

Handläggare
Johanna Sundelöf
08-508 876 31

Till
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden med utgifter upp till 260 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 31
Växel 08-508 276 00
johanna.sundelof@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planeringen av utvecklingsområdet har pågått i flera år och är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. De första bostäderna började byggas våren 2011 och de första familjerna flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter.

Flera detaljplaner har vunnit laga kraft i Hjorthagen. I tre av dem är bostäderna inflyttade och i en fjärde, Brofästet, är delar inflyttade.

En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade Gasverket som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur, är att en scen i Gasklocka 2 blir verklighet. Vid tillfället för den ursprungliga markanvisningen i Gasverket fanns varken Gasklocka 1 eller 2 med. Dessa byggnader skulle utvecklas av staden. Under ett antal år utredde fastighetsnämnden möjligheten att bygga om Gasklocka 2 till en internationell gästspelscen, med staden som huvudman genom kulturförvaltningen. Dock ansågs inte den tänkta affärsmodellen där staden både är ägare och verksamhetsutövare av Gasklocka 2 ekonomiskt genomförbar. I april 2016 fattade kommunstyrelsen beslut om att ansvaret för den vidare utvecklingen av Gasklocka 2 skulle överföras från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Gasklocka 1 markanvisades till CA Fastigheter för hotell mot bakgrund av den tänkta utvecklingen i Gasklocka 2. En programhandling är framtagen för en scen i Gasklocka 2 med en salong med cirka 1 750 sittplatser. Systemhandlingsprojektering pågår som ska kalkyleras och ligga till grund för genomförandebeslut.

En scen i Gasklocka 2 kommer att stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stadens identitet och stockholmregionens attraktionskraft. Stockholm behöver en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel. Idag saknas en scen av den storlek som kommer att kunna inrymmas i Gasklockan som kan erbjuda en flexibilitet för en mångsidig användning.

För att uppnå projektmålen med Kolkajen-Ropsten om att maximera nyttjandet av det vattennära läget invid

kollektivtrafikknutpunkten Ropsten tillskapas ny mark för hus och gator i detaljplanerna Kolkajen och Ropsten genom tre påldäck på sammanlagt 50 000 kvm i Lilla Värtans vattenområde. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta tillkommer genom utflyttade kajlinjer och den ö som anläggs. Dessutom skapas kvaliteter både för boende och besökare, genom det inre skyddade vattenrummet och södervända kajstråk. Då vattenområdet är förorenat behöver sedimenten renas. För utbyggnader i vattnet och hantering av förorenade sediment har en ansökan för vattenverksamhet lämnats in till mark- och miljödomstolen i juli 2019.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för inriktningsbeslut Hjorthagen redovisar positivt nettonuvärde om cirka 1 304 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 080 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 9 879 mnkr. Till intäkterna adderas hyra för Gasklocka 2 samt tomträttsavgälder med mera. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 %.

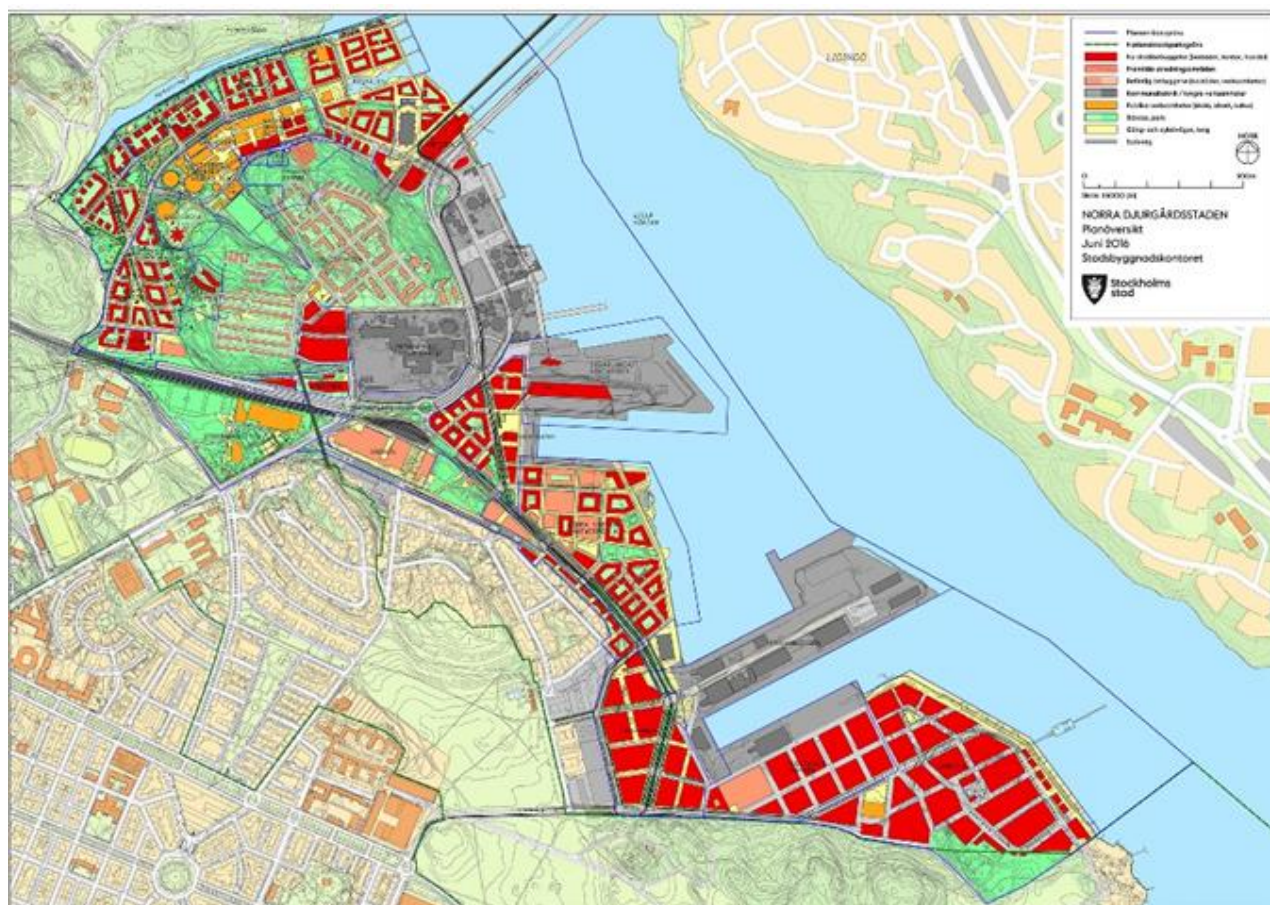
Stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär ett positivt resultat för staden. Dock är resultatet idag lägre jämfört med det reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige godkände 2017. Förändringen i resultat beror främst på en kostnadsökning för påldäcken, den allmänna prisförändringen på fastighetsmarknaden, samt investeringen i Gasklocka 2, vilken inte fanns medräknad i det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2017. Investeringen i Gasklocka 2 innebär en negativ resultatpåverkan flera år framöver. Den minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. Första året med positiv resultatpåverkan för exploateringsnämnden, avseende investeringen i Gasklocka 2, beräknas vara år 2040. Detta förutsätter att tecknade hyreskontrakt fullföljs vad avser hyresnivåer och hyrestid.

