning av avvikelser	24
Risk och kvalitet	25
Kommunikation	25
Aktiviteter och löpande information.....	26

INTRODUKTION

Denna lägesrapport avser stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden såsom angivits i KFs budget 2013 angående att projektet (formellt exploateringsnämnden) två gånger per år ska återrapportera 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 Värtahamnen, Frihamnen, Värtaverket med el- och kraftvärmeproduktion, 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 och 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.

EFFEKT MÅL

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.

I samband med att revideringen av det befintliga miljö- och hållbarhetsprogrammet så kommer projektets målformuleringar ses över.

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 2025. Södra Värtahamnen 2013-2026. Frihamnen, Containerhamnen och Loudden från 2019 till minst 2030.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har inflyttning skett i 1 470 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 erforderlig infrastruktur inför byggherrarnas byggstart. Efter beslutet om att Norra Djurgårdsstaden ska vara miljöprofilerat har omfattande resurser lagts på att etablera en organisation och arbetsätt 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. 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 arbetsätt som ger ny kunskap och uppmuntrar till kreativitet. Handlingsprogram som omfattar hållbarhetskrav för samtliga aktuella etapper finns nu framtagna. Handlingsprogrammen är en av bilagorna till de avtal som tecknas mellan staden och byggherrarna och är styrande. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även i stadens egna entreprenader. Uppföljning av markanvisade byggherrar och stadens entreprenader pågår kontinuerligt.

Fortums anläggningar har uppgraderats i klassning enligt den s.k. **Sevesolagstiftningen** och därmed ställs högre krav på utredningar kring samhällsrisker i de detaljplaner som tas fram i stadsutvecklingsprojektet, bland annat från Länsstyrelsen. Riskerna utgörs bland annat av hantering och transporter av farligt gods och farliga ämnen till anläggningarna i kombination med en stadsutveckling med människor som bor, arbetar reser etc. Ett stort antal detaljplaner innehållande bostäder, kontor m.m. är beroende av att riskfrågorna kan hanteras.

Stora resurser har lagts på inrättande av gemensamhetsanläggning för **sopsug**, med därtill hörande kommunikationsinsatser om ansvar och ekonomi. Sopsugsterminalen färdigställs nu i bergrum invid Gasverket och ersätter den nuvarande temporära. Med nuvarande huvudmanaskap har det projektet belagts med moms vilket avsevärt har ökat kostnaderna.

Utredningar pågår tillsammans med Trafikverket om **avveckling av bangården Värtan Östra** kopplat till flytt av containerhantering till Norvikudden, i syfte att möjliggöra en stadsmässig kapacitetsstark boulevard genom hamnområdet. Hamnens tidplan för Norvik påverkar stadens exploateringar i hamnen och avvecklingen av bangården Värtan Östra. Diskussioner har även påbörjats med Trafikverket kring framtida kopplingar i området till **Östlig Förbindelse**.

Anläggning pågår av **hamn påfarten**, vilket är en direkt länk mellan Värtahamnen till Norra Länken i avvaktan på slutliga lösningar för väg och spår inom kv. Valpariso.

Kapacitetsutredningar har genomförts 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.

I **Gasverket** pågår detaljplanering för markanvisad skola, scen och idrottshall samt för verksamheter m.m. i befintliga industribyggnader som sparas, såsom museum, kontor och handel. Markanvisning har gjorts i Gasverket även 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 det viktigt att projektet styr mot att säkerställa genomförandet. Under året har olika omarbetningar gjorts i de ingående projekten och nu pågår ett intensivt arbete att säkerställa ekonomi för staden och de ingående aktörerna utan att göra avkall på de höga bevarandekraven och det omfattande renings- och ombyggnadsarbete som krävs för att ta om hand om Gasverket.

I kvarteret **Starkströmmen** pågår detaljplanering för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten, samt för en större datahall med energiåtervinning som drivs av Fortum tillsammans med Bahnhof.

I etappen **Norra 1** färdigställs det sista av finplanering med bryggor, broar, parker, gator m.m. Samtliga lägenheter är inflyttade och gata och park ska lämnas över för drift till trafikkontoret respektive till Östermalms stadsdelsförvaltning.

Byggnation pågår i etappen **Västra** med knappt tio byggherrar, samt inflyttningar och finplanering. Även två förskolor och ett flertal butiker och caféer etc. är inflyttade.

I etappen **Norra 2** har ett flertal byggherrar startat med grundläggning och husproduktion för bostäder, lokaler, förskola m.m. De första inflyttande kommer under våren 2016.

Detaljplanearbete pågår för kvarteret **Jackproppen** för ca 40 bostäder i form av radhus, förskola och parklek invid Hjorthagsparken. Här kommer parken utvecklas och utgöra en naturlig länk mellan nya och gamla områden i Hjorthagen. Samråd har hållits under året.

I etappen **Ängsbotten** har Länsstyrelsen beslutat att upphäva detaljplanen för att säkerställa hur de ca 500 lägenheterna kan uppföras i närhet till Värtabanan och dess tågtrafik med buller. Den framtagna detaljplanen är inte godkänd. Staden har inkommit med underlag för att lösa frågeställningarna men osäkerhet och tidsförskjutning har uppstått. Omtag kommer ske för den återkallade delen av planen innehållande bostäderna, medan utbyggnad av gata och park undantagits från beslutet och kan påbörjas i enlighet med genomförandebeslutet.

I etappen **Gasklocka 3 och 4** har staden under året överklagat Mark- och miljödomstolens beslut att avvisa planen med hänsyn till emissioner från Värtaverket och byggnadens påverkan på Nationalstadsparken och inväntar dom från Mark- och miljööverdomstolen innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Domen kan komma att medge annan höjd på den byggnad som ersätter Gasklocka 4. Under perioden har markrening och förberedande arbeten genomförts i enlighet med genomförandebeslutet.

Markrening har under året genomförts och start av anläggning av byggvägar och infrastruktur pågår nu, inför byggstart för bostäder, förskolor och lokaler av de knappt tio byggherrarna i etappen **Brofästet**.

Bobergsgatan mellan Ängsbotten och Brofästet är i drift och projektering pågår för dess förlängning i slutligt läge mot Ropsten. **Gasverksvägen** mellan Bobergsgatan och Rådjurstigen är stängd för ombyggnad sedan december 2014 för markrening och för att frigöra mark bland annat till idrottshall, skola och förskola.

Stadens **bygglogistikcenter** är i drift i Ropsten och samtliga byggherrar nyttjar detta, liksom stadens egna entreprenörer- för godsleveranser, lagring, avfallshantering, bevakning, trafikstyrning m.m. Ett flertal **forskningsprojekt** är knutna till verksamheten.

