

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare: Staffan Lorentz
Version: VB 2017

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag	3
Uppdrag	3
Mål	3
Geografiska gränsdragningar	4
Övergripande viktiga händelser	5
Kommande period	9
Organisation	10
Bemanning	10
Projektledningsgrupp	11
Organisation för miljöstrategi	11
Styrgrupp	11
Tidplaner och milstolpar	11
Plan och byggprocess	15
Detaljplaner och program	15
Markanvisat	15
Färdigställt	15
Under utbyggnad och planering	15
Stadens entreprenader	15
Övriga förvaltningar	16
Avtal	16
Avtal med byggherrar	16
Avtal med övriga aktörer	16
Kommande avtal	16
Ekonomi	16
Hållbarhet	17
Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål	17
Uppföljning av miljömål och krav	19
Redovisning av avvikelser	20
Risk och kvalitet	20
Kommunikation	21
Aktiviteter och löpande information	22

INTRODUKTION

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

BAKGRUND

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

MÅL OCH UPPDRAG

Uppdrag

De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel med minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där ambitiösa hållbarhetskrav ställs och innovativ miljöteknik och nya arbetssätt främjas. Den 30 januari 2017 godkände kommunfullmäktige revideringen av Programmet för Hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden

Mål

Fem samlande strategier finns för projektets målformuleringar. Ambitionen är att de sammantaget ska spegla den helhetssyn som är en förutsättning för hållbar stadsutveckling. Inom varje strategi anges respektive mål. Nedbrytningen i delmål och uppföljningsmål redovisas i Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden.

- Levande stad
 - Skapa en robust och sammanhängande stadsstruktur
 - Bidra till att skapa en jämlik stad
 - Planera för ett välfungerande vardagsliv
 - Skapa attraktiva och trygga platser dygnet runt, året runt

- Tillgängligt och nära
 - Prioritera gång, cykel, och kollektivtrafik i planeringen
 - Planera för levande gaturum som medger flexibel användning
 - Infrastrukturen ska gynna samlastning och effektiva hållbara godstransporter

- Resurshushållning och klimatansvar
 - Kontinuerligt minska mängden och öka renhetsgraden i avfall
 - Vatten- och avloppshantering ska effektiviseras med avseende på energi- och resursanvändning
 - Främja en cirkulär bygg- och förvaltningsprocess
 - Effektiv energianvändning i byggnader och anläggningar
 - NDS ska vara modell för omställningen till ett samhälle utan fossila bränslen
 - Låg klimatpåverkan från byggnader och anläggningar ur ett livscykelperspektiv
 - Sund inomhusmiljö i utformning och användning av byggnader
 - Hållbara val av byggmaterial
 - Främja robust byggande

- Låt naturen göra jobbet
 - Utnyttja ekosystemtjänster för att bygga en resilient och hälsosam stadsmiljö

- Engagemang och inflytande
 - Stimulera aktivt deltagande i utvecklingen av NDS mot en hållbar och öppen stadsdel
 - Skapa förutsättningar för hållbar konsumtion
 - Näringsliv och offentlig verksamhet bidrar till hållbar profil i området
 - Kunskap och erfarenheter som genereras i NDS ska spridas

GEOGRAFISKA GRÄNSDRAGNINGAR

Norra Djurgårdsstaden omfattar Gasverksområdet, Värtahamnen och Frihamnen och innehåller redan nu såväl boende som verksamheter. Norra Djurgårdsstaden angränsar till bebyggelsen på Gärdet, till Kungliga Nationalstadsparken på Södra och Norra Djurgården och till Lilla Värtan. Staden är huvudsaklig markägare. Projektet är indelat där Hjorthagen omfattar bebyggelse fram till 2025, Södra Värtahamnen 2013-2026, Frihamnen, Containerhamnen och Loudden från 2019 till minst 2030.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Vid rapporteringstillfället har inflyttning skett i ca 2 525 nya lägenheter, en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och studentlägenheter.

Projektet har sedan framtagandet av de första detaljplanerna fokuserat på att få fram fördjupade program, lagakraftvunna lov, planer och tillstånd, och på genomförande av markrening och etablering av erforderlig infrastruktur inför byggherrarnas byggstart. Vidare har stort fokus legat på hållbarhetsfrågor.

51 projekt är **markanvisade** i drygt tio etapper, varav några med samma byggherre för två eller tre projekt. Ca 5 000 lägenheter har markanvisats.

Under perioden har ett reviderat **inriktningsbeslut** för Hjorthagen fattats innehållande reviderat inriktningsbeslut för Gasverket och för Bobergsgatan samt delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten. Totalt innehåller denna del nu 7 000 planerade nya bostäder.

I **Gasverket** pågår detaljplanering för den östra delen. Två detaljplaner har vunnit laga kraft. Framtagande av exploateringsavtal har skett för skola, idrottshall och för verksamheter i de befintliga industribyggnader som sparas för museum, kontor, inomhusklätteranläggning och handel.

Översyn av stadens scenprojekt i **Gasklocka 2** ledde till att projektet flyttades från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Nu pågår projektering och kalkylarbete i syfte att utreda investeringar och åtgärder för att avyttra Gasklocka 2 till någon extern intressent och med extern aktör för drift.

