

LÄGESRAPPORT – Norra Djurgårdsstaden

Författare:

Staffan Lorentz

Version:

Verksamhetsberättelse 2014

INNEHÅLL

Introduktion	3
Bakgrund	3
Mål och uppdrag.....	3
Uppdrag	3
Mål	3
Övergripande viktiga händelser	4
Rapporteringsperioden.....	7
Kommande period	7
Geografiska gränsdragningar	8
Organisation	8
Bemannning	8
Projektledningsgrupp.....	8
Organisation för miljöstrategi	8
Norra Djurgårdsstaden Innovation	9
Styrgrupp	9
Tidplan och milstolpar	9
Plan och byggprocess	10
Detaljplaner och program	10
Markanvisat.....	11
Färdigställt	11
Under utbyggnad och planering.....	11
Stadens entreprenader.....	11
Övriga förvaltningar	12
Avtal	12
Avtal med byggherrar	12
Avtal med övriga aktörer	12
Kommande avtal	12
Ekonomi.....	12
Miljö.....	13
Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål	13
Uppföljning av miljömål	14
Operationella mål & krav - utvärdering och redovisning av avvikelser	16
Risk och kvalitet.....	17
Kommunikation	18
Aktiviteter och löpande information.....	19

INTRODUKTION

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

BAKGRUND

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

MÅL OCH UPPDRAG

Uppdrag

De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel med minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik främjas.

Mål

Nedan sammanställs projektets övergripande mål och tillvägagångssätt för att nå målen. Målen är fastställda genom politiska beslut rörande inriktning, planering, genomförande, miljö- och hållbarhetsprogram m.m. på i huvudsak programområdesnivå. Effektmålen beskriver vad som ska uppnås med projektet och är indelade i ekologiska, ekonomiska, sociala mål samt mål för den fysiska utformningen i området. I övriga styrdokument finns även projektmålen redovisade, som beskriver tillvägagångssätt, hur det arbetas i projektet för att målen ska nås.

EFFEKTMÅL

Ekonomiska mål

- En stadsdel som planeras och utformas för att tillvarata och långsiktigt hushålla med samhällets resurser.
- En stadsdel som byggs och förvaltas kostnadseffektivt.
- En stadsdel som möjliggör ett gott företagsklimat.

- En stadsdel där innovativa lösningar visas upp som profilerar Stockholm som en hållbar stad.

Mål för fysisk utformning

- En välintegrerad stadsdel med goda kommunikationer.
- En tillgänglig, vacker och omsorgsfullt gestaltad stadsdel där den värdefulla stads- och landskapsbilden tillvaratas.
- En stadsdel med robust struktur anpassad för att kunna möta framtida behov.
- En stadsdel som stärker och utvecklar områdets kvalitéer och tillvaratar kulturhistorisk bebyggelse.

Ekologiska mål

- En stadsdel där biologisk mångfald och ekologiska värden värnas.
- En stadsdel som är anpassad till framtida klimatförändringar.
- En resurssnål stadsdel med låg miljöpåverkan.

Sociala mål

- En stadsdel med varierat utbud av kommersiell och social service.
- En stadsdel med god tillgång till park- och grönområden samt platser för rekreation och kultur.
- En stadsdel som främjar social mångfald och integration.
- En säker, attraktiv och levande stadsmiljö som kan användas av alla.
- Goda möjligheter till deltagande och insyn för berörda i formandet av stadsdelen.

Sedan 2013 har en genomgång gjorts av målen för projektet i en rad olika styrdokument och som sker kopplat till förtydligande av projektets hållbarhetsmål samt dess stadsbyggnadsprinciper genomförts och går f.n. igenom av projektets styrgrupp.

ÖVERGRIPANDE VIKTIGA HÄNDELSER

Projektet har sedan framtagandet av de första detaljplanerna fokuserat på att få fram fördjupade program, lagakraftvunna lov, planer och tillstånd, samt på genomförande av markrening och etablering av erforderlig infrastruktur inför byggherrarnas byggstart. Efter beslutet om att Norra Djurgårdsstaden skall vara miljöprofilerat har omfattande resurser lagts på att etablera en organisation och arbetssätt för detta samt framtagande av miljö- och hållbarhetsprogram, handlingsprogram, krav och uppföljningsmodeller m.m.

Fram till och med kvartal 3 2014 har arbetet med tolkning och en precisering av det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet sammanställts för att tillsammans med stadsbyggnadsprinciperna redovisas för styrgruppen för vidare förankring.

Under 2014 har ett flertal större händelser skett. Drygt 40 projekt är markanvisade i drygt tio etapper, varav några med samma byggherre för två eller tre projekt. Det finns nu framtaget ett tiotal handlingsprogram, som omfattar hållbarhetskrav de olika etapperna. Handlingsprogrammen är en av bilagorna till markanvisnings- resp. exploateringsavtalen som tecknas mellan staden och byggherrarna. Utöver handlingsprogram ställs hållbarhetskrav även i stadens egna entreprenader. Uppföljning av markanvisade etapper och stadens entreprenader pågår. Ett webbaserat uppföljningsverktyg är upphandlat och testas i pilotskala för byggherrar i Norra 2.

