

Mellan Stockholms kommun genom dess exploateringsnämnd, nedan kallad **Staden**, och Bonnier Fastigheter AB (org.nr. 556058-2354), nedan kallat **Bolaget**, har under förutsättning som anges i § 6 nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL

§ 1

MARKANVISNING

Exploateringsnämnden har 2016-03-10 beslutat att till Bolaget anvisa det på bilagda karta (Bilaga 1) angivna markområdet. Det anvisade markområdet ligger inom fastigheterna Neapel 3, Ladugårdsgärdet 1:9 och Ladugårdsgärdet 1:40 i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Östermalm. Markområdet, nedan benämnt **Fastigheten**, är ungefärligt redovisat och slutlig omfattning och avgränsning kommer att fastställas under detaljplanprocessen.

Fastigheten Neapel 3 är idag upplåten med tomträtt. Den del av fastigheten Neapel 3 som ingår i Fastigheten är obebyggd och parterna är medvetna om att en fastighetsbildning kommer att krävas och det är staden som åtar sig att reglera området med tomträttshavaren.

Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med ovan angivna datum, har en option att ensam förhandla med Staden om överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för Fastigheten.

§ 2

AVSIKTSFÖRKLARING/MÅL

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att Fastigheten planläggs för ny bebyggelse med cirka 50 000 kvm BTA kommersiella lokaler.

Fastigheten ligger inom Norra Djurgårdsstaden som av Stockholms Stad utsetts till miljöprofilområde. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska visa vägen mot en hållbar framtid. Med hänsyn till platsens läge och potential samt hållbarhetsambitionerna för området måste den nya bebyggelsen ges en hög arkitektonisk kvalitet.

Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och

- att arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav i miljöprofileringen i Norra Djurgårdsstaden
- att kontinuerligt följa upp och redovisa sina resultat samt vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa att man uppfyller högt ställda mål och krav
- att delta i gemensamma aktiviteter (workshops, konferenser, innovationsprojekt, pilotprojekt etc.) för att utveckla kompetens och teknik i miljöanpassat byggande och hållbar stadsutveckling

- att ansluta sig till projektets bygglogistikcenter

För att konkretisera ovanstående åtaganden och ambitioner är parterna överens om att hållbarhetsarbetet inom Fastigheten ska följa bifogat handlingsprogram daterat november 2015 (Bilaga 2) och programmet hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden (Bilaga 3). Kraven i handlingsprogrammet ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1.

En planeringsförutsättning för området är att all bilparkering, undantaget platser för funktionsnedsatta och angöring, skall lösas inom kvartersmark. Inom Fastigheten skall Bolaget ordna parkeringsmöjligheter för allmänhet och besökare i enlighet med bifogat handlingsprogram. Då delar av fastigheten kommer att säkerhetsklassas ställer det särskilda krav på tillgängligheten för allmänhet och besökare. Detta tillsammans med p-normen specificeras under planeringsarbetet.

Bolaget ska se till så att bottenvåning i de delar av bebyggelsen som anläggs på utbyggnad eller vetter mot kajstråk eller gata innehåller lokaler för publika verksamheter.

Bolaget ska efter överenskommelse med Staden, eller den som Staden sätter i sitt ställe, i samråd med denna projektera, bygga och upplåta lokaler för ombyte, dusch och toaletter m.m. i bottenvåningen. Lokalerna som ligger i anslutning till planerad badanläggning sydost om Fastigheten ska upplåtas till staden mot marknadsmässig hyra.

Bolaget ska möjliggöra erforderligt släpp i bebyggelsen för siktlinje och gångpassage längs kajstråket.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten utifrån dagens verksamheter är utsatt för olika typer av buller, inklusive lågfrekvent, dels från verksamheter i Värtahamnen, dels från trafik. Detta buller kan föranleda särskilda utredningar och byggnadstekniska åtgärder för att skapa goda ljudförhållanden i kontorsbebyggelsen.

Bolaget är medvetet om att Fastigheten ska anslutas till gemensamhetsanläggning för sopsugssystem i området.

Bolaget är medvetet om att delar av bebyggelsen anläggs på utfyllnad i vatten och att utfyllnaden är beroende av ett miljötilstånd för vattenverksamhet.

Parterna skall gemensamt verka för att få till stånd en välfungerande kollektivtrafik till och från området.

Bolaget och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för området tas fram, antas och vinner laga kraft, samt att beslut om bygglov sker i enlighet med intentionerna i detta avtal.

Om stadsbyggnadskontoret så önskar ska planarbetet genomföras med konsultmedverkan. Stadsbyggnadskontoret utser plankonsult.

Bolaget ska efter samråd med stadsbyggnadskontoret utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanarbetet. Om stadsbyggnadskontoret så önskar skall processen innefatta konkurrensutsättning av bebyggelseförslag i form av exempelvis parallella uppdrag. Detta sker i samråd med Bolaget.

§ 4

EKONOMI

4.1. Utredningskostnader

Bolaget beställer och står för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanarbetet och för att parterna ska kunna träffa en överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal. Staden står dock för kostnaderna för egen personal på exploateringskontoret.

Bolaget ska träffa ett planavtal med stadsbyggnadskontoret, om stadsbyggnadskontoret så begär.

4.2. Bygg- och anläggningskostnader

Kvartersmark

Staden ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken.

Staden ska svara för utfyllnaden i vatten inklusive tillståndsansökan för vattenverksamhet.

Bolaget kommer att ges möjlighet att besiktiga Fastigheten innan parterna träffar överenskommelse om exploatering för att i det avtalet kunna godta Fastighetens skick och avstå med bindande verkan från alla anspråk mot Staden på grund av fel och brister i Fastigheten. Beträffande markföroreningar se nedan. Bolaget är medvetet om att Fastigheten tidigare har varit bebyggd och att marken kan bestå av utfyllnader och att den därmed kan innehålla lämningar från tidigare verksamheter, exempelvis stödmurar, ledningar m.m. Bolaget tar på sig ansvaret för att avlägsna dessa anläggningar vid behov.

I de fall Staden bedömer att det inom fastigheten kan antas förekomma föroreningar som kan medföra skada för människors hälsa eller miljön beställer, utför och bekostar Staden egna provtagningar och utredningar för att klarlägga och bedöma behovet av efterbehandlingsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt tar fram en handlingsplan för den fortsatta hanteringen och de efterbehandlingsåtgärder som krävs för att marken ska kunna användas enligt ändamålet i blivande detaljplan. Vid bedömning av markföroreningar kommer platsspecifika riktvärden och åtgärds mål tillämpas. Riktvärden och åtgärds mål ska under planeringsarbetet preciseras för att sedan ingå som en bilaga i överenskommelse om exploatering enligt § 1. Staden bekostar inga åtgärder enligt ovan som beställs av Bolaget. Bolagets undersökningsplikt enligt lag påverkas inte av Stadens bedömning vad gäller behovet av provtagning, utredningar m.m.

För att värna om våra naturresurser ska så mycket som möjligt av schaktmassorna återanvändas antingen inom den blivande kvartersmarken eller inom andra områden som Bolaget finner det vara möjligt att återanvända överskottsmassor på. I de fall efterbehandlingsåtgärder erfordras, enligt föregående stycke, ersätter Staden inte i något fall kostnader för hantering och avsättning av massor understigande Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) eller massor för vilka det finns avsättningsmöjligheter.

Bolaget ska därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Bolaget står för kostnader för lagfart och anslutning av vatten, avlopp, sopsug, el, fjärrvärme m.m.

Gatu- och parkmark

Bolaget ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. Projektering och utförande av alla återställande- och anslutningsarbeten ska utföras i samråd med Staden och enligt Stadens standard.

Huvudregeln i övrigt är att Staden ska svara för och bekosta projektering samt byggande av kommunala anläggningar inom allmän platsmark. Parterna kan överenskomma om annat.

4.3. Marköverlåtelse

Staden ska till Bolaget med äganderätt överlåta den blivande kvartersmarken för kontorsbebyggelse. Parterna ska träffa överenskommelse om exploatering när planarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att en sådan kan träffas, dock senast 2018-03-10.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning ska vara för kommersiella lokaler (som inte får användas för bostadsändamål enligt detaljplan) 7 000 kronor per m² ljus BTA. Ljus yta definieras som ytan ovan mark från fasad och 10 m innanför. Yta bortom 10 m från fasad värdesätts till 75% av den ljusa

yta. För handel gäller hela ytan som ljus. Värdet för en garagevåning ovan mark är 0 kr/m².

Ovanstående pris för kommersiella lokaler i kronor per m² är bestämt i prisläge 2015-12-31.

För byggrätt för kontor skall köpeskillingen regleras – upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD). Detta index visar värdeförändring för bebyggda fastigheter under kalenderår och tas fram under april månad nästföljande år. Startindex per 2015-12-31 (= indextal för år 2015) är indextalet x (publiceras under april 2016) enheter (1983-12-31=100).

Vid tillträde beräknas köpeskillingen enligt följande:

1. *Om ett startindex enligt ovan har kunnat beräknas:*

Slutligt fastighetsindex beräknas som det vid tillträdestidpunkten av IPD senast framtagna indextalet omräknat med förändringen av statistiska centralbyråns konsumentprisindex (KPI) för december månad det år detta IPDs indextal avser och KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet. Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-12-31 multiplicerad med förhållandet mellan slutligt fastighetsindex och startindex.

2. *Om ett startindex enligt ovan inte har kunnat beräknas:*

Köpeskillingen vid tillträde beräknas som köpeskillingen i prisläge 2015-12-31 multiplicerad med förhållandet mellan KPI för den månad som infaller två månader före tillträdet och KPI för december 2015.

4.4. Tillträde

Tillträde till Fastigheten kan tidigast ske efter lagakraftvunnen fastighetsbildning.

§ 5

MARKANVISNINGSPOLICY M.M.

Bolaget ska följa samtliga villkor i bilagda markanvisningspolicy (Bilaga 4), beslutad i exploateringsnämnden den 19 april 2007. Detta innebär bland annat att Bolaget ska följa Stadens, av kommunfullmäktige, gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden vid markanvisningar beslutade generella krav. Exempel på sådana krav är att integrera olika former av specialbostäder, lokaler för förskola, social omsorg och service, att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med

funktionsnedsättning, att uppfylla vissa krav avseende energihushållning, materialanvändning m.m.

§ 6

GILTIGHET

Detta markanvisningsavtal är till alla delar förfallet utan ersättningsrätt från någondera parten om inte överenskommelse om exploatering enligt § 1 och § 4.3 ovan träffats mellan Staden och Bolaget senast 2018-03-10.

Bolaget är medvetet om

- att beslut om att anta detaljplan meddelas av stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Beslut om att anta detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medvetet om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta detaljplan och att beslut om antagande av detaljplan kan prövas i särskild ordning,
- att detta avtal inte är bindande för kommunens organ, med undantag för exploateringsnämnden, vid prövning av förslag till detaljplan.

* * * * *

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

För Stockholms kommun
genom dess exploateringsnämnd

För Bonnier Fastigheter AB

.....
()

.....
()

.....
()

.....
()

BILAGOR

1. Karta
2. Handlingsprogram
3. Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden
4. Markanvisningspolicy

Bilaga 1 – karta



Blå markering visar ungefärligen utfyllnad i vatten.

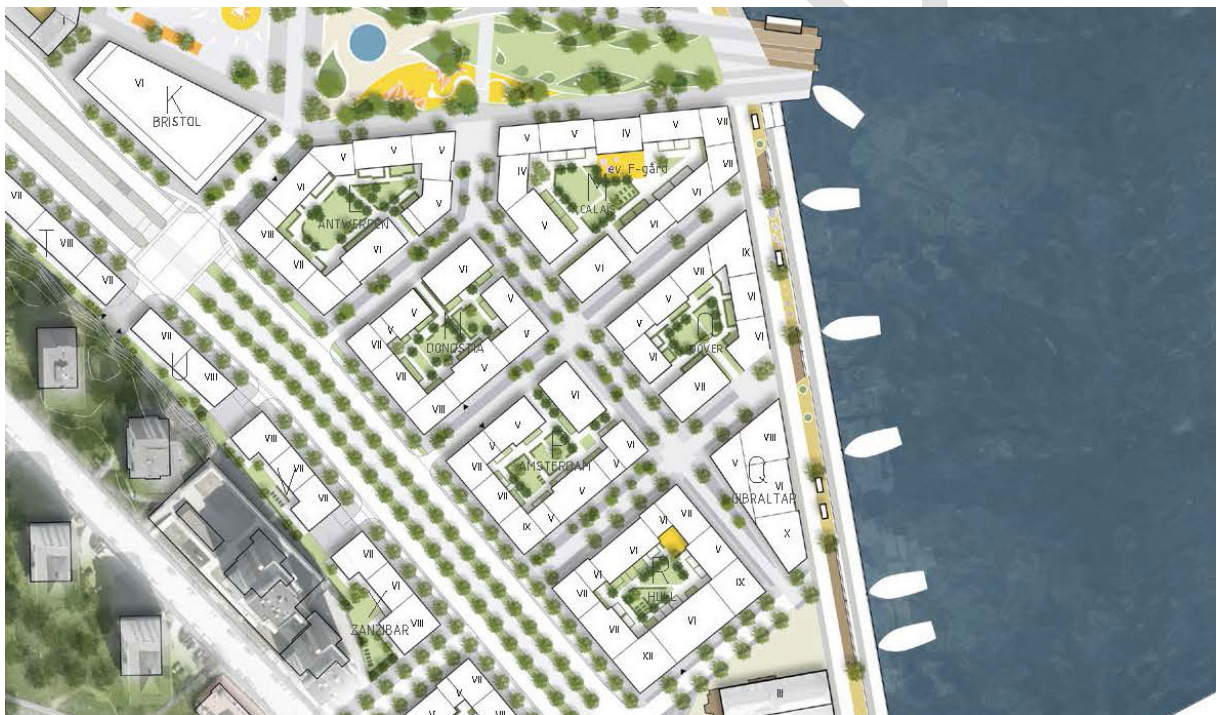
Röd markering visar ungefärligen område för markanvisning.

Hållbarhetskrav vid markanvisning

Södra Värtan

HANDLINGSPROGRAM

vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och verksamhetslokaler i Södra Värtan



NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN

November 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER	3
MILJÖ- OCH HÅLLBARHETSKRAV	4
1. Miljösäkring	5
2. Klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö	6
3. Hållbart energisystem	7
4. Hållbart återvinningssystem	9
5. Hållbart vatten- och avloppssystem	9
6. Hållbara transporter	10
7. Miljöanpassade byggnader	11
8. Hållbara livsstilar	13
9. Hållbara verksamheter	13
10. Digital infrastruktur	14

Versionshantering

Version	Kommentarer	Datum	Ansvarig
0.1	Underlag till markanvisningstävling	2015-12-02	Christina Salmhofer

BAKGRUND

Stadsdelen Norra Djurgårdsstaden (NDS) är utsedd till ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad. Övriga miljöprofilområden är Västra Liljeholmen och miljonprogramsområdena. Stockholms stads (stadens) vision är att Norra Djurgårdsstaden (NDS) ska vara ett föredöme i hållbar stadsutveckling.

Den nya stadsdelen ska skapa trivsel och genom sin utformning inbjuda boende och verksamma i stadsdelen till egna initiativ och ett miljömedvetet levnadssätt. En devis är att ”det ska vara lätt att göra rätt” i NDS.

För det fortsatta arbetet har följande fokusområden valts:

- Miljösäkring
- Klimatanpassad och grönskande utomhusmiljö
- Hållbart energisystem
- Hållbart återvinningssystem
- Hållbart vatten- och avloppssystem
- Hållbara transporter
- Miljöanpassade byggnader
- Hållbara livsstilar
- Hållbara verksamheter
- Digital infrastruktur

För att uppnå högt ställda hållbarhetsmål kommer arbetet i NDS att innebära stora utmaningar vad det gäller tekniska lösningar och system samt ledning i planerings- och byggprocessen. Förvaltningsfasen och brukarnas medverkan utgör också en central del för möjligheten att uppnå målen.

Som ett led i att marknadsföra och exportera svensk miljöteknik och kunnande inom hållbar stadsutveckling ska byggherrar och leverantörer av teknik, produkter och tjänster inom NDS informera om och exponera sina projekt/produkter. Detta ska ske på ett aktivt sätt för besöksgrupper.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANER

Södra Värtan, beläget mellan Värtahamnen och Frihamnen, ska under kommande år utvecklas till en attraktiv stadsdel för boende och arbete. Under de senaste årtiondena har hamnverksamheten i området minskat i omfattning och andra typer av verksamheter har börjat etableras. Som del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden ska Södra Värtan utvecklas till en stadsdel med blandade funktioner som kontor, bostäder, handel och service, samordnat med bevarande och utveckling av befintlig färje- och kryssningsverksamhet.

Utvecklingen av Södra Värtan bedöms kunna innebära ca 1500-1700 nya bostäder och ca 100 000 kvm BTA kontor, handel och service. Ett fördjupat program för området togs fram 2012

av stadsbyggnadskontoret, och i oktober 2015 behandlades ett start-PM i stadsbyggnadsnämnden som innebar startskottet för stadens detaljplanearbete. Samråd beräknas äga rum hösten 2016, och därefter delas området upp i två olika detaljplaner. Den södra halvan av området utgör den första utbyggnadsetappen, och ska markanvisas våren 2016. Etappen, som huvudsakligen planeras för bostäder, beräknas kunna byggstartas under 2019 och en första inflyttning kan då ske under 2021. Den andra etappen är lokaliserad till områdets norra delar och planeras för bostäder och kontor. Här sker markanvisning tidigast hösten 2016, byggnationen planeras pågå under perioden 2020-2023.

HÅLLBARHETSKRAV

Hållbarhetskraven för detaljplaneområdet **Södra Värtan** utgår från stadens "Övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden" (2010-04-13) som kommer att verka under hela Norra Djurgårdsstadens projektperiod. För varje utbyggnadsetapp kommer specifika hållbarhetskrav att utarbetas i ett handlingsprogram för den aktuella etappen utifrån de övergripande och operationella målen i det övergripande programmet.

Detta handlingsprogram är riktat till byggherrar i detaljplaneområdet **Södra Värtan** och beskriver de hållbarhetskrav som ställs på befintliga och nya byggnader, den offentliga miljöns funktion, planering och utförande.

Samhällets regler för byggande som finns i miljöbalken, PBL och BBR gäller som en grundförutsättning. Stockholm stad ställer ytterligare krav i form av Stockholms miljöprogram, kemikalieplan, dagvattenstrategi, m fl. Miljöprofileringen av NDS innebär högre målsättningar och krav som redovisas i detta dokument. De detaljerade hållbarhetskraven för detaljplaneområdet **Södra Värtan** och ansvaret för uppföljning kommer att ingå som ett villkor i exploateringsavtalet mellan staden och byggherrar.

Hållbarhetskraven och uppföljningssystemet med verifieringskrav som omfattar planering, projektering, byggande och förvaltning kommer att utvecklas fram till tidpunkten för exploateringsavtalets upprättande.

Nedan anges de preliminära hållbarhetskraven (minimikrav) som kommer att fastställas i exploateringsavtalet. Vissa av kraven är klart preciserade medan andra krav kommer att preciseras fram till tidpunkten för upprättande av exploateringsavtalet. En förutsättning för tecknande av markanvisningsavtal är att byggherrar godkänner hållbarhetskraven i detta dokument.

För att visa vägen mot en hållbar framtid förväntas byggherrar, infrastrukturbolag och andra aktörer att uppnå höga miljöprestanda. Detta kräver att byggherrar och projektörer visar ett stort engagemang i samverkan med stadens förvaltningar, bolag och andra aktörer.

I. MILJÖSÄKRING

För att uppnå miljökraven måste planerings-, projekterings-, bygg- och förvaltningsprocessen miljösäkras. Byggherren ska ha ett ledningssystem för styrning och uppföljning av miljöarbetet (t ex ISO 14000, BF9K eller likvärdigt).