Då färdigställande av **skola, förskola och idrottshall** i Gasverket är viktiga för stadsdelen så styr projektet mot att säkerställa genomförandet. Under året har olika omarbetningar gjorts i de ingående projekten och nu pågår ett intensivt arbete att säkerställa ekonomi för staden och de ingående aktörerna utan att göra avkall på de höga bevarandekraven och det omfattande renings- och ombyggnadsarbete som krävs för att ta om hand om Gasverket.

I kvarteret **Starkströmmen** pågår detaljplanering för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten, och för en större datahall med energiåtervinning. Diskussioner pågår kring det intilliggande ställverket i **kv. Elektriciteten** med Ellevio, i syfte att i framtiden bergrumsförlägga anläggningen och bebygga marken med bostäder med kontorsskärm mot Fortums kraftvärmeverk och med utbyggnadsmöjligheter för Hjorthagens skola

I etappen **Västra** är nu alla husen inflyttade, utom några lägenheter i Svenska Bostäders kvarter. Även tre förskolor och ett flertal butiker och caféer etc. är inflyttade. Torget med vattenkonst invigdes i maj 2017.

I etappen **Norra 2** har alla byggherrar husproduktion för bostäder, lokaler, förskola m.m. De första flyttade in februari 2016 och ett flertal verksamheter har öppnat i lokalerna.

Genomförande pågår i kvarteret **Jackproppen** med ca 40 bostäder i form av radhus, förskola och parklek invid Hjorthagsparken. Här kommer parken utvecklas och utgöra en naturlig länk mellan nya och gamla områden i Hjorthagen. Utbygganden kommer att pågå fram till och med 2018. I projektet ingår en cykelväg från Madängsgatan till Jägmästargatan för att bättre koppla samman Ängsbotten och Västra med Hjorthagen.

I etappen **Ängsbotten** beslutade Länsstyrelsen att upphäva detaljplanen för att säkerställa hur de ca 500 lägenheterna kan uppföras i närhet till Värtabanan och dess tågtrafik med buller. Omtag har gjorts och ny detaljplan har varit ute på samråd medan utbyggnad av gata, bro och park undantagits från beslutet och kan påbörjas i enlighet med genomförandebeslutet. Ett flertal svåra frågor kring tågbuller kvarstår att lösa i detaljplanearbetet.

I etappen **Gasklocka 3 och 4** har detaljplanen vunnit laga kraft. Rivning av Gasklocka 4 pågår.

Markrening, anläggande av byggvägar och infrastruktur är färdiga i etappen **Brofästet**. Byggestart har skett för bostäder, förskolor och lokaler av de knappt tio byggherrarna.

För **Bobergsgatan** pågår projektering för dess förlängning i slutligt läge mot Ropsten. Kopplat till detta delprojekt pågår markreningsförsök för att utreda lämpliga metoder i förorenade områden vid Ropsten. **Gasverksvägen** mellan Bobergsgatan och Rådjurstigen är stängd för ombyggnad sedan december 2014 för markrening och för att frigöra mark bland annat till idrottshall, skola och förskola. Fram till våren 2018 kommer den även behöva stängas för gång och cykel.

Staden ansvarar för drift och utbyggnad av **sopsuganläggning** tills planerna för Hjorthagen kommit så långt att omfattningen av den kommande samfälligheten är klar. Under 2017 är de sista detaljplanerna i Hjorthagen på samråd, och kommande byggrätter och ledningsdragningar m.m. är därmed utredda. Förberedelserna för gemensamhetsanläggning för **sopsug har vilat från andra halvan av 2016, då Stockholm Vatten har genomfört en analys av huvudmannaskapsfrågan**. Sopsugsterminalen har färdigställts och är i drift i ett bergrum invid Gasverket. Tills staden överlämnat anläggningen debiterar staden den faktiska driftskostnaden för anläggningen till de anslutna fastigheterna utifrån ljus byggnadsarea på fastigheten.

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

I etappen **Ropsten-Kolkajen** pågår detaljplanearbete för ca 2 400 bostäder samt kontor och handel, där ett nyttjande av kajområdena för utemiljöer, park och bad m.m. är ett starkt inslag, liksom byggnation av bostäder på en ö som planeras att anläggas för att tillvarata det kollektivtrafiknära läget och områdets höga kvalitéer. Avtal och markanvisning finns med Fortum kring hur deras **värmepumpanläggning** ska inrymmas i utbyggnaden. Planering pågår med Lidingö om **broar** för spårtrafik och med SLL kring utbyggnad av **bussterminal**, men detta har pausats i avvaktan på tydligare besked från Lidingö och SLL om planens innehåll. I markanvisningar för Kolkajen kommer byggherrarna kunna tävla kring bostads- och fastighetsutformningen för att bereda plats för mångfalden i samhället. Samtidigt kommer byggherrar kunna ta fram koncept för att få människor utanför arbetsmarknaden i arbete.

Planering pågår tillsammans med Stockholm Parkering AB om anläggande av **garage** i bergrum för etappens parkeringsbehov. Markanvisning kommer ske inom ett år, utöver de kvarter närmast Lidingöbron som givits tidig markreservation 2015. En **medborgardialog** har hållits och detaljplanen var på samråd maj-juni 2016.

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

I kvarteret **Valparaiso** pågår detaljplanering för kontor, handel och eventuellt även bostäder, med villkoren att riskfrågor och trafikkapacitet till Hamnen och Norra Länken kan säkerställas.