Projektets sammanställde under året en hållbarhetsredovisning för 2013 där uppföljningsresultat avseende energianvändning, parkeringsplatser, grönytefaktor, sammanfattas i ett dokument som redovisas på projektets webbplats. Under 2014 har 14 seminarier inom kompetensprogrammet genomförts. Dessa seminarier riktar sig mot de markanvisade byggherrarna, deras projektörer samt stadens planerare och genomförare och dess projektörer.

Under 2014 har en markanvisningstävling hållits kring temat plusenergihus, inklusive livscykelkostnad och utformning. 17 bidrag lämnades in och Stockholms hem har utsetts till vinnare.

Internt har projektet arbetat med organisation och bemanning. Dessutom har arbeten med erfarenhetsåterföring under 2014 lett till att staden kommer att använda verktyg och lösningar som utvecklats i NDS-projektet i projekt i övriga Stockholm såsom bygglogistikcentret och grönytefaktorn.

Nyinflyttningarna fortsätter i Hjorthagen. Stora resurser har lagts på inrättande av gemensamhetsanläggning för sopsug, med därtill hörande kommunikationsinsatser om ansvar och ekonomi. Stora frågor för de boende till projektet har rört trafik och butiker. Under året har ytterligare en busslinje startat, Axfood har öppnat en matbutik mm i Ängsbotten och Norra Länken har öppnat vilket gjort att smittrafiken från Lidingö försvunnit. Samtliga inflyttande erbjuds att ta del av information i samband med inflyttning, rörande projektets genomförande och olika hållbarhetsfrågor, vilket ordnas av projektet, Östermalms stadsdelsförvaltning och byggherrarna. För skapande av delaktighet bland de nyinflyttade har ett boendenätverk, bildats via stadsdelsförvaltningen. Det kallas HIND- Hjorthagens intresseförening i Norra Djurgårdsstaden. Biodling och tillfälliga odlingar har tillhandahållits av staden för de nyinflyttade, och en seminarierie hålls för intresserade. I denna presenteras frågor om stadsdelen och olika aspekter på hållbar stadsutveckling i nära samklang med de boende.

Uppdrag finns att lösa industribullerfrågans komplikationer för stadsutveckling på nationell nivå vilket kan komma att underlätta för de bostadsexploateringar som planeras i hamnområdet.

Fortfarande finns oklarheter hur projektet skall hantera den nya lagstiftningen som begränsar kommuners möjligheter att ställa krav på byggherrar t ex i form av nivåer för energianvändning i byggnader etc.

För Spårväg city har Trafikförvaltningen (tidigare SL) erhållit genomförandebeslut och tecknat principöverenskommelse med staden. En genomsyn av hittills planerade lösningar för spårvägen görs nu, främst rörande sträckan kv. Valparaiso till Lidingöbron i syfte att finna den mest tekniskt och ekonomiskt genomförbara sträckningen för SL, Staden och Fortum. Utredningen påverkar även Lidingö och dess planering för spårbron, samt övriga verksamheter som kan inrymmas i Energihamnen.

Fortum har påbörjat byggande av nytt biobränsleeldat kraftvärmeverk (BIO KVV) vilket är ett led i stadens omställning till ett mer hållbart energisystem.

Byggnation av Värtapiren och Värtaterminalen pågår, vilket är ett viktigt steg för stadsutvecklingen i Södra Värtahamnen.

Avtal har tecknats med Trafikverket om avveckling av bangården Värtan Östra kopplat till behov för Spårväg City för spår och till flytt av containerhantering till Norvikudden. Ännu är hamnens tillstånd överklagat och skall tas upp i MMÖD, varför byggstart i Norvikudden är oklar, vilket får påverkan på stadens exploateringar i hamnen och avvecklingen av bangården Värtan Östra. Nuvarande trafikering med tåg till containerhamnen hindrar bland annat utbyggnaden av Spårväg City.

Villkoren för markanvisad skola, scen och idrottshall i Gasverket samt för tidig markreservation för verksamheter mm i gasverket har utarbetats för att ingå i avtal och detaljplaner. I kv. Starkströmmen har markanvisning skett i februari 2014 för en driftdepå för Norra Länken, kopplat till en kontorsexploatering som Vasakronan planerar på fastigheten. I februari fattade exploateringsnämnden beslut om överlåtelse av Villa Ekbacken inom Norra 1 och huset är nu ombyggt till förskola som öppnade under kvartal 2 2014. Einar Mattsson markanvisades 100 HR i etappen Brofästet i juni, som byggherre för den byggrätt som Micasa varit anvisad och som de valt att lämna till förmån för ombyggnad av ett befintligt service- och äldreboende i befintliga Hjorthagen istället. 2 markbostäder som radhus-infill markanvisades i juni till Sundvalls bygg i Brofästet. Kv. Jackproppen markanvisades för ca 30 bostäder, parklek och förskola i december 2014. Stockholmshem har markanvisats ca 44 hyresrätter i etappen Brofästet efter vunnen plusenergihus-tävling.