En miljöplan som redovisar hur projektet kommer att uppfylla NDS miljö- och hållbarhetskrav som en miljöansvarig som har byggherrens/entreprenörens ansvar att säkerställa att NDS hållbarhetskrav uppfylls.

Byggherren ska säkerställa att alla projektdeltagare får information och utbildning om hållbarhetskraven.

Avvikelser från kraven i handlingsprogrammet ska dokumenteras med motivering och förslag till åtgärd eller alternativ. Avvikelser ska godkännas alternativt avslås av stadens projektledare i samråd med stadens miljösamordnare innan avvikelse sker.

2. KLIMATANPASSAD OCH GRÖNSKANDE UTOMHUSMILJÖ

Krav

2.1 Risken för översvämningar ska bedömas och lämpliga åtgärder ska vidtas. En generell princip är att lägsta vattenstånd för översvämningsskydd för sammanhållen bebyggelse och samhällsviktiga funktioner ska läggas på en nivå på cirka 225 cm i RH2000. D v s högsta högvattenstånd år 2100 (+175/180 cm) i kombination med vindpåslag (+50 cm). Beräkningen av högsta högvatten år 2100 ska inkludera 50 centimeters tillägg för framtida havsnivåhöjning med hänsyn tagen till landhöjningen i Stockholm.¹

Verifiering: Redovisa vilka kritiska punkter (genomföringar, entrénivåer, lågpunkter) som finns (idag och med ett 100-årsperspektiv på klimatförändringar). Redovisa vilka åtgärder som görs vid dessa kritiska punkter. Redovisa höjdsättning och beräkning av laster.

2.2 Dagvattenhantering ska följa dagvattenstrategin för Hjorthagen. "Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden – riktlinjer och principlösningar" (2011-10-07) ska tillämpas samt "Dagvattenhantering i Norra Djurgårdsstaden – LOD i växtbäddar", 2011-10-07.²

¹ Hur nivån på bebyggelsen ska anpassas till framtida havsnivåer och vilken höjdsättning och beräkning av laster som ska följas anges i "Rapport nr 2011-62. Havsnivåer i Stockholm 2011-2110: En Sammanställning. SMHI, 2011 och Rapport nr 29. Dimensionerande havsvattennivåer vid Södra Värtan. SMHI, 2012". Kompletterande utredningar och beräkningar kan behöva göras (t ex för laster).

² Strategierna avser dels fördröjning/magasinerings för att nyttiggöra vattnet för bevattning, jämna ut flöden vid intensiva regn (klimatanpassning), att höjdsättning gör så att dagvatten kan avledas till omgivande mark, att förorenat dagvatten ska renas innan det leds till recipient och riktlinjer för infiltration om det förekommer markföroreningar mm.

Verifiering: Redovisa åtgärder enligt dagvattenstrategins generella riktlinjer samt dess riktlinjer för bostadsgårdar. Redovisa med ritning hur dagvattenhanteringen ska lösas på fastighetsnivå. Redovisa beräknad avrinningskoefficient för hela tomten (hur stor volym av ett typiskt regn som kan hållas kvar inom fastigheten).

2.3 En minsta grönytefaktor på 0,6 för bostäder och 0,4 för kontor ska uppnås. Grönytefaktorerna bidrar till att skapa grönska som är lokalt anpassad, stärker ekosystemet och rekreativa funktioner samt dämpar de negativa effekterna av ett förändrat klimat. Rapporten ”Grönytefaktor för Hjorthagen-Kolkajen-Södra Värtan” ska användas för beräkning av grönytefaktorerna.

Verifiering: Redovisa grönytefaktor för hela fastigheten. Redovisa beräkningsunderlag enligt stadens anvisningar för Hjorthagen. Verifikationer av respektive åtgärd, jorddjup, växtval, yta, dimension på träd. Verifikationerna ska göras vid projektering (beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.

2.4 Skötselplan för grönytor på kvartersmark och bjälklag ska upprättas och följas. Skötselplanen ska ta hänsyn till naturvärden och den ekologiska infrastrukturen. Skötsel ska utföras med ekologiska metoder, utan konstgödsel och bekämpningsmedel.

Verifiering: Skötselplan bifogas. Av planen ska framgå hur grönytor ska skötas och av vilken part.

3. HÅLLBART ENERGISYSTEM

Krav

3.1 Energianvändningen (nettoenergi per $\text{m}^2 A_{\text{temp}}$, exklusive hushålls- respektive verksamhetsenergi³) för:

- bostäder ska vara max $50 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi⁴.
- lokaler ska vara max $45 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi.
- Energianvändning för uppvärmning ska beräknas enligt följande: Nettoenergi är energi som avges till en byggnad och som används i värmeinstallation och luftbehandlingssystem för att upprätthålla ett visst inomhusklimat och för värmning av tappvatten.
- Energianvändning för fastighetsenergi (fastighetsel) beräknas enligt köpt energi.
- Generellt: Tillägg för luftomsättning i lokaler beräknas enligt Boverkets anvisningar och med övriga korrigeringar enligt Svebys⁵ brukarindata för kontor. Återvinning av

³ Enligt BBR:s nomenklatur

⁴ Fastighetsenergi definieras i BBR, vilket tidigare kallades fastighetsel

⁵ <http://www.sveby.org/>

processenergi får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda och uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering:

- * Energiberäkning ska göras vid upprättande av: programhandling, systemhandling, bygghandling och relationshandling. När verksamheten är känd ska beräkningar göras med kända specifika data, dock ska Svebys brukarindata för kontor användas i program och systemhandling (även när verksamheten är känd).
- * Energiberäkning vid ovan angivna tillfällen (revideras före idrifttagning baserat på avvikelser under produktionen) görs enligt Svebys Energiverifikat. . Energiberäkningar utförs enligt ISO EN 13790 eller med ett validerat dynamiskt beräkningsprogram (t ex IDA, VIP+).
- * Energideklaration med uppmätta värden och normaliserad årsenergikalkyl baserat på två års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).
- * Uppmätta värden baserat på ett och fem års drift per energislag (fastighetsenergi, uppvärmning, komfortkyla och tappvarmvatten).
- * Ifyllt indataredovisning enligt Svebys verifieringsmall.

3.2 Under förvaltningsskedet ska 100 % av fastighetsenergin vara miljömärkt enligt Konkurrensverkets föreskrifter "Elektricitet från förnybara energikällor", nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

3.3 På varje byggnad ska genereras minst 2 kWh/m² Atemp solel alternativt 6 kWh/m² Atemp solvärme, eller en kombination med motsvarande fördelning. Den lokalt producerade energin får inte tillgodoräknas vid beräkning av energiprestanda eller uppmätta värden för energiprestanda för byggnaden.

Verifiering: Redovisa beräkning inklusive hur och var energin produceras. Redovisa mängd lokalt producerad förnybar energi. Redovisa uppmätta värden baserat på två års drift för egengenererad energi.

3.4 Mätare ska finnas för:

- enskilda bostäders energianvändning (tappvarmvatten och hushållsel per lägenhet).

Mätning ska ske av:

- byggnadens energianvändning (fastighetsenergi, värme med separat mätning av elenergi för uppvärmningsanordningar, energi för komfortkyla, total energi för tappvarmvatten⁶, total hushållsel och total verksamhetsel).
- lokalt producerad förnybar energi.

Verifiering: Mätare ska vara förberedda för el per timdebitering. Mätare i lägenhet finns för tappvarmvatten och hushållsel. Mätare i byggnad finns för tappvarmvatten, fastighetsenergi, total verksamhetsel, total hushållsel och elenergi för uppvärmningsanordningar samt för lokalt producerad förnybar energi. Redovisa statistik i kWh per energislag och fastighet (byggnad).

3.5 Energieffektiva vitvaror ska väljas enligt Konkurrensverkets upphandlingskriterier för vitvaror, avancerad nivå.

Verifiering: Redovisa energimärkning på valda produkter enligt energimärkningsdirektivet 2010/30/EU.

⁶ Separat mätning av tappvarmvatten ska ske för vattenkrävande verksamheter som restauranger, gym, etc.

3.6 Elektricitet som används under byggskedet ska vara miljömärkt enligt Konkurrensverkets föreskrifter ”Elektricitet från förnybara energikällor”, nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat.

3.7 Energianvändning på byggarbetsplatsen ska begränsas enligt riktlinjer i IMCG:s rapport 2010. Energianvändningen ska mätas och redovisas (byggbodan separat).

Verifiering: Redovisa åtgärder och statistik. Energianvändning och energislag redovisas i kWh/m² färdigställd BTA, energianvändning för byggbodan särredovisas. Statistik rapporteras kvartalsvis.

3.8 För uppvärmning av byggbodan och energianvändning under produktion ska energikällor med låg primärenergifaktor användas, såsom fjärrvärme, biogas. Elvärme tillåts om energianvändningen understiger 4000 kWh/år för en kontorsbod och 5000 kWh/år för en manskapsbod. Energiförbrukning utgår från en bod med ca. 21 m² invändig area.

Verifiering: Redovisa energistatistik i kWh och år per byggbodsetablering och per energislag. Redovisa uppvärmningssätt för byggbodan och dess energiförbrukning separat. I APD anges placering av bodar och mobil UC, liksom antal kontorsbodan respektive manskapsbodan.

3.9 Under förvaltningskedet är målet att, mellan brukare och elleverantör, få till stånd långsiktiga leveransavtal av miljömärkt verksamhets- och hushållsenergi enligt Konkurrensverkets föreskrifter ”Elektricitet från förnybara energikällor”, nivå 2.

Verifiering: Redovisa certifikat

4. HÅLLBART ÅTERVINNINGSSYSTEM

Krav

4.1 Bostäder och lokaler planeras för källsortering av olika avfallsfraktioner enligt särskilda riktlinjer för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden, Stockholms Vatten, januari 2015.

Verifiering: Enligt verifieringskrav i avfallsriktlinjer.

4.2 Enskilda bostäders och verksamheters restavfallsgenerering ska vägas. Mätning av restavfall ska ske per byggnad.

Verifiering: Våg installerad. Redovisa statistik för restavfall i vikt/byggnad för bostäder och verksamheter.

4.3 Byggavfall ska i första hand återbrukas eller materialåtervinnas och i andra hand energiåtervinnas. 100 vikt-% av byggavfallet ska källsorteras⁷, varav högst 5 vikt-% får läggas på deponi.

⁷ Under byggproduktion och renovering ska byggavfall källsorteras enligt Kretsloppsrådets riktlinjer, uppdaterade maj 2013, Resurs- och avfallshandling vid byggande och rivning, Sveriges byggindustrier, www.bygg.org.

Verifiering: Redovisa statistik enligt enligt kretsloppsrådets riktlinjer. Redovisa mängd avfall per fraktion och omhändertagande. Redovisa total avfallsmängd för projektet (ton).

4.4 Mängden byggavfall ska uppgå till högst 20 kg/m² (BTA).

Verifiering: Redovisa statistik i kg/m² (BTA).

5. HÅLLBART VATTEN- OCH AVLOPPSSYSTEM

Krav

5.1 Boende ska ges förutsättningar att nå en vattenanvändning på högst 100 liter per personekvivalent och dygn.

Verifiering: Redovisa en "vattenbalansberäkning". Statistik i liter per personekvivalent och dygn.

5.2 Mätare ska finnas för enskilda bostäders och verksamheters vattenanvändning. Mätning ska ske av vattenanvändning per byggnad.

Verifiering: Redovisa statistik i liter/byggnad för bostäder och verksamheter.

5.3 Lägenheter och lokaler där krav ställs på matavfallsquarn ska förberedas för omkoppling till separat avloppsstam, med kvartersvis eller central uppsamlingstank.

Verifiering: Matavfallsquarn och separat ledning från matavfallsquarn installerad

Krav som preciseras senare

5.4 Byggnad ska vara förberedd för källsortering av avloppsfraktioner. Installerade toaletter ska vara extremt snålspolande (max en liter per spolning) och kopplas till separat ledning.

Verifiering: Separat ledning från toaletter.

6. HÅLLBARA TRANSPORTER

Krav

6.1 Cykelparkeringar på kvartersmark ska anordnas enligt följande:

- Minst 2,8 platser/100 m² BTA (bostäder med genomsnittstorlek > 40 m²)
- Minst 4 platser/100 m² BTA (bostäder med genomsnittstorlek < 40 m²)
- Minst 15 platser/1000 m² BTA (kontor)
- Minst 25 platser/1000 m² BTA (handel)

Verifiering: Redovisa antal cykelparkeringar för respektive kategori

6.2 Bilparkering ska anordnas enligt följande:

- 0,5 plats/lägenhet + 0,06 platser för besöksparkering/lägenhet.
- 0-4 platser/1000 m² BTA (kontor)
- 0-6 platser/1000 m² BTA (handel)

Verifiering: Redovisa antal p-platser för respektive kategori

- 6.3 Mobilitetsindexet beräknas enligt riktlinjer i "Mobilitetsindex – värdering av hållbart resande i Södra Värtan. Version 0,96", och ska bidra till förbättrad mobilitet i området. Ett minsta mobilitetsindex på xx % av max-poäng ska uppnås. (nivån sätts vid undertecknande av markanvisningsavtal)

Verifiering: Redovisa mobilitetsindex för hela fastigheten/byggnaden. Redovisa beräkningsunderlag enligt Stadens anvisningar. Verifikation av respektive åtgärd, (utredningar, ritningar, avtal, mm). Verifikationerna ska göras vid projektering (beräkningar, beskrivning och illustrationer) samt genom besiktning.

- 6.4 Garageanläggningar ska vara tillgängliga för besökare och allmänhet, dygnet runt.

Verifiering: Redovisa avtal

- 6.5 Samtliga parkeringsplatser i garage ska kunna förses med laddmöjlighet för elfordon och samtliga installerade uttag skall kunna kopplas in för laddning samtidigt. Minst 20 % av parkeringsplatserna ska ha ladduttag vid driftstart.

Verifiering: Redovisa antal parkeringsplatser med laddmöjlighet.

- 6.6 Byggtransporter till området och arbetsmaskiner ska ske enligt Stockholms Stads "Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader 2012" (eller senare). Statistik ska redovisas.

Verifiering: Statistik i körda km resp. arbetstimmar och typ av bränslen ska mätas och redovisas.

7. MILJÖANPASSADE BYGGNADER

Krav

- 7.1 Föreskrivna och använda kemiska produkter och fasta byggvaror i produktion ska klara följande krav på dokumentation och innehåll.

7.1.1 Innehållskriterierna enligt ett av nedanstående bedömningssystem ska uppfyllas:

- BASTA:s egenskapskriterier eller
- Byggvarubedömningen rekommenderas eller accepteras (innehåll) eller
- Sunda hus bedömning A, B och C+

7.1.2 Dessutom får följande ämnen inte förekomma:

- Ämnen klassade som hormonstörande (endocrine disruptor) på SIN-list
- PVC och andra halogenerade material.
- Zink, i konstruktioner som medför utsläpp till mark och vatten.
- Koppar, utom i slutna system.

7.1.3 För träkonstruktioner ska i första hand konstruktivt träskydd, (konstruktioner som innebär att trä ej används i utsatta lägen) eller giftfria alternativ (fritt från biocider och tungmetaller) användas. I sista hand sker ett behovsstyrt val av träskyddsklass där valet ska motiveras och vald klass ska anges.

Kraven i 7.1.1 och 7.1.2 omfattar alla kemiska produkter som byggs in och fasta byggvaror som omfattas av materialkraven i Miljöbyggnad samt installationsprodukter med betydande volym. Se Hjälpdokument (dat. 2014-05-07) till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler (byggnader) för mer information om vilka produkter som ska bedömas.

Verifiering: Digital loggbok enligt 7.2. Produkter som inte klarar kravet ovan ska ha hanterats som intern avvikelse med skriftligt godkännande av Byggherren. Produkter som innehåller utfasningsämnen eller som strider mot 7.1.2 och 7.1.3 ska hanteras som avvikelse till staden.

7.2 En byggnadsrelaterad digital loggbok ska upprättas som innehåller dokumentation som verifierar innehåll. Loggboken ska innehålla uppgifter om typ av vara, varunamn, innehållsdeklaration (BVD), tillverkare, och placering i byggnaden. En notering i loggbok sker om varan är ett nanomaterial eller innehåller nanopartiklar. Loggboken ska innehålla skriftlig information kopplad till varje avvikelse mot kraven i kapitel 7 där det framgår varför de godkänts.

Verifiering: Digital loggbok. Om digital loggbok ej upprättas i etablerat bedömningssystem eller med bedömningar från dessa bifogade ska uppgifter om innehåll kompletteras med NDS produktintyg

7.3 Systemvalsutredningar ur ett LCA-perspektiv ska utföras inför val av bärande stomme inklusive bjälklag, tak och ytterväggar. Bedömningen ska göras med avseende åtminstone på klimatpåverkan och uttag av fossila bränslen (ej förnybar energiråvara).

Verifiering: Genomförda LCA av minst två olika alternativ. Egna referensbibliotek på utförda LCA.

7.4 Träprodukter ska komma från dokumenterat hållbart skogsbruk enligt följande prioritering:

- a. FSC-/PEFC-märkt trä
- b. Träprodukter med annan dokumentation som styrker att produkten kommer från hållbart skogsbruk
- c. Om träråvara med dokumenterat hållbart ursprung ej funnits tillgängligt ska de åtgärder som genomförts för att försöka få fram produkter av hållbar träråvara dokumenteras. Detta ska inkludera kontakter med minst 5 leverantörer.

Verifiering: FSC-certifikat eller PEFC-dokumentation eller annan dokumentation enligt krav 7.4

7.5 Mängden återanvända byggvaror och byggvaror med hög andel återvunnet material ska dokumenteras. Se Hjälpdokument till 7. Miljöanpassade bostäder och lokaler (byggnader) för mer information om varför och hur detta bör gå till.

Verifiering: Skriftlig dokumentation enligt förtydliganden i hjälpdokument.

7.6 Emissioner för produktgrupperna nedan får ej överstiga Emissionshastighet för TVOC <200 g/m², h eller TVOC-halt <200 µg/m³. Vid mätbara halter ska ämnen som utgör de 5 högsta topparna anges. Detta gäller golvmaterial, vägg- och takbeklädnader, färg och lack, avjämningsmassor och isolering.

Verifiering: Loggbok enligt 7.2 där mätresultat framgår för relevanta produkter.

7.7 Miljöbyggnad klass Guld, aggregerat för område inomhus (nyproducerade byggnader) ska uppnås. Detta omfattar krav på ljudmiljö, radon, ventilationsstandard, kvävedioxid, termiskt klimat/sommar, dagsljus, fuktsäkerhet och legionella. Undantag kan ges om innovativa lösningar gynnas utan att äventyra funktionskravet.

Verifiering: enligt Miljöbyggnad Guld, manual 2.1 eller senare, samt enligt stadens anvisningar.

8. HÅLLBARA LIVSSTILAR

Krav

8.1 Bostäder ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energianvändning och avfallmängder på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

Verifiering: Beskrivning.

8.2 Brukare ska i ett tidigt skede, bl a vid visning och försäljning av bostäder, få information om miljöprofileringen av NDS och vad det innebär för boende i området.

Verifiering: Informationsmöte m.m.

8.3 Förvaltaren/bostadsrättsförening ska få tillgång till den information som behövs för att säkerställa en miljöanpassad förvaltning av fastigheten.

Verifiering: Miljödokumentation

9. HÅLLBARA VERKSAMHETER

Krav

9.1 Lokaler ska utrustas med användarvänliga system för individuell mätning, avläsning, styrning och visualisering av energianvändning samt avfallsmängder på ett tydligt och pedagogiskt sätt.

Verifiering: Beskrivning.

- 9.2 Brukarna ska i ett tidigt skede få information om miljöprofileringen av NDS och vad miljöanpassade verksamheter i området innebär.

Verifiering: Informationsmöte m.m.

- 9.3 Gröna hyresavtal enligt Fastighetsägarna "Grön bilaga till standardavtalet" ska upprättas med de verksamheter som erbjuds lokaler.

