

LÄGESRAPPORT – Hagastaden

Författare: Gunilla Wesström
Version: T1 2017

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	3
Uppdrag	3
Mål	3
Geografiska gränser	4
Övergripande viktiga händelser	4
Kommande period	6
Organisation	7
Bemannning	7
Ledningsgrupp	7
Styrgrupp	7
Tidplaner och milstolpar.....	8
Plan- och byggprocess	10
Detaljplaner och program	10
Markanvisat.....	10
Färdigställt	10
Under utbyggnad och planering.....	10
Stadens entreprenader.....	10
Avtal	10
Avtal med byggherrar	10
Avtal med övriga aktörer	10
Kommande avtal	11
Ekonomi.....	11
Risk och kvalitet.....	11

INTRODUKTION

Denna lägesrapport avser stadsutvecklingsområdet Hagastaden. Genomförandebeslut fattades 2010-03-31. Lägesrapporten omfattar redovisning av förändringar sedan tidpunkt för genomförandebeslut. Underlaget i rapporten utgår från lämnad prognos T1 2017.

BAKGRUND

Stadsutvecklingsområdet Hagastaden är en del av Stockholm som sträcker sig från Karlbergsvägen i väster till Bellevueparken i öster. Hagastaden (före detta Norra Stationsområdet) är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. I Stockholms förra översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 1999, pekas Norra Stationsområdet ut som ett av tolv stadsutvecklingsområden. En fördjupad översiktsplan togs fram gemensamt med Solna stad 2008. Den första detaljplanen, av tre planerade, vann laga kraft 2011.

MÅL OCH UPPDRAG

Uppdrag

Stadsutvecklingen inom området förutsätter en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Stadens överdäckning är en avgörande del i förutsättningar för förverkligandet av Vision 2025 för Karolinska - Norra station. I visionen samlas Stockholm stad, Solna stad, landstinget, tre universitet och näringslivet i en gemensam satsning på att utveckla området till världens främsta område för Life science. Fram till 2025 planeras investeringar för 60 mdkr i området. Genom satsningen byggs två städer samman till en tät och varierad stadsmiljö samtidigt som ett unikt område kan utvecklas inom en av de stora framtidsbranscherna.

Mål

Nedan sammanställs projektets övergripande mål och tillvägagångssätt för att nå målen. Målen är fastställda genom politiska beslut rörande inriktning och genomförande. I styrdokument redovisas dels effektmål som beskriver vad som ska uppnås med projektet och dels projektmål och strategier som beskriver tillvägagångssätt.

EFFEKTMAÅL

- Skapa ett nytt område som länkar samman Stockholms innerstad med Solna.
- Två städer byggs samman till en tät och varierad stadsmiljö med en blandning av bostäder, handel, kontor, vård och forskning.
- Skapa världens främsta område för Life Science.

PROJEKTMÅL

- Skapa cirka 3 000 lägenheter och cirka 14 000 arbetsplatser
- Färdigställa projektet till utgången av 2025
- Uppnå projektresultat med godkänd kvalitet inom ramen 10 400 mnkr, i löpande priser, för investeringsutgifter

GEOGRAFISKA GRÄNSER

I söder gränsar projektet till bebyggelsen vid Norra Stationsgatan, i väster till Norra Stationsgatan slut mot Karlberg. I öster sträcker sig området till Bellevueparken och i norr till kommungränsen mot Solna. Kommungränsen mellan Solna och Stockholm kommer att justeras.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har markanvisning gjorts av 20 av 28 kvarter inom första detaljplanen. Cirka 2 100 lägenheter har anvisats varav cirka 300 utgör hyresrätter. Enligt genomförandebeslutet ska all mark säljas. Undantag har gjorts för ett halvt kvarter, cirka 125 lägenheter inom del av kvarter, som ursprungligen markanvisades med bostadsrätt men nu upplåts med tomträtt, till Einar Mattsson samt ett kvarter, cirka 180 lägenheter som markanvisats till Familjebostäder med tomträtt. Fyra kommersiella kvarter har markanvisats varav två är inflyttade. Inflyttning i de första bostadslägenheterna sker i oktober i år.

Vägtunnlarna färdigställdes i april 2016 då också trafiken släpptes på. Kompletterande arbeten på tunnarna har pågått fram till idag. Slutbesiktning av tunnelanläggningen beräknas kunna ske före sommaren. I samband med godkänd slutbesiktning tar staden över ägandet av betongkonstruktionen.