I Norra 1 pågår finplanering med bryggor, broar, parker, gator mm. Nya Bobergsgatan mellan Gasverket och Ropsten invigdes i december. Stadens bygglogistikcenter är i drift i Ropsten. I Västra pågår byggnation med knappt tio byggherrar, samt inflyttning. De första kvartersbutikerna och restaurangerna har öppnat i Norra 1 och Västra, och flera är under färdigställande nu. I Norra 2 har ett flertal byggherrar startat med grundläggning. Projekten Ängsbotten och Gasklocka 3 och 4 inväntar lagkraftvunna detaljplaner och för närvarande pågår markrening och förberedande arbeten i enlighet med respektive genomförandebeslut.

Gasverksvägen mellan Bobergsgatan och Rådjursstigen är stängd för ombyggnad från dec 2014 för att markrena och för att frigöra mark till bland annat idrottshall, skola och förskola.

Rapporteringsperioden

Denna rapport är den fjärde sedan beslutet i KF:s budget 2013 och lägesredovisning skall lämnas två gånger per år.

Kommande period

Parallella uppdrag för kvartersstrukturen har under 2014 genomförts för både Södra Värtahamnen och för Kolkajen-Ropsten. Tydligare riktlinjer för hantering av hamnnära buller och omdisponeringar och utfyllnader ger att uppåt 1500 lägenheter skulle kunna byggas i dessa respektive delprojekt, samt kontor och andra verksamheter. Start-PM; kommer att tas upp i SBN under våren kopplat till detta kommer markanvisningar att föreslås i exploateringsnämnden. Genomförandebeslut för Brofästet kommer under våren 2015. Inriktningsbeslut för Frihamnen kommer under våren 2015.

Kopplat till utredningar av alternativa sträckningar för SPC genom energihamnen görs nu genomgång av de beroenden som finns i Ropsten och Energihamnen, av bussterminal, parkeringar, hantering av att ha Fortums värmepump kvar i Ropsten, och till inrymmande av Cementa från Lövholmen, inrymmande av depåolja till fartyg, där utbyggnadsmöjligheter, utgifter och intäkter studeras- i syfte att hitta den för parterna lämpligaste strukturen och innehållet i området.

Start av markrening vid Södra Kajen och förberedande åtgärder för Hamnpåfarten kommer ske under 2015.

För bränslehanteringen på Loudden kommer arbete med inventeringar och med saneringsplan fortsätta under 2015 samordnad med Stockholms Hamnar AB och de på Loudden verksamma bolagen.

Vidareutveckling av hållbarhetskraven i handlingsprogrammen, vilka är bilaga till markanvisnings- och exploateringsavtal, görs i nära samarbete med förvaltningar och bolag. Färdigställande sker av det måldokument som tolkar det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet. Arbetet att vidareutveckla och precisera färdplan för klimatpositiv NDS 2030 (inom ramen för Clinton Climate Initiative) fortsätter. Kompetensprogram för aktuella detaljplaneetapper kommer genomföras.

Fortsatt införande av uppföljningsdatabas för att underlätta hanteringen av miljödata och fortsatt arbete att ta fram indikatorer för att beskriva måluppfyllelse.

Fortsatt arbete med pågående FoU-projekt enligt Norra Djurgårdsstadens FoU-plan, med fokus på helhetssyn där extern finansiering söks aktivt. Systemstudier för hållbara sorterande avloppssystem färdigställs. Visualisering av kretsloppsmodellen för att lättare

kunna kommunicera komplexa frågor. Under kommande år kommer fokus även ligga på att utveckla dialogprocesser för att hantera hur frågor om särkrav för byggnader.

En akademisk referensgrupp kommer att tillsättas under 2015 där ledande forskare inom hållbar stadsutveckling ska hjälpa till att säkerställa att projektet även fortsättningsvis håller sig i framkant.

GEOGRAFISKA GRÄNSDRAGNINGAR

Norra Djurgårdsstaden omfattar Gasverksområdet och Värta- och Frihamnen och innehåller redan nu såväl boende som verksamheter. Norra Djurgårdsstaden angränsar till bebyggelsen i Gärdet, till Kungliga Nationalstadsparken på Södra och Norra Djurgården och till Lilla Värtan. Staden är huvudsaklig markägare och indelat där Hjorthagen omfattar bebyggelse fram till 2023. Södra Värtahamnen 2013-2023. Frihamnen, Containerhamnen och Loudden 2019-2030.

ORGANISATION

Bemanning

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

Från exploateringskontoret deltar drygt 10 anställda, men även miljöförvaltningen, fastighetsförvaltningen och andra förvaltningar och bolag har resurser knutna till Norra Djurgårdsstaden. Till stor del anlitar exploateringskontoret konsulter, som idag uppgår till ca 30 på heltid.