Verifiering: Avtal.

10. DIGITAL INFRASTRUKTUR

Krav

- 10.1 En accesspunkt ska etableras i fastigheten så att nätagarens fiberoptiska kabel/lar kan kopplas samman med fastighetens nät.

Verifiering: Kan nätagares fiberoptiska kabel/lar kopplas samman med fastighetens accesspunkt, ja/nej

- 10.2 Ett vertikalt inomhusnät, bestående av kanalisation och minst fyra fiber, ska installeras som sträcker sig från accesspunkten till lägenhetsnod i varje lägenhet. Dessutom ska varje lokal/utrymme som rymmer teknik med behov av digital uppkoppling inkl. garage, sopsugsnedskast, miljörum m.m. anslutas med minst två fiber.

Verifiering: Finns fyra fiber anslutna mellan byggnadens accesspunkt och lägenhetsnod, ja/nej. Finns två fiber per lokal/utrymme enligt ovan, ja/nej

- 10.3 Minst två fiber per lägenhet ska reserveras för fastighetsnära tjänster och offentlig sektors digitala välfärdstjänster. Offentlig sektors tillträde till och användning av reserverad fiber ska ske kostnadsfritt och utan hindrande villkor.

Verifiering: Är två fiber reserverade för fastighetsnära och offentlig sektors välfärdstjänster, ja/nej

- 10.4 Ett spridningsnät med minst två uttag per vistelserum installeras i lägenheter och lokaler. Spridningsnät ska anslutas till lägenhets- och lokalnoden.

Verifiering: Har lägenheten/lokalen ett spridningsnät med minst två datauttag per vistelserum installerat, ja/nej

- 10.5 Dialog med marknadens operatörer angående eventuella behov av inplacering av aktiv utrustning ska ske för att tillgodose god mobiltäckning inomhus.

Verifiering: Byggherre/fastighetsägare har i god tid under planeringsfasen haft samråd med marknadens operatörer i syfte att uppnå god mobil inomhustäckning, ja/nej

Krav som preciseras senare

- 10.6 Byggherre/fastighetsägare ska via installerade mätare specificerad i detta handlingsprogram mäta och tillgängliggöra individuell resursanvändning genom att

inhämta historiska mätvärden. Inhämtandet av data om individuell användning ska ske med stöd av ett avtal med boende/lokalhyresgäst och ska tillgängliggöras för boende/lokalhyresgäst.

- 10.7 Fastighetsägaren ska mäta och sammanställa fastighetens totala resursanvändning. Information ska årsvis överföras digitalt till stadens öppna plattform, Open Stockholm, med standardiserade dataformat. Data skall vara anonym.

Version 0.1

Hållbarhetskrav vid markanvisning

Södra Värtan

HANDLINGSPROGRAM

*vid planering, projektering, byggande och förvaltning av
bostäder, kontor och handel*

www.stockholm.se/norradjurgardsstaden



EXPLOATERINGS
KONTORET

NORRA STOCKHOLM ROYAL SEAPORT
DJURGÅRDSSTADEN

ARBETSDOKUMENT

HÅLLBAR STADSUTVECKLING i Norra Djurgårdsstaden

Arbetsdokument november 2014

Stadsbyggnadsstrategisk vägledning och hållbarhetsprogram för
Norra Djurgårdsstaden

Stockholms stadsbyggnadskontor och exploateringskontor



Stockholms
stad

Arbetsgrupp

Detta dokument är framtaget av Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret med stöd av Tengbom arkitekter

Exploateringskontoret:
Christina Salmhofer
Maria Lennartsson

Stadsbyggnadskontoret:
Anna-Stina Bokander
Jonas Claeson
Klas Groth
Malin Klåvus
Stefan Modig
Helena Ackelman

Tengbom:
Thomas Stoll
Mikaela Arvidsson
Andreas Björklund

Tryck

Kompletteras senare

Illustrationer

Stadsbyggnadskontoret, där inget annat anges

Fotografier

Stockholms stad/Stadsbyggnadskontoret, där inget annat anges

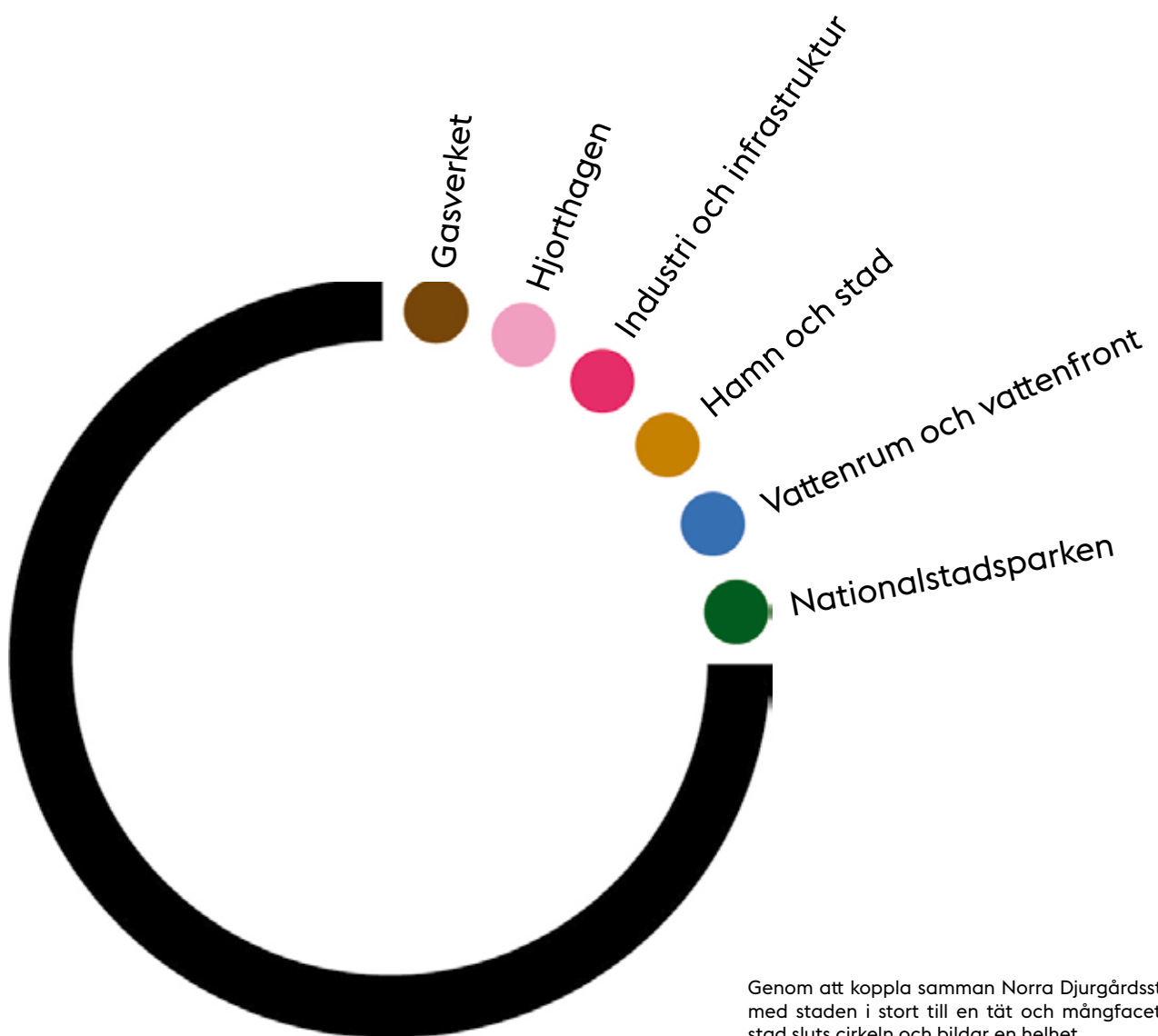
Tidplan

Remiss, version 1	9 okt- 8 nov 2013
Bearbetning	nov-jan
Förankring i NDS styrgrupp	nov 2014
Godkännande SBN	...

Information om Norra Djurgårdsstaden finns även på stadens hemsida: www.stockholm.se/norradjurgardsstaden

Innehåll

Vision	5
Inledning	7
Unika kvaliteter igår, idag, imorgon	11
Stadsbild och landskapsform	11
Utgå från Norra Djurgårdsstadens karaktärer	11
Skapa morgondagens unika kvaliteter	11
Gasverket	12
Hjorthagen	14
Industri och infrastruktur	16
Hamn och stad	18
Vattenrum och vattenfront	20
Nationalstadsparken	22
Fem strategier för hållbar stadsutveckling	27
Levande stad	28
Tillgängligt och nära	32
Ansvar för klimat och resurser	34
Låt naturen göra jobbet	36
Engagemang och lärande	38
Processen	43
Bakgrund till Stadsbyggnadsprinciper	43
Ett paraply – flera ben	43
Framtagande av dokumentet	44
Hur ska strategierna tillämpas?	44
Verktyg	45
Aktörer	45
Dialog	45
Uppföljning	45



Genom att koppla samman Norra Djurgårdsstaden med staden i stort till en tät och mångfacetterad stad sluts cirkeln och bildar en helhet.

Vision

Norra Djurgårdsstaden är drivande i utvecklingen av nästa generation hållbara stadsdelar. Här bor och verkar man i morgondagens Stockholm, i en urban hembygd med stark identitet där det är enkelt och inspirerande att leva.

En promenad genom Norra Djurgårdsstaden är upplevelserik och berättar om områdets historia, kontraster och karaktärer. Här möts hamn och nationalstadspark, storskalig infrastruktur och historiska kulturbyggnader, bostäder och verksamheter. Stadsdelen fylls med liv när nytt adderas till det befintliga. Ny stad skapas utifrån platsens villkor.

Den täta och mångfunktionella staden ger här förutsättningar för nyskapande arkitektur och ett rikt inkluderande stadsliv, men också ett klokt användande av resurser. Kultur, kreativitet och innovation växer i en inspirerande stadsmiljö.

I Norra Djurgårdsstaden är naturen en del av staden. Den är både en källa till välbefinnande och en mängd nyttiga tjänster. Med genomtänkta helhetslösningar formas en robust stadsdel som hanterar framtidens klimatutmaningar.

Norra Djurgårdsstaden bidrar till ett Stockholm som är mångsidigt och upplevelserikt, innovativt och växande.

Fakta om NDS

Storlek: 236 hektar - ett halvt Södermalm

Delområden: Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden.

Nya bostäder: 12 000, varav merparten planeras längs Husarviken i Hjorthagen och på Loudden.

Första inflyttning nya bostäder: Oktober 2012 i kvarteret Garphyttan

Nya arbetsplatser: 35 000

Kommersiell yta: 600 000 kvadratmeter

Första inflyttning nya kontor: 2010 i kvarteret Riga.

Färdigt: Hela området omkring 2030

Gasverket

Ropsten

Hjorthagen

Södra
Värtahamnen

Gärdet

Frihamnen

Loudden

Kungliga
Nationalstadsparken

Om Norra Djurgårdsstaden

Stockholm beräknas växa till en miljonstad redan år 2024. Det ställer höga krav på att staden utvecklas för medborgarna, såväl nyinflyttade som redan bofasta. Norra Djurgårdsstaden byggs för att möta stadens ökande behov av allt från bostäder, arbetsplatser, service och kollektivtrafik till förskolor, grönområden, kultur och idrott. Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Husarviken i norr över hamnområdet till Loudden i söder, och är ett av Europas största stadsutvecklingsområden.

Totalt planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser som ska kombineras med en modern hamn och annan strategisk infrastruktur som till exempel Spårväg City och Norra Länken.

Utvecklingen sker till stor del på områden som tidigare använts för gasproduktion, hamn- och andra industriverksamheter. Planeringen startade i början av 2000-talet och utvecklingen kommer att pågå under många år och i flera olika etapper. De första familjerna flyttade in i oktober 2012 och området planeras vara fullt utbyggt omkring 2030.

Inledning

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största och mer komplexa stadsutvecklingsområden. Området är dessutom utpekat som ett särskilt miljöprofilområde, som skall bidra till att utveckla ny teknik och tjäna som föregångare för ett framtida hållbart stadsbyggande. Som ett led i att konkretisera projektets hållbarhetsambitioner och stadens stadsbyggnadspolitik har ett antal strategier, stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsmål formulerats för områdets långsiktiga utveckling. I [Hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden] ges vägledning och inspiration för alla inblandade aktörer att bidra till utvecklingen av en sammantaget god bebyggd miljö.

Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden syftar till att åskådliggöra hur Norra Djurgårdsstaden kan utvecklas med höga ambitioner när det gäller hållbart stadsbyggande och arkitektonisk kvalitet. Dokumentet skall bidra till förståelsen och upplevelsen av Norra Djurgårdsstaden och samtidigt inspirera till nyskapande arkitektur, innovativa lösningar, fördjupade upplevelsevärden och kvalitativa stadsrum. God stadsbyggnad och arkitektur är några av de starkaste drivkrafterna i förverkligandet av Norra Djurgårdsstaden – på kort och längre sikt – och är förenande krafter i samspelet mellan staden, medborgare, byggherrar och andra aktörer.

Dokumentet syftar vidare till att ge vägledning i de ofta både långa och komplexa stadsbyggnadsprocesserna, där medvetenhet och omsorg eftersträvas från planering och gestaltning till genomförande och förvaltning – för helheten som detaljer. Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år. Nya förutsättningar och ny kunskap genereras ständigt i pro-

jektet. Genom tydliga strategier med tillhörande stadsbyggnadsprinciper och övergripande hållbarhetsmål tolkas stadens översiktsplan och övriga styrdokument inom ramen för Norra Djurgårdsstadens förutsättningar och kvaliteter.

Hållbar stadsutveckling innebär att en robust och flexibel stadsstruktur med tillhörande tekniska system etableras. Ingen vet vad som i framtiden kommer att styra våra städers fortsatta utveckling, vilka trender som kommer att påverka utformning och innehåll, eller hur skiftande konjunkturen kommer att förändra förutsättningarna för verksamheter och bostadsbyggande. Vi kan däremot lära av de byggnader och strukturer som historiskt har stått över tid, medan sammanhang och användning har förändrats.

En utgångspunkt för områdets utveckling är att lära av tidigare erfarenheter, generera ny kunskap och planera och bygga nästa generation hållbara stadsdelar. Målsättningen är att Norra Djurgårdsstaden ska ta tåten i att förverkliga de senaste innovationerna inom klimat, miljöteknik och hållbar utveckling. Norra Djurgårdsstaden kan även bli ett internationellt föredöme när det gäller hållbar stadsutveckling generellt. Stadsdelen ska kombinera den moderna storstadsmänniskans krav och förväntningar med ett klimat- och miljöarbete som leder till en hållbar stadsdel.

De fem strategierna ska läsas med utgångspunkt i platsens specifika förutsättningar. Norra Djurgårdsstaden präglas av mångfald och kontraster. Att vidareutveckla, förstärka och tillgängliggöra befintliga kvaliteter och samtidigt tillskapa nya är utgångspunkt för all planering i området och en nödvändig förutsättning för långsiktigt hållbart stadsbyggande.

**Unika kvaliteter
igår, idag, imorgon**



Unika kvaliteter igår, idag, imorgon

Norra Djurgårdsstaden präglas av mångfald och kontraster. Här finns en variation av stads- och naturmiljöer med olika karaktär och uttryck, från småskalig bostadsbebyggelse och natursköna omgivningar till hårt exploaterad och storskalig industrimiljö för hamn och energianläggningar. Här möts gammalt och nytt, stort och smått. Att bygga vidare på detta är en nödvändig förutsättning för ett långsiktigt hållbart

stadsbyggande och samtidigt grunden för att skapa en dynamisk och attraktiv stadsmiljö. I detta kapitel beskrivs förutsättningar och förhållningssätt till Norra Djurgårdsstadens unika kvaliteter. Genom att förstärka och inspireras av dessa skapas ett område med tydlig egen identitet, som förenar känslan av att vara en urban hembygd med upplevelsen av en dynamisk och inspirerande plats med hög wow-faktor.

Stadsbild och landskapsform

Området representerar en del av det organiska skärgårdslandskapet, där vatten historiskt funnits runt Hjorthagsberget och genom vikar vid Frihamnen. Landskapet har över tid förändrats, dels naturligt dels genom markutfyllnader. Idag avtecknas ett till stora delar låglänt stadslandskap skapat genom utfyllnad och schakt, omgärdat av Hjorthagsberget och Gärdet som tydliga topografiska element. Modern bebyggelse, Värtaverkets anläggningar och hamnens fartyg förstärker dessa element. Med utgångspunkt från stadslandskapets karaktär och historia – sammanhållna miljöer som enskilda byggnader – samt genom att ta tillvara och förstärka de specifika kvaliteterna i respektive delområde, skapas en naturlig variation i området.

Utgå från Norra Djurgårdsstadens karaktärer

Befintliga miljöer och byggnader ger grunden för en tydlig lokal identitet med historisk förankring som sammantaget bidrar till områdets identitet. Principen för detta utgår från följande:

Tillgängliggör och skapa bättre åtkomst till områdets unika kvaliteter – helheter som detaljer.

Synliggör kvaliteterna så att de tillvaratas i stadsbilden. Exempelvis kan identitetsskapande byggnader ges en framträdande roll och värden i ett område gör sig påmindas längs gator och i blickfång

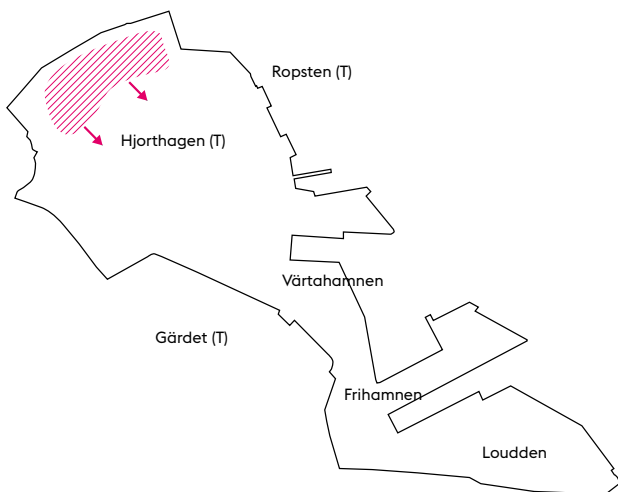
Utveckla genom att låta nya förutsättningar få påverka befintliga miljöer så att särdrag och värden framhävs och förstärks.

Skapa morgondagens unika kvaliteter

Planerad stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden innebär stora möjligheter att tillföra området nya kvaliteter, som kommer att berätta om vår tid för framtida generationer. Till de unika karaktärer som idag formar stadsdelen läggs nya lager som både i vår samtid och framtid upplevs som intressanta och framstående, till exempel inom hållbart stadsbyggande.

Befintliga byggnader och miljöer kan få nytt liv genom nya funktioner men också genom att ingå i ett nytt sammanhang. Att kunna avläsa historien men se till det samtida bidrar till upplevelsen av området.





Gasverket

Gasverket ligger mellan Husarviken och den äldre bebyggelsen i Hjorthagen. Som namnet avslöjar har det tidigare producerats gas inom området till stadens gasnät. Gasverket har varit stängt för allmänheten i över hundra år. Nu ska området öppnas upp och fyllas med nya verksamheter och nytt liv. I utvecklingen ska den unika karaktären bevaras.

En betydande del av området planerades och ritades av arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet. Gasverkets produktionslinje kan idag fortfarande avläsas, och området har en öppen struktur med solitära byggnader med unik arkitektur. Tegel är det dominerande materialet i området. Många byggnader och produktionsanläggningar finns kvar och miljön som helhet har stora kulturhistoriska värden liksom de enskilda byggnaderna som har hög arkitektonisk kvalitet.

Gasverkets struktur med avläsbara produktionslinjer ska värnas.





En modern bostadsbyggnad ersätter stål-gasklockan och befäster därmed nuvarande konstruktions volym som ett landmärke i Stockholm. (Bild: Herzog & de Meuron)

Interiöra kvaliteter ska tillvaratas när byggnader ges ny funktion.