Byggnation av **järnvägstunneln** påbörjades i april 2016 och beräknas vara färdigställd vid halvårsskiftet 2018. Trafikverket projektleder BEST-arbetena. (BEST står för Bana, El, Signal, Tele). Slutreglering av de flesta delarna av intunningsprojektet som bedrivits tillsammans med Trafikverket planeras under våren. Ett avtal ska tecknas angående delar av Norrtull som inte färdigställs enligt avtal på grund av stadens planerade utbyggnad av de östra kvarteren. Vidare återstår arbeten med en gång- och cykelförbindelse som beräknas färdigställas under hösten och arbeten med Värtabanan. Den styrelse som bildats för arbetena tillsammans med Trafikverket bedöms kunna avsluta sitt uppdrag i samband med slutbesiktning av vägtunnlarna.

Ett detaljplaneprogram antogs under våren 2016 för de **östra kvarteren**, tidigare detaljplan 2, vid Norrtull. Programmet redovisar en ny struktur jämfört med vad som redovisades i den fördjupade översiktsplanen från 2008.

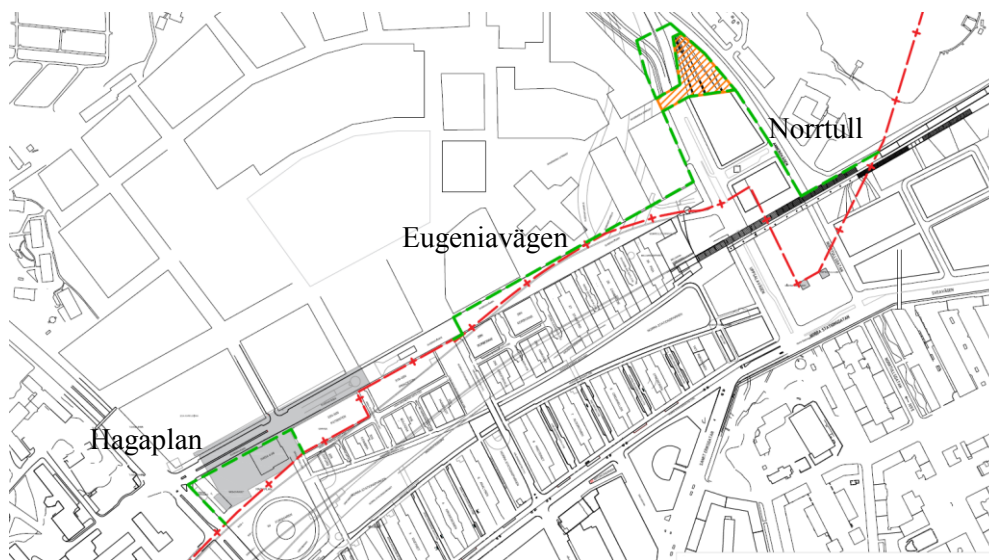
Trafiken läggs om till en T-korsning istället för den tänkta rondellen. Uppsalavägen flyttas västerut och inordnas i stadsstrukturen med nya kvarter intill. Stockholm tillsammans med Solna möter det omgivande landskapet och Nationalstadsparken i en förenad stadsfront.

Uppsalavägens västliga läge innebär att bullerstörningar reduceras i Nationalstadsparken och sambanden förbättras. Från Vasastaden förlängs Norrtullsgatan, som den historiska entrévägen till Stockholm, norrut och möter Annerovägen i Solna längs Hagaparken.

Bebyggelsen ges ett blandat innehåll så som kontor, bostäder, plats för idrott, skola, förskola och service. Programförslaget bedöms kunna innehåll ca 300 lägenheter och ca 50 000 kvm BTA kommersiella lokaler. Skola och idrottshall bedöms kunna inrymmas inom det område som ligger inom nationalstadsparken.

De främsta riskerna är kopplade till närheten till Nationalstadsparken, buller och partiklar från vägtrafiken och närhet till Värtabanan. Utredningar pågår tillsammans med Trafikverket kring flytt av E4/E20, trafikkapacitet och väghållarskap. Plansamråd bedöms till våren 2018.

I samband med den fortsatta planeringen av utbyggnaden inom projektet har avtal tecknats med Solna stad och Stockholms läns landsting om justering av **kommungränsen**. Kommungränsen föreslås justeras vid Hagaplan, längs Eugeniavägen och vid Norrtull, se bild nedan.