I **Södra Värtahamnen** har markanvisning skett för kontor och ca 200 hyresrätter i kv. Hull och markanvisning har gjorts efter tävling med fast markpris, för 650 bostadsrättslägenheter där aspekter inom hållbarhet, ambitionsnivå och kvalitet var avgörande. Detaljplanen som kommer innehålla ca 2 000 lägenheter och ett flertal kvarter för handel och kontor m.m. är nu på samråd. Kommunfullmäktige fattade reviderat **inriktningsbeslut** i juni 2016 om exploateringen i Södra Värtan. I detaljplaneremissen lyfte Länsstyrelsen frågor om markrening och buller. Även påseglingsrisken för det planerade utebadet behöver utredas ytterligare.

Utredningar pågår tillsammans med Trafikverket om **avveckling av bangården Värtan Östra** kopplat till flytt av containerhantering till Norvikudden, i syfte att möjliggöra en stadsmässig kapacitetsstark boulevard genom hamnområdet.

I **Frihamnen** har en struktur tagits fram för stadsutveckling i gränssnittet mellan stad och hamn som säkerställer kapacitet för trafik till och från hamnen och som innehåller knappt 2 000 lägenheter. Utredningar pågår kring den framtida stadsutvecklingen. Frihamnen kommer att utvecklas som ett av de sista områdena i Norra Djurgårdsstaden beroende på

osäkerhet kring Östlig Förbindelse och av logistiska och utbyggnadstekniska skäl. Den del som utgörs av den nuvarande containerverksamheten är beroende av byggnationen av den nya hamnen i Norviksudden.

I **Loudden** pågår utredningar om evakuering, sanering, riksintresse m.m. kopplat till att avtalen för oljeverksamheten tar slut efter 2019. Detta görs ihop med Hamnen, oljebolagen och berörda myndigheter, och stadsbyggnadskontoret förbereder för att påbörja programarbete för stadsutvecklingen. Under förra året har några av verksamheterna på området påbörjat sin avveckling. Avvecklingen har stor regional påverkan och Länsstyrelsen bevakar frågor rörande andra oljedepåer och lagerhållning, risk, kapacitet etc.

Utbyggnaden av Norvik pågår vilket möjliggör stadens exploateringar i hamnen och avvecklingen av järnvägsdelar m.m. Planering pågår även av Trafikverket kring framtida kopplingar i området till **Östlig Förbindelse**, i Ropsten och i Frihamnen. Staden deltar i planeringen och bra lösningar ser ut att kunna hittas.

Slutliga lösningar för **kollektivtrafikförsörjning** är nödvändiga att klargöra och staden deltar i SLL:s kollektivtrafikutredning. Detta påverkar områdets koppling till andra stadsdelar och hur genomgående stråk ska utformas och är avgörande för de många frågorna i Ropsten kring spår och buss.

År 2009 fattades beslut om att Norra Djurgårdsstaden ska vara **miljöprofilerat**. Projektet fortsätter att styra hållbarhetsarbetet i enlighet med Program för Hållbar Stadsutveckling genom krav på byggherrarna samt stadens arbeten utifrån projektets hållbarhetsmål. Höga hållbarhetskrav har lett till utveckling av nya verktyg och arbetssätt som ger ny kunskap och uppmuntrar till kreativitet och minskar miljöpåverkan.

Handlingsprogram som omfattar **hållbarhetskrav** för samtliga aktuella etapper finns framtagna, som riktar sig dels mot byggherrar dels stadens eget arbete när det gäller planering, byggande och förvaltning av allmän platsmark. Handlingsprogrammen är en av bilagorna till de avtal som tecknas mellan staden och byggherrarna och är styrande. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även i stadens projektering och entreprenader. Uppföljning av markanvisade byggherrar och stadens arbeten pågår kontinuerligt.

Samverkan med berörda förvaltningar och bolag sker i fokusgrupper och miljöprofilgrupp. I de förvaltnings- och bolagsövergripande fokusgrupper tas fram förslag på krav, strategier och riktlinjer, dessutom analyseras och utvärderas resultaten för att säkerställa att miljöprofileringens vision och mål kan uppnås.

Ett webbaserat **uppföljningsverktyg** används i uppföljningen av byggherrar från och med etappen Norra 2. Resultat från Norra 1 och Västra läggs in i databasen retroaktivt.

För projektet görs en årsvis **hållbarhetsredovisning** som innefattar en **uppföljningsrapport**, där hittills uppnådda resultat avseende energianvändning, parkeringsplatser,

grönytefaktor, m.m. sammanfattas. Redovisningen för 2017 kommer att publiceras under mars 2018 på projektets webbplats och som trycksak. Det pris NDS fick år 2015 av C40 för bästa hållbara stadstutvecklingsprojekt har genererat stort intresse för Stockholms arbete med hållbarhet.

Projektet har arbetat med **erfarenhetsåterföring** från Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete till övriga projekt inom staden.

Samtliga inflyttande bjuds in att ta del av information i samband med inflyttning, En ny mötesplats - ”Hållplatsen” - har skapats som ger förskolebarn och deras föräldrar möjlighet att utforska olika hållbara teman som klimatsmart mat och återvinning.

Ett 20-tal forsknings- och utvecklingsprojekt bedrivs som har sitt ursprung inom Norra Djurgårdsstaden och resultaten sprids över hela landet såsom resultaten från c/o City, Smart city SRS, mobilt återbrukscentrum samt den digitala IT-planen.