Gasverket utvecklas till ett kluster för kultur och scenkonst.

Förhållningssätt

Gasverkets unika värden tas tillvara genom att området öppnas upp och levandegörs.

Gasverket har en central roll i det framtida Hjorthagen och bidrar till att koppla samman de gamla och de nya delerna av stadsdelen.

Gasverket ska dels vara en destination för en bred allmänhet, men också erbjuda service för hela stadsdelen. Området kännetecknas av en stor andel publika funktioner.

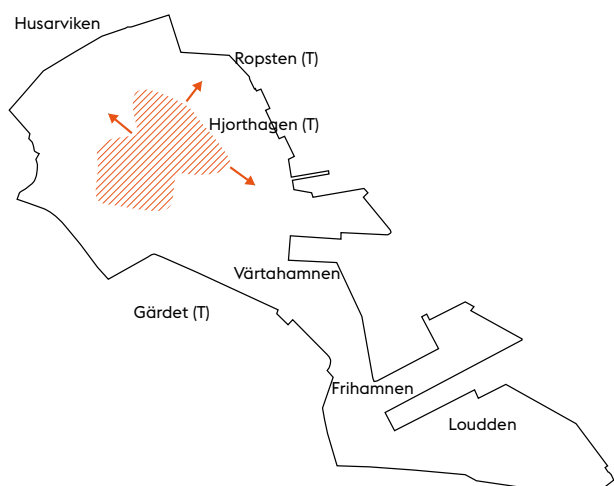
Områdets höga arkitektoniska kvalitet ska värnas, både genom varsamhet med den befintliga bebyggelsen och i moderna tillägg.

Gasverkets karaktäristiska struktur, med offentlig mark runt varje byggnad är en viktig utgångspunkt för framtida kompletteringar.

För angränsande kvarter gäller att Gasverkets särart ska framhåvas genom att ny bebyggelse bildar en kontrast, till exempel i valet av fasadmateriäl.

Gasklockornas dominerande roll ska bibehållas i förhållande till ny bebyggelse och viktiga siktstråk mot dessa ska värnas.

Hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden behöver inom gasverksområdet vägas mot de mycket stora kulturhistoriska värdena.



Hjorthagen

Hjorthagen är ett bostadsområde med bebyggelse som tillkommit under olika epoker från 1897 till 1965. Områdets karaktär präglas av dess småskaliga stadsbebyggelse med låga flerbostadshus och butiker i bottenvåningen placerade längs grönskande stadsgator, men också dess vegetation och topografiska förhållanden. Som kontrast till detta finns här också de för sin tid radikalt modernistiska vita bostadshusen i Abesinien, ritade av arkitekten H Aalberg. Hjorthagens atmosfär som förstad och tidigare arbetarstadsdel knuten till gasverket och hamnen kan fortfarande avläsas.

Hjorthagens karaktär formas av låga flerbostadshus, ett småskaligt serviceutbud runt Artemisgatan och en tydlig inramning av Hjorthagsbergets grönska.

Hjorthagens starka lokala identitet, som bland annat är kopplad till stadsdelens småskaliga serviceutbud och offentliga verksamheter, behöver hanteras på ett varsamt sätt då stadsdelens tyngdpunkt förskjuts till den omfattande bebyggelsen i gasverksområdet.





Hjorthagsparken utvecklas i anslutning till den nya bebyggelsen i syfte att stärka kopplingen till befintliga Hjorthagen. (Bild: Grontmij landskapsarkitekter)



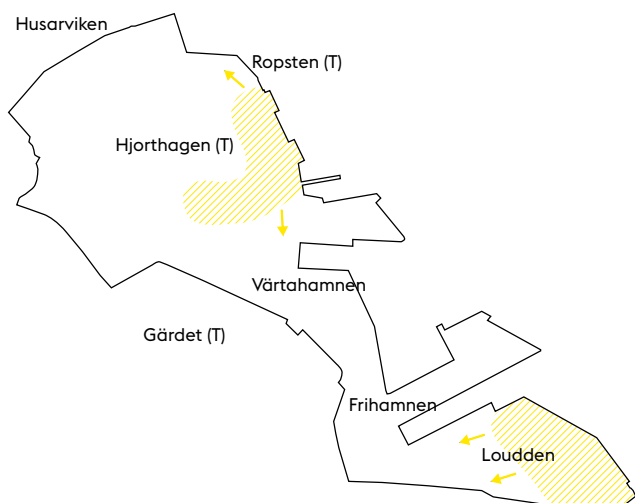
Förhållningssätt

Hjorthagens småskalighet är en kvalitet.

Stärk kopplingen till övriga staden, men låt Hjorthagens gräns vara avläsbar.

Värna den gröna kransen som omger Hjorthagsberget. Kompletterande bebyggelse som syftar till att koppla ihop det gamla Hjorthagen med gasverksområdet ska ske på parkens villkor.

Hjorthagsparken kan bidra till att koppla samman – stärk de sociala kvaliteterna.



Industri och infrastruktur

Norra Djurgårdsstaden präglas till viss del av storskalig industrimiljö och infrastruktur, bland annat i området mellan Ropsten och Värtahamnen och inom Loudden. Här återfinns betongbruk, skorstenar och oljecisterner vars funktion gett platserna sitt tydliga uttryck. Bebyggelsen är bitvis monumental och kan ses på långt håll i staden.

Längs Storängsbotten mellan Hjorthagsberget och Gärdet byggs idag Norra länken som ansluter till Lidingövägen vid Hjorthagsmotet. Det öppna och storskaliga hamnområdet med dess anläggningar och fartyg sträcker sig längs området från

norr till söder. Inom Norra Djurgårdsstaden synliggörs stadens nödvändiga infrastruktur och försörjningssystem, till stor del genom dess uttryck och skala men också genom sin öppenhet och tillgänglighet.

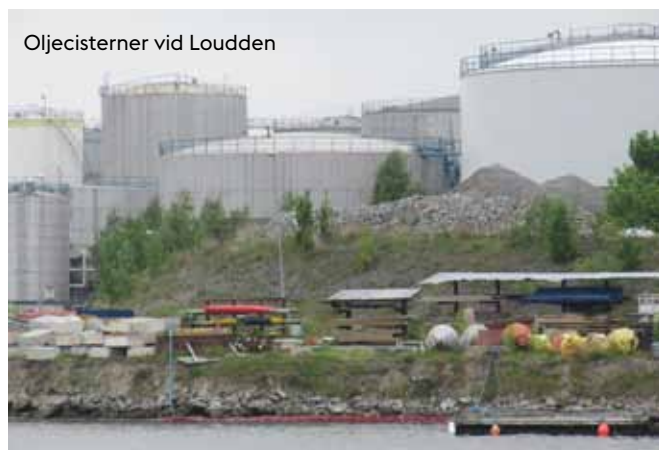
Den traditionella stadsväven är här ersatt med storskaliga objekt, dit både byggnader och infrastruktur räknas. Områdets funktioner talar för att denna karaktär till viss del kommer att kvarstå inom överblickbar tid. Inom Loudden kommer den dock ersättas av ny stadsbebyggelse.



Spaltgasverket



Hjorthagsmotet (Bild: Rundquist arkitekter)



Oljecisterner vid Loudden



Moderna byggnader med industriell karaktär kompletterar de befintliga då Fortum anlägger nytt biobränsleeldat kraftvärmeverk. (Bild: Urban Design/Gottlieb Paludan för Fortum, bilden är beskuren)

Ett avluftstorn till Norra länken – utförs i trä i Nationalstadsparken



Förhållningssätt

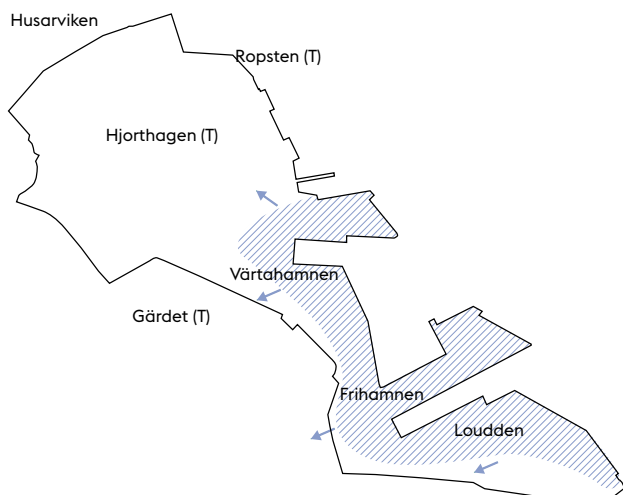
Industriverksamheterna inom området bejakas som vitala och nödvändiga delar av stadens försörjning och ekonomiska hållbarhet.

Områdets industriella karaktär där objekt, snarare än väldefinierade stadsrum är utgångspunkten bejakas, men utvecklas mot en högre gestaltningsmässig ambitionsnivå.

Tillkommande bebyggelse kan inspireras av den industriella karaktären, till exempel när det gäller material och formspråk.

Där så är möjligt bör verksamheter med publik eller mer personintensiv verksamhet placeras i området eller dess randzon för att skapa en trygg och befolkad miljö.

Betydelsen av de enskilda objekts gestaltning spelar en stor roll. Som exempel kan tas Spårväg city, som kommer att passera Energihamnen på en bro, eller Norra Hamnvägen vars golv, snarare än dess väggar, kommer att kunna ges en inbjudande gestaltning.



Hamn och stad

Hamnen och dess verksamheter har alltid haft en viktig roll för Stockholm, inte minst ur ett ekonomiskt perspektiv. Sakta har dessa växt samman och förenats med andra funktioner i staden. Idag finns här bland annat Stockholmsbörsen, hotell och konsthallar. Dessa är viktiga för områdets identitet och skapar kontraster. Hamnen bidrar med en intressant dynamik till staden där storskalig bebyggelse, vattenrum och hamnbassänger samt starka linjära element som exempelvis kajer och

pirar berikar stadsmiljön. Dessutom alstrar hamnverksamheten tidvis intensiva flöden av människor. Den kommersiella båttrafiken, som är extra påtaglig under morgon och kväll, är viktig för en hållbar utveckling av såväl staden i stort som närområdet. Stockholm är en stad på vattnet, en hamn- och sjöfartsstad som möjliggjort bland annat handel och möten. Hamnen i Norra Djurgårdsstaden har historiskt varit och är fortsatt en av entréerna till Stockholm.

Staden och hamnen utvecklas parallellt och närmar sig varandra.
(Bild, något beskuren: Aaro Designsystem)





Nya stadsmiljöer vid vatten. (Bild, beskuren: Rosenbergs arkitekter)



Den nya Värtaterminalen blir en förlängning av stadens offentliga rum genom ett taklandskap som blir tillgängligt för allmänheten. (Bilder: Berg/CF Möller Architects)



Förhållningssätt

Hamnens koppling till staden ska stärkas, genom att stadsmiljön så långt som möjligt närmar sig hamnanläggningarna.

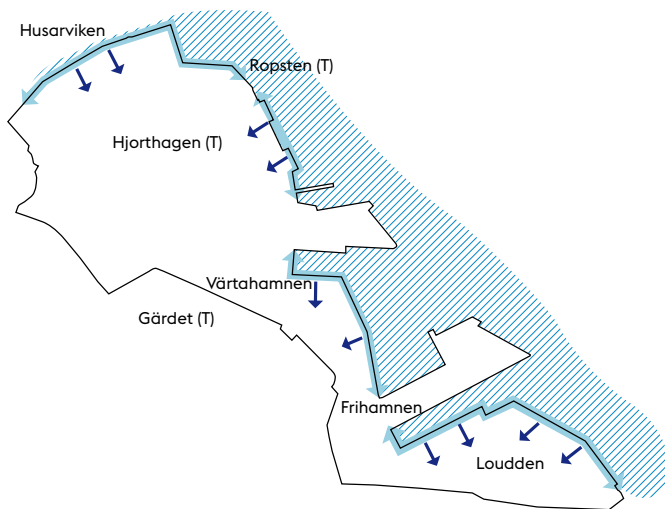
I stadsdelen säkerställs förutsättningar för en utveckling av primärt färje- och kryssningsverksamheten på kort och längre sikt, samt dess behov av anslutande infrastruktur. Detta kan i vissa avseenden innebära att ibland motstående intressen behöver hanteras.

Hamnens roll som entré till staden ska synliggöras. Skapa gena och välkomnande stråk från färjeterminalern nära liggande tunnelbana, spårväg och övriga staden.

Ta tillvara de flöden av människor som alstras. för att stärka stadslivet i stort och utveckla besöksnäringen i området. Skapa miljöer och platser som inbjuder till vistelse i anslutning till färjeterminalerna.

Hamnens dynamik och varierade skala inspirerar den tillkommande bebyggelsen. Här ges utrymme för hög bebyggelse.

Hamnverksamheten och det kultur- och industrihistoriska arvet synliggörs genom omsorg i utformning och materialval av såväl bebyggelse som det offentliga rummet. Gamla hamnbyggnader ges ny användning, helst med ett publikt innehåll.



Vattenrum och vattenfront

Liksom i Stockholm i övrigt gör sig vattnet ständigt påmint i Norra Djurgårdsstaden. Genom närhet till vattnet får området sin tydliga identitet och intressanta dynamik. Här ryms både Husarvikens småskalighet, grönska och lugn och hamnens storskaliga, dynamiska och artificiella miljö.

Mötet med vattnet är både direkt och indirekt. Kajanläggningar, bassänger, broar, fartyg och hamnbyggnader utgör den främsta linjen mot Södra Värtans vatten. Bakom och genom detta kan skärgårdslandskapets ursprungliga form avläsas i

Gärdets och Hjorthagens gröna höjder. På samma vis kan närheten till vattnet göra sig påmint längre in i området, ibland i direkta siktstråk och ibland genom att fartyg och hamnbyggnader anas på långt håll.

Det är inte bara vattnets visuella kvaliteter som är av värde utan även dess möjlighet till rekreation och ekologiska samband. Vattenfronten i Norra Djurgårdsstaden har främst nyttjats för transporter och verksamheter. När staden utvecklas i området ska även den andra potentialen tas tillvara.

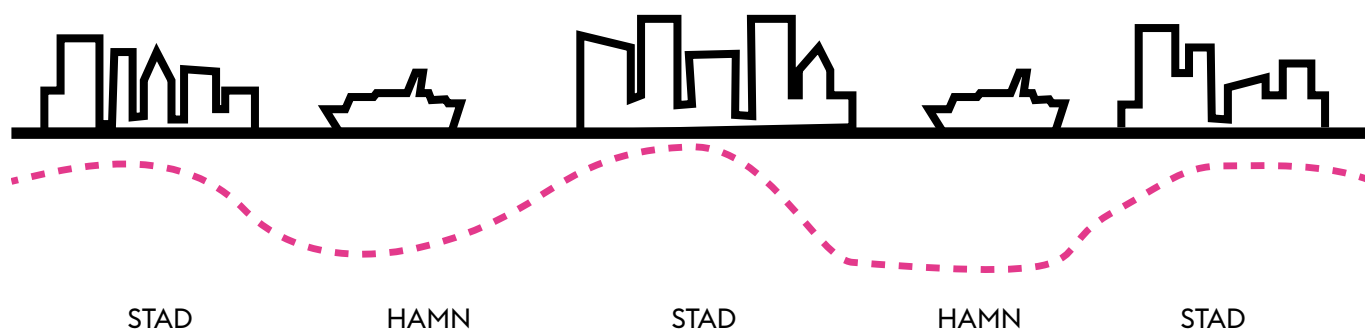
Lilla Värtans storskaliga vattenrum.





Mot Husarviken skapas en grön vattenfront med mer småskalig karaktär.

Principskiss för vattenfronten mot Lilla Värtan. Intensiva stadsmiljöer skapas mot vattnet och ger plats för hamnverksamhet däremellan. Områdena knyts samman, men inte alltid längs vattenlinjen.



Förhållningssätt

Öka allmänhetens tillgång till vattnet. Skapa sammanhängande stråk i så stor utsträckning som möjligt. Såväl siktlinjer som fysiska kopplingar ska användas medvetet för att stärka närheten till och upplevelsen av vattnet.

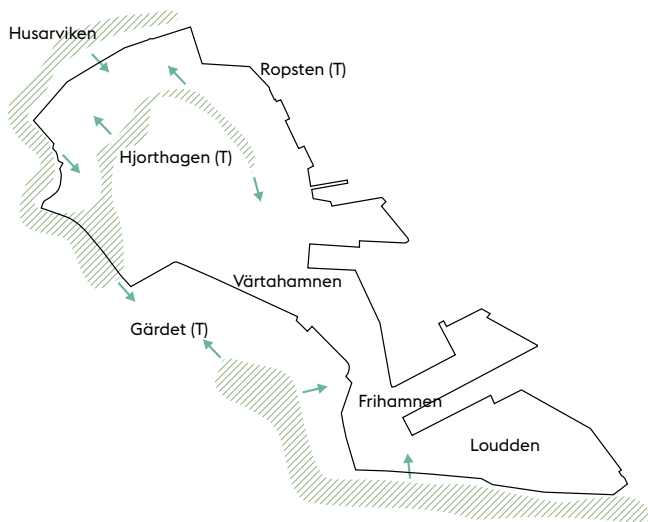
Utveckla och aktivera vattenfronten genom att skapa offentliga rum med ett rikt innehåll och omsorgsfull gestaltning.

Vattnets ekologiska värden värnas i utformningen av stadsdelen.

Verksamheter som nyttjar vattnet, till exempel bad, båtplatser och kollektivtrafik ska främjas.

De stora vattenrummen möjliggör att högre bebyggelse kan prövas i lämpliga lägen, medan en lägre skala bör användas mot Husarviken.

Vattenlinjen kan, där så bedöms lämpligt, omformas för att skapa ökad vattenkontakt och vattenrum med högre kvalitet.



Nationalstadsparken

Kungliga Nationalstadsparken är Stockholms gröna oas och ett av de mer välbesökta rekreationsområdena i regionen. Nationalstadsparken sträcker sig över en mil, från Ulriksdal och Sörentorp i norr till Djurgården och Fjäderholmarna i söder. Parken, som omfattar i princip hela Norra Djurgårdsstaden, har betydande ekologiska värden och kulturhistoriska lager som vittnar om en historisk kontinuitet. Parken har ett rikt växt- och djurliv med över 800 olika sorters blomväxter, mer

än 1200 skalbaggsarter och cirka 100 häckande fågelarter. De många åldriga ekarna erbjuder livsrum för både insekter och fåglar och utgör ett av norra Europas största samlade ekbestånd. Samtidigt påminner ekarna om parkens långa historia i kunglig ägo, som möjliggjort ett bevarande av ett unikt kulturhistoriskt landskap.

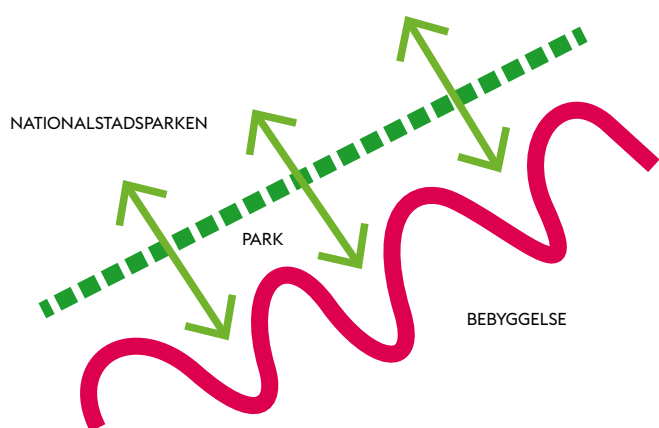
Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden innebär att en ny stadsfront bildas mot Nationalstadsparken på flera platser.

Nationalstadsparken står för lång historisk kontinuitet. Karl den XI:s Fiskartorp i Fisksjöäng, strax utanför Norra Djurgårdsstaden.