I etappen **Ropsten-Kolkajen** pågår detaljplanearbete för ca 2 000 bostäder samt kontor och handel, där ett nyttjande av kajområdena för utemiljöer, park och bad m.m. är ett starkt inslag, liksom byggnation av bostäder på en ö som planeras att anläggas för att tillvarata det kollektivtrafiknära läget och områdets höga kvalitéer. Diskussioner pågår bland annat med Fortum kring hur deras **värmepumpanläggning** ska inrymmas i utbyggnaden, och med Lidingö om **broar** för spårtrafik, med SLL kring utbyggnad av **bussterminal**, med Stockholms Parkering AB om anläggande av **garage** i bergrum för etappens parkeringsbehov. Start-PM är fattat och markanvisning kommer ske inom ett år, utöver de kvarter närmast Lidingöbron som markanvisats under 2015. En **medborgardialog** har hållits under året.

I **Energihamnen** pågår diskussioner mellan Hamnen, Fortum, SLL, Staden och Cementa om den framtida markanvändningen kopplat till tillstånd och de avtal som finns mellan parterna och behov av anläggningar för trafik via spår, väg och fartyg för fortsatt verksamhet. Fortum kommer utveckla delar av området för sin verksamhet och Hamnen kommer inrymma bunkerbränsle för fartyg i Energihamnen. Ett flertal trafikslag för gods och persontrafik genomkorsar området och den befintliga markanvändningen, dess tillstånd, avtal, riskavstånd m.m. begränsar möjligheterna till stora förändringar utan kostsamma investeringar för ledningar, pir, kaj, spår etc.

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.

I kvarteret **Valparaiso** pågår detaljplanering för kontor, handel och eventuellt även bostäder, med villkoren att riskfrågor och trafikkapacitet till Hamnen och Norra Länken kan säkersällas. Under året har omarbetning av utbyggnadsförslaget gjorts med ledning av de parallella arkitektuppdrag som genomförts.

I **Södra Värtahamnen** har markanvisning skett för kontor och ca 200 hyresrätter i kv. Hull och inbjudan har gjorts för markanvisningstävling med fast markpris, för 650 bostadsrättslägenheter där aspekter inom hållbarhet, ambitionsnivå och kvalitet är avgörande. Start PM har gjorts.

I **Frihamnen** har en struktur tagits fram för stadsutveckling i gränssnittet mellan stad och hamn som säkerställer kapacitet för trafik till och från hamnen och som innehåller knappt 2 000 lägenheter. Exploateringsnämnden godkände under året fortsatta medel för utredningar och ersättning till Hamnen för nedlagda utgifter för att tomställa området för exploatering, för vidare beslut till KF. Den del som utgörs av att containerverksamheten flyttas, är beroende av att Hamnen påbörjar byggnationen av Norviksudden.

I **Loudden** pågår utredningar om evakuering, sanering, riksintresse mm kopplat till att avtalen för oljeverksamheten tar slut efter 2019. Detta görs ihop med Hamnen, oljebolagen och berörda myndigheter, och stadsbyggnadskontoret förbereder för att påbörja programarbete för stadsutvecklingen. Under året har några av verksamheterna på området påbörjat sin avveckling.

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 2015. 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 många 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 såsom resultaten från Smart City SRS och c/o City (både är Vinnova-finansierade).

Under 2015 har den internationella **innovationstävlingen** ”Stockholm Solar Challenge” initierats. Syftet med tävlingen var att locka förslag för hur solenergi kan integreras i stadsmiljön i Norra Djurgårdsstaden. Mer än 770 deltagare från 71 länder registrerades totalt i tävlingen. 70 bidrag inkom och vinnaren presenterades under våren på Eco Forum.

Ett webbaserat uppföljningsverktyg har testats och används nu i uppföljningen av byggherrar i Norra 2 och Brofästet.

För projektet görs årsvisa **hållbarhetsredovisningar** och **uppföljningsrapporter**, där hittills uppnådda resultat avseende energianvändning, parkeringsplatser, grönytefaktor, m.m. sammanfattas. I föregående lägesrapport redovisades sammanställningen för 2014. Redovisningen för 2015 publiceras under april på projektets webbplats, jämte ett fördjupat dokument om uppföljning av hållbarhetskrav för byggnader som redovisar i detalj resultaten från byggherrarna som publiceras i februari.

Internt har projektet arbetat med organisation och bemanning. Dessutom har arbeten med **erfarenhetsåterföring** under 2015 lett till att staden kommer att använda verktyg och lösningar som utvecklats i NDS-projektet i projekt i övriga Stockholm såsom

bygglogistikcentret, dagvattenstrategi, uppföljningsmodellen och grönytefaktor. Ett utökat projektkort har tagits fram för att säkerställa bättre ekonomisk uppföljning och förutsägbarhet i prognosarbete. 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.

Kommande period

Inom respektive etapp eller kvarter enligt ovan kommer program-, plan eller genomförandearbeten fortlöpa i enlighet med Norra Djurgårdsstadens projektplan och med respektive delprojektplan. Omtag kommer att ske i Ängsbotten. Stort fokus kommer att läggas på genomförbarheten av Gasverkets delprojekt såsom skola, idrottshall, scen, museum, handel, lokaler och bostäder avseende ekonomi, tidplan, och genomförandeåtgärder såsom ombyggnad, rening och bevarande.

Under 2016 kommer samtliga delområden i Hjorthagen och i Södra Värtahamnen och i Energihamnen vara under planering eller genomförande.

Markanvisningar kommer att göras för drygt 2 500 lägenheter och för flera kvarter med kontor, men tidplanen för detta kommer anpassas för att säkerställa att riskfrågor kring kraftvärmeproduktionen och Sevesolagstiftning är korrekt hanterade i planprocesserna, samt till säkerställande av bullerfrågor från Hamn och spår och dess koppling till möjligheterna till stadsutveckling med bostäder och arbetsplatser. Markanvisning kommer att ske för olika upplåtelse- och boendeformer, för en blandad stadsmiljö och stor vikt kommer läggas på att de offentliga miljöerna som planeras och byggs blir attraktiva och välkomnar alla Stockholmare, besökare och verksamma.

Start av markrening vid Södra Kajen kommer att ske 2016 och fortsättning av entreprenaderna för Hamnpåfarten.

För bränslehanteringen på Loudden kommer arbete med inventeringar och med saneringsplan fortsätta under 2016 samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen.

Revidering av miljö- och hållbarhetsprogrammet görs i nära samarbete med berörda förvaltningar och bolag och färdigställs innan sommaren. Vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och exploateringsavtal, görs i de förvaltnings- och bolagsöverskridande fokusgrupperna.

Kompetensprogram för aktuella detaljplaneetapper genomförs kontinuerligt och bidrar till ökad förståelse och kompetens inom hållbar stadsutveckling. Under 2016 kommer kompetensprogrammet för ett tiotal byggherrar i Södra Värtan påbörjas.

