



Anna Haag  
Stora projekt  
Telefon: 08-508 262 93  
anna.haag@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-03-19

## **Norra Djurgårdsstaden. Inriktningsbeslut. Överenskommelse om exploatering inom detaljplanen Norra 1, Norra Djurgårdsstaden, i stadsdelen Hjorthagen. Genomförandebeslut 2.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planering och utredning av förutsättningarna för detta samt underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom detaljplanen Norra 1 i Norra Djurgårdsstaden omfattande investeringsutgifter om 313 mnkr, vilket innebär en total investeringsram om 1 513 mnkr, och investeringsinkomster om 174 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktiges godkänner genomförandet och ger Exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och de markanvisade byggherrarna inom detaljplanen Norra 1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Krister Schultz

Olle Cyrén

---

Bilaga 1. Investeringskalkyl för Norra Djurgårdsstaden enligt  
nuvärdemetoden

Bilaga 2. Markanvisade byggherrar, detaljplan Norra 1

Bilaga 3. Investeringskalkyl för DP Norra 1 enligt nuvärdemetoden

## Innehållsförteckning

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Innehållsförteckning .....                                  | 2  |
| Sammanfattning .....                                        | 3  |
| Bakgrund .....                                              | 4  |
| Beslut .....                                                | 7  |
| Inriktningsbeslut Norra Djurgårdsstaden .....               | 8  |
| Utbyggnadsförslaget .....                                   | 8  |
| Genomförande och tidplan .....                              | 9  |
| Risker och osäkerheter .....                                | 9  |
| Ekonomi .....                                               | 11 |
| Övriga konsekvenser för projekt Norra Djurgårdsstaden ..... | 13 |
| Genomförandebeslut för detaljplanen Norra 1 .....           | 15 |
| Första detaljplanen, Norra 1 .....                          | 15 |
| Överenskommelse om exploatering .....                       | 17 |
| Genomförande och tidplan .....                              | 18 |
| Risker och osäkerhetsfaktorer .....                         | 19 |
| Ekonomi .....                                               | 19 |
| Övriga konsekvenser av projektet .....                      | 22 |
| Plan för uppföljning .....                                  | 23 |
| Exploateringskontorets synpunkter .....                     | 24 |

## Sammanfattning

Norra Djurgårdsstaden ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden. Norra Djurgårdsstaden planeras att byggas ut med ca 5 000 lägenheter tillsammans med ny infrastruktur, gator och parker. Området skall inrymma kommersiell och social service framför allt i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter och kommer att byggas ut med en takt av 500-600 lägenheter per år.

I detta tjänsteutlåtande tar kontoret ett helhetsgrepp för projekt Norra Djurgårdsstaden i och med ett inriktningsbeslut för hela projektet. Samtidigt föreslår kontoret att projektets andra genomförandebeslut fattas för den första detaljplanen i området, Norra 1.

Projekt Norra Djurgårdsstaden medför investeringsutgifter om ca 5 000 mnkr och investeringsinkomster om ca 300 mnkr. Försäljningsinkomster beräknas till 3 000 mnkr. Avgäldsunderlaget är 2 200 mnkr. Projektet bedöms medföra ett nettonuvärde på ca 200 mnkr eller 40 000 kr/ekvivalent lägenhet. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar och indexförändringar medför samt osäkerheterna kring kostnaderna för omvandlingen av gasverket.

Detaljplanen Norra 1 antogs av kommunfullmäktige i november 2008. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen men i februari avslag de överklaganden. Detaljplanen kan nu överklagas till Regeringen. Under 2009 kommer genomförandet av detaljplanen att påbörjas och ett genomförandebeslut behövs. Detaljplanen innehåller ca 700 lägenheter och tio byggherrar är markanvisade. Exploateringsavtal kommer att tecknas under 2009.

Detaljplanen Norra 1 medför investeringsutgifter om ca 1 513 mnkr, varav 870 mnkr är utgifter fram till 2009, och investeringsinkomster om ca 174 mnkr. Projektet bedöms medföra ett negativt nettonuvärde om ca 183 mnkr eller 253 000 kr/ekvivalent lägenhet. Projektet har haft flera stora initiala kostnader som påverkar resultatet för den första detaljplanen. De största osäkerheterna i projektet är de ekonomiska konsekvenser som tidsförskjutningar pga överklaganden, marknadsläget, och indexförändringar medför.

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en stad i världsklass, mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande. Stockholm skall vara en stad



att bo och arbeta i och en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Norra Djurgårdsstaden ingår i ett av stadens stadsutvecklingsområden där en stor del av Stockholms framtida bostadsutbyggnad kommer att ske under de närmsta åren.

Norra Djurgårdsstaden kommer att erbjuda en stadsdel med trygghet och mångfald i fokus. Attraktiva bostäder och stadsmiljöer skapas med närhet till naturen. Norra Djurgårdsstaden har i budget 2009 lyfts fram att vara ett av stadens två områden med miljöprofilering. Norra Djurgårdsstaden skall vara en miljöstadsdel i världsklass.

Norra Djurgårdsstaden är ett projekt i linje med stadens mål "bygg staden inåt". Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas. Grönytor sparas då redan ianspråktagen mark används.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner projekt Norra Djurgårdsstaden och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planering och utredning av förutsättningarna för detta.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 313 mnkr, vilket innebär en total investeringsram 1 513 mnkr, och investeringsinkomster om 174 mnkr för den första detaljplanen Norra 1.

## **Bakgrund**

Norra Djurgårdsstaden ingår i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden, se bild nedan. I programmet för planering av området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen och Loudden som utarbetades under år 2001 behandlades övergripande förutsättningar och mål för planering av området. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsvolym, försörjningssystem och utvecklingsstrategier.



*Visionsbild över stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden. Norra Djurgårdsstaden ses i bakgrunden som en krans runt Hjorthagsberget.*



*Illustration från det fördjupade programmet för Hjorthagen*

I programmet anges att Norra Djurgårdsstaden skall användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. De gamla gasverksbyggnaderna ska bevaras och användas för arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden. Området beräknas innehålla ca 5 000 lägenheter.

Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Ropsten i nordöst till Ängsbotten i Sydväst. I norr angränsar området till Husarviken och Kungliga Nationalstadsparken. Området utgörs framför allt av gammal industrimark som använts av Gasverket.



*Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen i Norra Djurgårdsstaden. Detaljplan Norra 1 omfattar den västra delen av gasverksområdet.*

Detaljplanearbetet för den första etappen som påbörjades 2003 redovisar en huvudsaklig markanvändning för bostäder och innehåller knappt 2 000 lägenheter. Staden har markanvisat dessa byggrätter till 21 st byggherrar.

Förutom detaljplanearbetet är tunnelförläggning av Fortums kraftledning och flytt av Fortums Gasverk styrande parametrar för projektets genomförande. Kommunfullmäktige godkände 2004 avtal om Fortums evakuering av gasverksamheten samt om tunnelförläggningen av kraftledningen. GFN har i fyra olika delgenomförandebeslut medgivit investeringar om 1 200 mnkr varav 558 mnkr avser fullföljandet av ramavtal med Fortum och flytt av gasproduktion samt

tunnelförläggning av kraftledning. Andra tidiga investeringar gäller arbeten som omläggning av ledningar, gator, markrening mm.

Enligt avtal mellan staden och Fortum skall gasverksamheten avvecklas för att möjliggöra bostadsbebyggelse senast maj 2010. Fortum arbetar med att ersätta stadsgasproduktionen i Hjorthagen med en naturgasanläggning i Nynäshamn och Högdalen.

I detta tjänsteutlåtande tar kontoret ett helhetsgrepp för projekt Norra Djurgårdsstaden i och med ett inriktningsbeslut för hela projektet. Samtidigt föreslår kontoret att genomförandebeslut fattas för den första detaljplanen i området (Norra 1).

## Beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

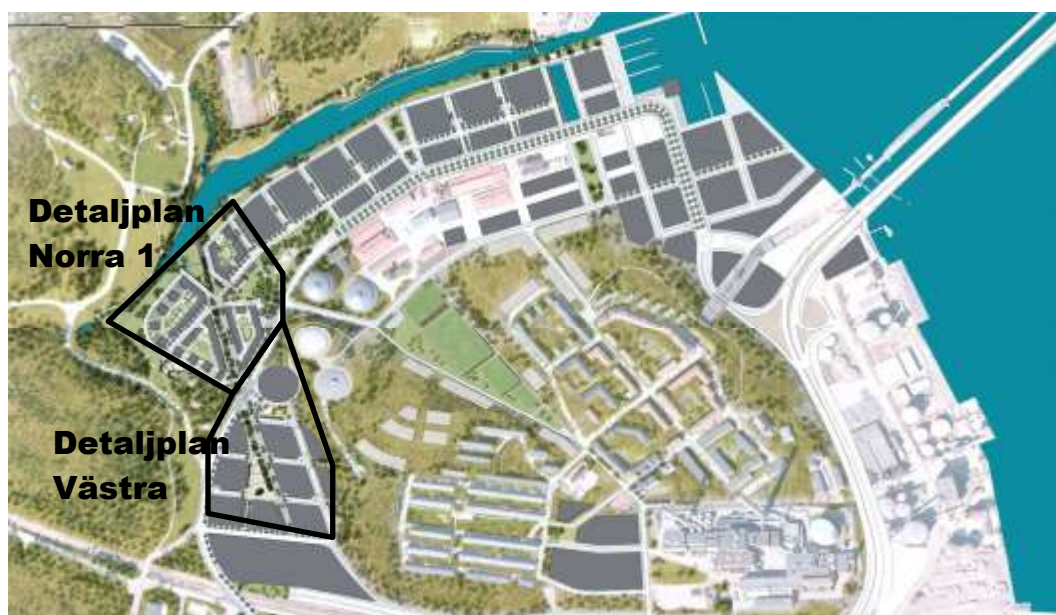
| Nämnd                    | Ärende/beslut                                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GFN 010403               | Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten                                            |
| GFN 020507<br>SBN 020321 | Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut                                                                                            |
| GFN 021217               | Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.                                 |
| GFN 030109               | Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr |
| GFN 031125               | Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel   |
| GFN 040504               | Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholm Hamn                                                                              |
| GFN 040622               | Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar                                                                          |
| GFN 040817               | Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr                                                              |
| GFN 041012<br>KF 041214  | Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudan. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr                                                  |
| GFN 050308               | Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1                                                                                                    |

|            |                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MN 051027  | Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden.<br>Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden. |
| MN 061214  | Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden                                                         |
| MN 080519  | Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden                                                         |
| SBN 080821 | Godkännande av detaljplan Norra 1                                                              |
| KF 081103  | Antagande av detaljplan Norra 1                                                                |

## Inriktningsbeslut Norra Djurgårdsstaden

### Utbyggnadsförslaget

Norra Djurgårdsstaden planeras att byggas ut med ca 5 000 nya lägenheter, ny infrastruktur, gator och parker. Området skall också inrymma kommersiell och social service framför allt i bottenvåningar. Exploateringsgraden är relativt hög, i snitt 6-7 våningar, (högre än Hammarby Sjöstad och lägre än Norra Station) och av innerstadskaraktär med en tydlig kvartersstruktur.



*Situationsplan över den föreslagna bebyggelsen i Norra Djurgårdsstaden. Etapp 1 omfattande detaljplan Norra 1 och Västra markerade.*

Planer på utbyggd spårtrafik finns i stadsutvecklingsområdet. Längst komna är planerna på en ny spårsträckning från city till Frihamnen och Värtan. Inga beslut är dock tagna. Inom Norra Djurgårdsstaden skall det finnas möjlighet att i framtiden dra fram en spårväg, inga förberedande försvarsarbeten utförs dock.

Inom Gasverksområdet finns idag befintliga byggnader om ca 30 000 kvm. Byggnaderna är från 1890-talet och senare. När Fortum flyttar gasproduktionen kommer staden att ta över byggnaderna. Gasverksområdet har ett stort

kulturhistoriskt och antikvariskt värde och utgångspunkten är att byggnaderna skall behållas och ges ny användning. Flera av byggnaderna är dock i dåligt skick och förorenade av den tidigare verksamheten. Utredningsarbete pågår för att få in nya verksamheter i byggnaderna. Pågående och kommande utredningar berör antikvariska frågor, markmiljö samt miljö i byggnader, byggnadernas skick och status mm. Verksamheter som skulle kunna lämpa sig för dessa gamla byggnader är handel, kontor, offentlig service som skola, bibliotek men också kulturella verksamheter som gallerier, ateljéer, scenkonst mm.

Staden äger marken inom området. Det finns dock ett par verksamheter vid Ropsten som kommer att behöva hanteras senare i projektet t.ex. en stor långtidsparkering och Fortums värmepump.

Av de planerade 5 000 lägenheterna är ca 2 000 markanvisade till 21 st byggherrar. Ca hälften av lägenheterna är hyresrätter och hälften bostadsrätter. All kvartersmark upplåts med tomträtt enligt beslut i Gatu- och fastighetsnämnden 2004 och 2005. Av resterande 3 000 lägenheterna skall hälften vara hyresrätter som upplåtes med tomträtt och hälften bostadsrätter där försäljning av marken sker.

### **Genomförande och tidplan**

Planeringsarbetet påbörjades 2003 och nu är den första detaljplanen, Norra 1, antagen och skall genomföras, se nedan. Den andra detaljplanen, Västra, kommer att ställas ut under våren för att sedan antas i höst. Under året kommer arbetet med den tredje detaljplanen, Norra 2, samt arbetet med gasverksområdet att påbörjas. Området kommer att byggas ut med en takt av 500-600 lägenheter per år.

### **Risker och osäkerheter**

#### **Osäkerheter i tidplanen**

Idag bedriver Fortum gasproduktion i gasverket. Enligt avtal mellan staden och Fortum skall de två gasklockorna av stål tömmas senast maj 2010 för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom den första detaljplanen. Enligt avtalet skall staden ta över all mark och alla byggnader inom gasverksområdet senast juni 2013. Tidpunkten för gasverkets slutliga nedläggning är dock oklar vilket gör tidplanen för exploateringen osäker.

Den första detaljplanen liksom flera andra beslut som rör projektet. Att beslut överklagas påverkar tidplanerna och gör dem osäkra.

Projektet är mycket stort och skall pågå under många år. Utbyggnadstakten kan därför påverkas av marknadsläget och konjunkturen.

All tidsförskjutning av projektet får konsekvenser för de ekonomiska kalkylerna pga av indexuppräknings av kostnaderna samt i tiden framflyttade intäkter.

#### Gasverket, befintliga byggnader

Som tidigare beskrivits är flera av de befintliga byggnaderna i Gasverket i dåligt skick och förorenade av gasproduktionen. Då förutsättningarna ännu inte utretts helt är åtgärdsbehoven och kostnaderna idag osäkra. Det är idag heller inte klargjort hur eller om dessa befintliga byggnader skall upplåtas eller säljas. En grov uppskattning av intäkterna har gjorts.

#### Andra verksamheter

All mark är stadens men inom området finns ett par verksamheter som måste hanteras senare i projektet, bl.a. långtidsparkeringen samt Fortums värmepump vid Ropsten. Kostnaderna för detta är osäkra och beror på val av lösning samt utfall av kommande förhandlingar.

#### Grundförhållanden och markföroreningar

Stora delar av marken inom området är gammal sjöbotten som är utfylld. På flera ställen är fyllnadslagret mäktigt (upp till 20 m) och grundläggningen således kostsam. Stora delar av området är förorenat efter den verksamhet som bedrivits/bedrivs. Uppskattningen av markreningskostnaderna är förknippade med stora osäkerheter.

#### Utfyllnad

I stadsbyggnadskontorets planskisser över Norra Djurgårdsstaden föreslås Kolkajen och Tjärkajen vid Lilla Värtan fyllas ut för att skapa mer mark/utrymme. Förutsättningarna för detta har inte utretts och kostnader och intäkter för detta är inte medtaget i kalkylerna.

#### Ekonomiska osäkerheter

I projektet föreligger risk för ökade kostnader beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling. Förändringar i konjunkturläget under utbyggnadstiden, som sträcker sig mer än 10 år, kan också komma att påverka projektets intäkter.

I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig prisökning om 5 %. I och med de stora utgiftsbeloppen och en lång tidshorisont får en liten procentuell förändring stort

genomslag på den totala slutkostnaden. Om index istället blir 3% minskar utgifterna med ca 300 mnkr. Om index ökar till 7% ökar utgifterna med ca 350 mnkr. En tidsförskjutning av projektet med ett år, allt annat oförändrat, medför en fördyrning om ca 200 mnkr med antagen prisökning.

I markanvisningsbeslutet för den första etappen om ca 2 000 nya lägenheter fastställdes det att all mark skall upplåtas med tomträtt (dvs mark för både hyresrätter och bostadsrätter). För de resterande 3 000 lägenheterna förutsätter kontoret att mark anvisad för bostadsrätt säljes och att mark för hyresrättsändamål upplåtes med tomträtt. Skulle de resterande bostadsrätterna upplåtas med tomträtt ger det 1 000 - 1 500 mnkr mindre i inkomst.

### **Ekonomi**

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

#### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen för hela Norra Djurgårdsstaden baserar sig framförallt på erfarenhetsnyckeltal samt grova uppskattningar av större investeringsutgifter. T.ex. har antagits att staden tar vissa kostnader förknippade med omvandlingen av Fortums befintliga gasverkbyggnader. För Etapp 1 (detaljplan Norra 1 och Västra, i huvudsak utgifter 2009-2013) finns kalkyler som grundar sig på en väl genomarbetad systemhandling.

Förutsättningen är att det byggs ca 5 000 lägenheter. Av de 5 000 lägenheterna är ca 1 900 markanvisade med tomträtt, se ovan. Av resterande lägenheter kommer hälften att markanvisas med tomträtt (hyresrätter) och hälften kommer att säljas (bostadsrätter).

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 200 mnkr motsvarande 40 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup> (bilaga 1).

---

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 5 000 mnkr, varav ca 870 mnkr är utgifter före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Dessa utgifter avser främst ersättning till Fortum för gasverket, tidiga arbeten med ledningsflytt, anläggande av kraftledningstunnel, utrednings- och projekteringskostnader, egen tid mm. De framtida utgifterna avser bl.a. planeringskostnader (utredningar, projektering, mm) samt genomförandekostnader som ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, anläggande av kajer, broar, evakuering av befintliga verksamheter, egen tid. Inkomsterna beräknas till ca 300 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsbolag och byggherrar. Försäljningsinkomster beräknas till 3 000 mnkr. Avgäldsunderlaget är 2 200 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 800 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

#### Budgetkonsekvenser

##### **Investeringsbudget och försäljningsinkomster**

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 5 000 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 300 mnkr i löpande prisnivå.

Försäljningsinkomsterna är 3 000 mnkr och kommer först år 2013. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009, för 2010 och framåt ska behov av medel beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

| <b>Budgetkonsekvenser</b>        | <b>Ack</b>    |               |               |               |               |                 |                 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Investering</b>               | <b>t.o.m.</b> |               |               |               |               |                 |                 |
| <b>Mnkr</b>                      | <b>2008</b>   | <b>2009</b>   | <b>2010</b>   | <b>2011</b>   | <b>2012</b>   | <b>Senare</b>   | <b>Totalt</b>   |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -865,1        | -344,8        | -401,7        | -489,3        | -498,2        | -2 431,0        | -5 030,2        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 77,4          | 19,0          | 61,3          | 54,3          | 8,0           | 77,2            | 297,2           |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-787,7</b> | <b>-325,8</b> | <b>-340,4</b> | <b>-435,0</b> | <b>-490,3</b> | <b>-2 353,9</b> | <b>-4 733,0</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 2 956,8         | 2 956,8         |

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas uppgå till ca 1,7 mnkr år 2010 och därefter öka till som mest ca 24 mnkr när området är helt utbyggt.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 276 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 14 mnkr år 2010 och därefter öka till ca 62 mnkr per år.

| Budgetkonsekvenser                    |            |             |             |             |              |                       |               |
|---------------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|
| Drift                                 |            |             |             |             |              |                       |               |
| Mnkr                                  | 2009       | 2010        | 2011        | 2012        | 2013         | Senare                | Kommentar     |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |            |             |             |             |              |                       |               |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0        | 13,7        | 22,6        | 34,3        | 39,4         | max 61,6              |               |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | max -170,1            |               |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | max -106,3            | år 2022       |
| Reavinster/förluster                  | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 319,4        | 2 008,7               | totalt 2328,1 |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>13,7</b> | <b>22,6</b> | <b>34,3</b> | <b>358,8</b> |                       |               |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |            |             |             |             |              |                       |               |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0        | -1,7        | -2,5        | -3,7        | -4,9         | mellan -6,1 och -12,4 |               |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0        | 0,0         | 0,0         | 0,0         | 0,0          | mellan 0 och -11,4    |               |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>-1,7</b> | <b>-2,5</b> | <b>-3,7</b> | <b>-4,9</b>  |                       |               |

### Slutsats ekonomi

Investeringsanalysen för Norra Djurgårdsstaden ger ett överskott om ca 40 000 kr per lägenhet. Projektet i sin helhet medför investeringsutgifter om ca 5 000 mnkr. Kontoret anser att Norra Djurgårdsstadens totalekonomi är acceptabel.

### Övriga konsekvenser för projekt Norra Djurgårdsstaden

#### Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljöaspekterna som lyfts fram är markrening, risk, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

En fördjupning av miljöbedömningen skall ske för respektive detaljplan som tas fram.



Kommunfullmäktige har beslut att erfarenheterna från Hammarby Sjöstad skall tas till vara och att två bostadsprojekt skall planeras för en tydlig miljöprofil. I budgeten för 2008 har Norra Djurgårdsstaden pekats ut som det ena av de två områdena.

För att starta arbetet med miljöprofileringen har stadsdirektören tillsatt en styrgrupp bestående av förvaltningscheferna för Miljöförvaltningen, Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Stadsdelsförvaltningarna i Hägersten - Liljeholmen och Östermalm samt en representant från Stadsledningskontoret.

Uppdraget innebär att styrgruppen skall:

- föreslå ett andra område utöver Norra Djurgårdsstaden.
- ta fram ett förslag till miljöprofil samt en projektbeskrivning av hur det fortsatta arbetet, dvs genomförandet, ska bedrivas.
- Projektbeskrivningen ska innehålla bl.a. beskrivning av miljöprofilen, val av tillkommande område, organisation, tidschema, m.m.
- Projektbeskrivningen för de två områdena ska underställas kommunfullmäktige för beslut.

Styrgruppen har avrapporterat till stadsdirektören i november 2008.

Målsättningen är att Norra Djurgårdsstaden skall vara ett skyltfönster för hållbart stadsbyggande där innovativ svensk miljöteknik och kreativa lösningar utvecklas, prövas och visas upp. Miljöarbetet i Hammarby Sjöstad utvärderas löpande bl.a. tillsammans med KTH och är en bra erfarenhet när miljöambitionerna nu skall höjas tillsammans med byggherrarna.

#### Måluppfyllelse

I Stockholms Vision 2030 framgår det att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Projektet är viktigt för Stockholms bostadsförsörjning och kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm.

Projektet ligger i linje med stadens mål "bygg staden inåt". Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Projektet innebär att tillgängligheten till Nationalstadsparken förbättras avsevärt för såväl boende i Hjorthagen som för Stockholmare i allmänhet.

#### Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innehåller främst bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer dock att skapas i samband med att kommersiella lokaler förläggs i bottenvåningarna på kvartersbebyggelsen och i och med att gasverksområdet omvandlas.

Projektet bidrar med ett stort antal bostäder vilket gynnar en fortsatt tillväxt i Stockholm med hög inflyttning av arbetskraft i regionen.

#### Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Projekt Norra Djurgårdsstaden. Enligt denna har projektet trots en hög exploateringsgrad god tillgång på park- och vistelseytor. Problem som analysen visar på är framförallt kopplade till biltrafik och korsningspunkter. Kontoret jobbar här löpande tillsammans med trafikkontoret för att hitta bra lösningar för en säker trafikmiljö.

### **Genomförandebeslut för detaljplanen Norra 1**

#### **Första detaljplanen, Norra 1**

I den första etappen i Norra Djurgårdsstaden ingår två detaljplaner kallade Norra 1 samt Västra vilka tillsammans innehåller knappt 2000 lägenheter, se ungefärliga gränser och belägenhet på bild nedan. Detaljplanen för Norra 1 antogs av kommunfullmäktige i november 2008. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen men i februari avslog länsstyrelsen överklagan. Detaljplanen kan nu överklagas till Regeringen. För detaljplanen Västra pågår arbetet med att ta fram en utställningshandling. Ett antagande av detaljplan Västra tros kunna ske hösten 2009.

Norra 1 ligger i den inre delen av Husarviken, ett område som Fortum och gasverket tidigare disponerade men som de senaste åren använts för andra verksamheter bl a Tumbatältet. Området är idag avröjt. Området är gammal sjöbotten som är utfylld. Staden äger all mark i området.



*Illustrationsplan över detaljplan Norra 1*

Detaljplanen Norra 1 omfattar ca 700 lägenheter samt bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse, kommersiella lokaler och sju förskoleavdelningar. Detaljplanen omfattar även mark gata och park. Tio byggherrar är markanvisade, se bilaga 2, och med dessa skall nu exploateringsavtal skrivas.

För den första detaljplanen har en del tidiga arbeten utförts. En gas- och en dagvattenledning har lagts om. Hösten 2008 påbörjades arbetet med att bygga om Gasverksvägen och i och med att detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige påbörjade kontoret markreningsarbetet inom Norra 1. Dessa tidiga arbeten rymms inom tidigare delgenomförandebeslut.



*Fotomontage med modell över området*

### **Överenskommelse om exploatering**

Exploateringsavtal skall skrivas med de tio markanvisade byggherrarna inom detaljplan Norra 1. Alla byggherrar erhåller marken med tomträtt. Förslag till avtal finns framme och kommer att tecknas under våren 2009.

Avtalen för de tio byggherrarna är i huvudsak likadana. De reglerar bl a

- Resp. fastighet upplåtes med tomträtt för genomförande av detaljplanen Norra 1. Byggherren svarar för genomförandet av detaljplanen inom den egna fastigheten.
- Staden utför markrening och grovschakt och tar ansvar för att marken överlämnas friklassad (uppfyller riktvärdena) till byggherrarna.
- Då det råder exceptionellt svåra grundläggningsförhållanden inom detta område kommer det med all sannolikhet att utgå bidrag för grundläggningsåtgärder.
- Byggherrarna och staden skall arbeta utefter den gemensamt upprättade styrtidplanen samt skedesplanerna.
- För området kommer det att anordnas en stationär sopsuganläggning. Byggherrarna förbinder sig att ansluta sig till denna samfällighet.
- Byggherrarna förbinder sig att följa det av staden och byggherrarna gemensamt framtagna gestaltningsprogrammet.
- Byggherrarna förbinder sig vid vite att uppfylla avtalet inom den satta tidsramen.

- Två av byggherrarna, Familjebostäder samt Järntorget förbinder sig att bygga samt upplåta förskola, 4 resp. 3 avdelningar, till stadsdelsförvaltningen. Förskolan skall upplåtas med hyresrätt och till självkostnadspris.

### **Genomförande och tidplan**

Som ovan nämnts har en del tidiga arbeten utförs och utförs. Genomförandet av detaljplanen med anläggande av gator, ledningar och parker påbörjas dock först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen men i februari avslog Länsstyrelsen överklagan. Detaljplanen kan nu överklagas vidare till Regeringen. Efter Regeringens beslut vinner detaljplanen laga kraft. Tidpunkten för laga kraft beräknas till augusti 2009.

Regeringens beslut kan vid begäran tas upp i Regeringsrätten för överprövning. Detaljplanen har trots denna prövning vunnit laga kraft, men Regeringsrätten har möjlighet att dels meddela inhibition (då måste eventuellt påbörjade arbeten med att genomföra detaljplanen avbrytas) dels att upphäva detaljplanen. Sannolikheten för detta bedömer kontoret dock som mycket liten och kontoret har för avsikt att påbörja arbetena så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

### Grov tidplan

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Ombyggnad av Gasverkssvägen    | tom nov 2009        |
| Markrening                     | tom nov 2009        |
| Detaljplan - trolig laga kraft | sommaren 2009       |
| Byggande av gator              | aug 2009-2012       |
| Husproduktion                  | nov 2009-2012       |
| Inflyttning                    | sommaren 2011- 2013 |

Stadens arbeten består av markrening och anläggande av gator och parker. Detaljprojektering pågår och arbetena beräknas vara klara för upphandling våren 2009. De geotekniska förutsättningarna inom området är komplicerade med mäktiga fyllnadslager (upp till 20 m) ovanpå lera. Grundläggningen av gatorna är omfattande och kostsam med pålning och påldäck på stora ytor. Markreningsarbetena påbörjades i november 2008.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

### **Osäkerheter i tidplanen**

Överklagandet av detaljplanen gör att tidplanen är osäker. Bedömningen är att Regeringen har fattat beslut och detaljplanen vinner laga kraft till augusti 2009.

Om detaljplanen överklagas till Regeringsrätten (se under rubriken ”Genomförande och tidplan”) och projektet/byggherrarna väljer att invänta ett beslut påverkas tidplanen avsevärt. En förlängning med ett år eller mer kan då bli aktuell. Risken för att Regeringsrätten tar ett annat beslut än Regering bedömer kontoret som osannolik men skulle få ekonomiska konsekvenser för både staden och byggherrarna i och med att arbetena skulle få upphöra och det skulle kunna bli aktuellt med ett återställande.

Osäkerhet i konjunkturen gör att byggherrarna kan välja att avvakta med byggstart något vilket påverkar tidplanen för inflyttning och färdigställande av gator.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Kalkyler har gjort på stadens anläggningsarbeten. Kalkylerna baseras på en väl genomarbetad systemhandling. Utgifterna kan dock komma att öka eller minska pga osäkerheten i konjunkturen.

Kostnaderna för markrening är alltid mycket svåra att uppskatta. Hittills har dock en mindre mängd förorenat material än förväntat behövs köras bort på deponi. En stor andel av massorna har kunna återanvändas inom området vilket är en stor miljövinst.

Det är mycket osäkert att förutspå prisutvecklingen. I nuvärdeskalkylen förutsätts en årlig prisökning om 5 %. Om index blir 7% ökar utgifterna med ca 12 mnkr. Om index istället blir 3% blir utgifterna ca 12 mnkr mindre. Ett års försening av projektet medför en fördyrning om ca 35 mnkr med antagen prisökning.

## **Ekonomi**

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna för genomförandet av detaljplanen Norra 1.

### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.



Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 183 mnkr motsvarande ett underskott om 253 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>2</sup>. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Det stora underskottet i denna första detaljplan beror framförallt på att den belastas av projektets stora initiala kostnader t.ex. ersättningen för gasverket till Fortum och anläggandet av kraftledningstunneln.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 1 513 mnkr, varav 870 mnkr är utgifter fram till år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna avser främst ersättning till Fortum för gasverket, tidiga arbeten med ledningsflyttar, anläggande av kraftledningstunnel, utrednings- och projekteringskostnader. Resterande utgifter avser framförallt genomförandekostnader som ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar. Inkomsterna beräknas till ca 174 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från Fortum i och med anläggande av kraftledningstunneln, ersättningar från ledningsbolagen samt från byggherrar. Dessutom ingår 20 miljoner från miljömiljarden.

Grov sammanställning av kostnader: i fasta priser, mnkr

|                                                            |       |
|------------------------------------------------------------|-------|
| Planerings-, utrednings- och projekteringsarbete, egen tid | 90    |
| Ersättning Fortum                                          | 450   |
| Kraftledningstunnel                                        | 130   |
| Markrening                                                 | 50    |
| Gatu-, grundläggnings- lednings- och parkkostnader         | 550   |
| Övrigt (markförvärv, ersättningar mm)                      | 130   |
| Markreningsreserv                                          | 50    |
| Reserv                                                     | 50    |
| Summa                                                      | 1 500 |

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 822 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står Bolagen för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

---

<sup>2</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet Norra 1 beräknas till ca 1 513 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 174 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser               | Ack<br>t.o.m. |               |               |               |              |              |                 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-----------------|
| Investering                      | 2008          | 2009          | 2010          | 2011          | 2012         | Senare       | Totalt          |
| Mnkr                             |               |               |               |               |              |              |                 |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -864,4        | -268,6        | -216,4        | -127,6        | -17,1        | -18,8        | -1 512,9        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 77,4          | 19,0          | 51,1          | 26,2          | 0,0          | 0,0          | 173,8           |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-787,0</b> | <b>-249,6</b> | <b>-165,3</b> | <b>-101,3</b> | <b>-17,1</b> | <b>-18,8</b> | <b>-1 339,1</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0          | 0,0          | 0,0             |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

| Budgetkonsekvenser                    |            |             |              |              |              |                      |                |
|---------------------------------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|----------------|
| Drift                                 |            |             |              |              |              |                      |                |
| Mnkr                                  | 2009       | 2010        | 2011         | 2012         | 2013         | Senare               | Kom-<br>mentar |
| <b>Resultatpåverkan ExplN</b>         |            |             |              |              |              |                      |                |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0        | 13,7        | 13,7         | 13,7         | 13,7         | max 13,7             |                |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0         | -26,6        | -26,6        | -26,6        | max -59,3            |                |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | max -20,4            | år 2014        |
| Reavinster/förluster                  | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0                  | totalt 0       |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>13,7</b> | <b>-12,9</b> | <b>-12,9</b> | <b>-12,9</b> |                      |                |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>       |            |             |              |              |              |                      |                |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0        | -1,2        | -1,2         | -1,2         | -1,2         | mellan -1,3 och -1,7 |                |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0        | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | mellan 0 och -1,5    |                |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>-1,2</b> | <b>-1,2</b>  | <b>-1,2</b>  | <b>-1,2</b>  |                      |                |

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till

ca 79 mnkr det första året efter färdigställandet och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 13,7 mnkr per år.