Norra Djurgårdsstadens norra del har formats med relativt låg bebyggelse i en dov färgskala, med syfte att minska påverkan på Nationalstadsparken. (Bild, beskuren: Aaro Designsystem)



Genom att koppla mindre parker mot Nationalstadsparken förstärks upplevelsen av denna. Friktionsytorna mot parken ökas genom att skapa en oregelbunden bebyggelsegräns – fler upplever sig bo direkt mot Nationalstadsparken.

Förhållningsätt

Låt Nationalstadsparken sätta prägeln på stadsdelen. Upplevelsen av parken kan ökas genom att koppla stråk och mindre parker till Nationalstadsparken. Många ska uppleva att de bor vid parken.

Utformningen av Norra Djurgårdsstaden ska bidra till att stärka parkens värden.

Nationalstadsparkens karaktär och ekologiska värden kan tas till vara och inspirera gestaltningen av parker och offentliga rum i stadsdelen.

Nationalstadsparken är ett komplement till, inte en ersättning för, parktytor i stadsdelen.

Mötet mellan park och bebyggelse ska ske på ett respektfullt sätt med utgångspunkt i parkens värden, närmiljön samt landskapet i stort. Detta kan se olika ut beroende på vilka delar av parken som berörs.

Fem strategier för hållbar stadsutveckling



De fem strategierna kan tillämpas på flera nivåer, för Norra Djurgårdsstaden som helhet, ett delområde, en bebyggelseetapp eller en enskild byggnad. **Levande stad** fokuserar på människan genom formandet av en attraktiv och levande stadsmiljö. **Tillgängligt och nära** handlar om den täta och tillgängliga staden som ger underlag för hållbara transportsätt. I Norra Djurgårdsstaden skapas flexibla och robusta lösningar som hjälper oss ta **Ansvar för klimat och resurser** för att möta en föränderlig framtid. **Låt naturen göra jobbet** beskriver hur ekosystemen kan nyttjas för ett rikt växt- och djurliv och för människors hälsa och välmående. I Norra Djurgårdsstaden stimuleras **Engagemang och lärande** för att skapa motivation och förankring på platsen, men även för att sprida kunskap och erfarenheter.

Fem strategier för hållbar stadsutveckling

Med utgångspunkt från visionen och områdets unika kvaliteter, ska strategierna säkerställa att Norra Djurgårdsstaden utvecklas över tid på ett hållbart sätt. Ambitionen är att de sammantaget ska spegla den helhetssyn som är en förutsättning för hållbar stadsutveckling.

De fem strategierna omfattar flertalet av de aspekter och dimensioner som behöver omhändertas i projektet – såväl ekologiska och ekonomiska som sociala aspekter i relation till en rumslig kontext. I en del avseenden är strategierna intimt sammankopplade, och genom en integrerad tillämpning av strategierna, stadsbyggnadsprinciperna och hållbarhetsmålen, kan synergieffekter och mervärden uppnås. Detta förhållningssätt innebär även att strategierna omsätts på olika urbana skalor och i olika sammanhang i planering, gestaltning och genomförande.

Hållbar stadsutveckling bygger på helhetssyn och långsiktighet, såväl i planering som genomförande. Det innebär att en robust och generell stadsstruktur etableras, som ger flexibilitet för framtida förändringar – både på kort och längre sikt. Området kommer att utvecklas över lång tid, men åtgärder kan behöva vidtas tillfälligt eller med kort framförhållning. Strategierna kan härvidlag fungera både som riktlinjer och som katalysatorer för att åstadkomma förändring. I vissa fall kan strategierna komma att stå i motsatsförhållande till varandra, varav en avvägning behöver göras i varje enskilt fall mellan olika intressen.

Hållbart stadsbyggande innebär att hänsyn behöver tas till en rad aspekter, på flera nivåer och ur flera perspektiv. Tillämpningen av strategierna utgår bland annat därför från tre kärnvärden, eller dimensioner av hållbarhetsperspektivet, som kompletterar de mer tematiskt formulerade strategierna:

Människan – möjligheten till stadsliv och behovet av försörjning, rekreation, kultur och upplevelser samt socialt utbyte i en trygg och attraktiv stadsmiljö.

Staden – stadsmiljön (den fysiska företeelsen) med sina byggnader, verksamheter och offentliga rum som sammantaget utgör både en möjlighet som begränsning för att tillgodose människans behov. I staden ingår även de urbana system, funktioner och flöden som gör stadslivet möjligt.

Tiden – att planera utifrån nuläget men samtidigt ta ansvar för såväl historien som kommande generationer och därmed agera med ett långsiktigt perspektiv.



Levande stad

STADENS MOTTO "VÅR STAD – DYGNET RUNT, VARJE DAG" är i högsta grad vägledande för områdets utveckling. En levande stad utgår från medborgaren: från mänskliga behov, önskemål och från en mänsklig skala. Den ska därför vara öppen och välkomnande för alla människor, i olika livsskedan. Spontana och oväntade möten ökar potentialen för mänsklig

och samhällelig utveckling. Stadens offentliga rum och mötet mellan det offentliga och privata utgör kärnan i det urbana livet. En levande stad har ett varierat innehåll och rymmer funktioner som gör den befolkad, trygg och spännande dygnet runt, året runt. Det förutsätter en dynamisk och flexibel miljö, där bostäder och verksamheter kan förändras över tid.

Stadsbyggnadsprinciper

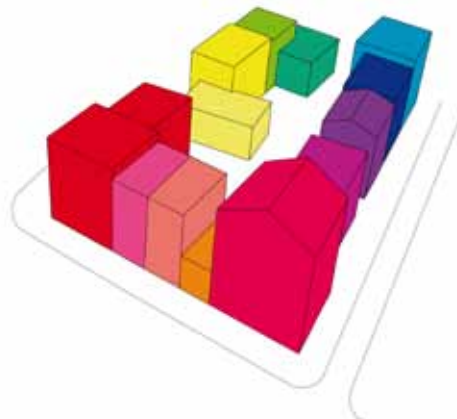
Blanda funktioner

Bostäder, verksamheter, handel och service ska integreras så långt som möjligt på byggnads-, kvarters- och områdesnivå. Funktionsblandning kan även genereras av att enstaka kvarter eller mindre delområden med en stark egen identitet integreras i den sammanhängande stadsväven. Exempel på det är hamnmiljön eller verksamheter inom ett särskilt område som genom sin särart kan bidra med andra kvaliteter i området.



Varierat bostadsutbud

Varje utbyggnadsetapp ska rymma bostäder med olika upplåtelseformer. Dessutom välkomnas olika typer av kategori-boenden och boendekoncept, exempelvis studentbostäder och äldreboenden. Denna mångfald ska tillåtas påverka bebyggelsens gestaltning, men kan också i viss mån avspeglas i det offentliga rummet. Variation och innovativa lösningar i bostädernas utformning och storlek, eller i husens användningsområde, ska uppmuntras.



Ju fler desto bättre

En småskalig fastighetsindelning, med flera byggherrar per kvarter, ska eftersträvas för att skapa en naturlig variation, också över tid, i gestaltning, upplåtelseformer mm.

Funktionsblandning och variation eftersträvas såväl i det enskilda huset som för ett kvarter eller delområde.

Robust och sammanhängande stadsväv

Området planeras som en naturlig förlängning av innerstaden, med en robust och sammanhängande gatustruktur, i synnerhet vad avser det offentliga rummet i form av gator, stråk och grönska. Därigenom kan funktioner i olika delar av staden komplettera och stärka varandra och staden blir mindre sårbar för förändringar.

Flexibel bebyggelse

Det ska finnas en långsiktig robusthet och flexibilitet i den fysiska strukturen som gör det möjligt för kvarter och byggnader att ändra användning och funktion över tid, för att bättre svara mot brukarnas behov. Det kan handla om bostäder som omvandlas till lokaler, lokaler som blir förskolor, eller små lägenheter som slås ihop.

För byggnader av offentlig karaktär bör multifunktionalitet eftersträvas, så att lokaler nyttjas på ett optimalt sätt.

Tillåtande detaljplaner – flera användningsområden

Områdets detaljplaner ska, så långt som möjligt, vara flexibla och ta hänsyn till att behov kan skifta över tid. Där så är lämpligt bör flera olika användningsområden möjliggöras, för att underlätta omvandlingar mellan till exempel kontor, skola och bostäder. Detta kräver en förankring med såväl byggherre som allmänhet.

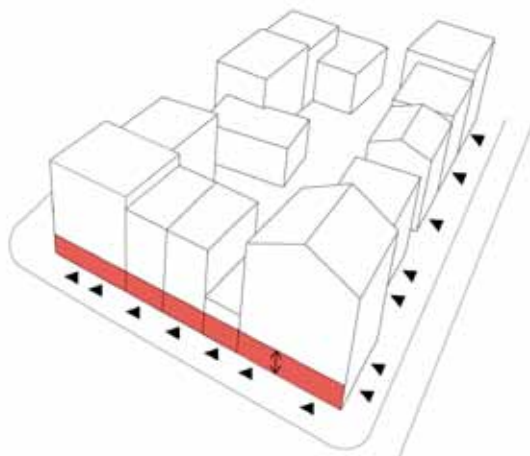
Våga låta bli att planera klart

Att undanhålla vissa delområden eller kvarter från att färdigställas ger möjlighet för tillfällig användning av marken som istället kan bebyggas vid ett senare tillfälle. Härigenom kan till exempel prövas alternativa lösningar för rening av mark, anordnande av parker, odlingszoner eller konstutställningar.

Befintliga byggnader och strukturer kan leva kvar integrerat med den nya bebyggelsen, för att i ett senare skede ersättas när nya behov uppstår. En naturlig och dynamisk utveckling av staden ger kontinuitet och stärker området identitet.

Offentliga rum för olika behov, dygnet runt, året runt

Områdets gator, torg och platser ska fylla en mängd olika behov för alla som bor, verkar eller besöker området. Kunskap om lokalklimat, ekologiska samband, målpunkter och stråk mm ska nyttjas för att skapa en väv av funktionella, trygga och inbjudande offentliga rum. Inom varje delområde ska finnas en mångfald av ytor med olika karaktär: platser för aktivitet och vila, för unga och gamla, för olika årstider och tider på dygnet. Vissa platser kan vara generella till sin karaktär, andra mer tydligt riktade till en viss funktion eller målgrupp.



Förhöjda bottenvåningar och flera möjliga entréer ger en flexibel bebyggelsestruktur, som rymmer såväl bostäder som kontor och butiker.

Installationer för tillfälliga aktiviteter i väntan på stadens utveckling, Carlsbergområdet i Köpenhamn.



Stockholm har högt ställda mål om att vara en socialt sammanhållen stad med en levande, tillgänglig och attraktiv stadsmiljö för alla stockholmare.”

Stockholms Översiktsplan, Promenadstaden 2010.

Ta vara på naturliga flöden

Platser som nyttjas mycket i det vardagliga livet – skolor, hållplatser, livsmedelsbutiker – och funktioner som tidvis drar till sig mycket folk spelar en viktig roll för att stärka andra funktioner i staden och bidrar i hög utsträckning till en levande offentlig miljö. Denna möjlighet ska medvetet tas tillvara i planeringen, så att placering och programmering av platser och byggnader samverkar för att skapa ett rikt stadsliv.

Intensiva platser

Norra Djurgårdsstaden ska rymma en arkipelag av intensiva platser - noder som med hög täthet, ett särskilt innehåll eller gestaltning skapar karaktärsstarka orienteringspunkter i området. Detta kan se olika ut på olika platser. Det kan vara ett torg vid tunnelbanan, en plats vid en märkesbyggnad eller en kajpromenad. I varje delområde bör identifieras vilka platser som har störst potential att fungera som bärare av en lokal identitet och rikt folkliv. Preciserade strategier tas vid behov fram för hur dessa kvaliteter kan stärkas.

Speciella målpunkter

Norra Djurgårdsstaden ska vara inbjudande och attraktiv som besöksmål även för människor som till vardags inte bor eller verkar i området – från till exempel boende i stadens övriga delar till internationella besökare. I Norra Djurgårdsstaden ska finnas platser och verksamheter, till exempel inom kultur och rekreation, som är unika i Stockholm och kan fungera som magneter som alstrar stadsliv.

Offentligt möter privat

Stadsmiljön ska utformas med en avläsbar indelning i ytor med olika grad av offentlighet. Entréer ska som princip orienteras mot offentliga gator och platser. Till bostäder bör som regel finnas gårdar med en privat eller halvprivat karaktär. Övergången mellan offentligt och privat kan se olika ut beroende på stadsmiljöns karaktär, skala och innehåll. I smala gaturum eller tätbefolkade stråk med mycket verksamheter är gränsen mellan offentligt och privat samma som gränsen mellan gata och byggnad. Längs gator med få eller inga verksamheter i bottenvåningarna kan halvprivata zoner utanför entréerna ge utrymme för personlig påverkan som kan berika gatumiljön och skapa möjlighet till spontana möten.

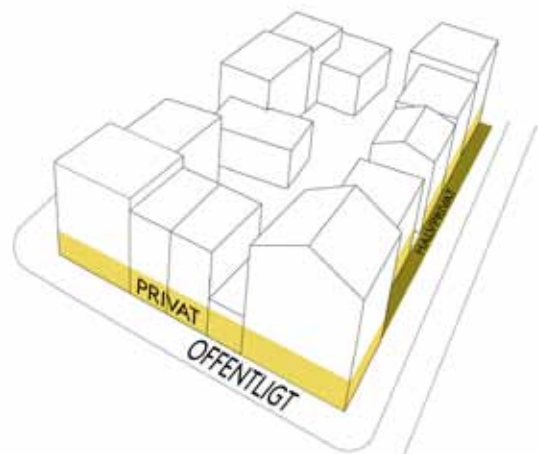
Aktiva och öppna bottenvåningar

Gatumiljön ska vara varierad och upplevelserik med en medveten placering av verksamheter och aktiviteter i bottenvåningarna. Oavsett om gatan domineras av bostäder eller verksamheter ska en öppen karaktär med täthet mellan entréer eftersträvas.

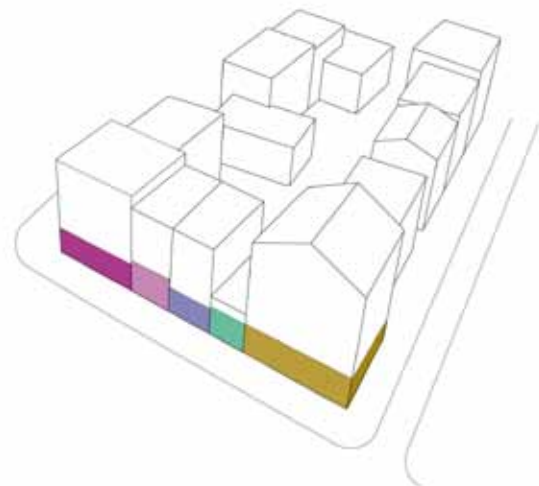
“

”

Alla projekt bidrar till nytta för allmänna intressen, till ett attraktivare stadsrum där fler vill stanna och delta i ett aktivt stadsliv.”



Genom medveten utformning kan tydlighet och avläsbarhet nås mellan det privata och offentliga.



Bottenvåningarnas utformning och innehåll bidrar till en attraktiv och levande stadsmiljö. Transparens och avläsbarhet eftersträvas.

Rikhet på intryck – omsorgsfull gestaltning

Områdets byggnader och platser bidrar både genom sin gestaltning och sitt innehåll till en rikedom av händelser och intryck. Helheten likaväl som detaljerna bidrar till upplevelsen av stadens rum. Gestaltningen ska ske med utgångspunkt från de gående, det vill säga från ögonhöjd i ett långsamt tempo. Det innebär att framför allt bottenvåningarna, men även andra delar av bebyggelsen, ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och ett gott detaljutförande. En variation av intryck förutsätter en omsorg i utformningen av detaljer, som portar, fönster, skyltfönster, balkonger och burspråk, men även det offentliga rummets möblering och utrustning. Arkitekturen i området bör i sig vara så stark att den bidrar till området som besöksmål.

Konst som berikar

Utbud och tillgång till konst har stor betydelse för att berika upplevelsen av det offentliga rummet. Konsten kan ta sig uttryck på olika sätt; integrerat i bebyggelsen, genom installationer eller traditionella konstverk på platser och längs stråk eller som del av till exempel en lekplats. Staden avsätter en procent av de offentliga investeringarna för att bidra till ändamålet.

Tillfällig användning

Flexibilitet eftersträvas där platser kan få ändrad användning efter årstid eller ges en tillfällig användning vid olika evenemang. Till exempel kan ett torg bli en skridskobana vintertid, eller badbryggor anläggas vid vattnet över sommaren. Det offentliga rummet bör ge utrymme för tillfälliga aktiviteter och verksamheter – både under byggtiden och när området är klart.



En gångväg med stark identitet kopplar samman det gamla Hjorthagen med det nya.

Hållbarhetsmål – Levande stad

Följande övergripande mål gäller för strategin. Målen kompletteras med konkreta åtgärder och indikatorer för uppföljning som redovisas i bilaga xxx.

1.1

Norra Djurgårdsstaden upplevs som en trivsam och hälsofrämjande stadsdel där människor vill leva och verka.

1.2

Inom Norra Djurgårdsstaden tillhandahålls miljöer som är attraktiva som besöksmål för en bred allmänhet.

1.3

Norra Djurgårdsstaden är en stadsdel som har goda förutsättningar för befintliga och nya verksamheter.

1.4

Norra Djurgårdsstaden bidrar till att öka den sociala hållbarheten.



Tillgängligt och nära

UTFORMNINGEN AV EN STADSDEL och tillgång till service i närområdet har en stor inverkan på vilka resmönster som skapas. För att transportera fler människor och mer gods i en växande och hållbar stad behövs en övergång till mer kapacitetsstarka och resurseffektiva transportmedel. I Norra Djurgårdstaden skapas en tät och tillgänglig stad som ger underlag för långsiktigt hållbara transportsätt. I området tillämpas en tydlig trafikhierarki, som

prioriterar gång och cykel, följt av kollektivtrafik och i sista hand bilar. En tät stad ger underlag för lokal service och handel, som i sig minskar transportbehovet. Samtidigt skapas underlag och utrymme för en attraktiv kollektivtrafik. Strukturen i området ska vara tydlig och orienterbar, med stadsrum som gestaltas med utgångspunkt från gående och cyklister.

Stadsbyggnadsprinciper

Koppla ihop

Att koppla ihop området till en sammanhängande stadsväv underlättar transporter till fots och med cykel. Norra länken, Lidingövägen och Värtabanan bildar idag delvis svårforcerade barriärer som behöver överbyggas på flera strategiskt viktiga platser.

Områden med industriell karaktär, kraftiga topografiska förhållanden, eller större grönområden kan upplevas som otrygga och otillgängliga, och därmed utgöra barriärer, fysiskt som mentalt. Glest befolkade stråk mellan olika områden bör aktiveras för att öka möjligheten att röra sig under alla tider på dygnet.



Koncentrera

Samla viktiga funktioner som handel, service och skola till kollektivtrafiknoder eller större offentliga platser. Särskilt personintensiva verksamheter bör lokaliseras till tunnelbanelägen eller spårvägshållplatser.

Bygg tätt

Generellt eftersträvas en hög exploateringsgrad för att skapa underlag för lokal service och kollektivtrafik. Högst täthet medges nära kollektivtrafiknoder eller där stadslandskapet tål en högre bebyggelse.

Anpassa miljön efter den mänskliga skalan

Prioriteringen av gång- och cykeltrafik ska avspeglats i stadsrummen. Gångbanor och cykelvägar ska ges funktionella och generösa mått. Samtidigt ska utformningen av gator och torg ges en skala som står i proportion till dess funktion och omgivande bebyggelse. Området ska gestaltas för att upplevas i ett långsamt tempo, med ett småskaligt gatunät som erbjuder många och gena kopplingar genom området. Gator och stråk skall inte bara fungera för att röra sig genom området, utan också ge plats för vistelse, till exempel i form av uteserveringar.