Fortsatt införande av uppföljningsdatabas för att underlätta hanteringen av miljödata och fortsatt arbete att ta fram indikatorer för att beskriva måluppfyllelse. Arbetet med uppföljningen av stadens egna projekt inleds genom att digitalisera via projektkorten som

tas fram för respektive etapp och kopplas sedan till uppföljningsdatabasen. Diskussioner pågår om erfarenheter kan överföras till andra projekt inom staden.

Fortsatt arbete med pågående FoU-projekt enligt Norra Djurgårdsstadens FoU-plan, med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks aktivt.

Den akademiska referensgruppen, som innehåller ledande forskare inom hållbar stadsutveckling, används som bollplank inom revideringen av miljö- och hållbarhetsprogrammet.

Bygglogistikcentret för Norra Djurgårdsstadens samtliga byggherrar och entreprenader kommer under 2016 fortsatt att utvärderas avseende emissioner.

Resultat från tester och metodstudier inom hållbarhetsarbetet kommer att vidareutvecklas för att kunna utgöra grund för fortsatta arbetet i projektet och koncept för erfarenhetsåterföring till övriga projekt inom staden kommer att tas fram och en kompetensöverföring kommer att säkerställas.

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

ORGANISATION

Bemanning

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, och bemannas 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 ca 15 anställda. Även miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, kulturförvaltningen, Stockholm Vatten, Stockholms hamnar, fastighetskontoret 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. Även under detta år har två praktikanter från Södertörns Högskola deltagit i arbetet.

Projektledningsgrupp

Norra Djurgårdsstadens projektledningsgrupp 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 ska 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

Under perioden har Norra Djurgårdsstaden Innovation funnits som egen enhet inom avdelningen för Stora Projekt. Norra Djurgårdsstaden Innovation är stadens mötesplats och arena för att i samverkan med forskning och näringsliv katalysera och driva utveckling och innovation och för att samverka och lära om hållbar stadsutveckling. Under 2015 har drygt ett 40-tal aktiviteter FoU-seminarier, forum och nätverksmöten genomförts inom teman som hållbara byggnader, smarta städer och affärsmodeller. 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. Exploateringsnämnden har under 2015 beviljats bidrag från VINNOVA för att utveckla innovationsplattformen "Hållbara Stockholm". Projektet sker i samarbete med KTHs Centrum för hållbart samhällsbyggande, SP Sveriges tekniska forskningsinstitution och Swedish ICT.

Styrgrupp

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

TIDPLANER OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas översiktliga tidplaner för Norra Djurgårdsstadens olika delar, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifttagande, samt antal lägenheter etc. Notera att tider och skeden i de flesta fall egentligen är överlappande.

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Hjorthagen

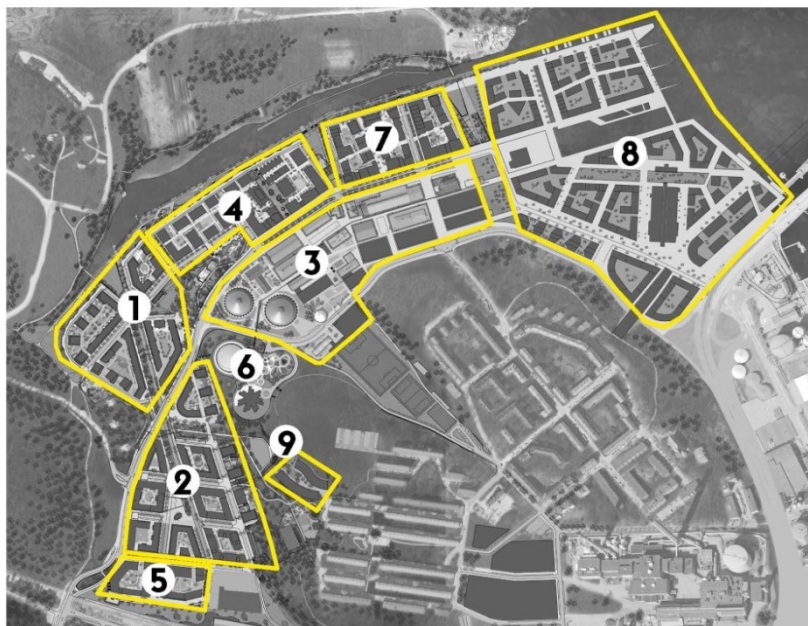
1. Norra 1 (färdigbyggt)
Byggstart: 2011
Inflyttning: 2012-2014
Bostäder: 670
Lokalyta: 1200 kvm

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

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

4. Norra 2
Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016-2017
Bostäder: 600
Lokalyta: 2500 kvm

5. Ängsbotten
Byggstart: 2017
Inflyttning: 2019
Bostäder: 520
Lokalyta: 3000 kvm



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

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

8. Kolkajen - Ropsten
Byggstart: 2018
Inflyttning: 2019-2025
Bostäder: 2000
Lokalyta: 70 000 kvm

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

Markanvisade byggherrar i de olika etapperna

1 Norra 1	
Byggherrar	Antal bostäder
Svenska Hus	129
NCC	123
Familjebostäder	109
SBC Bo	69
Seniorgården	69
Erik Wallin	42
Reinhold Gustafsson	39
Järntorget	34
Viktor Hanson	30
Lennart Ericsson	26

2 Västra	
Byggherrar	Antal bostäder
Svenska Bostäder	305
ByggVesta	188
Stockholmshem	140
JM	130
SKB	95
Borätt	85
Primula Byggnads	85
Einar Mattsson	70
HSB	70
Folkhem/Järntorget	55

4 Norra 2	
Byggherrar	Antal bostäder
Stockholmshem	154
Wallenstam	121
Skanska	94
Erik Wallin	18
HEBA	72
NCC	64
Viktor Hanson	30
SSM	48

6 Gasklocka 3 och 4	
Byggherrar	Antal bostäder
Oscar Properties	320

7 Brofästet	
Byggherrar	Antal bostäder
Einar Mattsson 2	120
Besqab	85
Tobin Properties	85
Einar Mattsson 1	80
HSB	60
Riksbyggen	45
Oscar Properties	44
Stockholmshem	43
Åke Sundvall	2

3 Gasverket	
Byggherrar	Antal bostäder
Fastighetskontoret	
JR Kvartersfastigheter	
SISAB	
Spårvägmuseet	
Åke Sundvall	100

5 Ängsbotten	
Byggherrar	Antal bostäder
Primula Byggnads	200
Wallenstam	150
Aros Bostadsutveckling	60

9 Jackproppen	
Byggherrar	Antal bostäder
Erik Wallin	40

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Södra Värtahamnen



1. Värtapiren

Byggstart: 2013
Klar: 2016

2. Värtaterminalen

Byggstart: 2014
Klar: 2016

3. Hamnpåfarten

Byggstart: 2015
Klar: 2019

4. 5. Kv Valparaiso

4. Byggstart: 2019
Inflyttning: från 2022
5. Byggstart: 2020-2021
Inflyttning: från 2023
Kontor och handel: ca 110.000 kvm
Bostäder: ca 600
Markanvisning: NCC (60.000 kvm)