Kommande period

Inom respektive etapp eller kvarter enligt ovan kommer program-, plan eller genomförandearbeten fortlöpa i enlighet med Norra Djurgårdsstadens projektplan och med respektive delprojektplan. Se även tidsplaner nedan för utbyggnad.

Under 2018 kommer nästan samtliga delområden i Hjorthagen, Södra Värtahamnen och Energihamnen vara under planering eller genomförande.

Markanvisningar kommer att göras för drygt 2 500 lägenheter och för flera kvarter med kontor, men tidplanen för detta kommer anpassas för att säkerställa att riskfrågor kring kraftvärmeproduktionen och Sevesolagstiftning är korrekt hanterade i planprocesserna, och till säkerställande av bullerfrågor från hamn och spår och dess koppling till möjligheterna till stadsutveckling med bostäder och arbetsplatser. Markanvisning kommer att ske för olika upplåtelse- och boendeformer, för en blandad stadsmiljö och stor vikt kommer läggas på att de offentliga miljöerna som planeras och byggs blir attraktiva och välkomnar alla Stockholmare, besökare och verksamma. Markanvisningstävling pågår för 850 lägenheter i Kolkajen.

I Södra Kajen, Kolkajen och Ropsten kommer stadens arbeten med markreningen att fortsätta. I Södra Kajen även ombyggnad av själva kajen. Utbyggnad av infrastruktur sker med Bobergsgatan och i Gasverket.

Flytt av **bygglogistikcentret** från Ropsten planeras till Frihamnen, för att friställa områden för markrening. Bygglogistikcentret kommer fortsatt att utvärderas avseende emissioner. Den stadsutveckling som sker i projektet flyttas successivt söderut. I takt med detta planeras även **projektkontoret** flyttas från Bobergsgatan till hamnområdet.

För bränslehanteringen på **Loudden** kommer arbete med inventeringar och saneringsplan fortsätta under 2017 samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen. Start-PM och utredningsbeslut planeras till 2 februari 2018.

Kopplat till revideringen av Programmet för Hållbar Stadsutveckling sker vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och exploateringsavtal, och görs i de förvaltnings- och bolagsöverskridande fokusgrupperna.

Kompetensprogram för aktuella detaljplaneetapper genomförs kontinuerligt och bidrar till ökad förståelse och kompetens inom hållbar stadsutveckling. Under 2018 kommer kompetensprogrammet för byggherrar i Södra Värtan fortsätta och i Kolkajen påbörjas. Samtidigt fortsätter kompetensprogrammet allmän platsmark som riktar sig mot plan- och genomförandeorganisationen från deltagande förvaltningar.

Arbetet fortsätter med pågående **FoU-projekt** enligt Norra Djurgårdsstadens FoU-plan, med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks.

Resultat från tester och metodstudier inom hållbarhetsarbetet kommer att vidareutvecklas för att kunna utgöra grund för fortsatta arbetet i projektet och koncept för erfarenhetsåterföring till övriga projekt inom staden kommer att tas fram och en kompetensöverföring kommer att säkerställas. Frukostmöten och Forum för hållbara lösningar planeras för att sprida erfarenheterna till övriga projekt inom staden och externt.

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

ORGANISATION

Bemanning

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

Från exploateringskontoret deltar ca 11 anställda. Även miljöförvaltningen, Östermalms stadsdelsförvaltning, kulturförvaltningen, Stockholm Vatten, Stockholms hamnar, fastighetskontoret och andra förvaltningar och bolag har resurser knutna till Norra Djurgårdsstaden. Till stor del anlitar exploateringskontoret konsulter, som idag uppgår till ca 30 på heltid. Ett projektkontor finns på Bobergsgatan i Gasverket.

Ett flertal resurser behöver tillföras organisationen på grund av uppsägningar, pensionsavgång samt även för den pågående konsultväxlingen. En het arbetsmarknad utgör en risk för projektets bemanning och det är angeläget att projektet har rätt kompetenser.

Projektledningsgrupp

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

Organisation för miljöstrategi

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

Styrgrupp

Projektets styrgrupp bestod under rapporteringsperioden bland annat av stadsdirektören, förvaltningscheferna från miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Vd:n för Stockholms Hamnar AB samt controller från stadsledningskontoret och från Stockholms Stadshus AB.

TIDSPLANER OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas översiktliga tidsplaner för Norra Djurgårdsstadens olika delar, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflytt/drifttagande, samt antal lägenheter etc. Notera att tider och skeden i de flesta fall egentligen är överlappande och att omfattning kan komma att minskas på grund av överklaganden etc.

Norra Djurgårdsstaden
 Tidsplan för Hjorthagen

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

2. Västra
 Byggstart: 2012
 Inflyttning: 2014-2017
 Bostäder: 1250
 Lokalyta: 3200 kvm

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

4. Gasverket
 Gasverket Västra
 Byggstart: 2015
 Inflyttning: 2018-2022

Gasverket Östra
 Byggstart: 2019
 Inflyttning: 2022-2024
 Bostäder: 200

Lokalyta: 80 000 kvm

5. Gasklocka 3 och 4
 Byggstart: ca 2018
 Inflyttning: ca 2021
 Bostäder: 320
 Lokalyta: 1600 kvm



6. Brofästet
 Byggstart: 2016
 Inflyttning: 2018-2019
 Bostäder: 600
 Lokalyta: 3000 kvm

7. Ängsbotten
 Byggstart: 2019
 Inflyttning: 2021
 Bostäder: 520
 Lokalyta: 3000 kvm