Röd linje – nuvarande kommungräns

Grön linje – förslag ny dragning kommungräns

Inom de **västra kvarteren**, tidigare detaljplan 3, har fördjupade studier av möjlig markanvändning gjorts som förberedelse för start av detaljplanearbetet. Risker kopplade till buller och partiklar utreds inför plansamråd. Förvaltningen för utbyggd tunnelbana har aviserat behov av att nyttja mark inom detta område under utbyggnadstiden för

tunnelbanan. Start av planarbete kommer att ske då förutsättningarna är klarlagda för när och hur exploateringen kan genomföras.

Projektet har det senaste året arbetat fram en strategi för **bygglogistiken** inom området. I korthet innebär den att staden kommer att tillhandahålla tjänster inom exempelvis leveransstyrning, skyltprogram, avfallshantering, vakthållning, styrning av ytor för transport, lossning, lagring, bodetablering med mera. Strategin omfattar såväl egna entreprenader som externa aktörers byggnation.

Inom området längs Norra Stationsgatan har utbyggnaden av infrastruktur pågått sedan 2010. De första kommersiella kvarteren startades 2011 respektive 2014 och är färdigställda. De första bostadsbygggherrarna startade sin produktion 2015. De första lägenheterna kommer att vara inflyttningsklara i oktober 2017.

Utarbetande av strategi för att hantera riskfrågan kopplat till överbyggnad av tunnlarna har varit centralt. Ett omfattande utredningsarbete tillsammans med berörda aktörer och myndigheter har genomförts under 2016.

Genomräkning och kontroll av laster från bebyggelsen på tunnlarna har gjorts med start 2015. Rapport kommer att färdigställas innan sommaren.

Staden ansvarar för drift och utbyggnad av temporär sopsugsanläggning liksom **permanent sopsugsanläggning** till dess en samfällighetsförening kan ta över anläggningen. Omfattning av den kommande samfälligheten är inte helt klar. Tills staden överlämnat anläggningen debiterar staden den faktiska driftkostnaden för anläggningen till de anslutna fastigheterna utifrån ljus byggnadsarea på fastigheten. Entreprenör för byggnation av den permanenta sopsugen har handlats upp.

Kommande period

Inom respektive etapp eller kvarter enligt ovan kommer program-, plan- eller genomförandearbeten fortlöpa i enlighet med Hagastadens projektplan och i enlighet med respektive delprojektbeskrivningar.

Inom östra kvarteren planeras markanvisningar till hösten för skola och idrottshall samt ett antal bostadskvarter med ca 300 lägenheter.

Markanvisningar planeras under 2018 för ett antal kvarter inom detaljplan 1, norr om Norra Stationsparken, med cirka 500 lägenheter och cirka 37 000 kvm kommersiella lokaler.

Tidpunkt för markanvisningar inom de västra kvarteren är beroende av tunnelbaneutbyggnadens behov av arbetsytor.

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

ORGANISATION

Bemanning

Projektet sorterar under exploateringsnämnden, och bemannas från exploateringskontoret, trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Organisationen är uppdelad på planering och genomförande för de olika delprojekten.

Från exploateringskontoret deltar ca sju anställda. Även Norrmalms stadsdelsförvaltning, Stockholm parkering, Stockholm Vatten och andra förvaltningar och bolag har resurser knutna till Hagastaden. Till stor del anlitar exploateringskontoret konsulter, som idag uppgår till ca 45 heltider. Ett projektkontor finns på Norra Stationsgatan.

Ledningsgrupp

Hagastadens ledningsgrupp leds av projektchef med deltagande från chefer för planering respektive genomförande, stabschef samt kommunikationsansvarig för projektet.

Styrgrupp

Projektets styrgrupp består av avdelningschef för Stora projekt på exploateringskontoret, avdelningschef anläggning på trafikkontoret, avdelningschef plan på stadsbyggnadskontoret samt stadsdelsdirektör Norrmalms stadsdelsförvaltning.

TIDPLANER OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas översiktliga tidplaner för Hagastadens olika detaljplaneområden, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifftagande, samt antal lägenheter etc.