7. Hangö

Byggstart: 2020
Inflyttning: från 2022
Kontor: ca 11.000 kvm
Bostäder: ca 80

8. Palermo

Byggstart: 2022
Inflyttning: från 2024
Kontor: ca 12.000 kvm
Bostäder: ca 65

9. Venedig

Byggstart: 2020
Inflyttning: från 2023
Kontor: ca 26 000 kvm

10. Narvik

Byggstart: 2021
Inflyttning: från 2023
Bostäder: ca 160

11. Pireus

Byggstart: 2020
Inflyttning: från 2022
Bostäder: ca 200

12. Stralsund

Byggstart: 2021
Inflyttning: från 2023
Bostäder: ca 200

13. Hamburg

Byggstart: 2020
Inflyttning: från 2022
Bostäder: ca 110

14. Klaipeda

Byggstart: 2021
Inflyttning: 2023
Bostäder: ca 150

15. Reval

Byggstart: 2021
Inflyttning: från 2023
Bostäder: ca 120

16. Bristol

Byggstart: 2020
Inflyttning: från 2022
Kontor: ca 22.000 kvm
Markanvisning: Vasakronan

17. Antwerpen

Byggstart: 2020
Inflyttning: från 2022
Bostäder: ca 140

18. Calais

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2021
Bostäder: ca 140

19. Donostia

Byggstart: 2020
Inflyttning: 2022
Bostäder: 120

20. Dover

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2021
Bostäder: ca 130

21. Amsterdam

Byggstart: 2020
Inflyttning: 2022
Bostäder: ca 120

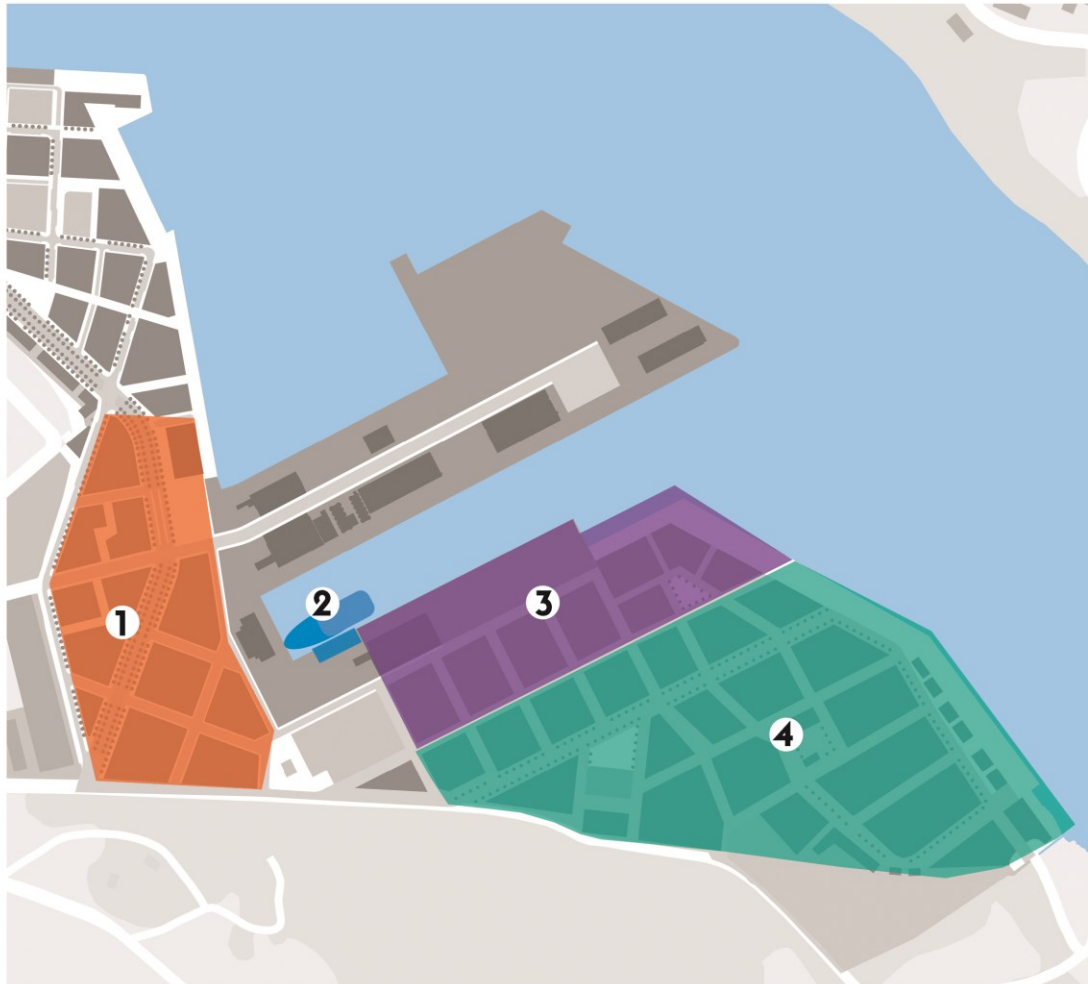
22. Hull

Byggstart: 2019
Inflyttning: från 2021
Markanvisning: Wallfast
Bostäder: ca 200

23. Gibraltar

Byggstart: 2019
Inflyttning: från 2021
Kontor: ca 10 000 kvm
Markanvisning: Wallfast

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Frihamnen och Loudden



1. Frihamnen

Inflyttning: 2029-2032
Bostäder: ca 1750
Kontor och handel: ca 75.000 kvm

2. Studentfartyg

Inflyttning: ca 2021
Bostäder: ca 600
Markanvisning: Grand Campus AB

3. Containerhamnen

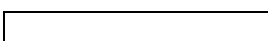
Inflyttning: ca 2022
Arbetsplatser: ca 1000

Inflyttning: ca 2028
Bostäder: ca 500

4. Loudden

Inflyttning: ca 2025
Arbetsplatser: ca 1000

Inflyttning: ca 2022-2028
Bostäder: ca 3500



PLAN OCH BYGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Värtapiren, Norra 1, Norra 2, Brofästet, Västra, Gasverket Västra och för sopsugens bergrum. Ytterligare ca 20 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 Södra Värtahamnen är 200 hyresrätter anvisade. 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 tomträtsupplåtelse för hyresrätt och markförsäljning för bostadsrätt har betydelse för de inriktningsbeslut som finns på programområdesnivå för Hjorthagen och Södra Värtahamnen, där intäkterna ska 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. Tävling avseende plusenergihus har genomförts för hyresrätter i Brofästet. Direktanvisning har genomförts för övriga hyresrätter och för bostadsrätter i Gasverket och i Jackproppen.