8. Jackproppen
 Byggstart: 2017
 Inflyttning: 2019
 Bostäder: 57

9. Starkströmmen
 Byggstart: 2018
 Inflyttning: 2019-2024

10. Kolkajen
 Byggstart: 2020
 Inflyttning: 2023-2027
 Bostäder: 1600
 Lokalyta: 11000 kvm

11. Ropsten
 Byggstart: 2022
 Inflyttning: 2024-2027
 Bostäder: 720
 Lokalyta: 60 000 kvm

12. Elektriciteten
 Byggstart: 2019
 Inflyttning: 2027
 Bostäder: 300

Markanvisade byggherrar i de olika etapperna

3 Norra 2	
Byggherrar	Antal bostäder
Stockholmshem	154
Wallenstam	121
Skanska	94
Erik Wallin	18
HEBA	72
Bonava	64
Viktor Hanson	30
SSM	48
4 Gasverket	
CA Fastigheter	
Fastighetskontoret	
SISAB	
Spårvägmuseet	
Åke Sundvall	100
Klätterverket	

5 Gasklocka 3 och 4	
Byggherrar	Antal bostäder
Oscar Properties	320
6 Brofästet	
Einar Mattsson 2	120
Besqab	85
Tobin Properties	85
Einar Mattsson 1	80
HSB	60
Riksbyggen	45
Oscar Properties	44
Stockholmshem	43
Åke Sundvall	2

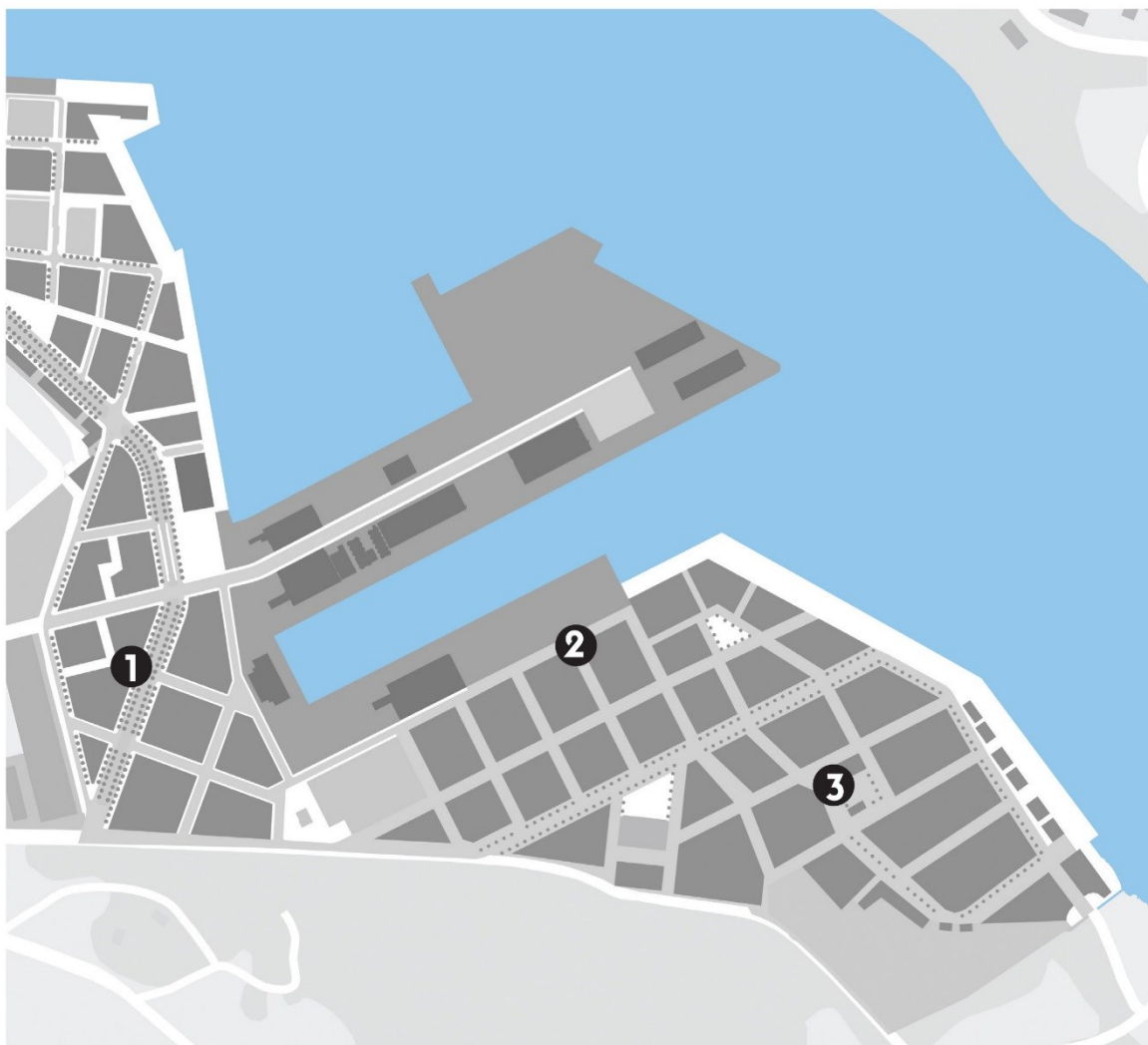
7 Ängsbotten	
Byggherrar	Antal bostäder
Primula Byggnads	200
Wallenstam	150
Aros Bostadsutveckling	60
8 Jackproppen	
Erik Wallin	57