Detaljplaneområde 1 (centrala kvarteren)



Detaljplaneområde 1

1. Fraktalen

Byggstart: 2013
Inflyttning: 2014
Kontor/handel: NCC

2. Cellen

Byggstart: 2015
Inflyttning: 2017
Bostäder: Einar Mattsson,
ca 280 bostadsrätter

3. Enzymet

Byggstart: 2015
Inflyttning: 2018
Bostäder: Veidekke,
204 bostadsrätter

4. Kromosomen

Byggstart: 2016
Inflyttning: 2018
Bostäder: Ikano Bostad,
271 bostadsrätter

5. Analysen

Byggstart: 2015
Inflyttning: 2019
Bostäder: Einar Mattsson,
ca 125 hyresrätter,
ca 134 bostadsrätter

6. Proteinet

Byggstart: 2017
Inflyttning: 2020
Bostadsrätter:
Veidekke Bostad,
ca 234 bostadsrätter

7. Algoritmen

Byggstart: 2017
Inflyttning: 2020
Bostäder:
Familjebostäder,
ca 184 bostadsrätter

8. Organellen

Byggstart: 2018
Inflyttning: 2023
Bostäder: Järntorget,
ca 132 bostadsrätter

9. Lysosomen

Byggstart: 2018
Inflyttning: 2023
Bostäder: Abacus,
ca 126 bostadsrätter

10. Ribosomen

Byggstart: 2019
Inflyttning: 2023
Bostäder: ca 104 bostadsrätter

25. Pisa

Byggstart: 2022
Inflyttning: 2025
Bostäder: ca 70
bostadsrätter

26. Cambridge

Byggstart: 2022
Inflyttning: 2025
Bostäder: ca 147
bostadsrätter

27. Stanford

Byggstart: 2022
Inflyttning: 2025
Bostäder: ca 162
bostadsrätter

28S. Harvard

Byggstart: 2021
Inflyttning: 2023
Bostäder: ca 75
bostadsrätter

28N. Harvard

Kontor/handel
Ca 10,000 kvm

29S. Griefswald

Byggstart: 2021
Inflyttning: 2023
Bostäder: ca 81
bostadsrätter

29N. Sorbonne

Byggstart: 2021
Inflyttning: 2023

30S. Humboldt

Inflyttning: 2021
Bostäder: Folkhem,
ca 82 bostadsrätter

31S. Bologna

Byggstart: 2018
Inflyttning: 2021
Bostäder: Folkhem,
ca 68 bostadsrätter

30N-31N Princeton

Kontor/handel (ej
fastställd): SveaNor,
"Scandinavian Life
Science"

32S. Coimbra

Byggstart: 2018
Inflyttning: 2021
Bostäder: Erik Wallin,
ca 65 bostadsrätter

33S. Oxford

Inflyttning: 2021
Bostäder: Erik Wallin,
ca 67 bostadsrätter

35. Isotopen

Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016
Kontor/handel: NCC

36. Molekylen

Inflyttning: ej fastställt
Kontor/handel: Atrium
Ljungberg

50. Helix

Byggstart: 2017
Inflyttning: 2018
Bostäder: Oscar Proper-
ties, ca 137 bostadsrätter

51. Innovationen

Byggstart: 2016
Inflyttning: 2017
Bostäder: Oscar Proper-
ties, ca 182 bostadsrätter

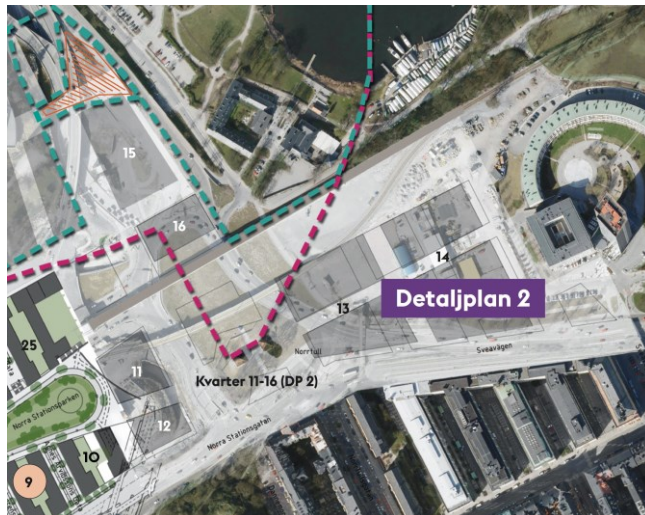
52. Genen

Inflyttning: 2016
Kontor/handel: Atrium
Ljungberg

53. Mitokondrien

Kontor/handel (ej
fastställd): Humlegården
Fastigheter

Detaljplaneområde 2 (östra kvarteren)



11.-16.
Byggstart: 2021
Inflyttning: 2024
Bostäder: ca 300

I området planeras även för skola och idrottsanläggning.