Projektleddningsgrupp

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

Organisation för miljöstrategi

Som stöd för att genomföra den satsning för att projektets miljöprofil skall genomföras finns en miljöstrategiorganisation där förslag till krav och åtgärder för staden och andra inom projektet utreds, i enlighet med Norra Djurgårdsstadens miljöprogram. Här sker sammanlänkningen av miljöprofileringen och projektet. Exploateringskontoret har drivit miljöstyrningsprocessen genom fokusgrupper, miljöprofilgrupp, styrgrupp,

forskningsprojekt m.m. Det förvaltningsöverskridande samarbetet samt samverkan mellan miljö- och projektorganisationen har lett till tydligare arbets- och ansvarsstrukturer.

Norra Djurgårdsstaden Innovation

Inom avdelningen för Stora Projekt återfinns Norra Djurgårdsstaden Innovation, vilket är stadens verktyg att tillsammans med verksamma aktörer visa upp, samarbeta, testa, utvärdera åtgärder inom hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden Innovation är projektets huvudsakliga kanal för besökare rörande hållbart stadsbyggande och miljöteknik. En överenskommelse som preciserar gränssnittet mellan Norra Djurgårdsstaden Innovation och Norra Djurgårdsstaden finns fastlagd.

Styrgrupp

Projektets styrgrupp består av förvaltningscheferna från miljöförvaltningen, exploateringskontoret, trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I styrgruppen ingår även Vd:n för Stockholms Hamnar AB samt controller från stadsledningskontoret och från Stadshus AB och därutöver deltar avdelningschefen för Stora Projekt. I samband med att avfallsfrågorna överförs till Stockholm Vatten AB från trafikkontoret förväntas styrgruppen utökas med deras deltagande.

TIDPLAN OCH MILSTOLPAR

Nedan redovisas en översiktlig tidplan för Norra Djurgårdsstaden, innehållande tidpunkt för byggherrars/aktörers egna tidigaste byggstart och egna första inflyttningar/drifftagande. Notera att tider och skeden i de flesta fall egentligen är överlappande.

	ÅR												
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	-	2030
Norra 1													
Västra													
Gasverket													
Norra 2													
Ängsbotten													
Gasklocka 3 och 4													
Brofästet													
Kolkajen													
Tjäskajen													
Ropsten													
Värtapiren													
Värtaterminalen													
Hamnpåfarten													
Kv. Valparaiso													
Pireus													
Bristol													
Antwerpen													
Studentfartyg													
Frihamnen													
Neapel													
Kv. Hull													
Stralsund													
Reval													
Containerhamnen													
Hamburg													
Hangö													
Loudden													
Brest													
Narvik													

BYGGNATIONS PERIOD
INFLYTTNING
KLAR

PLAN OCH BYGGPROCESS

Detaljplaner och program

Detaljplan finns lagakraftvunna för Värtapiren, Norra 1, Norra 2, Västra och för sopsugens bergum. Ytterligare 17 detaljplaner är påbörjade för bostäder, handel, kontor eller anläggningar, samt järnvägsplan för Spårväg City. Planprogram har upprättats för Hjorthagen och Södra Värtahamnen och kommer att göras för Frihamnen, Containerhamnen och Loudden.

Markanvisat

Ca 4 000 lägenheter har nu markanvisats i Hjorthagen. (En del av det som tidigare markanvisats är nu färdigställt.) Cirka 300 000 kvm kontor, handel och verksamheter finns markanvisat, i huvudsak i Södra Värtahamnen. I Frihamnen är ca 500 studentlägenheter markanvisade på ett fartyg.

Samtliga kontor och annan verksamhet är direktanvisade. Fördelningen hyresrätt respektive bostadsrätt har hittills varit nästan jämn men i framtiden kommer detta skiftas till ytterligare övervikt på bostadsrätt för att inte uppnå minusresultat. De första 2 000 lägenheter markanvisades med tomträtt oavsett upplåtelseform. I etapperna Norra 2 och Brofästet har anbudstävlingar genomförts för byggrätter avseende bostadsrätter.

Färdigställt

10 byggherrar har färdigställt sina bostadshus i Norra 1 samt 2 förskolor med totalt 7 avdelningar. Av dessa är ca 70 seniorlägenheter. En fristående förskola invigd i en av de gamla större villorna som tagits över från gasverket, i Norra 1. Drygt 670 lägenheter är inflyttade. Av dessa är ca 70 seniorlägenheter. Byggherrarnas arbeten kommer nu att avslutas.

I Västra har inflyttning hittills skett hos 6 byggherrar. Ca 140 av dessa är studentlägenheter. Totalt har nu i Norra Djurgårdsstaden inflyttning skett i mer än 1 000 lägenheter.

Under utbyggnad och planering

10 byggherrar har startat i Västra, som totalt kommer att omfatta ca 1 230 lägenheter och 2 förskolor med 8 avdelningar. 4 av de 7 byggherrarna har byggstartat i Norra 2, som totalt kommer att innehålla 560 lägenheter, butik och fristående förskola.

Projektet kommer att ha en utbyggnadstakt om ca 500 lägenheter per år. Utbyggnadstakten kan komma att utvecklas beroende på marknadsläge, upplåtelseformer och projekttyp.