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Värtahamnen



2017-11-10

Norra Djurgårdsstaden Tidsplan för Frihamnen, Loudden och containerterminalen



1. Frihamnen

Inflyttning: 2029-2032

Bostäder: ca 1700

Arbetsplatser: ca 4000

Kontor och handel: ca 75.000 kvm

2. Containerterminalen

Inflyttning: ca 2025

Arbetsplatser: ca 1000

Inflyttning: ca 2025-30

Bostäder: ca 500

3. Loudden

Inflyttning: ca 2025-30

Arbetsplatser: ca 1000

Inflyttning: ca 2025-2030

Bostäder: ca 3500

PLAN- OCH BYGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Värtapiren, Norra 1, Norra 2, Jackproppen, Brofästet, Västra, Gasverket Västra, Gasklocka 3 och 4, Lilla Gasverket och för sopsugens berggrum. Ytterligare ca 20 detaljplaner är påbörjade för bostäder, handel, kontor eller anläggningar, samt järnvägsplan för Spårväg City. Planprogram har upprättats för Hjorthagen och Södra Värtahamnen och kommer att göras för Frihamnen, Containerhamnen/Loudden.

Markanvisat

5 100 lägenheter har markanvisats i Norra Djurgårdsstaden. (Varav en del av det som tidigare markanvisats i Hjorthagen nu är färdigställt.) Ca 370 000 kvm kontor, handel och verksamheter finns markanvisat, i huvudsak i Södra Värtahamnen. I Södra Värtahamnen är 200 hyresrätter anvisade och ca 865 bostadsrätter, och två förskolor varav en är friliggande.

Samtliga kontor och annan verksamhet är direktanvisade. Fördelningen i upplåtelseform har från att ha varit jämn nu fått en övervikt mot bostadsrätt. De första 2 000 lägenheterna markanvisades med tomträtt oavsett upplåtelseform. I etapperna Norra 2 och Brofästet har anbudstävlingar genomförts för byggrätter avseende bostadsrätter. Tävlning avseende plusenergihus har genomförts för hyresrätter i Brofästet, och avseende hållbarhet, referenser och fast pris har genomförts i Södra Värtan. Direktanvisning har genomförts för övriga hyresrätter och för bostadsrätterna i Gasverket och i Jackproppen, och delar av Södra Värtan som tillägg till befintlig fastighetsägares projekt.

Färdigställt

Totalt har nu i Norra Djurgårdsstaden inflyttning skett i mer än 2 525 lägenheter. Ca 300 av dessa är studentlägenheter. Norra 1 är helt inflyttat. I samtliga kvarter i Västra har inflyttning gjorts, förutom i kv. Björnlandet som är under produktion. Sju nya förskolor är tagna i drift.

Under utbyggnad och planering

Projektet har en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter per år. När byggnationen i Värtan kommer igång, ökar byggtakten till minst 800 inflyttningsklara lägenheter per år. Utbyggnadstakten kan komma att utvecklas beroende på marknadsläge, upplåtelseformer och projektyp.

Utbyggnad pågår för skola, idrottshall, handel, klättermuseum, spårvägmuseum och inom kort de övriga verksamheter som kommer att inrymmas i gasverket.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för renovering av Södra Kajen i Värtan, Gasverksvägen, finplanering i Västra och markrening, rivning av Gasklocka 4, och Brofästet. Hela Norra 1 är klar, liksom del av Bobergsgatan, Storängstorget, Hjorthagsparken i Västra och även torget vid Ropstens T-bana i Hjorthagen.

Övriga förvaltningar

Staden driver även, genom Stockholms Hamnar AB, utbyggnaden av Norvik och genom fastighetskontoret och SISAB projekt såsom förskolor, parklek, skola i gasverket och idrottshall vid Hjorthagens IP.

AVTAL

Avtal med byggherrar

Samtliga delprojekt omfattas av de i exploateringsprocessen förekommande avtalen, markanvisning och avtal om genomförande samt försäljnings- eller upplåtelseavtal. För de projekt som startats efter beslutet om miljöprofilering biläggs även ett handlingsprogram som är styrande med krav och åtgärder rörande hållbarhet. Samtliga etapper har handlingsprogram tecknade med stadens avtalsparter.

Avtal med övriga aktörer

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

Kommande avtal

Av kommande avtal kan nämnas:

- Ytterligare uppgörelse mellan staden och Trafikverket rörande bangårdarna i Värtan
- Avtal mellan staden, Hamnen och Fortum rörande tillägg till Ramavtal för Hjorthagen omfattande bland annat arrende och markfrågor i Energihamnen och vid Värtaverket
- Avtal mellan staden och Hamnen rörande markfrågor i Frihamnen
- Avtal med trafikförvaltningen om ändrade spårvägsspår för Lidingöbanan, ny bussterminal m.m. i Ropsten

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

EKONOMI

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

I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

HÅLLBARHET

Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål

Program för Hållbar Stadsutveckling

Det av kommunfullmäktige beslutade miljö- och hållbarhetsprogrammet för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden (2010) har reviderats för att säkerställa att projektet förblir ett spjutspetsprojekt inom hållbar stadsutveckling. Stadsbyggnadsprinciper för Norra Djurgårdsstaden som beskriver planer för områdets fysiska utveckling är integrerade med de reviderade hållbarhetsmålen. Dessa båda parallella processer skapar ett ramverk för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. Programmet för Hållbar Stadsutveckling i NDS har godkänts av kommunfullmäktige i januari 2017.