Skapa tydliga stråk

Områdets ska planeras med en tydlig, avläsbar och robust gatustruktur som medger framtida förändringar och en diversitet av transportsätt. Huvudstråk för kollektivtrafiken skall tydligt kunna avläsas i stadsbilden. Där den rumsliga strukturen är mer svårtydd kan stråk med stark egen identitet framhäva viktiga riktningar i staden, till exempel över barriärer eller inom hamnområdet.

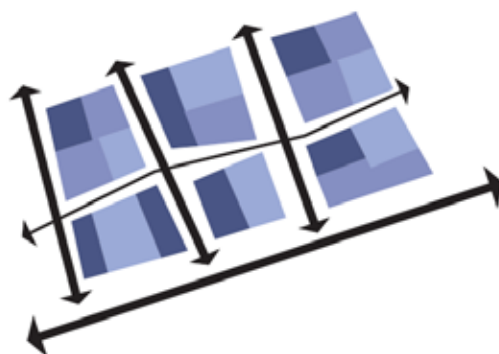
Kollektivtrafik som ryggrad

En frekvent, kapacitetsstark och lättillgänglig kollektivtrafik utgör en ryggrad i formandet av Norra Djurgårdsstaden och har en avgörande påverkan på strukturen.

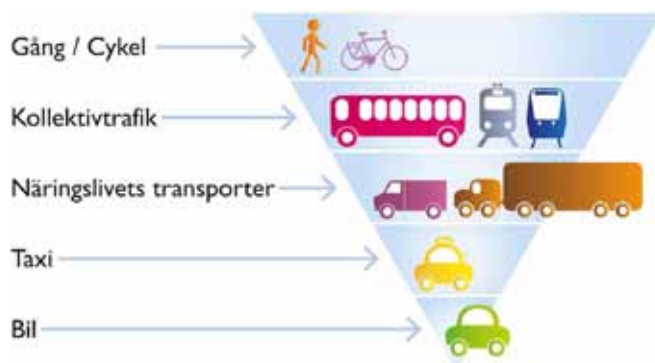
Kollektivtrafikens rum ska formas som en integrerad del av staden för att både stärka stadslivet och dra nytta av stadsmiljön. Hållplatser och terminaler ska vara funktionella bytes- och väntplatser men också erbjuda de resande en inbjudande miljö, med möjlighet att stanna till, göra ärenden och ta del av stadslivet. Kollektivtrafik på vatten uppmuntras vilket också behöver avspeglas i utformningen av hållplatslägen längs kajer.



I vissa lägen i området som helhet, eller i ett delområde, kan en högre andel aktiviteter och händelser vara motiverat för att bidra till områdets upplevelse, avläsbarhet eller funktion.



Småskalig kvartersstruktur med en tydlig gatuhierarki.



Kapacitetsstarka och energisnåla färdmedel prioriteras. (Källa: Framkomlighetsstrategi för Stockholm 2030)

Ge plats för hållbara transportmedel

Utrymme skapas för en stor andel cykelparkeringsplatser på såväl kvartersmark som allmän plats, cykelbanor samt låncyklar. Byggnader, platser och stråk ska gestaltas medvetet så att ytor och funktioner för cykel integreras på ett naturligt sätt i stadsmiljön. Härigenom kan vissa gator också vara bilfria, utan att tillgängligheten kompromissas.

Bilar ges begränsat med utrymme genom låga parkeringstal för boende, verksamheter och handel. Särskilda platser för bilpooler och för laddning av elfordon ska dock säkerställas i gynnsamma lägen. I syfte att säkerställa framkomlighet och kapacitetsbehov kan, om motiverat, avsteg från principerna prövas för vissa verksamheter av betydelse för Stockholmsregionen.

Service från start

För att etablera hållbara resmönster är det av stor vikt att en väl fungerande service och kollektivtrafik finns redan när brukarna flyttar in. Området ska planeras så att varje etapp inom gångavstånd kan försörjas med till exempel förskolor, livsmedelsbutiker och annan daglig service i ett tidigt skede.



“

Vägarnas och gatornas roll som attraktiva platser ska förstärkas genom att förbättra gångvänligheten i promenadstaden.”

Framkomlighetsstrategi för Stockholm 2030

Hållbarhetsmål – Tillgängligt och nära

Följande övergripande mål gäller för strategin. Målen kompletteras med konkreta åtgärder och indikatorer för uppföljning som redovisas i bilaga xxx.

2.1

Resor inom respektive till och från Norra Djurgårdsstaden sker till fots, med cykel och kollektivtrafik i högre utsträckning jämfört med övriga innerstaden.

2.1

Gaturummet används på ett yteffektivt sätt där gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras.

2.3

Godstransporter sker resurseffektivt både inom och till och från området.



Ansvar för klimat och resurser

STOCKHOLM LIKSOM ÖVRIGA STORSTÄDER har en viktig uppgift att visa lösningar för hållbar stads- och bebyggelseutveckling som möjliggör en växande befolkning samtidigt som resursbehoven minskar. Norra Djurgårdsstaden är en fossilbränslefri stadsdel med låg resursanvändning och hög grad av slutna kretslopp. Den byggda miljön ska hålla över tid vilket

ställer krav på att byggnader och anläggningar utformas med hög kvalitet. Planering och genomförande av stadsdelen ska bidra till en minskad miljöpåverkan samt att innovativ miljöteknik utvecklas och förverkligas inom projektet. Det innebär att på ett genomtänkt och medvetet sätt förena det experimentella med det beprövade.

Stadsbyggnadsprinciper

Använd marken effektivt

Att hushålla med marken innebär inte bara att bygga tätt utan att alla stadens funktioner och kvaliteter samordnas på ett optimalt sätt. En väl utformad och placerad park eller ett ändamålsenligt nyttjande av en kulturhistoriskt intressant miljö är också ett sätt att hushålla med givna resurser, liksom att rena och återanvända gammal industrimark. Multifunktionella miljöer som utgår från befintliga värden ska eftersträvas, bland annat för att minimera risker för suboptimering.



Gamla Fordfabriken, en tidigare industribyggnad som nu är kontor för Stockholmsbörsen, Nasdaq OMX.

“

Arkitektens uppgift blir att med innovation och gränsöverskridande lösningar gestalta en i alla aspekter hållbar stadsutveckling med klimatfrågor i fokus.”

Arkitektur Stockholm, 2013 (ej antaget av KF)

Kvalitet och långsiktighet

Hållbar arkitektur innebär bebyggelse med hög gestaltningsmässig och byggteknisk kvalitet. Ambitionen ska vara att bebyggelsen utformas för en lång livslängd, med sunda material som åldras på ett vackert sätt och gestaltningsmässiga kvaliteter som gör byggnaderna värda att värda och underhålla under lång tid. Arkitekturen ska utgå från de lokala förutsättningarna – och kan vara tidlös för att lyfta fram befintliga kvaliteter, likaväl som mer spektakulär där så bedöms relevant.

Resurseffektivt byggande

Byggnaders volym, placering och utformning har betydelse för energianvändningen. Med en genomtänkt utformning kan värme från solen tas tillvara och bebyggelsen hushålla med värme. Studier av solexponering och värmeeffektivitet görs i tidigt skede, vid framtagandet av bebyggelsestrukturen. Detta är en aspekt som ska vägas in i gestaltningen av området och vägas mot andra intressen, till exempel stadsrummets skala, hänsyn till omgivningen, yteffektivitet och övriga boendekvaliteter. En yteffektiv lägenhet med goda dagsljusförhållanden kan till exempel totalt sett innebära ett bättre nyttjande av resurser än dåligt nyttjade ytor i en välisolerad byggnad.

Tillvarata befintliga värden

I befintliga byggnader ligger en ursprunglig investering i energi och resurser. När en byggnad rivs för att ersättas av ny bebyggelse kan denna investering räknas som en belastning i analysen av projektets livscykelkostnad. Befintliga miljöer och byggnader har ofta immateriella värden. Dessa värden beaktas i planering och gestaltning av den nya stadsdelen.

Energieffektiva transporter

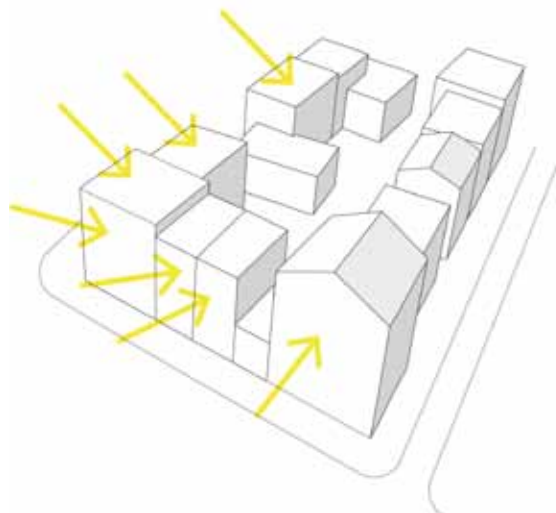
Korta resor och arbetspendling sker till största delen med gång, cykel eller kollektivtrafik. Området försörjs genom samlastade transporter med energieffektiva miljöfordon. Användning av elbilar och andra miljöbilar uppmuntras och premieras genom en god tillgång till laddstolpar, bilpoolsbilar och infrastruktur för fossilfria bränslen.

Staden och byggnaden som producenter

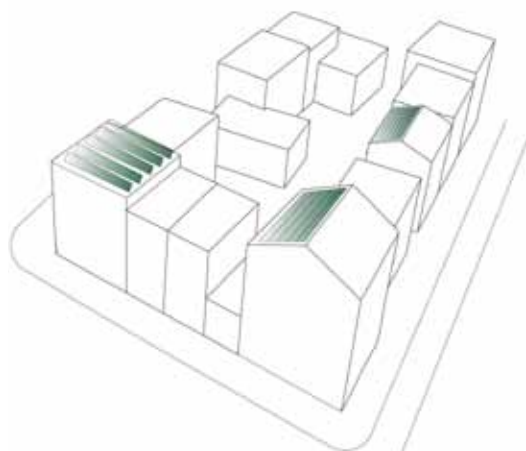
I Norra Djurgårdsstaden ska potentialen i förnybar energi, till exempel från solen, tas tillvara och nya lösningar för detta uppmuntras. Detta kan påverka gestaltningen av såväl byggnader som offentliga platser. Tekniska anordningar, till exempel solceller, ska vara med som en medveten förutsättning vid gestaltandet av byggnaden eller platsen. De tekniska lösningarna ska kunna tas bort eller ersättas med nyare teknik utan att detta påverkar byggnadens grundläggande gestaltning och karaktär i stort.



Gasverket är ett exempel som visar hur hög kvalitet i gestaltningen öppnar upp för ett bevarande och utvecklande av bebyggelsen – ett långsiktigt hållbart byggande.



Genom medveten placering, orientering och utformning av bebyggelsen kan både goda dagsljusförhållanden och energieffektivitet uppnås.

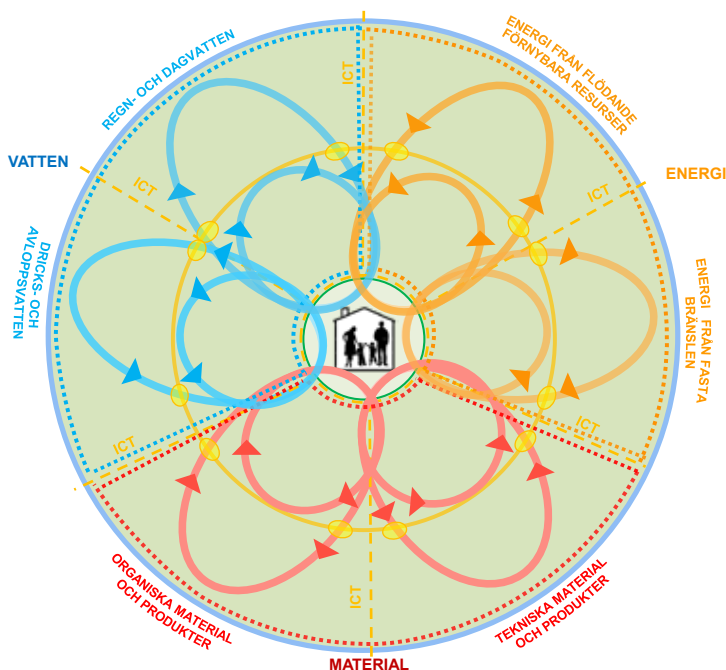


Bebyggelsen och i synnerhet dess tak kan där motiverat användas för installationer för tex solfångare/-celler.

Slutna kretslopp

Utgångspunkten är att uppkomsten av avfall generellt ska minska i våra samhällen. I Norra Djurgårdsstaden sker detta i första hand genom att varor och material återanvänds, med hjälp av insamlingsystem som är enkla att använda. Fastighetsnära insamling av avfall bidrar till att material kan återvinnas och energi produceras.

Avloppssystemet i Norra Djurgårdsstaden är anpassat för att minska miljöbelastning till sjö och hav och optimera återvinningen av avloppets restprodukter. Genom effektiva och så långt som möjligt slutna kretslopp kan näring återföras till åkermark vilket samtidigt minskar övergödningen av havet.



Bildtext ska infogas

Hållbarhetsmål – Ansvar för klimat och resurser

Följande övergripande mål gäller för strategin. Målen kompletteras med konkreta åtgärder och indikatorer för uppföljning som redovisas i bilaga **xxx**.

3.1

Den byggda miljön håller över tid med avseende på byggnaders och anläggningars livslängd och användning.

3.2

Byggnader och anläggningar utformas med hänsyn till effektiv användning av resurser och låg miljöpåverkan ur ett livscykelperspektiv.

3.3

För energiförsörjning i Norra Djurgårdsstaden gäller följande:

- Utsläppen av klimatgaser från den byggda miljön är hälften av staden i övrigt år 2020 enligt stadens beräkningsmodell.
- Energiförsörjningen av byggnader och anläggningar är fossilbränslefri¹ år 2030.
- Lokala energiresurser utnyttjas för produktion av förnybar energi i området.
- Energianvändningen i byggnader och anläggningar är lägre jämfört med samtida nyproducerade byggnader i övriga Stockholm.

- Transportsystemet är ett föredöme i effektiv energianvändning.
- Transportsystemet är fossilbränslefritt² år 2030.

3.4

För avfallssystemet i Norra Djurgårdsstaden gäller följande:

- Totala avfallsmängden är mindre än Stockholm i övrigt.
- Mängden avfall som materialåtervinns är större än Stockholm i övrigt.
- Mängden organiskt avfall som samlas in är större än Stockholm i övrigt.
- Mängden restprodukter från avloppssystemet som återförs till produktiv jordbruksmark är större än Stockholm i övrigt.
- Mängden grovavfall är mindre än Stockholm i övrigt.
- Farligt avfall ska inte förekomma i hushållsavfallet.

1. Enligt förutsättningar och slutsatser i "Färdplan för ett fossilbränslefritt Stockholm 2050, Miljöförvaltningen Stockholms Stad, 2013"

2. Målet förutsätter att en fossilfri miljözon kan upprättas inom Norra Djurgårdsstaden.



Låt naturen göra jobbet

GRÖNSKAN OCH VATTNET I NORRA DJURGÅRDS-STADEN spelar en viktig roll, socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Med en genomtänkt utformning kan blå- och grönstrukturen fylla flera funktioner, bidra till synergieffekter och leverera ekosystemtjänster. Den ger möjlighet till rekreation och skönhetsvärden som bidrar till bättre hälsa. Grönska har bevisad positiv påverkan på vår förmåga att hantera stress och

möjlighet att fokusera. Den skapar ett bättre lokalklimat och kan minska effekterna av kommande klimatförändringar. Den kan bidra till att stärka ekologiska samband samt rena luft och vatten. I planeringen av området ingår blå- och grönstrukturen som en viktig del, från övergripande stråk till utformningen av enskilda platser, byggnader och gårdar.

Stadsbyggnadsprinciper

Flerfunktionella grönytor

Parker och gårdar ska ges en genomtänkt och effektiv utformning, där flera olika funktioner kan samverka på samma yta. Områdets grönytor ska så långt som möjligt fylla olika rekreativa behov som motion, vila, njuta av tystnad etc, likaväl som att ytorna ska kopplas till och ingå i en sammanhängande väv för ekologiska syften och en attraktiv miljö.

Grönska för behaglig utomhusmiljö

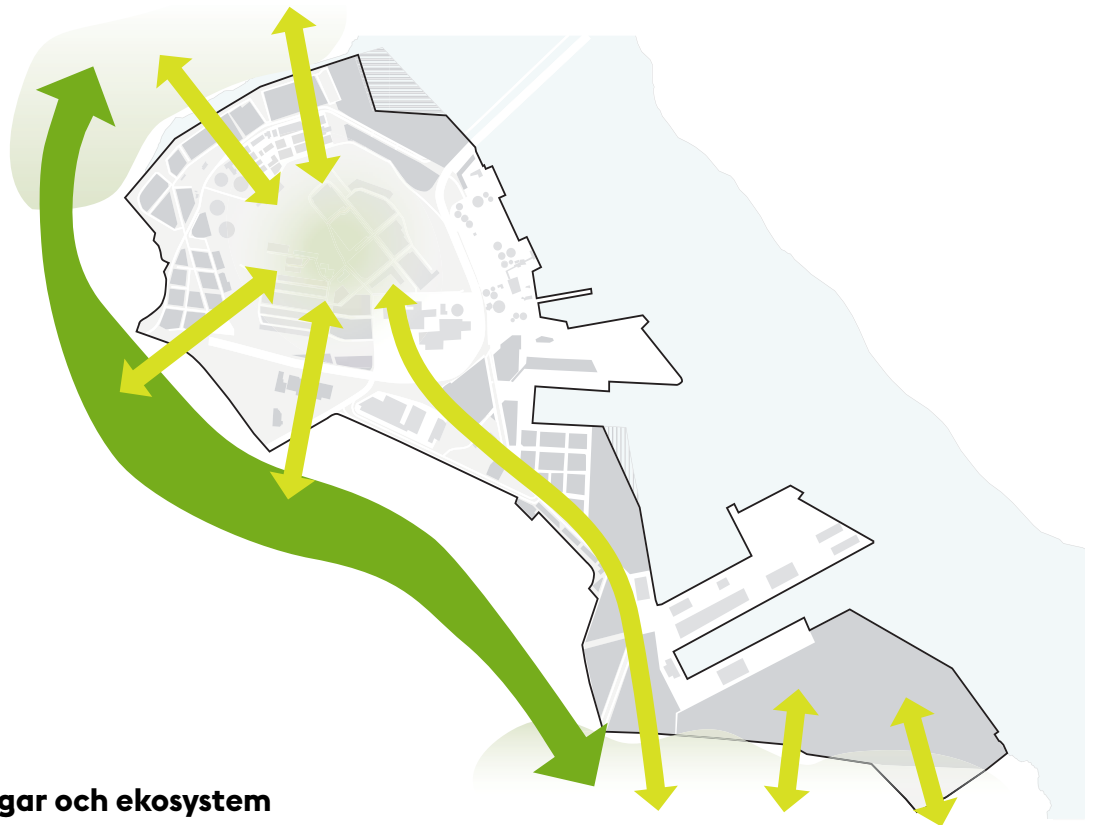
Träd och annan vegetation ska planeras in i det offentliga rummet för dämpning av värmeöar (så kallade heat islands) och hantering av dagvatten, men också för att bidra till en ökad komfort i stadsrummet. Detta är viktigt i synnerhet i tätt byggda miljöer med en stor andel hårdgjord yta i stadsrummets väggar och golv, där också tillgången till allmänna parker och platser är begränsad.



“

Stockholm ska värna om ett rikt växt- och djurliv och vidareutveckla en hållbar grönstruktur som bidrar till stadens klimatanpassning och andra ekosystemtjänster.”