För att kunna styra takt och samordning mellan olika byggherrar och för stadens entreprenörer har nu avtalsdiskussioner genomdrivits rörande viten för de byggherrar vars förseningar skapat omarbeten, förseningar och fördröjningar för staden.

Totalt planeras för ca 600 studentlägenheter i Hjorthagen. Tre nya förskolor är tagna i drift. Planering pågår för skola, idrottshall, scen och de övriga verksamheter som kommer att inrymmas i gasverket.

Stadens entreprenader

Staden driver entreprenader för byggnation av Bobergsgatan och Gasverksvägen, finplanering i Västra och i Norra 1 inklusive broar, bryggor och gång- och cykelvägar så långt som från Lill-Janskogen till Ropstens båtklubb, samt markrening, byggvägar och infrastruktur i Gasverket Gasklocka 3&4 och i Ängsbotten. Del av Bobergsgatan är klar samt torget vid Ropstens T-bana i Hjorthagen.

Övriga förvaltningar

Staden driver även, genom Stockholms Hamnar AB, utbyggnaden av Värtapiren och genom Fastighetsförvaltningen och SISAB projekt för internationell gästspelsscen i gasklocka 2, skola i gasverket och idrottshall vid Hjorthagens IP.

AVTAL

Avtal med byggherrar

Samtliga delprojekt omfattas av de i exploateringsprocessen förekommande avtalen, markanvisning och avtal om genomförande samt försäljnings-, eller upplåtelseavtal. För de projekt som startats efter beslutet om miljöprofilering biläggs även ett handlingsprogram med krav och åtgärder rörande miljö- och hållbarhet. I nuläget finns 15 etapper eller projekt där handlingsprogram tecknats med en eller fler aktörer.

Avtal med övriga aktörer

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

Kommande avtal

Av kommande avtal kan nämnas:

- Ytterligare uppgörelse mellan staden och Trafikverket rörande bangårdarna i Värtan
- Avtal mellan staden, Hamnen och Fortum rörande tillägg till Ramavtal för Hjorthagen omfattande bland annat arrende och markfrågor i Energihamnen och vid Värtaverket
- Avtal mellan staden och Hamnen rörande markfrågor i Frihamnen
- Avtal mellan staden och Trafikförvaltningen rörande utbyggnaden av Spårväg City
- Avtal med Lidingö kommun rörande bro, spårväg och anläggningar mm i Ropsten.

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

EKONOMI

I bilaga 1 och 2 redovisas rörande exploateringsnämndens utgifter avvikelse mellan projektets prognos i verksamhetsplan respektive reviderade prognos i tertiärrapporten för de tre kommande åren respektive avvikelse mellan genomförandebeslut/inriktningsbeslut och projektets slutprognos.

I övrigt hänvisas till stadens ordinarie budgetuppföljning.

MILJÖ

Redovisning utifrån miljöprofileringens vision och mål

Ett behov av vidareutveckling av miljöarbetet har identifierats. Som första åtgärd har en översyn av miljö- och hållbarhetsprogrammet gjorts och en tolkning av vision, mål och åtgärder pågår. Samtidigt har stadsbyggnadskontoret, utifrån sitt arbete med program och planer för stadsutvecklingsområdets fysiska utveckling, haft en parallell process med att se över planeringsmål för att få till en samlad beskrivning av utgångspunkter för gestaltningen av stadsmiljön och bebyggelsen.

I detta arbete tas områdets hållbarhetsmål med som utgångspunkt för att forma stadsbyggnadsprinciper och idéer för stadsutvecklingen.

Dessa båda parallella processer skapar ett ramverk för hållbar stadsutveckling. Arbetet har genomförts i nära samarbete med stadens förvaltningar och bolag och har ökat samsynen kring frågorna och förstärkt samarbetet ytterligare och redovisats i styrgruppen.

Arbetet har resultat i följande förslag till beslut:

- Den tidigare benämningen av dokumentet Övergripande Miljö- och hållbarhetsprogram för NDS ändras till Hållbar stadsutveckling i NDS.
- Visionen förtydligas.
- Målen skärs ner från 81 till 17 för att göra dem SMARTA dvs. specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsatta och ambitiösa. Åtgärder som tidigare benämndes mål bibehålls.
- Den ekonomiska och sociala dimensionen av hållbarhet tydliggörs i målformuleringar.
- Mål avseende fossilbränslefri stadsdel förtydligas och preciseras med avseende på energisystem och transportsystem.
- Tidigare målformulering avsv. < 1,5 ton CO₂e/cap ersätts med en procentsats pga. beräkningsmetod förändras över tid och målet definieras på ett dynamiskt sätt.
- Tidigare målformulering klimatpositiv stadsdel förtydligas och definieras
- Ansvarsfördelningen mellan förvaltningar och bolag förtydligas.