#### Slutsats ekonomi

Detaljplanen Norra 1 får ett stort negativt underskott pga att stora plangemensamma kostnader belastar denna första detaljplan. Flera av Norra Djurgårdsstadens stora utgifter är redan nedlagda eller bundna i avtal.

Genomförandet av detaljplanen Norra 1 kan finansieras inom kontorets budget för 2009. För 2010 och framåt ska behov av medel beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### **Övriga konsekvenser av projektet**

##### Miljö

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De viktigaste miljöaspekterna som lyfts fram är markrening, buller och konsekvenser för Nationalstadsparken.

En stor förbättring av föroreningssituationen förväntas jämfört med dagsläget. Exploateringen medför att förorenad mark renas till sådana nivåer att åtgärds målen nås, varför exponeringen av markföroreningar bedöms minska. Markreningen skall övervakas enligt ett kontrollprogram.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att riskfrågorna kopplade till gasproduktionen skall lyftas fram i arbetsmiljöplanerna. Gas- och gasolledningen över Gasverksvägen skall åtgärdas med påkörningskydd eller liknande.

Bullret inom detaljplaneområdet bedöms öka jämfört med dagsläget. Innan Norra Länken har tagits i drift bedöms bullernivåerna vara som högst inom området. Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrids då vid ett flertal fasader varför avstegsfall och tyst sida måste tillämpas i planområdet.

##### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom planområdet finns huvudsakligen tre områden med högre biologiska värden, albrynet utmed Husarviken, lövskogen intill Kontorsparken samt marken av trädgårdskaraktär runt de tre befintliga Ingenjörsvillorna. Dessa tre områden kommer till stor del att bevaras och har i planen angetts som parkmark resp. mark där användning av mark och bebyggelse ska anpassas till områdets kultur- och naturvärden. Mindre ytor med låg- och glesbevuxen vegetation samt några större

solitärträd i form av björk och hästkastanj kommer dock att behöva avlägsnas till följd av den planerade exploateringen.

Inom exploateringsområdet kommer nyanläggning av park och plantering av träd att ske. Tillsammans med nya gröna gårdar kommer grönytan att öka jämfört med idag.

#### Måluppfyllelse

Detaljplanen Norra 1 är den första delen i Norra Djurgårdsstaden där det planeras för totalt 5 000 nya lägenheter. Norra Djurgårdsstaden är i sig en del i stadsutvecklingsområdet Hjorthagen-Värtan-Frihamnen-Loudden. Området innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används. Norra Djurgårdsstaden kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm. Projektet är därmed en viktig del i uppfyllandet av Stockholms Vision 2030 där det framgår att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats.

Projektet innebär att tillgängligheten till Nationalstadsparken förbättras avsevärt för såväl boende i Hjorthagen som för Stockholmare i allmänhet.

#### Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har löpande diskuterat genomförandet av detaljplanen med främst stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har under projektets gång framfört önskemål om åtta avdelningar förskola. Kontoret har tillsammans med byggherrarna och stadsdelsförvaltningen lyckats åstadkomma sju avdelningar förskola i denna första detaljplan. På kontoret pågår ett arbete med att förbättra samordning av förskolefrågorna mellan förvaltningarna samt framtagande av rutiner för hur planering och genomförande av dessa skall ske.

Stockholm Vatten har varit delaktiga i projektet från början och avtal angående genomförandet håller just nu på att upprättas.

#### Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

### **Exploateringskontorets synpunkter**

I Stockholms Vision 2030 framgår det att Stockholm skall vara en stad i världsklass, mångsidig och upplevelserik, innovativ och växande. Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och företagsklimat. Norra Djurgårdsstaden ingår i ett av stadens stadsutvecklingsområden där en stor del av Stockholms framtida bostadsutbyggnad kommer att ske under de närmsta åren.

Norra Djurgårdsstaden kommer att erbjuda en stadsdel med trygghet och mångfald i fokus. Attraktiva bostäder och stadsmiljöer skapas med närhet till naturen. Norra Djurgårdsstaden skall vara en miljöstadsdel i världsklass där visioner blir till exportframgångar.

Norra Djurgårdsstaden är ett projekt i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas. Grönytor sparas då redan ianspråktagen mark används.

Projektet har haft flera stora initiala kostnader som påverkar resultatet på den första detaljplanen. Projektet som helhet redovisar idag ett positivt nuvärde om ca 200 mnkr. Av betydelse är dock att projektet kan fortgå som planerat och att utbyggnadstakten kan hållas.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner projekt Norra Djurgårdsstaden och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med planering och utredning av förutsättningarna för detta.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 313 mnkr, vilket innebär en total investeringsram om 1 513 mnkr, och investeringsinkomster om 174 mnkr för den första detaljplanen Norra 1.

**Slut**