Kontoret har sedan inriktningsbeslutet från 2017 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Några exempel är: fortsatt identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för påldäcken, bergumsgarage i Gasverket för att tillgodose parkeringsbehov för bland annat kvarteren i Kolkajen-Ropsten och förslag på möjliggörandet av att skapa en scen i Gasklocka 2.

Exploateringskontoret föreslår fortsatta utredningar, projektering och förberedande arbeten med mera fram till att nästa etapps genomförandebeslut fattas upp till 260 mnkr totalt varav 163 mnkr redan är förbrukat till och med 2019-08-31.

Bakgrund

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågår för cirka 15 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. De första bostäderna började byggas våren 2011 och de första familjerna flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter.



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Hjorthagens stadsutveckling innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur. Gasverket bildar centrum i stadsutvecklingsområdet där ett trettiotal industribyggnader berättar om hundra år av gasproduktion. I detaljplanen för

Gasverket Västra fastslås att: ”stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag”.

Gasverket förvärvades av Staden från Fortum genom återtagande av arrende och köp av byggnader. Staden har därefter sanerat delar av området och byggnaderna så att dessa kan överlåtas, renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur.

Runt om Gasverket byggs kvarter med främst bostäder, med en del service i bottenvåningarna. Kontor planeras främst i Gasverket och Ropsten. Staden anlägger allmänna platser som gator, torg, parker och kajer. Blivande kvartersmark markanvisas till byggaktörer, som tillsammans med staden tar fram en detaljplan. Därefter säljs marken för bostadsrätter respektive upplåts med tomträtt för hyresrätter. I de två första detaljplanerna upplåts även marken med tomträtt för bostadsrätterna.

Staden investerar också i service för den nya stadsdelen såsom skola, förskolor, bergrumsgarage, parklek och idrottshall.

Totalt finns sju förskolor i drift, varav sex i kommunal regi, i de nybyggda delarna av Hjorthagen. Under det kommande året öppnar Spårvägmuseet, Systembolaget, kontor, utbildningsverksamhet och även Klätterverket i Gasverket. En skola för 900 elever och idrottshall invigdes till höstterminen 2019.

Projektstyrning och uppföljning

Projektet Norra Djurgårdsstaden följer stadens projektstyrningsmodell för stora projekt. Norra Djurgårdsstaden är organisatoriskt uppdelat i två huvuddelar – Hjorthagen och Värtan, vilka båda omfattar ett flertal delprojekt. Exploateringsnämnden är projektägande nämnd och ansvarar för samordning och styrning.

Ekonomi följs upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse mm. Avvikelse analyseras och följs upp.

Tidigare beslut

Ett flertal beslut om Norra Djurgårdsstaden har tagits i olika nämnder och kommunfullmäktige, se bilaga 1.

Nedan kommer en sammanställning över projekt där genomförandebeslut tagits eller planeras för i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. Tio genomförandebeslut för delprojekt i Hjorthagen är hittills klara och genomförande pågår. För Norra 1 har slutredovisning genomförts. I tabellen nedan visas genomförandeprojektens senaste prognos.

Delprojekt med genomförandebeslut	Bostäder (lgh)	Lokaler (kvm)	Utgifter (mnkr)
Norra 1 (2009)	670	2 600	1 413
Västra (2010)	1 257	10 300	557
Bobergsgatan (2017)			500
Norra 2 (2012)	598	8 200	271
Sopsug (2010)			204
Gasverket (2017)	157	44 000	961
Ångsbotten (2014)	527	3 000	306
Gk 3 o 4 (2014)	360	2 543	104
Brofästet (2015)	595	3 050	239
Jackproppen (2016)	57	799	71
Marksanering Kolkajen-Ropsten (2017)			367
Starkströmmen 1 (2018)			14
Landanslutning lilla Lidingöbron (2017)			24
Summa	4 221	74 492	5 031

Redovisade lägenheter är antalet faktiska lägenheter.

Nedanstående delprojekt kommer att beredas för genomförandebeslut under 2020-2024.

Senare etapper	Bostäder (lgh)	Lokaler (kvm)	Utgifter (mnkr)
Kolkajen	1492	10 580	
Ropsten	658	58 740	4 588*
Elektriciteten	200	5 000	75
Starkströmmen 2 & 4			11
Infill i Hjorthagen	200	8 000	100
Gasklocka 2		10 700	1 015
Summa senare etapper	2 530	83 320	5 789
Summa sammanlagt	6 771	167 512	10 820

Redovisade lägenheter är antalet ekvivalenta lägenheter.

**Avser utgifter för hela Kolkajen-Ropsten.*

Inriktningsbeslutet omfattar även investeringar som andra nämnder beslutat.

Stadens andra investeringar	Utgifter (mnkr)
Bobergsskolan (Utbn, SISAB)	397
Förskola Anna (SDN, SISAB)	4,5
Förskola Ekbacken (SDN;SISAB)	13
Idrottshall (FSN)	116,4
Parklek (FSN)	6,2
Förskola (FSN)	33
Summa sammanlagt	570,1

Staden planerar för fler investeringar i området, så som ytterligare förskolor, samt eventuellt en återvinningscentral. Rörande återvinningsverksamhet för SVOAB så har inte markanvisningen av hus 19 förnyats och de diskuterar istället en förhyrning av lokal för detta i Gasverket. Stockholm Parkering kommer även investera i ett bergrumsgarage där man planerar för cirka 1 600 parkeringsplatser.

Hållbarhetsprofil

År 2009 pekades Norra Djurgårdsstaden ut som hållbarhetsprofilområde. Staden har formulerat övergripande miljömål för utvecklingsområdet och 2010 antog kommunfullmäktige ”Miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden”. Arbetet har vidareutvecklats ytterligare och 2017-01-30 godkände kommunfullmäktige Reviderat Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden. Hållbarhetsprofilen utgör utgångspunkt för planering och genomförande i Norra Djurgårdsstaden. Det säkerställs bland annat genom att handlingsprogram utarbetas för varje etapp med krav som skrivs in i avtal med byggaktörer samt i stadens egna projekt på allmän platsmark beträffande projektering och genomförande. Kraven följs upp kontinuerligt och dokumenteras.

Staden erbjuder ett kompetensprogram för byggaktörerna för att öka förutsättningarna att nå hållbarhetsmålen, genom att öka kunskap och förståelse för hållbar stadsutveckling samt sprida kunskap om miljöteknik och goda exempel.

De första två etapperna (Norra 1 och Västra) planerades och projekterades innan beslut om hållbarhetsprofilering hade tagits. Dessa etapper omfattas enbart av frivilliga åtaganden med lägre

ambition. Från och med etapp Norra 2 har handlingsprogram tagits fram i samband med markanvisningar. Uppföljningen visar på positiva resultat och en stark ambition och vilja från byggaktörernas sida att så långt som möjligt leva upp till kraven.

Lärdomar och erfarenheter från hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden tas till vara och sprids vidare i arbetet med hållbarhet i stadens övriga projekt.

NDS deltar i C40:s arbete inom Low Carbon Neighbourhood Network samt i Regeringskansliets Nätverk för nya stadsdelar.