Färdigställt

Totalt har nu i Norra Djurgårdsstaden inflytt skett i mer än 1 470 lägenheter. Norra 1 är helt inflyttat. I samtliga kvarter i Västra har inflytt gjorts helt, eller i delar, förutom i kv. Björnlandet som är under produktion. Fem nya förskolor är tagna i drift.

Under utbyggnad och planering

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. Planering pågår för skola, idrottshall, scen och de övriga verksamheter som kommer att inrymmas i gasverket.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för byggnation av bergrum för sopsug, Hamnpåfarten, 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 och i Hjorthagsparken, samt markrening, byggvägar och infrastruktur i Gasverket

Gasklocka 3&4, Brofästet och i Ängsbotten. Del av Bobergagatan är klar och även 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 med Lidingö kommun rörande bro, spårväg och anläggningar m.m i Ropsten.

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

EKONOMI

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

I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

HÅLLBARHET

Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål

Priser, utmärkelser

Projektet Norra Djurgårdsstaden har fått priset för Sustainable Community inom C40-samverkan. Priset utdelades på COP21 i Paris och mottogs av Karin Wanngård. Priset innebär en bekräftelse av att projektet är en nationellt och internationellt förebild inom hållbar stadsutveckling.

Övergripande hållbarhetsprogram

Det av kommunfullmäktige beslutade miljö- och hållbarhetsprogram för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden har tolkats under de senaste åren av stadens förvaltningar och bolag. Under arbetet har identifierats vikten av att kontinuerligt revidera programmet för att säkerställa att projektet förblir ett spjutspetsprojekt. Projektet har uppdragits av styrgruppen att periodiskt revidera programmet med samma tidsintervall och i anslutning till stadens revidering av Stockholms miljöprogram. Stadsbyggnadskontorets framarbetade stadsbyggnadsprinciper för Norra Djurgårdsstaden som beskriver planer för områdets fysiska utveckling, kommer att integreras med de reviderade hållbarhetsmålen. Dessa båda parallella processer skapar ett ramverk för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringskontoret har under 2015 påbörjat arbetsprocessen med revidering av hållbarhetsprogrammet för Norra Djurgårdsstaden. Revideringen ska leda till att målen blir mer stringenta, uppföljningsbara och realistiska och kommer kunna användas för målstyrningen av projektet.

Revidering och vidareutveckling av NDS miljö- och hållbarhetsprogram sker utifrån en iterativ process som kan inspirera och motivera till utveckling av stadens andra strategidokument. Den akademiska referensgruppen som har bildats är ett bollplank i revideringen.

Arbetet genomförs i nära samarbete med stadens förvaltningar och bolag för att bibehålla samsynen kring frågorna och att ytterligare förstärka samarbetet. De förvaltningar och bolag som aktivt deltar i revideringsprocessen är exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, Stockholms Hamnar och Stockholm Vatten. Övriga förvaltningar och bolag som berörs kommer att ges möjlighet att granska dokumentet. Ett slutligt dokument kommer att färdigställas före sommaren för vidare politisk hantering.

Forskning och utveckling

För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen har staden inlett FoU-projekt, oftast i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, EU m.fl. I Norra Djurgårdsstaden bedrivs för närvarande ca 20 FoU-projekt. Dessutom bedriver externa aktörer ytterligare projekt

inom NDS. Under 2015 har staden fått extern finansiering om 10 miljoner kronor för bl.a. tredje fasen av c/o city projektet (ekosystemtjänster och grönytefaktor på allmän platsmark) och EU-projektet Urban Learning för sammanställning av erfarenheter kring energiplanering. Dessa drivs av stadsbyggnadskontoret och av miljöförvaltningen med utgångspunkt ibland annat Norra Djurgårdsstaden.

Som en fortsättning på Smart City projektet har Citizen Communication Platform utvecklats, ett samarbetsprojekt som syftar till att skapa en plattform som kombinerar individens behov av vardaglig information med miljöinformation för att se om det bidrar till livsstilsförändringar. Projektet drivs från KTH där bland annat Norra Djurgårdsstaden och Hammarby Sjöstad deltar.

För att driva frågan om sorterande avloppssystem vidare har projektet Mat i kretslopp initierats. Syftet är dels att studera nyttorna för de olika delar av systemet (odling, mat, organiskt avfall, växtnäring, odling) och att utreda möjligheten att bygga en organisatorisk struktur för en storskalig system. Helsingborg och Stockholms stad samt byggherrar och va-huvudmän i städerna samt LRF deltar.

Arbetet med framtagandet av en färdplan för en klimatpositiv stadsdel enligt Clinton Climate Initiative (CCI), ett nätverk inom C40-samarbetet pågår i nära samarbete med berörda förvaltningar. Arbetet kommer färdigställas under våren 2016. Färdplanen innebär koldioxidberäkningar utifrån de olika vägval och åtgärder som kommer att vidtas i Norra Djurgårdsstaden. Beräkningar visar att Norra Djurgårdsstaden kan enligt CCI ramverket bli klimatpositivt. Projektet avser att med dessa beräkningar som grund lämna en ansökan att uppgraderas till en av de klimatpositiva deltagarna i C40-nätverket under våren.

Kompetensutveckling

Staden anordnar kontinuerligt kompetensprogram för byggherrar i markanvisade etapper och för stadens stadsplanerare, planprojektledare, genomförandeprojektledare och konsulter. Kompetensprogrammet är en seminariereserie med syfte att öka kompetensen i olika hållbarhetsfrågor och att bjuda in till dialog. Under 2015 har fem kompetensseminarier hållits.

På bygglogistikcentret genomgår all personal på byggarbetsplatsen en halv dags utbildning där information om miljöprofileringen ingår. Under 2015 har 1975 personer utbildats, totalt har hittills 3 346 personer genomgått utbildningen.

Innovativa lösningar och metoder

Staden har även etablerat ett **bygglogistikcenter** dit 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 innovationsupphandling av **framtidens återbrukscentral** har genomförts. Två koncept har testats. Ett mobilt koncept, en pop-up-version som testades under fem dagar i oktober i Norra Djurgårdsstaden, och ett permanent koncept där affärsmodellen för en permanent

lösning stod i centrum. Resultaten kommer att användas av SVAB Avfall. En markanvisning har sökts för en permanent lösning i Norra Djurgårdsstaden.

Med inspiration av grönytefaktor har ett verktyg tagits fram för byggherrarna för att planera för hållbara transporter, ett s.k. **mobilitetsindex**. Verktöget kommer att testas i kommande markanvisningar.

Staden har tagit fram ett kommunikationsverktyg, förklaringsmodellen **Reflow** som är en vidareutveckling av Hammarby Sjöstads kretsloppsmodell. Reflow visar hur stadsdelens olika flöden hänger ihop och vilka flöden som är linjära och vilka som bidrar till slutna kretslopp. Modellen förtydliga de synliga och osynliga flödena gällande vatten, energi och material. Reflow lanserades i november i Stockholmsrummet.