För att uppnå de ambitiösa hållbarhetsmålen har staden inlett FoU-projekt, oftast i triple-helix-konstellationer, finansierade via Vinnova, Hållbara Städer, EU, m.m. I Norra Djurgårdsstaden bedrivs för närvarande ca 20 FoU-projekt. Dessutom bedriver externa aktörer ytterligare ett tiotal projekt inom NDS. Under 2014 har projektet lyckats att få extern finansiering på 3,5 miljoner kronor för FoU-projekt. Projekten omfattar fördjupning och utveckling av NDS kretsloppsmodell, resurseffektivt byggande med hjälp av effektiv

logistik, innovationstävling för solenergi på allmän platsmark, innovationsupphandling av ett återbrukscentrum m.m.

Några FoU-projekt har avslutats under året, ytterligare några söker eller har fått vidarefinansiering för en fortsatt process, såsom urbana ekosystemtjänster (C/o City), informationsmarknadsplats (Smart City SRS), utveckling av guider och policy för klimatneutrala städer (Clue), utveckling av kretsloppsmodell (vidareutveckling av Hammarby Sjöstadsmodellen), affärsmodell återbrukscentrum, mobilitetsindex, m.m.

Staden utför samhällsekonomiska analys kring sorterande avloppssystem.

Staden jobbar kontinuerligt med kompetensprogram för markanvisade etapper där byggherrar och stadens planerare och genomförare och dess konsulter erbjuds att delta i en seminarierie delvis för att öka kompetensen i de olika frågor och delvis för att bjuda in till dialog.

Arbetet med framtagandet av en färdplan för en klimatpositiv NDS 2030 enligt Clinton Climate Initiative (C40-samarbetet) pågår.

Staden har även etablerat ett bygglogistikcenter där alla byggherrar utom i Norra 1 måste ansluta sig till. Detta resulterar i mindre transporter i och till området och därmed mindre utsläpp och bättre arbetsmiljö.

Uppföljning av miljömål

Parallellt med arbetet att tolka det övergripande miljö- och hållbarhetsprogrammet har framtagande av nyckeltal och indikatorer påbörjats.

De första två etapperna (Norra 1 och Västra) har baserat på Norra 2:s hållbarhetskrav¹ träffat frivilliga överenskommelser med staden s.k. miljöåtaganden. Under 2013 har dessa etapper följts upp. Uppföljningen visar på positiva resultat och en stark ambition och vilja från byggherrarnas sida att så långt som möjligt leva upp till målen. I de senare etapperna har kraven varit bindande och funnits med som förutsättning under hela planeringen och projekteringen vilket ger bättre förutsättningar att uppfylla kraven, som även framgår av uppföljningen.

När det gäller energi så har regelbunden uppföljning skett under alla skeden, även den faktiska energianvändningen kommer att följas upp när byggnaderna varit i drift under 2 år. Ännu har ingen byggnad varit i drift i två år.

Dokumentet "Norra Djurgårdsstaden - Uppföljning av hållbarhetskrav för byggnader - juni 2014" finns som bilaga.

¹ Dessa etapper planerades och projekterades innan beslutet om miljöprofileringen hade tagits. Dessa etapper omfattas enbart av frivilliga miljöåtagande med lägre miljöambition.

Uppföljning av projekterad energiprestanda visar för Norra 1 och Västra att ca en tredjedel av byggherrarna klarar åtagandet att inte överskrida $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$. I Norra 1 ligger byggherrarna i genomsnitt på ca 65 kWh/m^2 , i Västra i genomsnitt på ca 60 kWh/m^2 och senare etapper ligger alla under 55 kWh/m^2 .

Erfarenheter hittills:

- Granskning och gemensamma beräknings- förutsättningar bidrar till jämförbarhet.
- Energikrav måste finnas med som förutsättning i tidiga skeden eftersom det påverkar byggnadens utformning.
- Systematisk uppföljning ger goda förutsättningar att förbättra energiprestandan.
- Ingen skillnad framgår mellan byggherrar som bygger för egen förvaltning eller för försäljning.

Bild 1 visar genomsnittlig energiprestanda i $\text{kWh/m}^2 A_{\text{temp}}$. Gul linje visar kravnivå i avtal respektive åtagande och svart linje visar BBR-krav.

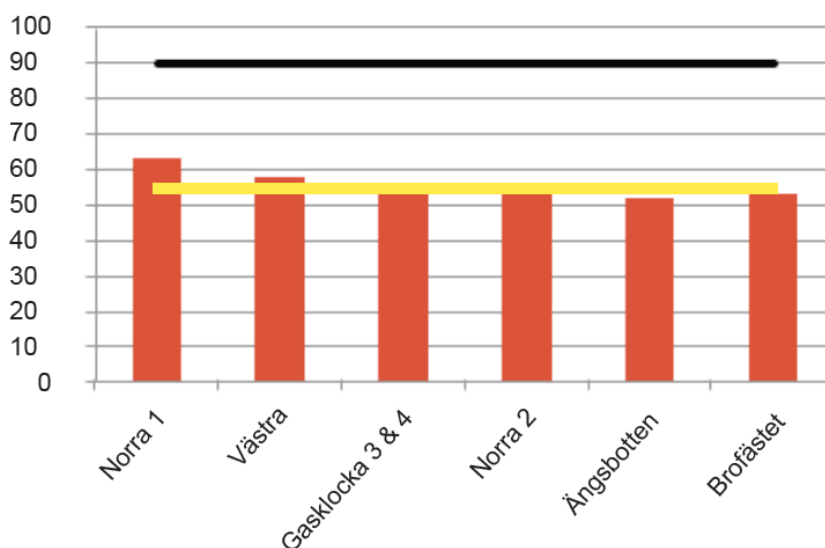


Bild 1: Beräknad energiprestanda för byggnader i genomsnitt per detaljplan, juni 2014.

