

Handläggare
Jennifer Johnson
08 50826408

Till
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Slutredovisning av Västra i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av Västra i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm. Byggherrar inom fastigheterna är Stockholmshem, JM, HSB, Svenska Bostäder, Borätt, ByggVesta, SKB, Folkhem, Einar Mattsson och Primula.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Staffan Lorentz
T.f. avdelningschef

Sammanfattning

Detaljplaneområdet Västra inom Norra Djurgårdsstaden innehåller ca 1250 bostadslägenheter, kommersiella lokaler och åtta förskoleavdelningar. Området omfattar nio kvarter. Staden har byggt gator, ledningar och parker. Överenskommelse om exploatering tecknades under 2010. Serviceboenden och gruppboendestäder har planerats enligt stadsdelsnämndens behov. Detaljplanen omfattade även gata och park. Staden äger marken som anvisats med tomträtt till tio byggherrar.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 08
Växel 08-508 276 00
Jennifer.johnson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Bakgrund



Detaljplaneområdet Västra inom Norra Djurgårdsstaden innehåller ca 1250 bostadslägenheter, kommersiella lokaler och åtta förskoleavdelningar. Området omfattar nio kvarter. Staden har byggt gator, ledningar och parker. Exploateringsavtal tecknades under 2010. Serviceboenden och gruppbestäder har planerats enligt stadsdelsnämndens behov. Detaljplanen omfattade även gata och park. Staden äger marken som anvisats med tomträtt till tio byggherrar.

Detaljplanen för Västra låg i den sydvästra delen av Hjorthagen och är en gammal sjöbotten som fylldes ut och avröjdes då Gasverket etablerades. Området har använts för industri, upplag och likande verksamheter. Lägenheterna i området utgörs idag till 60% av hyresrätter och till 40% av bostadsrätter. I Hjorthagen har ett stationärt sopsugssystem för insamling av avfall för 6 000 lägenheter anlagts. Systemet försörjer idag hela bebyggelsen i Norra 1, Norra 2, Västra mm. Byggherrarna har anslutit sig till samfälligheten för sopsugsanläggningen.

Staden har utfört rening av marken och grovschakt och har svarat för att marken har uppfyllt riktvärdena.

Projektbeskrivning och genomförande

En grov tidplan för projektet har varit följande. Markreningen skedde under hösten 2010 och våren 2011, då även ombyggnad av Storängskroken skedde. Byggnad av gator påbörjades 2011 och husproduktion under 2012-2017. Första inflyttning skedde under 2014.

Stadens arbeten har bestått av markrening och anläggande av gator, torg och parker. De geotekniska förutsättningarna inom området var komplicerade med mäktiga fyllnadslager (upp till 20 m) ovanpå lera. Grundläggningen av gatorna var omfattande och kostsam med pålning och påldäck på stora ytor.



- Deltagande byggherrar:
1. Svenska Bostäder
 2. Primula
 3. Stockholmshem
 4. Borätt
 5. JM
 6. ByggVesta
 7. HSB
 8. SKB
 9. Einar Mattson
 10. Folkhem (överlätet till Järntorget)

Måluppfyllelse

För projektet har det funnits en miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljömålen som lyfts fram är markrening, naturmiljö, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

Målet med markreningen har uppfyllts då en stor förbättring av föroreningsituationen skett. Exploateringen har medfört att förorenad mark har renats till sådana nivåer att åtgärdsmålen nås, varför exponeringen av markföroreningar bedöms minska.

Planområdet bestod av stora grusade ytor med en liten del låg- och glesbevuxen vegetation. Ett flertal arrenden för industri eller upplag och liknande sades upp och avflyttades för att området skulle kunna markrenas och exploateras. Planområdet inrymde även delar av Hjorthagsparkens västsluttning som delvis var utpekad som värdekärna i Stockholm stads ekologiska infrastruktur. Hjorthagsparken innehåller idag ett flertal större ekar som alla är värdefulla för eklevande arter. Delar av parken var tidigare kraftigt förorenad och otillgänglig för allmänheten. Bebyggelsen har under planprocessen gång omstrukturerats och omdisponerats utifrån dessa förutsättningar. Tre av de tidigare sju husen i Hjorthagsparkens kant har helt utgått på grund av hänsyn till dess ekmiljöer. Planen överklagades till högsta instans.