Den gröna promenadstaden, [granskningshandling 2012](#)



Stärk spridningsvägar och ekosystem

Parker och andra offentliga platser i området ska genom rätt placering, omfattning och innehåll bidra till att stärka spridningssambanden för bland annat eklevande arter och därmed trygga väl fungerande ekosystem i den omkringliggande naturen inom Nationalstadsparken. Även bostadsgårdar ska bidra till att stärka ekologiska funktioner i området, genom att erbjuda kvalitativ grönska och funktioner som stärker den ekologiska infrastrukturen.

Lokal dagvattenhantering

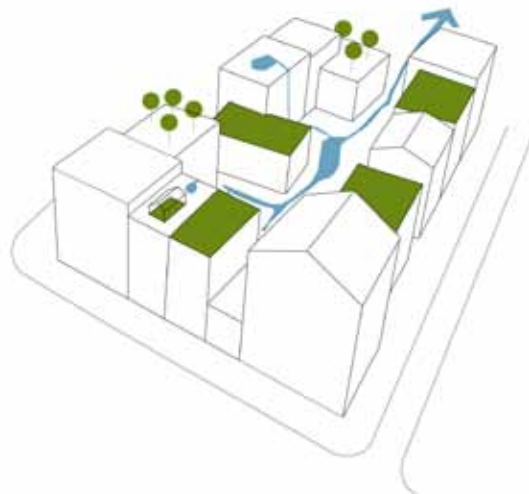
Dagvattnet ska hanteras som en resurs, som tillför estetiska värden och fungerar för beväxtning av grönska. Utrymme för dagvattenhantering ska ingå som en förutsättning vid gestaltningen av såväl det offentliga rummet som bebyggelsen i sig. Det lokala omhändertagandet varierar beroende på platsens förutsättningar, till exempel med hänsyn till gatornas önskade karaktär, tillgång till grönska, topografi eller markens beskaffenhet. Riktlinjer för hantering av dagvatten tas fram för respektive delområde.

Tålighet mot ökade nederbördsmängder

Ekosystemet har en viktig roll i att hantera förändringar så som högre havsnivåer, intensivare regn och risker för översvämningar. Platsanpassade lösningar tas fram för att möta kommande klimatförändringar. Dagvattendammar ska vara dimensionerade för att klara av stora mängder nederbörd. Höjda vattennivåer ställer särskilda krav på byggnadernas utformning och den offentliga miljön.

Gröna byggnader och gårdar

Kvarteren ska användas för att stärka grönstrukturen i området. Vegetation på tak och fasader välkomnas och är ett sätt att tillgodose behovet av grönska i området. Möjligheten att integrera grönska i arkitekturen ska i förekommande fall tas med som en förutsättning tidigt i gestaltungsprocessen. Grön bebyggelse ska som regel betraktas som ett komplement till, och inte en ersättning för, väl fungerande gröna bostadsgårdar. Gårdarna ska därför planeras med tillräckliga ljusförhållanden och planeringsdjup som möjliggör träd och annan högvärdig vegetation.



Gröna gårdar, väggar och tak kan bidra till både en trivsamt boendemiljö och omhändertagande av dagvatten som resurs.

Odling livskvalitet

Möjlighet till egen odling ska finnas i området och nyttjas som ett medel att främja hälsa samt uppnå sociala och estetiska kvaliteter. Det kan ordnas på allmän plats, av mer eller mindre permanent karaktär, eller i privata och gemensamma odlingsytor i kvarteret på till exempel takterrasser, uteplatser och balkonger.



Hållbarhetsmål – Låt naturen göra jobbet

Följande övergripande mål gäller för strategin. Målen kompletteras med konkreta åtgärder och indikatorer för uppföljning som redovisas i bilaga xxx.

4.1

Det lokala ekosystemet förstärks och förutsättningar skapas för att öka resiliensen dvs. förmågan att hantera och återhämta sig från störningar.

4.2

Grön- och blåstrukturen bidrar med ekosystemtjänster till nytta för människors hälsa och välbefinnande. Detta uppnås genom att:

- Tillgänglighet till och vistelse i grönområden, naturområden, park och stränder är högre än i övriga Stockholms stad.
- Gröna lösningar används för att öka ljudkvaliteten, skapa robusta dagvattensystem och minska risken för hälsoeffekter pga. värmestress.
- Ekologiska samband skapas så att City Biodiversity index (CBI) i NDS är högre än i övriga Stockholms stad.



Engagemang och lärande

NORRA DJURGÅRDSSTADEN kommer att växa fram över flera decennier. Engagemang och lärande kan stimuleras genom information och kunskap, genom platsförankring och identitet, genom möjlighet att vara delaktig i forum och föreningar samt genom att människor ges tillfällen att påverka. En inkluderande process förutsätter ett engagemang under alla faser

av projektet, där berörda parter är delaktiga – beslutsfattare, tjänstemän i stadens olika förvaltningar, byggherrar, entreprenörer och inte minst boende och verksamma i området. Erfarenheter som genereras i området bidrar till en ökad kunskap om hur man bygger en hållbar stad.

Stadsbyggnadsprinciper

Det ska vara lätt att göra rätt

De tekniska lösningarna i Norra Djurgårdsstaden ska ha en genomtänkt design som gör att de är användarvänliga och självinstruerande vilket kan bidra till ökad kunskap och medvetenhet. Att det ska vara rätt att göra rätt innebär exempelvis att sortering av avfall enkelt kan göras på den plats där avfallet slängs, eller att det är lättare att ta cykeln eller bussen än att ta bilen.



Medborgardialog och påverkan

Genom en aktiv dialog med nuvarande befolkning och nyinflyttade kan utvecklingen av området förankras hos boende och verksamma, likväl som att värdefull kunskap tillförs planeringsprocessen. Former för dialog med fokus på helhet och tidiga planeringsskeden ska komplettera traditionella samråd kring program och detaljplaner. Brukardialoger kan ske genom till exempel workshops, stadsvandringar och tillfälliga event.



Ge utrymme för möten och egna initiativ

I Norra Djurgårdsstaden ska boende och verksamma ges möjlighet att påverka och planera själva, till exempel genom råa lägenheter som inreds på egen hand från grunden. Det ska finnas platser, både fysiska och virtuella, för möten, tillfälliga aktiviteter och egna initiativ. Strukturen i Norra Djurgårdsstaden ska möjliggöra personligt engagemang, exempelvis genom en god tillgång till mindre lokaler eller zoner avsatta för odling.



Synligt och osynligt miljöarbete

Norra Djurgårdsstadens miljöprofil ger avtryck i såväl gestaltning som funktioner i området. I vissa fall kan det finnas skäl att tydligt exponera särskilda tekniska lösningar, till exempel för lärande eller marknadsföring. En bedömning bör ske utifrån varje projekts specifika förutsättningar i vilken utsträckning miljötekniken ska synliggöras och framhävas. Principen ska vara att funktioner som är viktiga att visualisera för den vardagliga brukarens förståelse ska ges en långsiktig och integrerad gestaltning. Det kan handla om mätning och visualisering av resursanvändning eller hantering av avfall.

Skapa intresse

Områdets vision och ambition kan tolkas och synliggöras i arkitekturen eller via tillfälliga evenemang. Identifierade karaktärer ska genom den nya bebyggelsen lyftas fram och förstärkas för att bibehålla och utveckla områdets identitet och unika prägel. Detaljer i bebyggelse och offentliga rum samt konstnärlig utsmyckning kan med fördel anknyta till och lyfta fram områdets särart, såväl de olika lokala identiteterna som områdets miljöprofil. Redan i ett tidigt skede kan platsens identitet tas tillvara – där man långsiktigt planerar en badanläggning kan en tillfällig badbrygga anläggas, eller en rosa cykelbana målas initialt där en permanent tillkommer på sikt.

Temporära arrangemang för att särskilt åskådliggöra och marknadsföra ny teknik och innovationer eller mer spektakulära verksamheter och installationer ska välkomnas. För sådana arrangemang, som kan antas ha en kortare livslängd än stadens byggnader och platser, ska frågan om utbyttbarhet eller avveckling finnas med från början.

“

Kunskapen om de vardagliga behoven hos olika grupper i samhället bör öka genom en utvecklad dialog och undersökningar.”

Stockholms Översiktsplan, Promenadstaden 2010

Våga pröva nytt

Norra Djurgårdsstaden ska driva på utvecklingen mot ett miljömässigt bättre byggande. Här ska finnas utrymme att prova nya material och byggmetoder, med utgångspunkt i till exempel lågenergi- eller plushus. För att på bästa sätt dra nytta av de erfarenheter som görs är det viktigt att det som prövas dels sker i en begränsad omfattning och dels på ett sätt som medger uppföljning och erfarenhetsåterföring. Delar av det som byggs sker med väl beprövad och hållbar teknik, medan andra delar genomförs som väl definierade utvecklingsprojekt/experiment. Markanvisningstävlingar på några utvalda platser kan vara ett sätt att hitta och pröva nya lösningar.

Hållbarhetsmål – Engagemang och lärande

Följande övergripande mål gäller för strategin. Målen kompletteras med konkreta åtgärder och indikatorer för uppföljning som redovisas i bilaga xxx.

5.1

Boende och verksamma har möjlighet till engagemang, delaktighet och ansvarstagande för hållbarhetsfrågor i sin närmiljö.

5.2

Hållbarhetsprofilen genomsyrar utbudet av varor och tjänster i Norra Djurgårdsstaden.

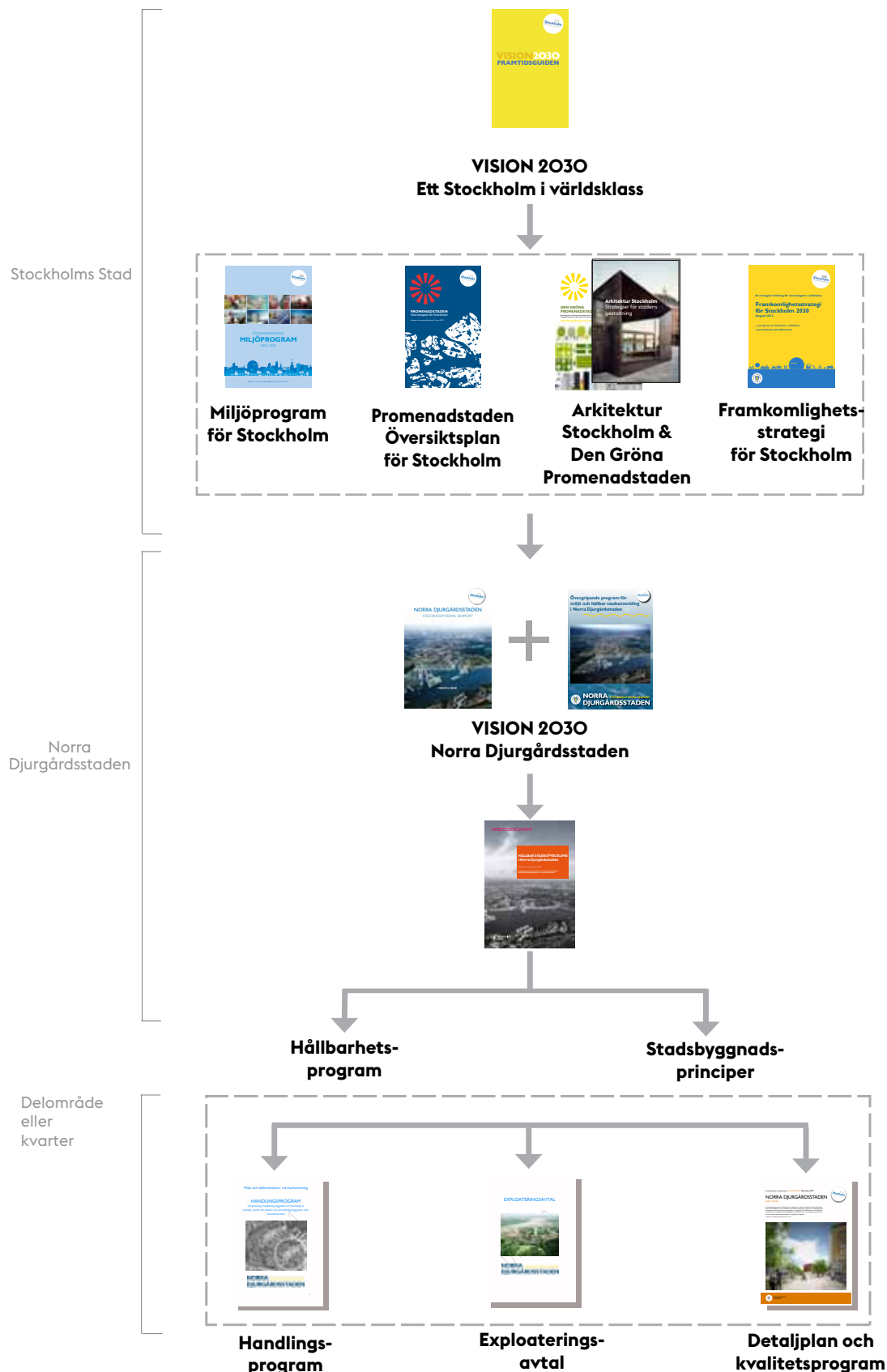
5.3

Norra Djurgårdsstaden är en stadsdel där helhetstänk och innovativa lösningar ger avtryck i stadsbilden.

5.4

Norra Djurgårdsstaden är en nationell och internationell förebild inom hållbar stadsutveckling.

Processen



Principdiagram över de huvudsakliga styrdokument som ligger till grund för planering och genomförande av Norra Djurgårdsstaden. Stadens **Vision 2030** konkretiseras i **Promenadstaden** och tematiska tillägg som **Arkitektur Stockholm** och den **Gröna Promenadstaden**, **Stadens Framkomlighetsstrategi** samt **Miljöprogram**. På motsvarande sätt konkretiseras **visionen för Norra Djurgårdsstaden** och dess **Miljö- och Hållbarhetsprogram** genom "**Hållbar Stadsutveckling**", i vilket både stadsbyggnadsprinciper som hållbarhetsmål preciseras. I samband med planering och genomförande av delområden och enskilda utbyggnadsetapper, preciseras inriktningen i **detaljplaner** med tillhörande **kvalitetsprogram**, **exploateringsavtal** och **handlingsprogram**.

Processen

Detta dokument är en vidareutveckling av visionen för Norra Djurgårdsstaden och det övergripande miljö- och hållbarhetsprogram som beslutades 2010, men är också en konkretisering och fördjupning av flera av stadens övergripande styrdokument. De fem strategierna innebär en samordning mellan traditionella stadsbyggnadsfrågor och projektets hållbarhetsam-

Bakgrund till strategierna

Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år. Genomförda utredningar och analyser har, tillsammans med erfarenheter från tidigare etapper och andra projekt, genererat kunskap som överförs och ligger till grund för planering av kommande etapper. Fortfarande står stora delar ännu inför en omvandling, och ett stadsbyggnadsprojekt av Norra Djurgårdsstadens omfattning och karaktär förutsätter en dynamisk process där tidigare tankar, planer och beslut kontinuerligt ses över, revideras och uppdateras.

Som ett svar på kommunfullmäktiges beslut att peka ut Norra Djurgårdsstaden som miljöprofilområde, upprättades ett övergripande miljö- och hållbarhetsprogram som under ledordet ”En miljöstadsdel i världsklass” mer konkret beskriver inom vilka fokusområden miljöarbetet ska bedrivas och vilka mål och åtgärder som ska vara styrande i den processen.

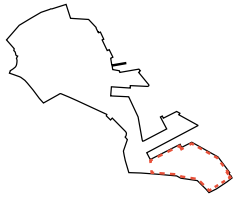
Efter att miljö- och hållbarhetsprogrammet tillämpats för de första etapperna, har behov uppstått av en vidareutveckling och förädling av innehållet. Samtidigt har arbetet med program och planer för stadsutvecklingsområdets fysiska utveckling byggt upp ett behov av att samlat beskriva vilka utgångspunkter som bör gälla för arkitektonisk gestaltning och utformning av stadsmiljö och bebyggelse.

bitioner, som sammantaget skapar en bred grund för Norra Djurgårdsstaden att bli ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Genom att tillämpa dokumentet på olika planeringsnivåer och i olika skeden säkerställs att stadsbyggnadsmässiga kvaliteter och höga hållbarhetsambitioner genomsyrar hela projektet – från detalj till helhet.

Ett paraply – flera ben

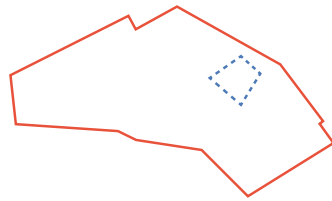
Strategierna ingår i ett system av styrdokument för Norra Djurgårdsstaden. Överordnat finns Stockholms stads ”Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass” om ett växande innovativt och upplevelserikt Stockholm med utgångspunkt i medborgaren. Strategidokumentet ”Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm” och ”Stockholms miljöprogram 2012-2015” ger vägledning för stadens arbete för en hållbar utveckling, dels när det gäller principer för den fysiska planeringen av mark- och vattenområden, dels när det gäller att samordna och styra stadens verksamheter i en miljöanpassad riktning. Allt som sker inom ramen för planering och utveckling av Norra Djurgårdsstaden utgår från och tar stöd i dessa dokument. Kopplat till dessa finns andra, mer specifika dokument, som ”Arkitektur Stockholm” (granskningsversion), ”Den gröna promenadstaden”, ”Framkomlighetsstrategi för Stockholm 2030” med flera.

För Norra Djurgårdsstaden formulerades 2009 en egen ”Vision 2030” som en överenskommelse mellan Stockholms stad, byggbranschen och näringslivet. Där beskrivs värden och kvaliteter som ska känneteckna stadsutvecklingsområdet.



Övergripande nivå

Stadsbyggnadsprinciperna utgör grunden för övergripande ställningstaganden och anger inriktningen för planeringen av området.



Delområde

För varje delområde tas fördjupade program fram. Stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsprogram utgör underlag för formandet av strukturplaner, till exempel genom parallella uppdrag eller tävlingar.



Ettapp/byggnad

För varje etapp/ detaljplan tas särskilda stadsbyggnadsprinciper fram, med utgångspunkt i de övergripande principerna och områdets unika kvaliteter. De etappvisa principerna utgör, tillsammans med de områdesvisa handlingsprogrammen med hållbarhetskrav, underlag för markanvisningar och utformningen av detaljplan och byggnader.

Uppföljning

Stadsbyggnadsprinciperna används kontinuerligt under planprocessen för att värdera förslag.

Framtagande av dokumentet

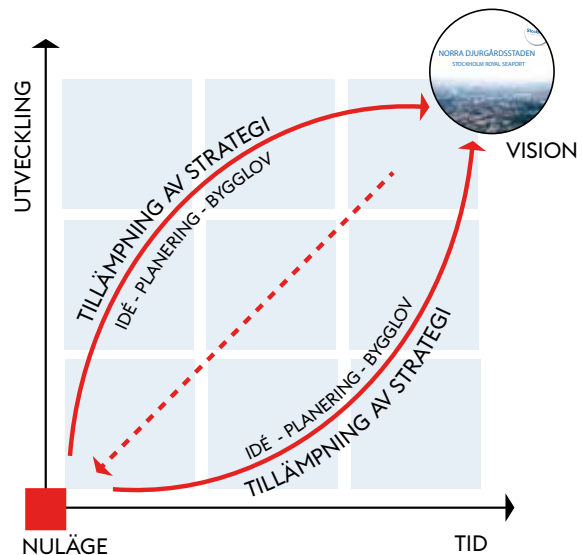
Som ett led i att pröva och lyfta arbetet med Norra Djurgårdstadens vision och strategier har ett antal workshops och seminarier genomförts. Projektet genomförde under våren 2013 även en workshop med inbjudna internationella deltagare. Slutsatser och lärdomar från dessa processer har bearbetats och integrerats i detta dokument.