Detaljplaner och markanvisningar

Området planläggs etappvis från industri till bostäder och verksamheter. Huvuddelen av området saknade detaljplan tidigare. I Hjorthagen har nu tolv detaljplaner vunnit laga kraft varav de senaste är Jackproppen och Hjorthagsgaraget. Etapperna Västra, Norra 1 och Norra 2 är inflyttade. I Brofästet pågår inflyttning.

Etapperna Västra och Norra 1, är överlämnade till stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som övertagit driften av området. Norra 2 överlämnas under 2019. Nedan visas Hjorthagens olika delprojekt och deras tidsplaner. I de grönmärkade områdena har detaljplaner vunnit laga kraft och i de gulmärkade områdena pågår detaljplanearbete. Därtill finns infillprojekt där inget detaljplanearbete ännu är påbörjat.

Norra Djurgårdsstaden - Tidsplan för Hjorthagen



1. Norra 1 (färdigbyggt)
Byggstart: 2011
Inflyttning: 2012-2014

2. Västra
Byggstart: 2012
Inflyttning: 2014-2017

3. Norra 2
Byggstart: 2014
Inflyttning: 2016-2017

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

Lilla Gasverket
Byggstart: 2015
Inflyttning: 2020

Gasverket Östra
Byggstart: 2021
Inflyttning: 2024

5. Gasklocka 3 och 4
Byggstart: 2019
Inflyttning: ca 2022

6. Brofästet
Byggstart: 2016
Inflyttning: 2018-2019

7. Ängsbotten
Byggstart: tidigast 2021
Inflyttning: ca 2022

8. Jackproppen
Byggstart: 2019
Inflyttning: 2022

9. Starkströmmen
Byggstart: 2019
Inflyttning: 2021-2024

10. Kolkajen
Byggstart: 2023
Inflyttning: 2021-2024

11. Ropsten
Byggstart: 2023
Inflyttning: 2024-2028

12. Elektriciteten
Byggstart: 2025
Inflyttning: 2027

13. Hjorthagsgaraget
Klart: 2022

2019-09-11

Ängsbotten

Detaljplanen för Ängsbotten upphävdes av Länsstyrelsen i januari 2016 med anledning av bullersituationen för ny bostadsbebyggelse vilket skulle kunna leda till krav på begränsningar på Västra bangården. Delen avseende ny bro över Värtabanan bröts ut ur detaljplanen för att möjliggöra bland annat stombusstrafik och bättre cykelbanor till området. Bobergsbron färdigställdes sommaren 2019.

I mars 2018 lämnades en begäran in till Länsstyrelsen om planeringsbesked vilket Länsstyrelsen gav ett negativt besked på. Sedan hösten 2018 är planärendet vilande och avvaktar lösning kring Västra bangården. I samband med att en miljökonsekvensbeskrivningen tas fram till den järnvägsplan som

Trafikverket ska upprätta för Västra bangården kommer planarbetet för Ängsbotten att återupptas. Detta planeras ske under våren 2020.

Kolkajen-Ropsten

För att uppnå projektmålen med Kolkajen-Ropsten om att maximera nyttjandet av det vattennära läget invid kollektivtrafikknutpunkten Ropsten tillskapas ny mark för hus och gator i detaljplanerna Kolkajen och Ropsten genom tre pådäck på sammanlagt 50 000 kvm i Lilla Värtans vattenområde.

Då vattenområdet är förorenat behöver sedimenten renas. För utbyggnader i vattnet och hantering av förorenade sediment har en ansökan för vattenverksamhet lämnats in till mark- och miljödomstolen i juli 2019.

Kolkajen

Fördelningen av upplåtelseformer för Kolkajen är cirka 25 % hyresrätter och cirka 75 % bostadsrätter. I detta läge ger bostadsrätter ett så pass mycket högre ekonomiskt tillskott till staden än hyresrätter så att fler bostäder totalt kan möjliggöras genom bland annat utbyggd mark och en nyskapad ö. Fordelningen i Kolkajen påverkar endast i liten utsträckning den totala fördelningen i Hjorthagen där det hittills byggts 55 % hyresrätter och 45 % bostadsrätter.

Vid tidpunkten för det senast reviderade inriktningsbeslutet 2017 var markpriserna högre än idag. Då fanns en stor marginal mellan beräknade markinkomster och utgifter för utbyggnader i vattnet. Utbyggnader i vattnet bedöms fortfarande vara lönsamma, men med mindre marginal än tidigare.

I samband med framtagandet av en succesiv kalkyl för Kolkajen-Ropsten gjordes en känslighetsanalys avseende markpriser, förskjutning i tid och minskad exploatering i Ropsten.

För projektet Kolkajen var detaljplanen på samråd maj-juni 2016. Granskning av detaljplanen planeras ske tidigast kvartal 2 2020 och planen kan tidigast antas kvartal 3 2020.

Det första bostadsrättskvarteret markanvisades i december 2017 genom en markanvisningstävling med anbud på pris som hölls under juli-augusti 2017. Markanvisningsavtal för hyresrätter och flytande studentbostäder godkändes i nämnden i februari 2019.

En markanvisningstävling med fast pris och inriktning på social hållbarhet, arkitektonisk kvalitet och sysselsättning för åtta kvarter i Kolkajen avslutades i februari 2018.

På grund av osäkerhet på bostadsmarknaden sedan hösten 2017 har arbetet med markanvisningar tagit längre tid än beräknat. Inga avtal har ännu tecknats efter tävlingen men förhandlingar med intressenter pågår och markanvisningar planeras redovisas i nämnden under hösten 2019. Fortsatt arbete med markanvisningar kommer att pågå under hela hösten 2019.

En markanvisningstävling för Vattengasverket genomfördes fram till november 2018. Förhandling om markanvisningsavtal pågår.

Ropsten

Inför samrådet av detaljplan Kolkajen togs beslut om att dela området Kolkajen-Ropsten i två planer utifrån de oklarheter som rådde i Ropsten, främst gällande kollektivtrafiklösningar men även ytanspråk för Östlig förbindelse. Innan planarbetet i Ropsten kan gå vidare behöver riksintresseprecisering ske av Östlig förbindelse. Besked från Trafikverket väntas under kvartal 1 2020. Inrymmandet av en trafikplats för Östlig förbindelse ger stora begränsningar i möjligheten att utveckla Ropsten med verksamheter och bostäder.

Beslut behövs vidare kring kollektivtrafiklösningar och volymer för dessa. Detta är frågor som belyses i Trafikförvaltningens kollektivtrafikutredning. Inriktning för kollektivtrafikutformningen i Ropsten samt vidare mot Värtahamnen, Frihamnen och Loudden planeras tas av Regionen under hösten 2019. Förhoppningen är att planarbetet i Ropsten kan återupptas under 2020.

Lidingö stad har påbörjat byggnationen av Lilla Lidingöbron för Lidingöbanan. Avtal är på gång att tecknas med Trafikförvaltningen rörande den provisoriska spåranläggningen från landanslutningen av Lilla Lidingöbron till befintlig hållplats i Ropsten. Provisoriet gäller till dess att en permanent hållplats är beslutad.