Boendedialog och samverkan

Staden har under 2015 satsat på att utöka medborgardialogen kring allmänna platsens funktioner i det nya utbyggnadsområde Kolkajen/Ropsten. I oktober fanns dialogpaviljongen på plats där de boende och Stockholmarna kunde lämna sina synpunkter. Introduktionsmöten och seminarier har hållits för de boende i Norra Djurgårdsstaden. Initiativ såsom biodling och stadsodling har fortsatt varit mycket populära. Boendenätverket HIND är fortfarande aktivt inom området och inkluderar befintliga och nya boende i Hjorthagen.

Uppföljning av miljömål och krav

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 m.m. finns med nuvarande beslutsläge och uppdrag utmaningar kopplade till projektets rådighet i respektive fråga. Genom revideringsarbetet utreds möjligheter att jobba vidare med frågeställningarna.

Inom ramen för C40-samarbetet där Norra Djurgårdstaden är ett projekt inom Clinton Climate Initiative, CCI, används färdplaner för att se över vägval att bli en klimatpositiv stadsdel 2030. Senaste beräkningar visar att nuvarande krav i Norra Djurgårdstaden leder till en sänkning av koldioxid-emissioner med 60 % per år jämfört med 2010-års byggande i Hammarby Sjöstad. Beräkningar visar också att om projektet skulle skärpa kraven ytterligare kan emissionerna minska med upp till 80 %.

Uppföljning av de enskilda byggherrarna pågår kontinuerligt och visar ett stort engagemang av byggherrarna. Ett webbaserat uppföljningssystem har implementerats och använts i etapperna Norra 2 och Brofästet. Databasen ska underlätta för byggherrarna och staden så att analyser och återkoppling möjliggörs.

Byggherrarna i 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. I de senare etapperna har kraven varit bindande och funnits med som

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

förutsättning under hela planeringen och projekteringen, vilket ger bättre förutsättningar att uppfylla kraven, vilket även framgår av uppföljningen. Uppföljningen som gjordes under 2015 visar på positiva resultat och en stark ambition och vilja från byggherrarnas sida att så långt som möjligt leva upp till kraven.

Resultat energiprestanda

När det gäller energi så har regelbunden uppföljning av bostäderna skett under alla skeden. Diagram 1 visar genomsnittssiffror energiprestanda (projekterade värden) för de olika etapperna. Från och med Norra 2 har sedan markanvisningen energikrav ställts på mindre än 55 kWh/ m² A_{temp} och år.

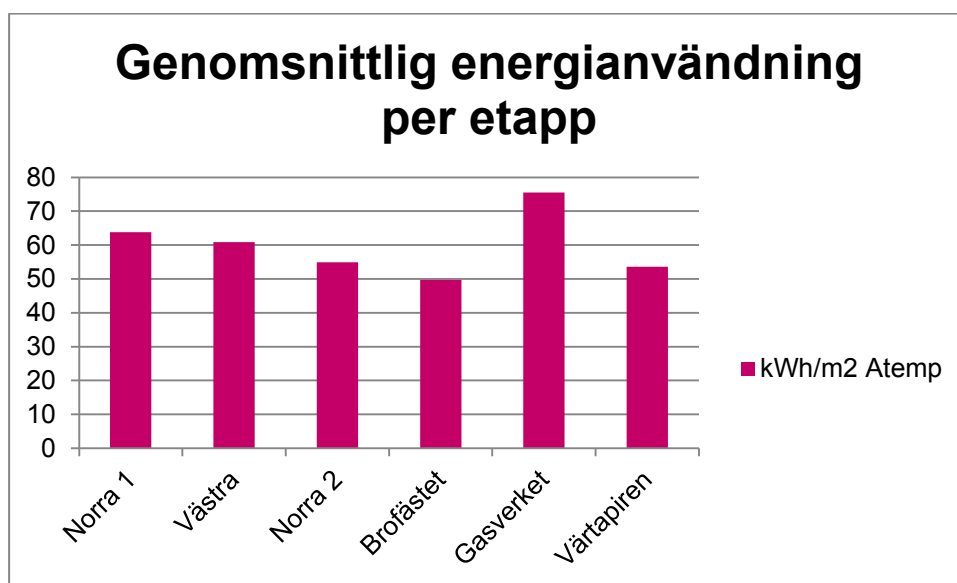


Diagram 1: Genomsnittlig energianvändning (projekterade värden) per etapp i kWh/m² A_{temp} och år

Kommentarer:

- I Norra 1 ligger byggherrarna i snitt på ca 65 kWh/m², i Västra i genomsnitt på ca 60 kWh/m². I senare etapper ligger alla under 55 kWh/m².
- Gasverket består av både befintliga och nya byggnader. Nya byggnader klarar kravet på 55 kWh/ m².

I diagram 2 visas energiprestandan för etapp Norra 1²(projekterade värden och de första uppmätta värden efter två års drift).

² Staden har inte haft några gemensamma anvisningar för beräkningar i Norra 1. En viss genomgång av beräkningar gjorde staden och påslag har gjorts vid behov för att få en rättvisare jämförelse i denna redovisning.

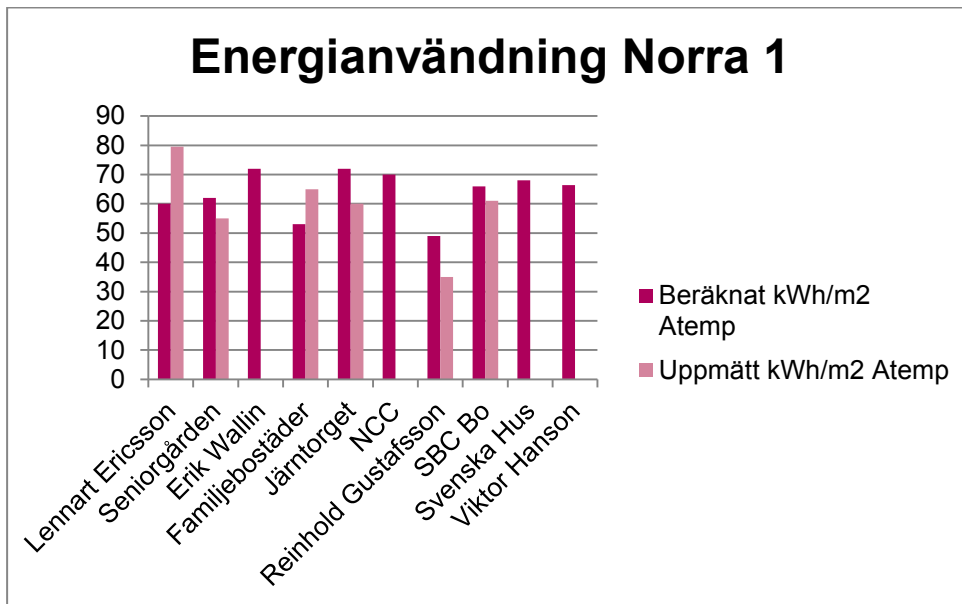


Diagram 2: Energianvändning i Norra 1 i kWh/m² A_{temp} och år

Kommentarer uppmätta värden Norra 1:

- Kraven i BBR var för dessa byggherrar mindre än 110 kWh/m² A_{temp} och år och mindre än 55 kWh/m² A_{temp} för eluppvärmda.
- Reinhold Gustafsson använder bergvärme vilket bidrar till deras resultat.