Parallellt med detta har ett antal workshops med syfte att utvärdera och tolka det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet genomförts. Dessa har fokuserat på olika frågor relaterade till social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Genom dessa processer har fem övergripande strategier formulerats, som ligger till grund för mål och åtgärder för hur hållbarhetsambitionerna ska omsättas i praktiken, samt stadsbyggnadsprinciper och idéer för stadsutvecklingen. Härigenom tydliggörs stadsbyggandets roll och hur hållbarhetsarbetet kan integreras i stadsbyggnadsprocessen.

Hur ska strategierna tillämpas?

Strategierna pekar övergripande ut den framtida utvecklingen av stadsutvecklingsområdet som helhet. Strategierna syftar till att ligga till grund för och tillämpas i planeringens tidiga skeden, i avtal och överenskommelser, likaväl som i enskilda detaljplaner och bygglovsprocesser. För stadsutvecklingsområdets olika delområden upprättas så kallade fördjupade program, i vilka de ingående förutsättningarna och planeringsinriktningen redovisas. Programmen ligger sedan till grund för enskilda detaljplaner. Strategierna utgör i dessa processer en viktig utgångspunkt och ger vägledning både på övergripande och detaljerad nivå. Redovisade strategier och principer kan komma att vidareutvecklas och preciseras ytterligare inför varje delområde eller etapp – för att på bästa sätt spegla förutsättningarna i varje situation. Inför varje etapp preciseras mål i detta dokument till krav i handlingsprogram som är styrande.



Modell inspirerad av back-casting metoden, för att åskådliggöra att tillämpning av strategierna kan ske både genom olika val och över en längre tidshorisont.

Verktyg

För att kunna förverkliga strategierna behöver de tillämpas i alla skeden som stadsbyggnadsprocessen genomgår. De behöver tillämpas på alla beslutsnivåer och uppmärksammas i de tidiga skeden när många av de övergripande besluten tas. Ett av de viktigaste verktygen är därför stadens markanvisningsavtal liksom andra överenskommelser som reglerar stadens krav och ambitioner i relation till andra aktörer. Andra viktiga medel för att nå målen är detaljplaner och de handlingsprogram för hållbarhetsarbetet som är kopplade till respektive etapp/delområde. Staden upprättar exploateringsavtal i samband med att en detaljplan antas, och när den vunnit laga kraft ligger de till grund för bygglov mm.

Aktörer

För ett framgångsrikt genomförande av strategierna och för att nå uppsatta hållbarhetsmål krävs breda samarbeten såväl inom Stockholms stad (förvaltningar och bolag) som mellan staden och övriga aktörer såsom de boende och verksamma, infrastrukturägare, byggherrar, teknikföretag, universitetet med flera. Genom denna samverkan stimuleras utvecklingsarbetet och ökar förutsättningarna att skapa en hållbar stadsdel.

Stadsbyggnadskontoret samordnar och upprättar program och detaljplaner samt ansvarar för bygglovsprocessen. Exploateringskontoret samordnar projektet samt ansvarar för dess genomförande genom att träffa avtal för markanvisning och exploatering samt upprätta handlingsprogram mm. Projektet drivs i nära samverkan med trafikkontoret, Östermalms stadsdelsförvaltning och miljöförvaltningen.

Dialog

En kontinuerlig dialog och kommunikation mellan olika aktörer, boende och verksamma i Norra Djurgårdsstaden kan bidra till att förankra och vidareutveckla strategierna. Dialogen kan ske under olika former, bland annat vid de allmänna informationsmöten och samrådsmöten som sker under plan- och genomförandeprocessen, men också genom sociala medier, föreläsningar, rundabordssamtal etc. På så sätt kan bilden kontinuerligt förtydligas kring vad som bör uppnås – men även hur. Strategierna kan även samla staden, de byggherrar och arkitekter med flera, som alla bidrar till att omsätta strategierna till god och genomförbar arkitektur. Dialogen kring hållbarhetsmålen förs i nära samarbete med byggherrar och aktörer involverade i området, dels genom kompetensprogram för att öka förståelsen för kraven, dels genom mini-mässor för att skapa kontaktytor samt seminarierier för att sprida erfarenheter.

Uppföljning

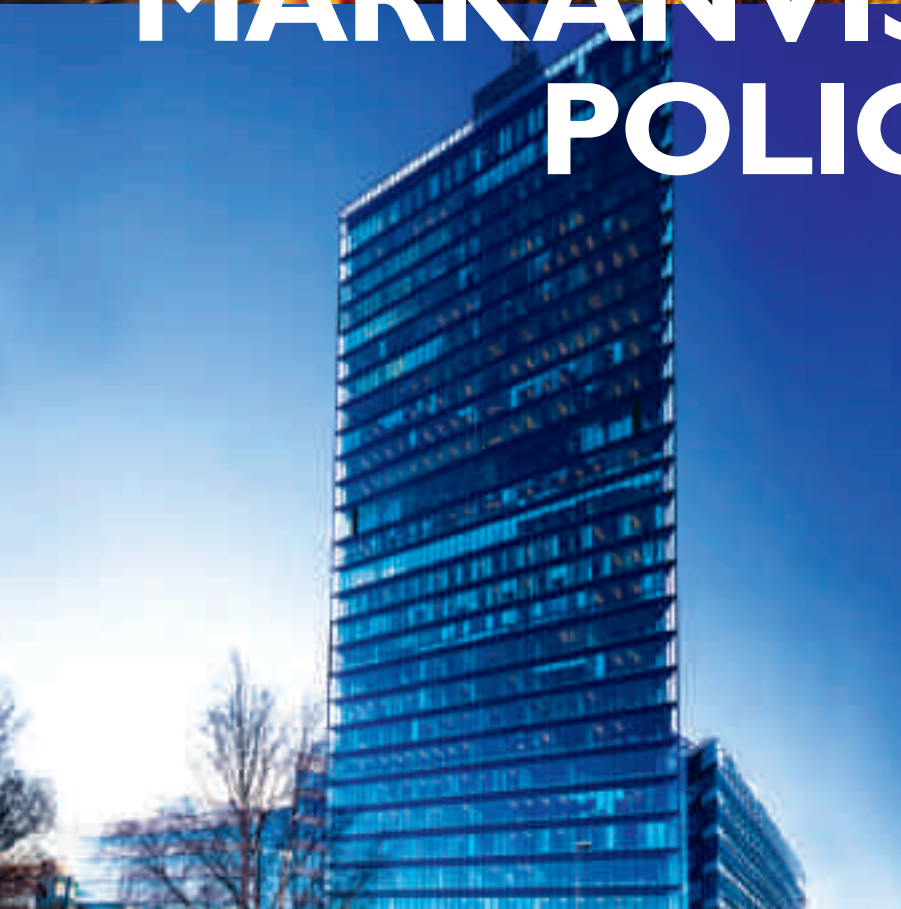
Genom att dokumentera och samla de erfarenheter som projektet vinner i takt med genomförandet, kan ny kunskap genereras. Denna kunskap är en viktig del i att ständigt granska och förnya stadsbyggnadskonsten. Norra Djurgårdsstaden planeras och genomförs över en lång tidsperiod, och goda erfarenheter från tidiga etapper (likaväl som andra projekt) bör överföras till kommande etapper. Hållbarhetsprogrammets uppföljningsprocess bidrar till en gemensam utveckling av krav- och målformuleringar.



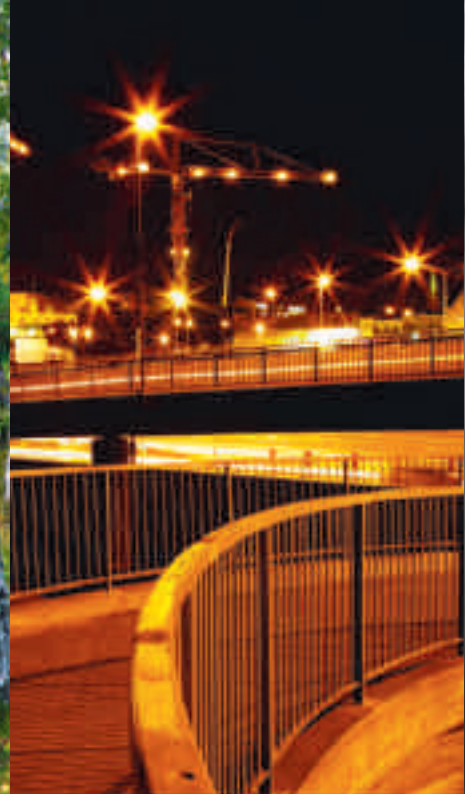
Stockholms
stad



MARKANVISNINGSPOLICY



Markanvisningens ABC i Stockholms stad



STOCKHOLM VÄXER

Stockholms stad har en långsiktig vision för utvecklingen fram till år 2030, den nya översiktsplanen är en vägledning för hur visionen ska förverkligas. En viktig del i stadens utveckling är planeringen och byggandet av nya bostäder och arbetsplatser. Inför planeringen av ny bebyggelse fördelar exploateringsnämnden genom markanvisningsbeslut den mark som staden äger till olika intressenter. För de byggherrar som är intresserade av att bidra till Stockholms framtid finns en rad möjligheter.

Inom ramen för Stockholms nya översiktsplan finns det gott om plats för idéer, konkreta förslag och initiativ. Här planeras för ytterligare 200 000 invånare och Stockholm ska växa genom att staden säljer eller hyr ut mark för nya bostadsområden och kommersiella lokaler – samtidigt som stadens unika karaktär ska bevaras.

Det är exploateringskontorets uppgift att genom en effektiv, ekonomisk och miljöklok användning av den mark som staden äger, arbeta för ett långsiktigt bostadsbyggande som attraherar dagens och framtidens stockholmare. Stockholmare ska erbjudas både blandade upplåtelseformer och ett brett utbud av bostadstyper.

Exploateringskontoret ska också tillvarata byggherrars och andra aktörers intresse av att delta i utvecklingen av det framtida Stockholm. Kontorets ambition är att rutinerna ska vara tydliga, både vad gäller besluten om markanvisning och under den efterföljande exploateringsprocessen. Allt för att samarbetet mellan byggherre och staden ska löpa smidigt. För att nya bostäder och kommersiella projekt ska komma till stånd är staden ofta beroende av byggherrars kreativitet och förmåga att hitta och ta fram nya projekt-idéer som byggherrarna är intresserade av att genomföra. Det är viktigt att det skapas en mångfald av projekt både inom större utvecklingsområden men också mindre projekt för att möta olika byggherrars behov och som kan bära genom konjunktursvängningar. Den s.k. ”Stockholmsmodellen” bygger på att byggherrar är aktiva och på egna initiativ tar fram möjliga projekt och ansöker om markanvisning för dessa. Staden å sin sida arbetar kontinuerligt med att bedöma var nybebyggelse lämpligast kan ske utifrån styrdokument som översiktsplan och programutredningar, befintlig bebyggelse och pågående markanvändning, miljökriterier, tidigare gjorda förtätningar i området och byggherrars förslag till nya projekt.

Att tänka på i en ansökan om markanvisning

Det finns ingen mall för hur en markanvisningsansökan ska se ut. Men en vägledning till vad en markanvisningsansökan bör innehålla är att omfattningen anpassas till de översiktliga frågeställningar som finns i det specifika



projektet. En ansökan kan vara enkel, med en karta där en plats anges och med en skriftlig beskrivning av volym, bostadstyp och t.ex. hur man planerar att lösa angöring, parkering, o.s.v. En komplicerad plats eller ett komplicerat projekt kan kräva en mer noggrann studie som redovisas i text och med hjälp av skisser. Det kan vara en fördel att ta kontakt med exploateringskontoret innan för mycket arbete läggs ner på ansökan. Det är också möjligt att komplettera ansökan efter hand.

En markanvisningsansökan bör överensstämma med stadens långsiktiga mål och med översiktsplanen. Förslaget bör bidra till att staden utvecklas så att det finns en god balans mellan hyres- och bostadsrätt. Förslaget bör också vara anpassat till platsens förutsättningar och ringa in eventuella funktionella behov och tekniska svårigheter. Översiktligt bör den också bedömas vara ekonomiskt hållbar – både ur stadens och ur byggherrens perspektiv.

Om din idé stämmer överrens med punkterna ovan så är du ett steg närmare en markanvisning. Ett avslag behöver inte betyda att idén förkastas helt, utan det kan betyda att idén för närvarande inte är möjlig.

Hur gör jag för att få en markanvisning?

Det vanligaste sättet att få en markanvisning på stadens mark är att byggherren själv föreslår ett projekt på en specifik plats. Vid större utbyggnadsområden är det vanligast att staden tar initiativet genom att i områdesprogram utreda förutsättningarna för en större exploatering. Därefter fördelar staden marken genom anbud eller direktanvisning till intresserade byggherrar.

Markanvisning genom *anbud* på marken bör göras i en sådan omfattning att staden har goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i stadens olika delar. Anbudet kan också gälla idéer om utformningen och/eller användningen som kan ligga till grund för markanvisningsavtal.

Alla anbud läggs upp på exploateringskontorets hemsida. Där finns de dokument, krav och kontaktuppgifter man behöver känna till. I normalfallet gäller anbudet priset för byggrätten. Det innebär att högsta anbud vinner, under förutsättning att de krav som beskrivs i anbudsförfrågan uppfylls, och byggherren föreslås därmed få en markanvisning av exploateringsnämnden. Härifrån ser arbetsgången likadan ut som vid direktanvisning.

När det gäller *direktanvisning* kan den ske antingen när staden har mark att anvisa eller då byggherren kontaktar exploateringskontoret med ett förslag till ett nytt projekt.

Projektledare följer processen

När ansökan har kommit in blir byggherren tilldelad en projektledare, som också följer byggherren under den fortsatta processen. Projektledaren inleder med att göra en översiktlig bedömning av förslaget. Projektet stäms av med stadsbyggnadskontoret och vid behov även med andra förvaltningar, t.ex. trafikkontoret. Projektledaren undersöker tekniska och juridiska förutsättningar samt stadens ekonomi i projektet och bedömer översiktligt om projektet är genomförbart. En tidig miljöbedömning görs som också omfattar buller, markföreningar, rekreation m.m.

Om projektet uppfyller stadens övergripande krav och är en lämplig och genomförbar användning av marken, gör staden en intern värdering inför markpriserförhandlingen som



också godkänns av stadens expertråd. Vid hyresrätt och tomträttsupplåtelse gäller stadens fastställda avgäldstaxa. Det kan du läsa om i foldern *Tomträtt*.

Efter genomförd markpriserhandling går ärendet vidare till exploateringsnämnden som beslutar om att ge byggherren en markanvisning. I samma ärende beställer exploateringsnämnden en detaljplan av stadsbyggnadsnämnden. Parallellt med markanvisningsbeslutet tas också ett inriktningsbeslut för stadens investeringar i projektet. Nästa steg är att stadsbyggnadsnämnden beslutar om start-PM. Under förutsättning att det sker påbörjas den formella detaljplaneprocessen.

När får jag besked?

Normalt sett kommer du som byggherre att få besked om en markanvisning kan ges inom tre månader efter det att ansökan kommit in till kontoret. Tiden beror bland annat på de eventuella frågeställningar som kan behöva utredas och hur lång tid det tar att genomföra eventuella markpriserhandlingar. Kontoret strävar alltid efter att ge besked så snabbt som möjligt.

Val av byggherre

Både vid anbud och direktanvisning tas hänsyn till byggherrens ekonomi, stabilitet och intresse av långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Vid val av byggherre tas också hänsyn till hur byggherren uppfyllt stadens markanvisningspolicy i tidigare projekt. Staden bör vid valet av byggherre också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag att etablera sig i Stockholm.

Vid urvalet av byggherre beaktas också aktörens tidigare genomförda projekt som t.ex. nytänkande, arkitektur och låga boendekostnader. En långsiktig kvalitets- och miljöprofil, liksom att byggherren är villig att uppfylla stadens generella krav är en förutsättning för att markanvisning ska kunna ges. I den utsträckning markanvisningen kan användas för att pressa kostnader och gynna producenter som är villiga att producera bostäder av god kvalitet till rimliga priser, är det positivt.

Vad innebär en markanvisning?

En markanvisning är en option att under viss tid och på vissa villkor ensam få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförandet av ny bostadsbebyggelse eller annan exploatering inom ett visst markområde som staden äger. I samband med att exploateringsnämnden ger markanvisning till en byggherre upprättar staden ett så kallat markanvisningsavtal med byggherren för det aktuella projektet.

Det bör noteras att en markanvisning inte är stadens ställningstagande som planmyndighet i detaljplaneprocessen. Detaljplanen för ny bebyggelse prövas i särskild ordning av stadsbyggnadsnämnden och/eller kommunfullmäktige i enlighet med plan- och bygglagen. Förslag till nya markanvisningar på stadens mark tas alltid fram i nära samarbete mellan exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

Storleken på varje enskild markanvisning anpassas efter den omgivande bebyggelsen, förutsättningarna för en arkitektonisk variation, möjligheterna till varierande upplåtelseformer och optimala antalet medverkande byggherrar. Allt för att skapa en mångfald i Stockholms utbud av bostäder.



Villkor för hyresrätt, bostadsrätt och småhus

1. Marken för hyresrättslägenheter kan säljas till marknadsvärde eller upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Marken för bostadsrättslägenheter ska däremot säljas till marknadsvärde.

2. Stockholms stads markanvisningspolicy gäller också för småhus. Marken till gruppbyggda småhus på gemensam tomt som upplåts med hyresrätt kan upplåtas med tomträtt. Marken till äganderättsmånhus och bostadsrättsmånhus skall säljas.

3. För andra exploateringsfastigheter gäller markanvisningspolicy i tillämpliga delar.

Övriga villkor för markanvisning

1. En markanvisning är tidsbegränsad till två år från exploateringsnämndens beslut. Om en bindande överenskommelse om exploatering inte kan träffas inom dessa två år kan staden göra en ny markanvisning. Exploateringskontoret kan medge förlängning. En förutsättning för förlängning är att byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren.

2. En markanvisning kan återtas under den angivna perioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om staden och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.

3. Byggherren står för all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i samband med detaljplanearbetet ska göras i samråd med staden.

4. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplane-processen ger ej rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

5. På stadens begäran ska byggherren upplåta specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt vissa kategoribostäder.

6. Markanvisning får inte överlåtas utan stadens medgivande. Detta gäller även överlåtelse till närstående företag.

7. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt skall ha avtal eller sluta avtal med bostadsförmedlingen i samband med anvisningen.

8. Byggherren skall följa beslutade generella krav av kommunfullmäktige eller exploateringsnämnden. Det kan t.ex gälla att integrera olika former av socialt boende och specialbostäder i nya bostadsprojekt och att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder eller att följa stadens avfallspolicy etc.

Markanvisningspolicyen gäller för markanvisningar som exploateringsnämnden fattat beslut om från och med den 19 april 2007. För projekt där mark-/exploateringsnämnden eller kommunfullmäktige tidigare beslutat om markanvisning med tomträttsupplåtelse eller försäljning fullföljs fattade beslut och ingångna avtal. Om en byggherre med tomträtt istället vill köpa marken ska förvärvet ske till marknadspris. Om en byggherre vill upplåta med bostadsrätt istället för hyresrätt och nämnden godkänner bytet av upplåtelseform, skall marken säljas till marknadspris.



Tillsammans
skapar vi ett
Stockholm
i världsklass

Stockholm
Det bästa av världarna

Stockholms stads exploateringskontor

Exploateringskontoret är en av Stockholms stads förvaltningar och lyder under exploateringsnämnden. Kontoret ansvarar bland annat för stadens mark, exploatering för bostäder och företagsområden och samordning av stadens miljöprofilområden. Kontoret har cirka 140 anställda och finns i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Kontakt

Exploateringskontoret
Box 8189
104 20 Stockholm

Besöksadress

Tekniska Nämndhuset
Fleminggatan 4

Telefon

08-508 276 00 vxl

E-post

fornamn.efternamn@expl.stockholm.se

Läs mer

www.stockholm.se/markanvisning

Foto och copyright: Yanan Li, Staffan Trägårdh och Matton bildbyrå.



**EXPLOATERINGS
KONTORET**

www.stockholm.se/exploateringskontoret