Gasverket

I Gasverket finns nu tre lagakraftvunna detaljplaner liksom för det bergum inom vilket sopsugen för Hjorthagens 7 000

lägenheter är etablerad. Över det kulturhistoriskt intressanta Gasverksområdet vilar en byggnadsminnesförklaring. De höga industrihistoriska värdena och kraven på bevarande av byggnader i det tömda industriområdet har hanterats i de antagna detaljplanerna. Arbetet med att fylla de gamla och tidigare mycket förorenade byggnaderna med nya verksamheter har gett resultat.

I Gasverket Västra och Lilla Gasverket pågår ombyggnad av de före detta industribyggnaderna och vissa delar är redan inflyttade. Skola för 900 elever och idrottshall invigdes i augusti. I september öppnade Klätterverket. Spårvägmuseet invigs under 2020. Utbildningslokaler för Bergs School of Communication och butikslokal för Systembolaget är andra aktörer i området. Utvecklingen av verksamheter i övriga hus ska framgå av exploateringsavtal med byggaktörerna i området när dessa tecknas. Det kommer även att redovisas i kommande genomförandebeslut.

Vidare har värdena i nationalstadsparken tagits till vara i planarbetet genom att etablera gröna stråk i det som tidigare var industrimark för att säkerställa den ekologiska spridningen på Djurgården. För att inte minska de kulturhistoriska värdena i parken har en rad anpassningar gjorts av bebyggelseförslagen.

I reviderat inriktningsbeslut från 2017 beskrivs betydelsen av en scen i Gasklocka 2. En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade Gasverket som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur, är att en scen i Gasklocka 2 blir verklighet.

En scen i Gasklocka 2 kommer att stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stadens identitet och stockholmregionens attraktionskraft. Stockholm behöver en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel. Idag saknas en scen av den storlek som kommer att kunna inrymmas i Gasklockan som kan erbjuda en flexibilitet för en mångsidig användning.

Vid tillfället för den ursprungliga markanvisningen i Gasverket fanns varken Gasklocka 1 eller 2 med. Dessa byggnader skulle utvecklas av staden. Under ett antal år utredde fastighetsnämnden möjligheten att bygga om Gasklocka 2 till en internationell gästspelscen, med staden som huvudman genom kulturnämnden.

Gasklocka 1 markanvisades till CA-fastigheter för hotell mot bakgrund av den tänka utvecklingen i Gasklocka 2. Dock ansågs inte den tänkta affärsmodellen där staden både är ägare och verksamhetsutövare av Gasklocka 2 ekonomiskt genomförbar. I april 2016 fattade kommunstyrelsen beslut om att ansvaret för den vidare utvecklingen av Gasklockan 2 skulle överföras från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden.

En programhandling är framtagen för salong med cirka 1 750 sittplatser. Systemhandlingsprojektering pågår som ska kalkyleras och ligga till grund för genomförandebeslut.

En scen i Gasklocka 2 kommer att ge positiva effekter till hela Gasverket. Scenverksamheten innebär att många människor kommer att röra sig i området. Det skapar trygghet såväl som förutsättningar för de följdinvesteringar som övriga aktörer planerar.

I en konsekvensanalys har effekterna av en utebliven investering i en scen i Gasklocka 2 utretts. Visionen om Gasverket som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur skulle vara svår att uppnå utan anläggningen. Det betyder sannolikt att området skulle tappa i attraktionskraft, vilket kan medföra att viljan till investeringar i kalkylerad omfattning uteblir (se även under Ekonomisk osäkerhet, Scen i Gasklocka 2, sid 21).

Detaljplan Gasverket Östra har varit på samråd under juni till september 2019.

För Gasverket Östra är två exploatörer med i planprocessen. Det är CA Fastigheter och Åke Sundvall Projekt AB. Markanvisningsavtalen för dessa är under omförhandling. Omförhandlingen baseras på de förslag som finns i det reviderade inriktningsbeslutet från 2017. Skälet till att markanvisningsavtalen är under omförhandling är att de volymer som utlovades inledningsvis inte kommer att kunna genomföras med anledning av anpassningar till Gasverkets kulturhistoriska miljöer.

Byggaktörens nybyggnadsrätter för bostäder upplåts med tomträtt istället för friköp, med rätt att uppföra bostadsrätter. Åtgärden innebär också att CA Fastigheter övertar en av de markanvisade

byggrätterna som tidigare markanvisats till Åke Sundvall. Även denna nybyggnadsrätt upplåts med tomträtt. Åke Sundvall har fått en annan markanvisning i Kolkajen för hyresrätter (Expln 190214)

Antal bostäder i Gasverket östra blir 150-200 lägenheter och verksamhetsytan cirka 44 000 kvm BTA.

Elektriciteten

För kvarteret Elektriciteten pågår förhandling med tomträttshavaren Ellevio AB om komprimering av ställverket, som baserar sig på tidigare överenskommelser om framtida markanvändning. Komprimering innebär att det befintliga ställverket avvecklas och ersätts av ett nytt modernt och driftsäkert gas-isolerat ställverk som tar mindre plats. Det möjliggör bostadsbebyggelse med cirka 200 lägenheter eller annan bebyggelse med tidigast byggstart 2025.

Start-PM för detaljplan planeras till 2022. Ett genomförandebeslut för komprimering av ställgasverket och markanvisning till Ellevio AB förbereds till senare delen av hösten 2019 alternativt våren 2020.

Utredning pågår om utformning av Jägmästargatan som är huvudgata till befintliga Hjorthagen och angränsar till kvarteren Elektriciteten och Starkströmmen. Möjligheten till gestaltning med trädplantering eller annan grönska med hänsyn till ledningsdragningar, gång- och cykelstråk och angöring utreds inför kommande projekteringsarbete för Jägmästargatan.

Starkströmmen

I kvarteret Starkströmmen 1 ska Bahnhof uppföra en data- och serverhall och Ellevio AB en nätstation. Anläggningen ska leverera överskottsenergi tillbaka till nätet. Färdigställande sker tidigast 2021 och rivning av befintlig byggnad på platsen har påbörjats under året, med gällande plan.

Fastighetsägare inom Starkströmmen 2 och 4 är Vasakronan som planerar riva befintlig byggnad och uppföra ett nytt kontor efter detaljplaneläggning som pågår. Trafikverket ska även uppföra en driftdepå för Norra Länken med kör- och uppställningsytor inom planområdet för Starkströmmen 2 och 4. Byggstart sker tidigast hösten 2020 alternativt 2021.

Infill-projekt Hjorthagskransen

Hjorthagskransen utgör grönområdet mellan Norra Djurgårdsstaden och befintliga Hjorthagen. I det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2009 beskrivs behovet av att stärka sambanden och kopplingarna mellan den nya bebyggelsen och den befintliga. Genom ny bebyggelse här kan Norra Djurgårdsstaden bindas samman med befintliga områden och bidra till ökat serviceunderlag och ökad trygghet i området.

Den nya utsmyckade gång- och cykelvägen från Bobergsgatan förbi idrottsplatsen mot Hjorthagens skola är en del i att förbättra samverkan mellan den nya och befintliga bebyggelsen.



Intresset av att delta i utvecklingen av Hjorthagskransen är stort. Under de senaste åren har det inkommit ett femtontal markansökningsansökningar. Bland annat har Djurgårdens IF visat intresse att uppföra ett nytt kansli intill Hjorthagens IP, där befintligt kansli för deras verksamhet är belägen.

Varefter industrier avvecklats och utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden påbörjats har Hjorthagskransen blivit en resurs för närboende i både befintliga Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Till största del är Hjorthagskransen mycket kuperad, men det förekommer även plana ytor som är viktiga inför framtida utveckling. Utifrån tidigare planeringsunderlag från parkprogram och sociotopstudier innehar området höga kvaliteter.

Inom ramarna för planärendet i kvarteret Villebrådet, som är beläget inom Hjorthagskransen, identifierades det under hösten 2018 att området står i konflikt med planerad markanvändning.

Hjorthagskransen innehar naturvärden med habitatnätverk och ett ekbestånd som behöver bevaras och beaktas. Som det fördjupade programmet för Hjorthagen fastställer finns behov av fortsatta utredningar inför planering och utveckling av Hjorthagskransen.

Det kommande utredningsarbetet ska medföra en samlad syn på vad som kan exploateras och bevaras samt identifiera viktiga stråk och platser. Syftet är att erhålla en lämplig och effektiv markanvändning, i första hand för bostäder, för framtida exploatering.

Fokus i Hjorthagen har hittills varit på etapperna söder om Husarviken och arbetet har inte kunnat startas för Hjorthagskransen. En preliminär tidsplan för fortsatt utredningsarbete och förstudie för Hjorthagskransen förväntas uppgå till 12-16 månader och beräknas tidigast startas under hösten 2019.

Ärendets beredning

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter. I denna redovisning tas dock även hänsyn till redan nedlagda utgifter/kostnader och

inkomster/intäkter för att få en relevant jämförelse med tidigare inriktningsbeslut.

I detta reviderade inriktningsbeslut är även exploateringskontorets investering i Gasklocka 2 medräknat, vilket inte fanns med i Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut från 2017. Investeringen i Gasklocka 2 medför ett negativt nettonuvärde på cirka -565 mnkr. Vid kalkylering av de ekonomiska konsekvenserna för staden som en investering i Gasklocka 2 innebär, har fastighetskontorets lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden använts.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede, inkluderat investeringen i Gasklocka 2, ett positivt nettonuvärde om cirka 1 304 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 164 tkr/ekvivalent lägenhet¹. Nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet, exkluderat investeringen i Gasklocka 2, uppgår till 236 tkr. Om man tar med alla stadens beslutade investeringar bli nettonuvärdet cirka 734 mnkr. Se vidare bilaga 2 och 3.

Ungefär hälften av marken är upplåten med tomträtt, resten kommer att säljas.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 080 mnkr för exploateringsnämndens del, och 11 654 mnkr totalt för staden, varav 3 762 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. De största utgifterna avser gatuutbyggnad, park, kaj, utbyggnad i vatten, och marksanering. Konstbyggnader är en annan stor post. Här ingår både markförstärkningsåtgärder (påldäck) och bryggor och broar i Husarviken.

I de utgifter som staden redan haft i projektet är markförläggning av kraftledning, ersättning till Fortum för Gasverkstomten och marksanering stora poster.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 218 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 9 879 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till cirka 7 475 mnkr.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Byggaktörerna bekostar framtagande av detaljplaner och därtill kopplade utredningar. Staden har bekostat alla utredningar och program i tidiga skeden. Staden bekostar en VA-anslutning vid tomträttsupplåtelse.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 1 201 tkr i fast prisnivå. Detta är lägre än Hagastaden, men högre än till exempel Årstafältet. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 113 %. Inräknat stadens alla investeringar blir täckningsgraden cirka 107 %.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 11 080 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 218 mnkr i löpande prisnivå. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 9 879 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell (ej inräknat investeringen i Gasklocka 2):

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3 762,1	-555,9	-413,8	-496,6	-774,5	-4 062,5	-10 065,5
Inkomster (exkl. försäljning)	131,6	29,1	18,0	11,6	2,3	25,6	218,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3 630,6	-526,8	-395,9	-485,1	-772,2	-4 036,9	-9 847,4
Försäljningsinkomst	1 673,3	659,4	152,0	390,2	831,5	6 173,0	9 879,3

Tillkommande budgetkonsekvenser för investering i Gasklocka 2:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-9,0	-79,4	-211,5	-206,1	-509,4	-1 015,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-9,0	-79,4	-211,5	-206,1	-509,4	-1 015,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell (ej inräknat investeringen i Gasklocka 2):

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	max 108,5	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -109,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -208,8	år 2029
Reavinster/förluster	76,9	144,6	310,6	771,9	0,0	6 170,7	totalt
							7474,6
Summa resultatpåverkan nämnd	118,2	185,9	362,5	823,8	51,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	mellan -6,7 och -13,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 26 mnkr. Extrakostnader för drift och underhåll av bryggbad och omhändertagande av bevarandevärda konstruktioner och anläggningar i Gasverket är inte medräknat. Det blir också tillkommande drift- och underhållskostnader för fastighetsnämnden och SISAB. Sopsugsanläggningen anläggs av exploateringsnämnden och överläts till Stockholm Vatten och Avfall AB.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till maximalt cirka 320 mnkr om året, ej inkluderat investeringen i Gasklocka 2. Investeringen i Gasklocka 2 beräknas för exploateringsnämnden innebära kapitalkostnader om maximalt cirka 50 mnkr om året, se vidare i bilaga 4. Kapitalkostnaderna minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas

till cirka 110 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 7 475 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden för de delprojekt som ännu inte har någon detaljplan som vunnit laga kraft (se Risker och osäkerheter). I de projekten är det svårt att förutse stadens alla utgifter.

I kalkylen förutsätts en del investeringar från andra aktörer. Det gäller till exempel den nya gång-, cykel- och spårvägsbron till Lidingö som Lidingö stad planerat och påbörjat byggnationen av. Ett annat exempel är framtida anpassningar av kollektivtrafiklösning i Ropsten. Kalkylerna bygger på att staden inte har några utgifter för dessa investeringar. Utförd känslighetsanalys visar att en minskad exploatering i Ropsten med 25 % skulle innebära en negativ nettonuvärdesförändring med cirka 514 mnkr för projektet.

Kolkajen-Ropsten

Projektet har använt metoden successiv kalkylering för att göra de ekonomiska uppskattningarna. Enligt den successiva kalkylen för Kolkajen-Ropsten bör utfallet med 80 % säkerhet nå den uppskattade budgetnivån. Kontoret kommer att på olika sätt arbeta för att minska riskerna och söka kostnadseffektiva produkt- och metodval för att hålla nere utgifterna.

Utbyggnaden sker under en lång tid. Intäktssidan är därmed en stor osäkerhet. Markpriset är knutet till ett index som följer bostadsprisutvecklingen. Redovisade siffror i kalkylen bygger på markpriser som är indexerade. Bostadsprisutvecklingen får därför en direkt effekt på inkomsterna och nuvärdet. Sedan det föregående reviderade inriktningsbeslutet från 2017 har det i Stockholm generellt varit en negativ eller stagnerande bostadsprisutveckling. Förutom prisutvecklingen på bostadsrätter har också exploateringsgraden, andelen bostäder och upplåtelseform stor betydelse på inkomsterna och nuvärdet. Känslighetsanalyser har utförts för att se vilka effekter markprisförändringar får på projektets nettonuvärde. Om markpriserna skulle gå ner med exempelvis 10 % sjunker projektets nettonuvärde med cirka 435 mnkr.

Förskjutningar i tid spelar också stor roll för såväl inkomst som utgiftssidan, samt projektets nettonuvärde. Utförd känslighetsanalys för Kolkajen-Ropsten visar att en förskjutning av inkomsterna med tre år innebär en negativ nettonuvärdesförändring med cirka 515 mnkr för projektet.

Scen i Gasklocka 2

I en konsekvensanalys har effekterna av en utebliven investering i en scen i Gasklocka 2 utretts. En av effekterna blir att Gasverket kommer att tappa i attraktionskraft, vilket medför att viljan att investera i kalkylerad omfattning uteblir. Utan en scen kommer Gasverket att behöva omformas till ett lokalt centrum med endast bostäder. Flera av de befintliga hus som finns i Gasverket är ej lämpade för bostadsändamål och skulle bli tomställda byggrätter. Den levande staden med många människor i rörelse kräver en funktionsblandning av bostäder, kontor och verksamheter. Planerad hotellverksamhet i Gasklocka 1 uteblir också, eftersom en förutsättning är att Gasklocka 2 omformas till en scenverksamhet. Oavsett investering kommer Gasklocka 1 och Gasklocka 2 dessutom behöva renoveras i viss omfattning. En utebliven scen i Gasklocka 2 medför att staden drabbas av tillkommande utgifter för sanering, som annars hade bekostats av extern byggaktör. En utebliven investering i Gasklocka 2 skulle även medföra tidsförskjutningar på minst två år för ett flertal hus inom Gasverksområdet. Summerat visar utförd konsekvensanalys att den negativa effekten av att inte investera i en scen är 480 mnkr på nettonuvärdet för Hjorthagen. Utöver detta är det även troligt att ytterligare kostnader för staden kan uppstå efter 10-20 år för att undvika tomställda byggrätter som inte nyttjas till något i gasklockorna. Utebliven investering i en scen kan även för staden innebära kostnader i form av ej kända anspråkskrav från byggaktörer, vilket även bör tas i beaktande.

Investeringen i Gasklocka 2 innebär dock en negativ resultatpåverkan flera år framöver. Den minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. Första året med positiv resultatpåverkan för exploateringsnämnden, avseende investeringen i Gasklocka 2, beräknas vara år 2040. Detta förutsätter att tecknade hyreskontrakt fullföljs vad avser hyresnivåer och hyrestid.

Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär ett positivt resultat för staden. Det gäller

också om man räknar in alla utgifter projektet har haft och kommer att ha inklusive övriga nämnders investeringar med inriktningsbeslut (skola, idrottshall, förskolor och parklek). Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2017 är resultatet dock lägre. Försämringen i resultat beror främst på att den allmänna prisförändringen på fastighetsmarknaden. En annan stor resultatpåverkan är investeringen i Gasklocka 2, vilken inte fanns medräknat i det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2017.

Exploateringen är generellt kostsam på grund av svåra markföroreningar och grundläggningsförhållanden samt Gasverkets byggnader och kulturmiljö, som ska tas om hand. Ambitionsnivån för de offentliga miljöerna, till exempel kajområdena och de offentliga platserna i Gasverket är hög, då de förväntas bli viktiga besöksmål för hela Stockholm.

I utgifterna ingår också de redan nedlagda kostnaderna för förvärvet av Gasverkstomten till Fortum och markförläggningen av den tidigare luftburna kraftledningen.

I kalkylen finns stora utgifter för pådäck i vatten för att skapa mer byggbar mark. Utförd successiv kalkyl 2019 över Kolkajen-Ropsten har medfört att utgifterna har fått justeras upp med cirka 400 mnkr, jämfört med tidigare successiv kalkyl som var gjord i samband med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet från 2017. Projektmålen för Kolkajen-Ropsten om att maximera nyttjandet av det vattennära läget invid kollektivtrafikknutpunkten Ropsten kvarstår. Det ger möjlighet till byggandet av många lägenheter. Inkomsterna från bostäderna överstiger utgifterna för pådäcken, varför en utbyggnad i vattnet fortfarande är motiverad.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Möjligheternas Stockholm, översiktsplanen och mål i stadens budget och övriga styrdokument. Det är särskilt viktigt att Norra Djurgårdsstaden visar resultat som stöder stadens övergripande mål, med tanke på projektets storlek och dess utpekade roll att vara föredöme för hållbart stadsbyggande. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens hållbarhetsprofilområden.

Bostadsbebyggelse

Hjorthagen, som en del i Norra Djurgårdsstaden, är en fortsättning på innerstaden med tät, stadsmässig karaktär och service i bottenvåningarna av bostadskvarteren.

Planering och byggnation i Norra Djurgårdsstaden är en viktig del av stadens ambition om att öka bostadsbyggandet i Stockholm. I Hjorthagen planeras för cirka 7 000 lägenheter varav drygt 3 000 är färdigbyggda. Exploateringsnämnden ställer krav i avtalen med byggaktörerna att de bygger och färdigställer enligt tidsplanen. I ett utbyggnadsområde som Norra Djurgårdsstaden är det viktigt att alla bygger enligt planeringen för att gator och boendemiljöer ska kunna fungera vid inflyttning.

Ett mål i stadsutvecklingen är att bygga ihop Norra Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens bebyggelse från 30-50-talet. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen är delvis genomförda och fortsätter planeras med den utgångspunkten. Den genomförda upprustningen av Hjorthagens idrottsplats och den nya gång- och cykelvägen utmed den är viktig för sammanlänkningen av de nya kvarteren och Gasverket och gamla Hjorthagen.

Stadsutvecklingsområdet omges av Nationalstadsparken och Lilla Värtans vatten på tre håll. Därigenom knyts de nya stadskvarteren ihop med staden främst genom god kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar.



Vattenkonstverk av Jeppe Heins på Storängstorget i delprojekt Västra.

För de bostäder som hittills är byggda och inflyttade är andelen bostadsrätter 45 % och hyresrätter 55 %. De planerade markanvisningarna innehåller en högre andel bostadsrätter. Sammantaget över alla etapper i Hjorthagen kommer fördelningen bli cirka 45 % hyresrätter och cirka 55 % bostadsrätter.

Lokaler

Flera av stadens förvaltningar är involverade i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och är i tidiga skeden med och planerar in stadens lokalbehov.

Hösten 2019 började de första eleverna i den nybyggda Bobergsskolan. Idrottshallen invigdes i samband med skolstarten.

Behovet av särskilt boende bestäms utifrån Östermalms stadsdelsförvaltnings önskemål.

Totalt finns sju förskolor i drift, varav sex i kommunal regi, i de nybyggda delarna av Hjorthagen. Ytterligare åtta stycken, hälften i kommunal regi, håller på att byggas eller planeras.

Ett återbrukscentrum planeras att inrymmas i Gasverksområdet. En teknisk yta för stadsdelsförvaltningens parkdrift planeras i Starkströmmen. I detaljplanen för Starkströmmen planeras även för en driftdepå åt Trafikverket för Norra Länken.

Markföroreningar

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker på mark som tidigare till stor del utgjorts av industri- och hamnområden. Inom Hjorthagsområdet har huvudsakligen Värtagasverket bidragit till föroreningar i jord, grundvatten och sediment. I samband med stadsutvecklingen har miljö- och hälsoriskbedömningar tagits fram och mätbara åtgärds mål har fastställts i samråd med miljöförvaltningen. Dessa åtgärds mål används för att bedöma vilka områden som behöver markrenas för att inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön.

Miljöförvaltningen har tillsyn då det gäller markrening på land och Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet då det gäller åtgärder och arbeten i vatten. Tillsynsmyndigheterna godkänner bland annat upprättade anmälningar, ansökningar och kontrollprogram. Regelbundna tillsynsmöten hålls.

Innan utbyggnad påbörjas i ett delområde undersöks marken genom provtagning av jord och grundvatten. Jord med för höga föroreningshalter schaktas bort och körs främst till projektets Masslogistikcenter (MLC) i Frihamnen där den siktas och sorteras. Stenarna kan återanvändas för återfyllnad inom Norra Djurgårdsstaden och enbart den utsorterade jorden transporteras till externa mottagningsanläggningar. På så sätt minskas antalet långa transporter och mängden massor som deponeras. Massor med riktigt höga föroreningshalter körs direkt till externa mottagningsanläggningar. Jord som klarar de mätbara åtgärdsmålen och som har tillräckligt goda tekniska egenskaper återanvänds inom området.

Inom delområde Kolkajen/Ropsten, där biprodukterna från Gasverket tidigare framställdes, förekommer föroreningar på stort djup vilket gör att de är svåra att schakta bort. Dessa föroreningar kommer därför att åtgärdas genom in-situsanering, det vill säga att föroreningarna bryts ner på plats i marken genom olika metoder. In-situsaneringen anpassas inom delområdet och både kemisk oxidation och biologisk nedbrytning planeras att användas.

Undersökningar med avseende på föroreningar har också utförts i Husarviken och Lilla Värtan. Vattnet bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön, däremot förekommer förhöjda föroreningshalter i sedimenten. Vad gäller Husarviken lämnas den utan saneringsåtgärder. Strandkanter och bryggor utformas för att kunna vistas vid vattnet men inte inbjuda till bad. Detta för att Husarviken är grund och övergödd vilket i kombination med förorenade sediment gör att den inte lämpar sig för badplatser. Sedimenten i Lilla Värtan utanför Kolkajen/Ropsten kommer att åtgärdas i samband med utbyggnaden av området. Där planeras också för ett utomhusbad.

De befintliga byggnaderna i Gasverket som behålls inventeras med avseende på föroreningar och åtgärder vidtas innan de tas i bruk för att säkerställa att det inte föreligger en risk för människors hälsa.

Hittills har 25 % av marken sanerats och 40 % av massorna har återanvänts.

Kulturmiljö

Stadsutvecklingen i Hjorthagen sker i och omkring Gasverksområdet, som är ett särskilt utpekad område i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och ligger i direkt anslutning till Kungliga nationalstadsparken med dess värdefulla kulturmiljö. Även Abessinien i gamla Hjorthagen är utpekad som en särskild värdekärna i riksintresset Stockholms innerstad. Planeringen av området sker därför i nära samarbete med både stadsmuseet och i samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen är nöjda med på vilket sätt kulturmiljöerna i Gasverket har omhändertagits. Till fördel för kulturmiljön har till exempel byggrätten för Gasklocka 4 sänkts under planarbetet.

Staden i samråd med Länsstyrelsen bedömer huruvida ett genomförande av detaljplanerna medför betydande miljöpåverkan eller inte. I de fall det är betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken upprättas. Det har gjorts för majoriteten av detaljplanerna i Hjorthagen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Ett konstprogram har tagits fram för Hjorthagens första etapper. Gunilla Klingbergs ”Vardagslivets väg”, ett vattenkonstverk av Jeppe Hein på Storängstorget är anlagd i Västra. I Norra 1 finns en skulptur av Eva Löfdahl. Ett konstprogram har även tagits fram för Kolkajen-Ropsten. Konstverk av Carl Boutard, Eva Hild och Jockum Nordström planeras att beställas och placeras på torg och i park.

Hållbarhetsprofil

Miljö- och hållbarhetsprogrammet från 2010 utgör utgångspunkt för Norra Djurgårdsstadens uppdrag att vara ett av stadens hållbarhetsprofilområden. Syftet är att Norra Djurgårdsstaden blir ett föredöme inom hållbar stadsutveckling där nya innovativa metoder och verktyg tas fram och testas. Erfarenheter ska sprida sig som ringar på vatten till andra projekt inom Stockholms stad. Arbetet har vidareutvecklats ytterligare och 2017-01-30 godkände kommunfullmäktige Reviderat Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden (Programmet).

Programmet preciseras och konkretiseras i handlingsprogram för de olika utbyggnadsetapperna där de krav som staden ställer på markanvisade byggaktörer specificeras. Handlingsprogrammen är bilagor till både markanvisningsavtalen och överenskommelse om exploatering som är bindande. Handlingsprogrammen är framtagna för att precisera och konkretisera målen i det övergripande programmet på fastighetsnivå. Målen omfattar energi, klimat, transporter, materialval, kretsloppsfrågor, digitalisering, med mera.

För att stödja byggaktörerna erbjuder staden en seminarierie som tar upp kraven, visar upp goda exempel och lyfter de senaste forskningsrönen, så kallade kompetensprogram och Forum för hållbara lösningar. Under seminarierna och forumet för byggaktörer och staden en dialog för att stärka kunskap, kompetens och intresse samt möjliggörs möten med teknikleverantörer. Hittills har mer än 3100 samhällsbyggare deltagit i kompetensprogram och Forum för hållbar lösningar.

Intresset att lära sig mer om Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete är stort och hittills har mer än 33 000 studiebesökare från 120 länder besökt området.

Gällande energiprestanda har de bolag och förvaltningar som fått markanvisning förbundet sig att vid projektering och byggande uppfylla krav i de etappvis framtagna handlingsprogrammen. För bostäder i tillkommande byggnader gäller max (nettoenergi) 50 kWh/kvm A_{temp} och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi och lokaler max 45 kWh/kvm. För befintliga byggnader i Gasverket gäller att energianvändningen åtminstone ska halveras. Byggaktörers uppmätta energiprestanda i de färdigställda etapperna i Hjorthagen ligger hittills på 15 % under gällande BBR. Hittills har byggaktörer dock inte uppnått 55 kWh/kvm A_{temp} och år som var kravet för dessa byggnader vid uppförande. Dialog mellan staden och byggaktörer samt felsökning och justering pågår. 240 MWh solenergi produceras per år.

Ungefär 6 600 cykelplatser och 1 300 bilplatser finns nu för de 6 000 boende i området.

Av bostäderna är 55 % hyresrätter varav 10 % studentlägenheter. Totalt finns 7 förskolor med 426 barn, en skola och en idrottshall.

26 % av ytan är sociotopyta², vilket motsvarar 20 kvm per bostad.

Förstärkning av spridningssambanden

Planområdets utformning är gjord med utgångspunkt att förstärka grönsambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken och skapa bättre förutsättningar för ekologiska samband över Värtabanan mot Storängsbotten och Södra Djurgården. En ökad trädplantering inom det tidigare industriella området gör att sambanden kan stärkas för ek-levande arter.

Parkstråk med stort inslag av ek kommer att sträcka sig genom nybyggnadsområdet mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken. Genom att skapa grönstruktur med flera funktioner kan naturen göra jobben istället för att bygga tekniska system. Dessa mångfunktionella ytor fyller flera syften såsom öka den biologiska mångfalden, bidrar till dagvattenhantering och öka de sociala och rekreativa värden i området.

Hittills har 50 000 kvm ny park byggts som motsvarar 8,2 kvm grön oas³ per boende. Samtliga boende har en park inom 200 meter. Genom användning av biokol i växtbäddarna på gatorna har 1 300 ton CO₂ bundits i planeringar. En grodtunnel har byggts och totalt har cirka 500 nya träd av 22 sorter planterats.

Staden jobbar också med verktyget grönytefaktor för att ställa krav på att byggaktörer uppnår en högkvalitativ grönska som bidrar till flera funktioner. När stadsdelen är färdigbyggd kommer den därför att vara en attraktiv grön miljö med planteringar på gårdar, tak och balkonger. Hittills har 16 700 kvm gröna tak byggts i området.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna utreds för varje deletapp i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt

² Sociotopyta är en offentligt tillgänglig friyta med sociala värden.

³ Grön oas är gröna offentliga friytor.

rörelseförmåga. Marken för de nya kvarteren har små terrängskillnader. Däremot är höjdskillnaderna stora mellan gamla Hjorthagen på höjden och Gasverket och de nya kvarteren vid Husarviken och Lilla Värtan. Tillgängligheten däremellan ska studeras särskilt.

I detaljplaneförslaget till Gasverket östra finns förslag att lösa tillgängligheten genom hissen i bergrumsgaraget. Den går upp till Villebrådet varifrån en tillgänglig förbindelse kan skapas mot gamla Hjorthagen och tunnelbanan.

Påverkan på barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med att säkerställa i kommande etapper. För kommande etapper ska fördjupade analyser göras.

Barnkonsekvensanalyser tas fram i samband med detaljplanering för skola, förskolor och idrottshall. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik. Gasverket kommer att vara bilfritt och transporter hänvisas till en begränsad tid av dagen.

Ett lekprogram har tagits fram för att bedöma lekvärderna i Motalaparken och Duschparken och därmed bestämma innehållet av lekplatserna.

I Hjorthagen planeras för flera lekplatser, parker och en parklek vid Jackproppen. Vid planering av förskolegårdar beaktas storlekskrav i möjligaste mån.

Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden SSIP. En planerings- och genomförandeorganisation finns för hela Norra Djurgårdsstaden. Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan

Tidsplan och kommande beslut

Under hösten 2019 kommer sannolikt ärenden angående markanvisning och förnyade markanvisningar i Kolkajen och förnyade markanvisningar i Gasverket att behandlas i exploateringsnämnden.

Tidsplan för detaljplaner, byggstart och inflyttning finns redovisad längs upp i tjänsteskrivelsens under Detaljplaner.

Risker och osäkerheter

Projektet Hjorthagen är ett stort och omfattande stadsutvecklingsprojekt med många intressenter. Utbyggnaden är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. De största riskerna listas och kommenteras nedan. Kontoret arbetar strategiskt med riskerna och tar fram strategier för att minska var och en av riskerna. Riskerna kan också ses som knäckfrågor som succesivt löses eller avfärdas.

Kontoret har sedan inriktningsbeslutet från 2017 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Några exempel är: fortsatt identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för pådäcken, bergrumsgarage i Gasverket för att tillgodose parkeringsbehov för bland annat kvarteren i Kolkajen-Ropsten samt förslag på möjliggörandet av att tillskapa en scen i Gasklocka 2.

Identifierade risker idag:

- **Omvärldsfaktorer**

I omfattande stadsbyggnadsprojekt som Hjorthagen med långa tider från idé till genomförande kommer beslut, idéer och krav som inte kunde förutses vid projektets början att påverka utkomsten av projektet. Ett exempel är osäkerheten kring kollektivtrafiklösningarna i Ropsten, där nya idéer och beslut har förevarit under processens gång.

- **Miljödom och detaljplan**

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken för de stora utbyggnaderna i vattnet och de vattenarbeten som behövs för att ta hand om föroreningarna i bottensedimenten. Utbyggnaderna kräver också en detaljplan där bland annat förslagens förenlighet med nationalstadsparkens värden och andra allmänna intressen ska prövas i detaljplaneprocessen. Samråd med Länsstyrelsen har skett om detta, men det kommer att innebära en osäkerhet tills laga kraftvunna beslut och tillstånd finns.

- **Konjunktur**

Stadsutbyggnad är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser. Bostadsmarknaden är också

avgörande för möjligheten för staden att avyttra marken för bostadsbyggande och kontor. Kontoret kommer arbeta för en flexibilitet i utbyggnaden av området, så att det kan göras etappvis och i viss mån kunna anpassas till konjunktursvängningar.

Personalresurser är också konjunkturberoende. I det aktuella läget med hög efterfrågan blir dessa resurser mer rörliga. Det blir svårare att hålla kvar resurser, liksom det är svårare att rekrytera kompetenta resurser eller att hitta kompetenta konsulter.

- Osäkra mark- och grundförhållanden

Markförhållandena spelar stor roll för projektets utgifter. Kontoret har gjort en del undersökningar av geoteknik och andra markförhållanden vilket är underlag för antaganden för utgifter. Även om omfattande studier av markförhållandena kommer att göras i tidigt skede, finns risker kvar att till exempel bergnivå mellan provborrningspunkter varierar kraftigt och att det behövs fler markförstärkningsåtgärder än planerat.

- Konstruktionsförhållanden

En stor utgiftspost är skapandet av den nya marken i vattnet för bostäderna. Grundförhållanden i sjöbotten kan vara svårare än antagen. Den tekniska lösningen med långa pålar och ön är utmanande. I kalkylen har tagits höjd för risker ökade kostnader och fördröjning i tidsplan.



Visualisering – vattenarenan i Kolkajen, Adept/Mandaworks

Kontorets sammanfattande bedömning

Många människor bor nu i de nyproducerade lägenheterna i Hjorthagen och exploateringskontoret anser att projektet även fortsättningsvis har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge med bra kommunikationer och närheten till Nationalstadsparken. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden, såväl som besöksmål och boendemiljö som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Kontoret arbetar för att få en blandad stad. Här skapas hyreslägenheter, bostadsrätter och studentbostäder och ett så varierat utbud av lokaler för service och verksamheter som möjligt. För att områdets kvaliteter och de stora satsningar staden redan gjort inte bara ska tillfalla dem som kommer att bo där och för att nå målet om en blandad stad är det viktigt att de offentliga miljöerna är välkomnande för alla, särskilt för de som inte bor där.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att utredas efter hand i samband med de olika detaljplanprocesserna.

Genom detta reviderade inriktningsbeslut har staden möjlighet att fortsätta arbeta mot målsättningen om cirka 7 000 lägenheter i Hjorthagen och att fullfölja visionen med de kulturellt värdefulla byggnaderna i Gasverksområdet med en scen i Gasklocka 2.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete och övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden med utgifter upp till 260 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna.

Slut

Bilagor

1. Beslut i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen inklusive skola, idrottshall med mera.
4. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för investering i Gasklocka 2.