Grönytefaktor (GYF) uppnås i Norra 1 och från och med etappen Norra 2, sämre förutsättningar råder dock i Västra även om det syns en hög ambition med planerade initiativ såsom bikupor, växthus och odlingslotter.

Erfarenheter hittills:

- GYF måste finnas med som förutsättning i tidiga skeden eftersom det påverkar byggnadens utformning.
- Små gårdsytor kräver att även tak och väggar används till växtlighet för att nå upp till kravet.
- Granskningsprocessen bidrar till ökad dialog och ökad förståelse för GYF som verktyg.
- GYF som verktyg har tagits emot väl av byggherrar

Sammanfattningsvis kan sägas att uppföljning av de etapper som omfattas av miljöprofileringen tydligt visar att stadens upplägg att kräva redovisning redan i tidiga skeden är avgörande för om hållbarhetskraven nås eller inte. Samtliga byggherrar har hittills visat höga ambitioner och förutsättningar finns för att nå merparten av kraven. Begäran om ändringar av och avvikelser från kraven har lämnats in och har mest handlat om de krav som staden har preciserat mellan markanvisning och exploateringsavtal, samt att kraven i viss utsträckning inte är anpassade till vissa typer av användning, t ex studentbostäder.

När det gäller stadens egna entreprenader har staden utarbetat rutiner för miljöstyrning i sina egna projekt som säkerställer att miljöprofileringen arbetas in i projekteringshandlingar såväl som under produktion och förvaltning. Uppföljning av entreprenörerna sker löpande genom miljömöten och miljöronder ute på plats.

Införandet av ett webbaserat uppföljningssystem pågår och en pilot har påbörjats under hösten för uppföljning av byggherrarna i Norra 2.

Operationella mål & krav - utvärdering och redovisning av avvikelser

Konstaterade avvikelser fram till och med december 2014:

1. Sorterande avloppssystem i Hjorthagen

För Hjorthagen kommer det inte att vara möjligt att bygga denna typ av system i och med att infrastrukturen redan var planerad och projekterad när beslutet om miljöprofilering togs. Frågan är dock fortfarande under utredning för framtida utbyggnadsetapper i Värtan respektive Loudden. Pilotprojekt i enstaka byggnader planeras i Hjorthagen.

2. Innovativt sopsugssystem Hjorthagen

Sopsugssystemet i Hjorthagen skall ägas av en gemensamhetsanläggning och drivas av en samfällighetsförening. Denna ägarform ställer krav på nya samarbetsformer för att stimulera en innovativ utveckling.

3. Optimal återvinning av energi från matavfallsfraktionen i Hjorthagen

För optimal utvinning av biogas och återföring av biomull från matavfallsfraktionen behöver denna fraktion sorteras ut. Frågan om separat insamling av organiskt avfall från avfallskvarnar är under utredning avseende huvudmannaskap. I och med att planering och projektering av anläggningar och infrastruktur kommit så långt i Hjorthagen kommer inte matavfallssystem med separat insamling från avfallskvarnar att kunna införas i tidiga etapper i Hjorthagen. Pilotprojekt planeras i Hjorthagen. Avfallskvarnar i hushållen från Norra 1 kopplas nu på avloppsnätet och biogas utvinns samlat med övriga fraktioner.

4. Fossilbränslefri stadsdel 2030, energiförsörjning bebyggelse

Fortum byter till biobränsle-baserat kraftvärmesystem senast 2030, fossilbränslefritt går dock ej att uppnå pga. fossil andel i sopor (plast) även efter år 2030.

Risk för avvikelser:**1. Fossilbränslefri stadsdel 2030:**

Trafiken är inte bunden till det geografiska området i NDS utan är ett regionalt fenomen. Om målet ska nås måste användandet av fossila bränslen inom stadsdelen regleras. För att nå målet krävs radikala åtgärder som även kan innebära att lagstiftning behöver ändras. Det finns en stor risk för avvikelse såsom målet idag är preciserat.

2. Inrättande av återvinningscentral och återbrukscentrum i Hjorthagen

Staden har ännu inte hittat formen och platsen för en återvinningscentral och återbrukscentrum, men fortsätter att arbeta med frågan. Det finns en risk för avvikelse. Staden har fått finansiering för en innovationsupphandling för återbrukscentrum, planeringen påbörjades under december 2014.