Bullret inom området har minskat tack vare Norra Länken då genomfartstrafiken minskats.

Området innehåller två satsningar inom Stockholms 1% -regel, en vattenpaviljong av Jeppe Hein på Storängstorget och sju skulpturer av Kirsten Ortved i Hästhagsparken.

Västra planerades innan beslutet om Norra Djurgårdsstadens miljöprofil togs 2009 och miljöåtagandet var därför frivilligt för byggherrarna. Trots detta var ambitionen hög. I genomsnitt ligger energianvändningen på $62,5 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$ (projekterade värden) vilket är 43% lägre än då gällande BBR-krav. Samtliga uppmätta energivärden kommer att ha verifierats 2019. Fyra av byggherrarna har valt att installera solceller på taken och åtta har sedumtak. Sedumtaken i Västra täcker tillsammans $6\,650 \text{ m}^2$ vilket motsvarar ca 1 fotbollsplan.

I Västra har 100% av lägenheterna tillgång till park och naturområden inom 200 meter. Grönytan inom detaljplanen motsvarar $13,5 \text{ m}^2$ per lägenhet. 1,7 hektar park har skapats varav $2\,100 \text{ m}^2$ multifunktionella ytor för magasinering av dagvatten.

För att stärka och värna groddjursmiljöerna i området har en groddjurstunnel anlagts under Bobergsgatan.

På kvartersmark i Västra finns 2,1 cykelplatser per lägenhet och 0,51 bilparkeringsplatser per lägenhet. På allmän platsmark finns 128 cykelplatser och 7 bilpoolsplatser med laddmöjlighet.

Norra Djurgårdsstadens årliga hållbarhetsredovisning innehåller mer fulltäckande rapportering kring hur målen i Program för hållbar stadsutveckling nåtts i Västra och på projektets webbplats tillhandahålls boendeenkäter och liknande.

Ett flertal av byggnaderna har nominerats till Årets Stockholmsbyggnad och olika branschpriser.

Under utbyggnaden av Västra togs årligen uppemot 5 000 studiebesökare emot från över 70 olika länder med intresse av att ta del av Stockholms arbete med hållbar stadsutveckling.

Ekonomi

Investering

I löpande priser om fem procent beräknades utgifter för investeringar till cirka 653 miljoner kronor, varav cirka 9,6 miljoner kronor var utgifter för utredning och projektering som lades ned före år 2010. Utgifterna avsåg främst gata, grundläggning, ledningar, parker, konst, markrening, utrednings- och projekteringsarbete samt markförvärv.

Investeringsinkomsterna beräknades till cirka 39,0 miljoner kronor. Utöver detta tillkom tomträttsavgälder som beräknades till cirka 21,0 miljoner kronor per år.

Projektets totala kostnader kommer vara inom ramen för projektbudgeten med en avvikelse på ca 56 mkr. Projektets totala intäkter kommer även det att vara inom ramen för projektbudgeten. Projektet är i dagsläget färdigställt till ca 98%.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
597	569	653	56
Inkomster			
-26	-26	-39	-13

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 5 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ kommer att uppgå till 40 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 21 mnkr per år.

Risikfaktorer

De riskfaktorer som har funnits har varit ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar på grund av överklaganden, marknadsläget och indexförändringar.

På grund av de komplicerade grundläggningsförhållandena har ersättning för komplicerad grundläggning utgått till byggherrarna. Den här ersättningen har på förhand varit svårbedömd och inneburit en osäkerhet.

Beslutet som har tagits om särtaxa för Stockholm Vatten i kommunfullmäktige har inneburit att Stockholm Vatten skall ha möjlighet att ta ut högre anslutningsavgifter i stora stadsutvecklingsområden och på så sätt få en större kostnadstäckning. På förhand har det varit svårt att exakt vilka utgiftsökningar detta kommer innebära för projektet. Då samtliga fastigheter har upplåtits med tomträtt är det kostnader som staden betalar.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut