

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 0850809021

**Till**  
Östermalms stadsdelsnämnd  
2020-02-13

## Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Reviderat inriktningsbeslut

Remiss från kommunstyrelsen, dnr KS 2019/1764

### Förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

### Sammanfattning

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär ett positivt ekonomiskt resultat för staden. Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2017 är resultatet dock lägre, vilket främst beror på stadens investering i Gasklocka 2 samt en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden. Genom detta reviderade inriktningsbeslut möjliggörs fortsatt utrednings- och projekteringsarbete och övriga förberedande arbeten för Hjorthagen.

Utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden kommer ha stor påverkan på Östermalm som stadsdelsområde, då utbyggnaden innebär många nya invånare, många nya verksamheter att driva samt drift och skötsel av nya park- och grönområden. Förvaltningen anser att det är viktigt att kopplingar mellan den gamla och nya bebyggelsen tillkommer även i kommande etapper för att ge förutsättningar för en sammanhållen stadsdel. För att bidra till en levande och blandad stad anser förvaltningen också att det är viktigt att förutsättningar för nya mötesplatser skapas och att Norra Djurgårdsstaden utvecklas till ett besöksmål för alla stockholmare och andra besökare.

Förvaltningen anser även att en eventuell exploatering i Hjorthagskransen bör göras med försiktighet för att värna de viktiga ekologiska spridningssamband som finns där.

### Bakgrund

Kommunstyrelsen har bjudit in Östermalms stadsdelsnämnd och stadsledningskontoret att yttra sig över remissen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, reviderat inriktningsbeslut, inför att ärendet ska

tas upp i kommunfullmäktige. Det reviderade inriktningsbeslutet antogs av exploateringsnämnden på sammanträdet den 14 november 2019. Det senaste reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen Norra Djurgårdstaden antogs 2017. Stadsdelsnämnden har inte tidigare fått reviderade inriktningsbeslut på remiss, men då stadsutvecklingen i Hjorthagen kommer ha stor påverkan på stadsdelsnämndens olika verksamheter i sin helhet, ansåg kommunstyrelsen att stadsdelsnämnden borde få lämna sina synpunkter till detta ärende.

De ekonomiska förutsättningarna för projektet Hjorthagen i Norra Djurgårdstaden har förändrats sen inriktningsbeslutet från 2017, främst till följd av stadens investering i Gasklocka 2 samt den allmänna prisförändringen på fastighetsmarknaden. Resultatet för projektet är idag lägre än vad som beräknades i det tidigare inriktningsbeslutet, men stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär fortfarande ett positivt resultat för staden totalt sett.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Parkmiljöavdelningen norra innerstaden tillsammans med Ekonomiavdelningen.

### **Ärendet**

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdstaden. 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.

### **Tidigare beslut**

Ett flertal beslut om Norra Djurgårdstaden har tagits i olika nämnder och kommunfullmäktige. Nedan kommer en sammanställning över projekt där genomförandebeslut tagits eller planeras för i Hjorthagen, Norra Djurgårdstaden.

| <b>Delprojekt med genomförandebeslut</b> | <b>Bostäder (lgh)</b> | <b>Lokaler (kvm )</b> | <b>Utgifter (mnkr)</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 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                    |
| Ängsbotten (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                     |
| <b>Summa</b>                             | <b>4 221</b>          | <b>74 492</b>         | <b>5 031</b>           |

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

| <b>Senare etapper</b>       | <b>Bostäder (lgh)</b> | <b>Lokaler (kvm )</b> | <b>Utgifter (mnkr)</b> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| 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                  |
| <b>Summa senare etapper</b> | <b>2 530</b>          | <b>83 320</b>         | <b>5 789</b>           |
| <b>Summa sammanlagt</b>     | <b>6 771</b>          | <b>167 512</b>        | <b>10 820</b>          |

### 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, Norra 1 och Norra 2 är överlämnade till stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som övertagit driften av området. Nedan visas Hjorthagens olika delprojekt och deras tidsplaner. I de grönmarkerade områdena har detaljplaner vunnit laga kraft och i de gulmarkerade områdena pågår detaljplanearbete. Därtill finns förtätningsprojekt i Hjorthagen där inget detaljplanearbete ännu är påbörjat.

### Norra Djurgårdsstaden - Tidsplan för Hjorthagen



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

Lilla Gasverket  
Byggstart: 2015  
Inflyttning: 2020

**7. Ängsbotten**  
Byggstart: tidigast 2021  
Inflyttning: ca 2022

**11. Ropsten**  
Byggstart: 2023  
Inflyttning: 2024-2028

**2. Västra**  
Byggstart: 2012  
Inflyttning: 2014-2017

Gasverket Östra  
Byggstart: 2021  
Inflyttning: 2024

**8. Jackproppen**  
Byggstart: 2019  
Inflyttning: 2022

**12. Elektriciteten**  
Byggstart: 2025  
Inflyttning: 2027

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

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

**9. Starkströmmen**  
Byggstart: 2019  
Inflyttning: 2021-2024

**13. Hjorthagsgaraget**  
Klart: 2022

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

**6. Brofästet**  
Byggstart: 2016  
Inflyttning: 2018-2019

**10. Kolkajen**  
Byggstart: 2023  
Inflyttning: 2021-2024

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 miljökonsekvensbeskrivning 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. Fördelningen 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.

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 och fortsatt arbete med markanvisningar kommer att pågå.

### *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. Förhoppningen är att planarbetet i Ropsten kan återupptas under 2020.

### **Gasverket**

I Gasverket finns nu tre lagakraftvunna detaljplaner liksom för det bergrum 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 gjort 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 stockholmsregionens 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.

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.

### **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.

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.

### **Förtätning 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.



*Hjorthagskransen (markerat med orange)*

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.

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.

månader. Först efter att denna förstudie är klar kan ett eventuellt detaljplanearbete kan påbörjas.

### 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 påldäck 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 påldäcken, 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 förtättningsprojekt 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.

### **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.

### **Markföreningar**

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker på mark som tidigare till stor del utgjorts av industri- och hamnområden. Inom Hjorthagsområdet har huvudsakligen Värtagasverket bidragit till föreningar 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.

### **Kulturmiljö**

Stadsutvecklingen i Hjorthagen sker i och omkring Gasverksområdet, som är ett särskilt utpekade 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 utpekade 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.

### **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.

### **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.

### **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 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.

### **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. Exploateringskontoret

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.

Exploateringskontoret 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, 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 förslaget 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.

### **Exploateringskontorets 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.

Exploateringskontoret 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 detaljplaneprocesserna.

Genom detta reviderade inriktningsbeslut möjliggörs fortsatt utrednings- och projekteringsarbete och övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden med utgifter upp till 260 mnkr. Detta skulle ge 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.

### **Synpunkter och förslag**

Utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden har stor påverkan på Östermalm som stadsdelsområde, då utbyggnaden innebär många nya invånare, många nya verksamheter att driva samt drift och skötsel av nya park- och grönområden.

**Förskolor, specialbostäder samt vård- och omsorgsboende**  
I stadsdelsnämndens regi finns idag sex förskolor i Norra Djurgårdsstaden och hyresnivåerna är som i många andra nybyggnadsområden höga. Det finns inte kompensation till förskoleverksamheten för dessa hyresnivåer i stadens resursfördelningsmodell. Förvaltningen vill därför lyfta att hyresnivåer på lång sikt kommer att påverka det ekonomiska utrymmet för den kommunala förskoleverksamheten inom Östermalms stadsdelsområde i stort.

I stadsdelsnämndens regi finns även två boenden med särskild service i form av gruppboenden och fler gruppboenden finns i planeringen för kommande etapper. Även det ekonomiska utrymmet för denna verksamhet på Östermalm kommer att påverkas av de höga hyresnivåerna i området.

Det är viktigt att äldre personer har möjlighet att bo kvar i området så länge som möjligt. Enligt stadens boendeplanering för äldre kommer det att behövas ett nytt vård- och omsorgsboende för äldre inom Östermalms stadsdelsområde 2026. Förvaltningen önskar att detta planeras in i någon av de kommande etapperna i Norra Djurgårdsstaden, exempelvis Ängsbotten.

### **Parker, grönområden och lekplatser**

Stadsdelsförvaltningen har hittills tagit över driften av parkerna i etapperna Norra 1, Norra 2 och Västra i Norra Djurgårdsstaden. När staden växer och nya parker byggs, ökar också behovet av skötselinsatser. Med det gällande fördelningssystemet till stadsdelsnämnderna för skötsel av parker och grönområden ökar inte medlen när nya parker tillkommer. De parker som byggs i Norra Djurgårdsstaden håller en hög kvalitet och har ofta flera funktioner, såsom att öka den biologiska mångfalden och bidra till dagvattenhantering. Dessa i många fall dyra anläggningar kräver ofta en högre grad av skötsel. Därför anser stadsdelsförvaltningen att fördelningsnyckeln behöver ses över för att ta hänsyn till detta.

Hjorthagskransen innehåller viktiga ekologiska spridningssamband mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken. En eventuell exploatering här måste därför göras med försiktighet för att störa dessa samband så lite som möjligt. Vid en exploatering bör också



grönkompensation genomförs för att stärka de gröna värdena i området.

I de hittills byggda etapperna har de tillkommit flera kvalitativa lekplatser och aktivitetsytor för både yngre och äldre barn. Då de bostäder som planeras i etappen Gasverket Östra helt saknar gårdsyta och den temalekplats som tidigare planerades i den närliggande stadsparken inte blir av, anser förvaltningen att det är viktigt att ytterligare möjligheter till lek för yngre barn tillskapas i områdets närhet.

### Social hållbarhet

För att skapa en sammanhållen stadsdel är det viktigt att det finns goda kopplingar mellan det nya området och det befintliga Hjorthagen, och att detta utvecklas i kommande detaljplaner. I genomförda etapper har stråk för gång och cykel skapats för att bidra till detta. I den kommande etappen Kolkajen anser förvaltningen att det är angeläget att den hiss som planeras från Bergrumsgaraget till Gasverksområdet och Gasverksvägen är lättillgänglig för allmänheten, för att på så sätt knyta ihop den gamla och nya bebyggelsen.

I ett område som Norra Djurgårdsstaden, med höga boendekostnader, är det viktigt att skapa förutsättningar för nya mötesplatser både för boende och besökare från olika målgrupper med bland annat olika åldrar och olika socioekonomiska bakgrunder. Detta är viktigt för att bidra till en levande stad. Att Gasverket blir det kulturkluster som var tänkt från början, med bland annat en scen i Gasklocka 2, anser förvaltningen en viktig del i detta. För att Norra Djurgårdsstaden ska bli ett självklart besöksmål krävs även att det finns väl fungerande kommunikationer till och från området.

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens utpekade hållbarhetsprofilsområden, med uppdrag att bli ett föredöme inom hållbar stadsutveckling. Stadsdelsförvaltningen håller i den fokusgrupp som främst arbetar med de mål som kopplar till social hållbarhet inom ramen för arbetet med hållbarhetsprofilen. En del i detta arbete är att stimulera till deltagande i utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden genom en utökad medborgardialog. Här samarbetar gärna förvaltningen med stadsbyggnadskontoret, för att skapa möjlighet för medborgare att i tidiga skeden kunna påverka utvecklingen av området.

### Trygghet

Då Norra Djurgårdsstaden i många år framöver delvis kommer vara en byggarbetsplats, som står tom på kvällar och helger samtidigt som området succesivt bygg ut och fler och fler flyttar in, är det viktigt att fortsätta ett aktivt trygghetsarbete över förvaltningsgränserna. Ett gott exempel på detta är de trygghetsvandringar som genomförts med polisen, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret samt boende. Ett annat gott exempel är den tillfälliga park som planeras i etapp Brofästet genom samverkan mellan trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen, i väntan på att stadsdelssparken färdigställs i etapp Kolkajen.

Christina Klang  
Stadsdelsdirektör

Therese Rosen  
Ansvarig

### Bilagor

Tjänsteutlåtande dnr E2019-03568, Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden. Reviderat inriktningsbeslut

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>                        | <b>Datum</b> |
|------------------------------------|--------------|
| Christina Klang, Stadsdelsdirektör | 2020-01-29   |
| Therese Rosen, Avdelningschef      | 2020-01-29   |