Framtida revidering av Norra Djurgårdsstadens Program för Hållbar Stadsutveckling kommer att ske utifrån en iterativ process. Den akademiska referensgruppen som har bildats är ett bollplank i revideringen.

Forskning och utveckling leder till innovativa lösningar

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

I projektet ”Mat i Cirkulära Robusta system – MACRO” tas underlag fram för program- och systemhandlingsprojektering för sorterande avloppssystem i Södra Värtan, Kolkajen och Ropsten. Parallellt utreds potentialen för närings- och energiåtervinning ur ett sorterande avloppssystem i Stockholms framtida expanderingsområde, med finansiering från Climate Neutral Cities Alliance Innovation Fund. Under 2018 kommer investeringspengar för ledningsdragning och bygghandling sökas.

En energisystemanalys genomförs för att utreda hur man kan optimera lokala energilösningar i Louden.

NDS färdplan för Climate Positive Development Programme, CPDP, (tidigare Clinton Climate Initiative, CCI) har skickats till C40 i november och NDS är nu en godkänd CPDP-partner. Arbetet har pågått i nära samarbete med berörda förvaltningar. Beräkningar visar att Norra Djurgårdsstaden kan enligt CPDP-ramverket bli klimatpositivt. Under 2018 kommer NDS utveckla uppföljningsmetoder.

En präm upphandlas för att **hantera massor** på ett mer kostnadseffektivt och mindre miljöpåverkande sätt. Staden har etablerat ett **bygglogistikcenter** dit alla markanvisade byggherrar måste ansluta sig till. Detta resulterar i mindre transporter i och till området och därmed mindre utsläpp och bättre arbetsmiljö. Utvärdering av arbetet pågår.

Två koncept av **framtidens återbrukscentral** har tagits fram via en innovationsupphandling, en mobil version s.k. ”pop-up” och en permanent version. Under hösten har ”pop-up:en” byggts och invigts i NDS. Den har använts över hela staden under 2017. Stockholm Vatten AB förbereder ett genomförandebeslut för en permanent lösning av ett ”återbrukshus” i Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden.

Ett verktyg för att underlätta hållbara transporter har tagits fram med inspiration av grönytefaktorn, **mobilitetsindex**, och testats nu i markanvisningar i Södra Värtan. Staden har tagit fram en förklaringsmodell för stadens dolda flöden, **Reflow**, som är en vidareutveckling av Hammarby Sjöstads kretsloppsmodell. Samarbete med utbildningsförvaltningen pågår för att kunna använda modellen i Stockholms skolors undervisning om hållbarhet.

I NDS har ett **LCA-verktyg** baserat på Hammarby Sjöstads ”Miljöbelastningsprofil” testats och första resultaten visar att det krävs vidare utveckling. Exploateringskontoret kommer tillsammans med miljöförvaltningen och fastighetskontoret under 2018 fortsatt medverka i utvecklingsprojekt tillsammans med IVL och KTH för att ta fram ett branschpassat LCA-verktyg.

FoU-projektet ”**Smart Energy City**” pågår där 150 familjer i Norra 2 kan se och styra sin energianvändning i realtid. I projektet deltar tre byggherrar, KTH, Energimyndigheten, ABB, Electrolux, Ellevio, Ericson och Fortum.

Erfarenhetsåterföring mellan **stadens övriga projekt** pågår. Stadens övriga projekt har anammat Norra Djurgårdsstadens arbetssätt med handlingsprogram, kompetensprogram och uppföljning. Stadens övriga projekts handlingsprogram har tagit över vissa krav kring energianvändning, grönytefaktor, materialval och digital infrastruktur.

Innovationsupphandlingen för återbrukscentral, den mobila (Pop-up) och den permanenta, har spridit sig till övriga staden. Stockholm Vatten och Avfall har utvecklat den mobila återbrukscentralen och nu testat på flera platser i Stockholm.

FoU-projektet c/o city med ursprung i NDS har preciserat kravställningen av grönstrukturen i det nationella certifieringssystemet för stadsplanering vilket tillämpas i ett flertal andra kommuner runt om i landet.

Projektet anordnar kontinuerligt **kompetensprogram** för byggherrar i markanvisade etapper och för stadens stadsplanerare, planprojektledare, genomförandeprojektledare och konsulter. Kompetensprogrammet är en seminarieserie med syfte att öka kompetensen i olika hållbarhetsfrågor och att bjuda in till dialog. Under 2017 har flera kompetensseminarier hållits av. byggherrar i Södra Värtan och allmän platsmark.

Upphandlingen för en ny projektledare för forum för hållbara lösningar pågår och forumen kommer att startas upp igen under 2018.

På bygglogistikcentret genomgår all personal på byggarbetsplatserna en halv dags utbildning där information om miljöprofileringen ingår.

Boendedialog

Introduktionsmöten och seminarier har hållits för de nyinflyttade i Norra Djurgårdsstaden. Initiativ såsom biodling och stadsodling har fortsatt varit mycket populära. Boendenätverket HIND är fortfarande aktivt inom området och inkluderar befintliga och nya boende i Hjorthagen.