Resultat grönytefaktor

Grönytefaktorn (GYF) är ett verktyg som har utvecklats i Norra Djurgårdsstaden för att premiera grönstrukturens olika funktioner, se diagram 3.

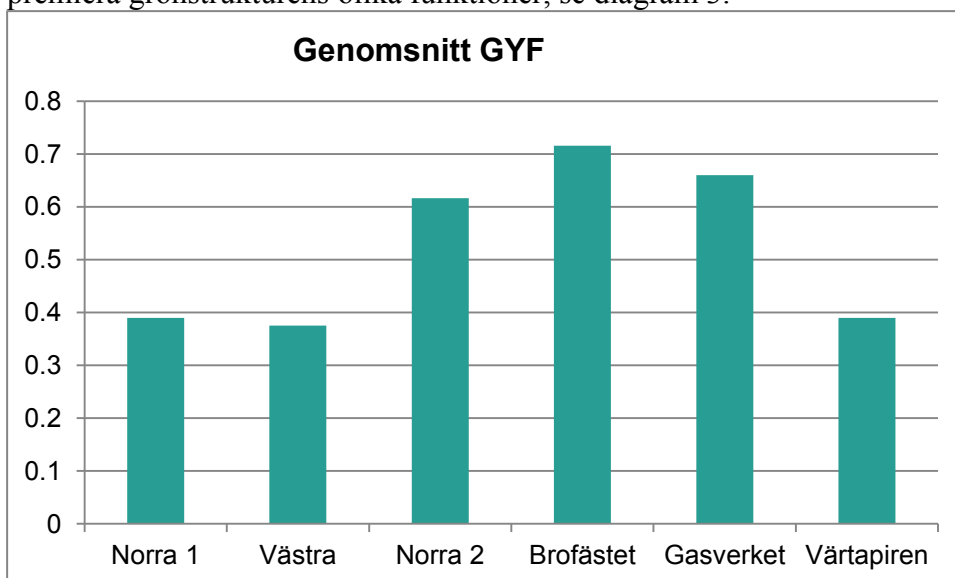


Diagram 3: Genomsnittliga värden grönytefaktor i alla etapper.

Kommentarer:

- En grönytefaktor på 0,6 ska uppnås för bostäder. För Värtapiren är kravet 0,4.

- Gemensamt för de flesta är att mest poäng erhålls genom ej underbyggd grönska samt sociala faktorer.

Resultat byggavfall

I Norra Djurgårdsstaden måste alla byggherrar från och med etapp Västra ansluta sig till bygglogistikcentret som bland annat ansvarar för avfallshanteringen.

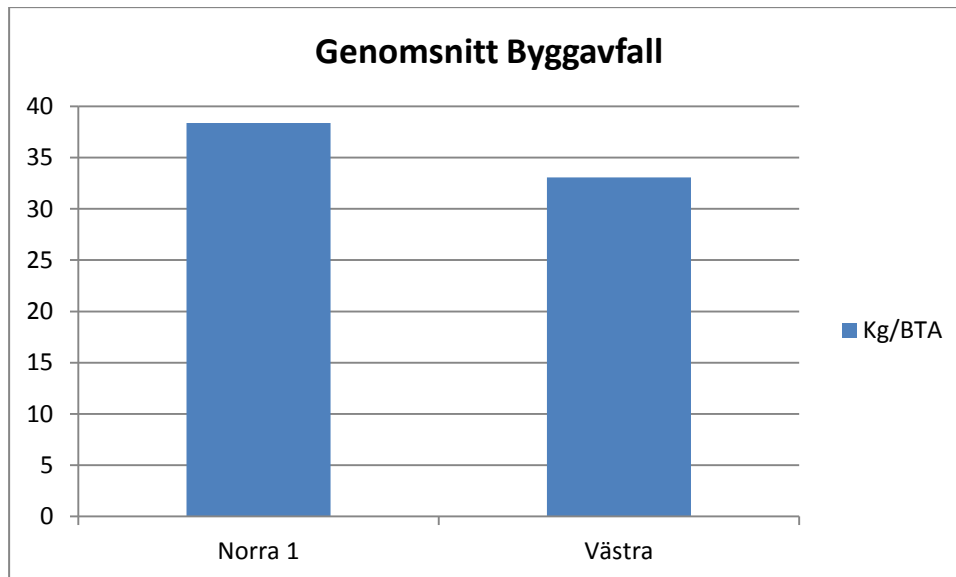


Diagram 4: Genomsnitt för byggavfall i kg/m² BTA, avslutade projekt.

Kommentarer Norra 1:

- I Norra 1 gjordes en gemensam upphandling av en avfallsentreprenör.
- I Västra har samtliga byggherrar använt sig av bygglogistikcentrets avfallshanteringstjänst.

Resultat parkeringsplatser för cyklar och bilar

Cykelparkering ska anordnas motsvarande 2,5 platser/lägenhet. Bilparkering i garage motsvarande 0,5 platser/lägenhet