Detaljplaneområde 3 (västra kvarteren)



36.-38.
Byggstart: 2021
Inflyttning: 2025
Bostäder: ca 600

PLAN- OCH BYGGGPROCESS

Detaljplaner och program

Den första detaljplanen, detaljplan 1, som omfattar kvarteren längs Norra Stationsgatan och kvarteren på tunnlarna vann laga kraft i april 2011. Planprogram har upprättats för de östra kvarteren, detaljplan 2.

Markanvisat

Vid rapporteringstillfället har markanvisning gjorts av 20 av 28 kvarter inom första detaljplanen. Cirka 1 900 lägenheter har anvisats och cirka knappt 100 000 kvm kontor och handel.

Kvarteren har anvisats genom anbud på pris och genom direktanvisning. En kommersiell anvisning av två kvarter som berördes av kommungränsjustering har gjorts tillsammans med Stockholms läns landsting.

Färdigställt

Två kommersiella kvarter vid Torsplan har färdigställts. De första bostadslägenheterna kommer att vara inflyttningsklara i oktober i år.

Under utbyggnad och planering

Projektet har en bedömd utbyggnadstakt i genomsnitt om cirka 400 lägenheter per år. Skola och idrottshall liksom studentlägenheter planeras inom östra kvarteren på den del av området som ligger inom nationalstadsparken och vetenskapsstaden. Ytterligare lägenheter och verksamheter planeras inom såväl västra som östra kvarteren.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för utbyggnad av lokalgator inom detaljplan 1 samt byggvägar och infrastruktur. Tillsammans med Stockholm Vatten drivs entreprenad för dagvattenmagasin vid Norrtull.

AVTAL

Avtal med byggherrar

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

Avtal med övriga aktörer

2009 tecknades ett avtal med dåvarande Banverket om genomförande av intunnling av Värtabanan. Staden och dåvarande Vägverket tecknade 2011 ett genomförandavtal för vägtunnlarna. Ett exploateringsavtal tecknades 2013 med Stockholm parkering om det stora garaget under Norra Stationsparken.

Staden har också tecknat avtal med Stockholm Vatten om genomförande av dagvattenmagasin vid Norrtull. I övrigt har genomförandavtal tecknats med samtliga ledningsdragande bolag avseende arbeten inom detaljplan 1.

Kommande avtal

Av kommande avtal kan nämnas:

- Tilläggsavtal med Trafikverket om färdigställande av Norrtull
- Avtal mellan staden och Trafikverket rörande genomförande och väghållarskap för del av E4 som berörs av ny detaljplanen för de östra kvarteren.

EKONOMI

I bilagan redovisas budget, prognos och utfall baserat på genomförandebeslut från 2010. Av avvikelser mellan genomförandebeslut och slutkostnadsprognos framgår att projektet har sänkt prognosen med cirka en miljard som är hänförligt till en förändrad kostnadsfördelning inom intunnlingen mellan staden och Trafikverket. Reviderat genomförandebeslut planeras tas upp i nämnden under hösten i samband med de första planerade markanvisningarna inom östra kvarteren. I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

RISK OCH KVALITET

Projektet genomför en riskanalys en gång per år i samband med verksamhetsplanen. Riskanalysen följs upp regelbundet i det löpande arbetet i varje delprojekt som en del i det ekonomiska prognosarbetet. För byggherrars samordnande och stadens egna arbeten pågår ett omfattande arbetsmiljöarbete i syfte att minimera tillbud och skador.

Enligt SSIP:s modell för projektstyrning ligger följande risker högst;

- Bristande kvalitet i projekteringen
- Logistik
- Samordning med Solna och SLL i östra kvarteren, både tid och innehåll
- Antagande av detaljplaner
- Förseningar på grund av tunnelbana
- Sprickbildningar, sättningar, tätskikt tunnlar
- Samordning staden/byggherrar ovan tunnlar

Kvalitetssäkring genomförs övergripande och för varje delprojekt. Arbetet inbegriper även arbetsmiljöaspekter. Övergripande arbetar projektet med en genomförandeplan och kvalitetssäkring av ekonomin genomförs genom tydliga rutiner för underrättelser (UR) och ändringshantering (ÄTA). Arbeta med att förbättra uppföljning från förfrågningsunderlag (FU) och genom entreprenadens genomförande pågår.

Bilagor:

1 Ekonomi