3. Offentliga byggnader ska utgöra spjutspetsprojekt för hållbart byggande.

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

4. Mål om implementering av trafikhierarki i tidiga skeden

Trafikhierarkin är inte implementerat fullt ut i Hjorthagen och Södra Värtan (befintlig struktur plus trafik kopplat till hamnens transporter). Trafiken till och från hamnen är av riksintresse och kräver en stor skala på vägstrukturen. Systemet kommer utöver hamnen nyttjas för övriga aktörer i området. Staden har svårt att påverka SL (Trafikförvaltningen) att tillgodose mycket god kollektivtrafik. Arbetet pågår. Det finns en stor risk för avvikelse.

5. Drift och underhåll av infrastruktur – LCC

Ännu inte i sin helhet infört.

6. Stopp för kommunernas möjligheter att ställa egna tekniska egenskapskrav:

Regeringens beslut till ny lagstiftning för att begränsa kommuners möjlighet att ställa krav på byggherrar (t ex energianvändning) i samband med markanvisningar, s.k. särkrav, kan medföra stora begränsningar i stadens möjlighet att driva hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden.

RISK OCH KVALITET

För samtliga projekt genomförs en riskanalys i samband med kalkylering inför genomförandebeslut. Riskanalysen följs upp under projektering och sammanställs för respektive entreprenad-del som en del i det ekonomiska prognosarbetet. Risker utgår sedan successivt under projektet och när en entreprenad är avslutad är riskerna närmast noll. Varje risk är förenad med en kostnad. För byggherrars samordnade och stadens egna arbeten pågår ett omfattande arbetsmiljöarbete i syfte att minimera tillbud och skador.

Kvalitetssäkring genomförs övergripande och för varje delprojekt. Övergripande arbetar projektet med en genomförandeplan och kvalitetssäkring av ekonomin genomförs genom tydliga rutiner för mängdavgivning, underrättelser (UR) och ändringshantering (ÄTA). Ett verktyg för att förbättra den ekonomiska kvalitetssäkringen har tagits fram. Utökade krav

och tydliggörande av miljökrav i en s.k. ”MEG” (miljökrav i entreprenadens genomförande) och även kvalitetskrav i en s.k. ”KEG” (kvalitetskrav i entreprenadens genomförande) har utarbetats. Synpunkter har lämnats på upphandlingsdokument och förfarande och förbättringar sker kontinuerligt.

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

KOMMUNIKATION

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

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

MÅLGRUPPER

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

För att kunna ta emot allt fler besöksförfrågningar från beslutsfattare, politiker, tjänstemän och specialister har en besöksmottagning startats upp från och med april månad för att avlasta projektet som fram till nu tagit emot många av besöken. Besöksmottagningen hanteras via Norra Djurgårdsstaden Innovation som också tar hand om besöksmottagandet.

I maj genomförde projektet ett öppet hus tillsammans med markanvisade byggherrar. Under årets öppet hus öppnades delar av Gasverket upp för att visa på hur området kommer att omvandlas från stängd industri till öppen stad. Samarbetet omfattade viss gemensam marknadsföring och samordning av lokaletableringar med gemensam webbplats. Under hösten genomförde också projektet, tillsammans med markanvisade byggherrar i Gasverket en utställning av Gasverket i Stockholmsrummet på Kulturhuset för att lyfta intresset för Norra Djurgårdsstaden bland stockholmare.

INTERNA MÅLGRUPPER

Projektets medarbetare samt berörda tjänstemän och politiker inom Stockholms stad. Här ingår även Östermalms stadsdelsförvaltning och stadens berörda bolag.

EXTERNA MÅLGRUPPER

Offentliga aktörer

Myndigheter och kommuner (nationellt och internationellt), fackliga organisationer.

Privata aktörer/bolag

Näringsliv, såväl globala företag som driver FoU-projekt inom Norra Djurgårdsstaden Innovation, som etablerade lokala företag i området samt byggherrar, mäklare, arkitekter.

Allmänhet och intresseorganisationer

Medborgare, boende och arbetande (främst Hjorthagen, Gärdet, Lidingö).

Besökare/delegationer

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

Opinionsbildare

Exempelvis lokala, regionala och nationella medier samt i viss mån ideella organisationer.

Aktiviteter och löpande information

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

Projektet har utökat samarbetet med Norra Djurgårdsstaden Innovation och med Östermalms Stadsdelsförvaltning i kommunikationsfrågor, bland annat med gemensamt nyhetsbrev och ett samarbete kring sociala medier.

Projektets senaste attitydundersökning redovisar att boende och företag i hög utsträckning är positiva till utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, samt att staden driver projektet med en hållbarhetsprofil.

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

Under våren producerades två broschyrer som belyser hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden. En hållbarhetsredovisning för 2013 som tar ett helhetsgrepp om hållbarhetsarbetet och en uppföljning av hållbarhetskrav för byggherrar. Det är första gången projektet sammanhållet presenterar resultat från hållbarhetsarbetet.

Projektet tog under året emot ca 3 000 besökare som intresserar sig för stadsdelen, i samarbete med Norra Djurgårdsstaden Innovation. Kommuner, politiker, myndigheter, skolor och journalister, såväl nationella som internationella besökte Norra Djurgårdsstaden.

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