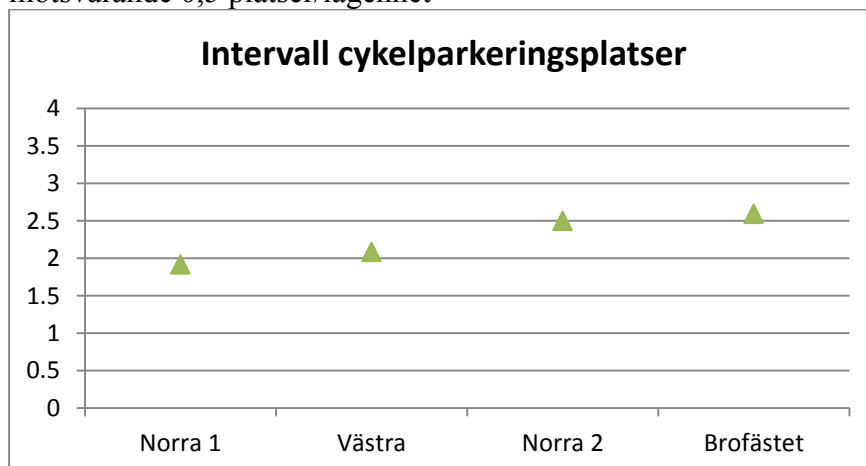


Diagram 5: Genomsnittligt antal cykelplatser per lägenhet

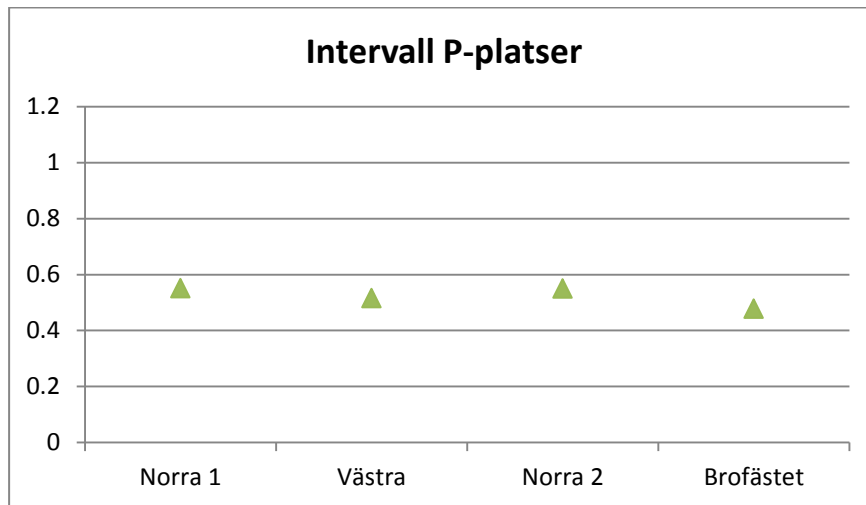


Diagram 6: Genomsnittligt antal parkeringsplatser för bilar per lägenhet

Erfarenheter från uppföljning hittills

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 då kraven påverkar byggnadens utformning.

Systematisk uppföljning och granskningsprocessen bidrar till ökad dialog och förståelse för kraven och gemensamma beräkningsförutsättningar bidrar till jämförbarhet. Hittills har uppföljningen dock inte visat på någon skillnad mellan byggherrar som bygger för egen förvaltning eller för försäljning.

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.

Uppföljning av stadens egna projekt

När det gäller stadens egna projekt har staden utarbetat rutiner för miljöstyrning som säkerställer att miljöprofileringen arbetas in i projekteringshandlingar såväl som under produktion och förvaltning.

Gång och cykelplan

För uppföljning av stadens planering och implementering av trafikstrategin har en gång- och cykelplan utarbetats. Det hittills färdigställda gång- och cykelnätet har även utvärderats och visar att man uppnår de högställda målen.

Massbalans

Staden eftersträvar att återanvända så mycket massor som möjligt för att minska transporter och mängden avfall som läggs på deponi. Följande resultat kan redovisas:

- Från projektets start fram till idag har ca 41 % av massorna kunnat återanvändas och resterande del har transporterats bort/gått till deponi.
- Till och med 2014 hade 350 000 ton berg krossats på plats och 100 % av bergmassorna har återanvänts lokalt.

Redovisning av avvikelser

Konstaterade avvikelser fram till och med rapporteringstillfället:

1. Återföring av näringsämnen till jordbruket

För stora delar av 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.

2. Optimal återvinning av energi från matavfallsfraktionen i Hjorthagen

Matavfall från de delar av Hjorthagen som byggs samlas in via avloppsnätet. Detta innebär att mellan 50 och 60 % av biogaspotentialen tillvaratas. Det är ingen optimal lösning.

Risk för avvikelser:

1. Återföring av näringsämnen till jordbruket

Exploateringskontoret samarbetar nära med Stockholms Vatten i frågan kring införande av sorterande avloppssystem fr.o.m. Kolkajen/Ropsten och Södra Värtan. En stor utmaning är dock att Stockholms Vatten inte haft förutsättningar och resurser att ta sig an denna typ av utvecklingsfrågor. Stockholm Vattens bidrag i detta arbete bör stärkas. Risken är annars att projektets hållbarhetsmål om återföring av näringsämnen till jordbruket inte kan uppnås heller för Södra Värtan eller Loudden. Utredning pågår för den sista etappen i Hjorthagen (Kolkajen/Ropsten) samt Södra Värtan. Pilotprojekt i enstaka byggnader planeras i Hjorthagen samt teknisk beskrivning inför projektering tas fram gällande etappen Kolkajen/Ropsten.

2. 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 som är svårt att påverka inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet. För att nå målet krävs nationella styrmedel som även kan innebära att lagstiftning behöver ändras. Även fastigheter ansluts till gemensamt fjärrvärmesystem som inte kommer att vara fossilbränslefritt förrän 2040. Det finns en stor risk för avvikelse såsom målet idag är preciserat.

3. 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 bevarandenaspekter, vilket kan leda till avvikelse.

4. 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.

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, 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 mängdavgivning, 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 avvikelse 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.

Mycket av Norra Djurgårdsstaden kommunikation bygger på samarbeten kring kommunikation med olika aktörer. Samarbete sker bland annat med olika förvaltningar och bolag inom Stockholms stad, det kan vara på webbplatsen stockholm.se, mässor och konferenser. Allt oftare sker kommunikation i samarbete med externa aktörer.

MÅLGRUPPER

Norra Djurgårdsstaden har ett omfattande antal intressenter och målgrupper - nationella såväl som internationella. Det är bland annat medborgare, byggherrar, experter och beslutsfattare. Ett flertal aktörer förhåller sig dessutom till och kommunicerar projektet utifrån sitt perspektiv.

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 inbegriper att kunna ta emot allt fler besöksförfrågningar från beslutsfattare, politiker, tjänstemän och specialister. Projektet har en besöksmottagning som har hanterats via Norra Djurgårdsstaden Innovation.

Interna målgrupper

Projektets medarbetare (såväl anställda som konsulter)

Berörda tjänstemän på exploateringskontoret och på flera förvaltningar och bolag i Stockholms stad.

Offentliga aktörer

Myndigheter, kommuner/städer/länder

Privata aktörer/bolag

Byggherrar, arkitekter och teknikkonsulter.

Företag som driver utvecklings- och forskningsprojekt.

Företag i närområdet.

Medborgare och allmänhet

Medborgare, boende och arbetande i området.

Besökare/delegationer

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

Opinionsbildare

Politiker, forskare, experter, journalister och tyckare.

Aktiviteter och löpande information

Hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden är projektets prioriterade kanal och har cirka 6-7 000 besökare varje månad, samt högt deltagande i sociala medier såsom Facebook och Twitter. 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.

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.

Projektet tog under året emot närmare 4 000 besökare. Kommuner, politiker, myndigheter, skolor och journalister, såväl nationella som internationella gäster besökte Norra Djurgårdsstaden. Det är en ökning med upp emot 1 000 besökare.

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 Ekonomi****1b Måluppfyllelse miljöprofilering**