Uppföljning av miljömål och krav

Sammanfattningsvis är projektet på god väg att uppfylla målen. I frågor kring målformuleringar om fossilbränslefri stadsdel och social integration, konsumtion m.m. finns med nuvarande beslutsläge och uppdrag utmaningar kopplade till projektets rådighet i respektive fråga. Program för Hållbar Stadsutveckling i NDS bidrar till att mål blir tydligare och uppföljningsbara. Ansvar och uppföljningsmått framgår på ett tydligare sätt.

Resultaten från uppföljningarna för 2016 finns webben, resultat från 2017 kommer att finnas i mars 2018.

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

Erfarenheter från uppföljning av byggherrar hittills

Ett webbaserat uppföljningssystem har implementerats och använts i etapperna Norra 2 och framåt. Sammanfattningsvis kan sägas att uppföljning av de etapper som omfattas av miljöprofileringen tydligt visar att stadens upplägg att kräva redovisning redan i tidiga skeden är avgörande för om hållbarhetskraven nås eller inte då kraven påverkar byggnadens utformning.

Systematisk uppföljning och granskningsprocessen bidrar till ökad dialog och förståelse för kraven och gemensamma beräkningsförutsättningar bidrar till jämförbarhet. Samtliga byggherrar har även fortsättningsvis visat höga ambitioner och förutsättningar finns för att nå merparten av kraven. Begäran om ändringar av och avvikelser från kraven har lämnats in och har mest handlat om de krav som staden har preciserat mellan markanvisning och exploateringsavtal, samt att kraven i viss utsträckning inte är anpassade till vissa typer av användning till exempel studentbostäder.

Uppföljning av stadens egna projekt

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

Redovisning av avvikelser

Konstaterade avvikelser resp. risk för avvikelse fram till och med rapporteringstillfället:

1. Återföring av näringsämnen till jordbruket

För stora delar av Hjorthagen kommer det inte att vara möjligt att bygga sorterande avloppssystem i och med att infrastrukturen redan var planerad och projekterad när beslutet om miljöprofilering togs. Pilotprojekt i enstaka byggnader planeras dock i Hjorthagen. Underlag för program- och systemhandlingskedje för sorterande avloppssystem tas fram inom FoU-projektet Macro (fr.o.m. Kolkajen/Ropsten och Södra Värtan).

2. Optimal återvinning av energi från matavfallsfraktionen i Hjorthagen

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

3. Fossilbränslefri stadsdel 2030

Trafiken är inte bunden till det geografiska området i NDS utan är ett regionalt fenomen. Om målet ska nås måste användandet av fossila bränslen inom stadsdelen regleras som är svåra att påverka inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet. För att nå målet krävs nationella styrmedel som även kan innebära att lagstiftning behöver ändras.

4. Offentliga byggnader ska utgöra spjutspetsprojekt för hållbart byggande

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

5. Innovativt sopsugssystem

För sopsugssystemet i Hjorthagen diskuteras gemensamhetsanläggning som driftsform. Detta innebär begränsningar för staden att ställa krav men även vidareutveckla systemet för att åstadkomma en ökad hållbarhet i avfallshanteringen.

RISK OCH KVALITET

För samtliga projekt genomförs en riskanalys i samband med kalkylering inför genomförandebeslut. Riskanalysen följs upp under projektering och sammanställs för respektive entreprenad, som en del i det ekonomiska prognosarbetet. Risker utgår sedan successivt under projektet och när en entreprenad är avslutad är riskerna närmast noll. Varje risk är förenad med en utgift. För byggherrars samordnade 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;

- Projektledning och resurser
- Marknadskonjunktur

- Genomförandefrågor kopplat till Spårväg City
- Avveckling av bränslehantering i Loudden
- Avveckling av Östra bangården
- Frågor kopplat till Lidingöbron

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

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

KOMMUNIKATION

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

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

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

MÅLGRUPPER

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

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

Projektets uppdrag att sprida erfarenheter och fånga kunskap från andra inbegriper att kunna ta emot allt fler besöksförfrågningar från beslutsfattare, politiker, tjänstemän och specialister. Projektet har en besöksmottagning som har hanterats via kommunikationsavdelningen.

Interna målgrupper

Projektets medarbetare (såväl anställda som konsulter)

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

Offentliga aktörer

Myndigheter, kommuner/städer/länder

Privata aktörer/bolag

Byggherrar, arkitekter och teknikkonsulter samt entreprenörer

Företag som driver utvecklings- och forskningsprojekt.

Företag i närområdet.

Medborgare och allmänhet

Medborgare, boende och arbetande i området.

Besökare/delegationer

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

Opinionsbildare

Politiker, forskare, experter, journalister.

Aktiviteter och löpande information

Hemsidan www.stockholm.se/norradjurgardsstaden är projektets prioriterade kanal och har ca 6-7 000 besökare varje månad, samt högt deltagande i sociala medier såsom Facebook och Twitter. Hemsidan uppdateras flera gånger i veckan och ska alltid innehålla korrekt fakta, de senaste besluten och dokumenten, aktuellt arbete, illustrativa kartor och kontaktuppgifter. Angelägna frågor från nyinflyttade är kollektivtrafiken, service i området och en fungerande infrastruktur.

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

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

Projektet tog under perioden emot nästan 6 000 besökare i 300 olika grupper. Kommuner, politiker, myndigheter, skolor och journalister, såväl nationella som internationella gäster besökte Norra Djurgårdsstaden. Det är en ökning med ca 1 000 besökare jämfört med 2016.

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

Bilagor:**1 Ekonomi**