

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom fastigheten Stålklockan 1 med Nya Hem NYAB 22 AB och överenskommelse om exploatering med tomträtt för kulturändamål inom fastigheten Stålklockan 2 med Nya Hem NYAB 51 AB, i Hjorthagen

Hemställen från exploateringsnämnden
Reviderat genomförandebeslut för projekt Gasklocka 3 och 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2, projekt Gasklocka 3 och 4, till en projektutgift om 312,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 1,4 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 906 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Stålklockan 1 till Nya Hem NYAB 22 AB med preliminär köpeskilling om cirka 906 miljoner kronor enligt bilaga 1 till utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtt inom fastigheten Stålklockan 2 till Nya Hem NYAB 51 AB bilaga 2 till utlåtandet.
4. Projektutgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller godkännande av överenskommelser om exploatering för Stålklockan 1 och 2 samt ett reviderat genomförandebeslut för projektet Gasklocka 3 och 4.

Överenskommelser om exploatering är villkorade av kommunfullmäktiges beslut om godkännande senast den 31 december 2025.

I samband med att detaljplanen för Gasklocka 3 och 4 vann laga kraft år 2016 bildades fastigheterna Stålklockan 1 (Gasklocka 4) och Stålklockan 2 (Gasklocka 3). Båda fastigheterna markanvisades år 2020 till Kärnhem Bostadsproduktion AB efter en markanvisningstävling. Nu föreslås två överenskommelser om exploatering att tecknas med två dotterbolag i samma koncern, Nya Hem NYAB 22 AB för Stålklockan 1, nedan Bolaget 1, och med Nya Hem NYAB 51 AB för Stålklockan 2, nedan Bolaget 2. Moderbolaget OBOS Nya Hem AB lämnar borgen för båda avtalen.

Stålklockan 1 och 2 ligger i Hjorthagen i utkanten av Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden. Inom Stålklockan 1 ska ett bostadshus med cirka 320 lägenheter, en förskola samt kommersiella lokaler i bottenvåningen uppföras. Inom Stålklockan 2 bevaras stålfackverket som omringat den tidigare gasklockan och yta tillskapas för kulturändamål.

För att marken ska anses vara ändamålsenlig enligt detaljplan ska staden utföra sanering av berg och berggrundvatten. Stadens bergentreprenad beräknas starta under början av år 2026 och pågå till år 2027. Därefter tillträder Bolaget 1 fastigheten Stålklockan 1 och har en planerad byggtid på 4 år. Tillträdet är villkorat med att fastigheten är sanerad, utifrån bedömd tidplan beräknas tillträdesdagen till början av år 2027. Om inte samtliga tillträdesvillkor för Stålklockan 1 är uppfyllda senast två år från tecknande av överenskommelser om exploatering har Bolaget 1 rätt att häva överenskommelsen. Stadens finentreprenad för att färdigställa allmän platsmark runt projektområdet och bland annat utveckla en pulkabacke i Hästhagsparken beräknas ske under åren 2031–2033.

Saneringsarbetet för Stålklockan 1 bekostas av staden och köpeskillingen för Bolaget 1 ökas med ett fast belopp om 28,5 miljoner kronor för att fastigheten överläts i avtalat skick.



Tegelgasklockorna i förgrunden, och i bakgrunden bostadshus inom Stålklockan 1 samt fackverket inom Stålklockan 2. Visionsbild från OBOS genom COBE i samverkan med Yellon.

Inom Stålklockan 2 ska Bolaget 2 ta över ägandet för det befintliga stålfackverket efter tecknande av tomträttsavtal. Stålfackverket är i behov av upprustning vilket staden ombesörjer innan fastigheten upplåts. Kostnaden bedöms till 40 miljoner kronor.

Inom projektområdet ska en allmän gångväg anläggas för att länka samman platsens olika grönområden och skapa en tillgänglighetsanpassad koppling från Gasverksvägen till den nyligen anlagda Myrparken, som är en del av Hjorthagsparken.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden inklusive redan nedlagda inkomster och utgifter för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 511 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 312 miljoner kronor. Av dessa utgör 10 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 263 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 906 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna är i 2024 års prisindex och baseras på 33 000 kvm ljus BTA bostäder, 400 kvm ljus BTA handel och 1 000 kvm ljus BTA förskola. Köpeskilling ökas även med ett fast belopp om 28,5 miljoner kronor för att Stålklockan 1 överläts i avtalat skick.

Exploateringskontorets expertråd har godkänt avgälds- och prisnivåerna för de kommersiella delarna den 16 april 2020, och för bostäderna den 10 december 2020.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen i Stålklockan 1 (Gasklocka 4) och Stålklockan 2 (Gasklocka 3). Projektet förvaltar platsens kulturhistoriska värde som en del av Gasverksområdet genom att bevara karaktären i området samt förstärka platsen som ett viktigt landmärke i staden. Utvecklingen bidrar även till att länka samman befintliga parkområden och öka tillgängligheten även för allmänheten inom området att kunna nyttja stadens rekreativa ytor. De ekonomiska förutsättningarna bidrar till ett positivt tillskott till Hjorthagens totalekonomi samtidigt som utvecklingen också är ett bidrag till stadens ambitiösa mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar detta ärende som innebär godkännande av överenskommelser om exploatering för Stålklockan 1 och 2 samt ett reviderat genomförandebeslut för projektet Gasklocka 3 och 4. Stålklockan 1 och 2 ligger i Gasverksområdet och binder samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden. Gasverksområdet har ett stort kulturhistoriskt värde och området är idag blåklassat av stadsmuseet. Projektet förvaltar platsens kulturhistoriska värde genom att bevara karaktären i området och förstärka platsen som ett viktigt landmärke i staden.

Stålklockan 1 kommer att utvecklas till ett bostadshus med cirka 320 lägenheter, en förskola med gård samt kommersiella lokaler i bottenvåningen. Intill har redan Myrparken sanerats och färdigställts med en stor klätterställning, picknickbord och parklek. Myrparken bidrar med rekreativa värden för området och en plats där boende och besökare kan mötas. Från Stålklockan 1 kommer en trappa och en tillgänglig gångväg att anläggas till parkområdet. Det kommer att stärka kopplingen till stadens grönområden. Stålklockan 1 ligger också intill Hästhagsparken. Även dit kommer en trappa att anläggas vilket binder samman de två parkytorna. På så sätt får förskolan direkt anslutning till två av Hjorthagens grönområden.

Inom Stålklockan 2 kommer stålfackverket som omringat den tidigare gasklockan att bevaras. Tomträtten upplåts för kulturändamål med konst, konsthall, konstnärsateljéer, teater eller skulpturpark. Även ett café eller en restaurang får etableras i kombination med kultur.

Staden kommer att utföra sanering av berg och berggrundvatten. Sanering har även gjorts av det befintliga marklagret på platsen. För att återskapa den kulturhistoriska parkmiljön runt Stålklockan 2 kommer träd och buskar att planteras i parkmark ovan murarna längs Bobergsgatan och Gasverksvägen.

Projektet ger ett positivt ekonomiskt tillskott till Hjorthagens totalekonomi. Det positiva nettonuvärdet är högre än vad projektet beräknades till i de tidigare besluten från år 2014 och 2024. Samtidigt finns en osäkerhet i kostnaden för marksaneringen. Jag delar stadsledningskontorets uppmaning till exploateringsnämnden att fortsätta söka möjligheter att öka lönsamheten i kommande projekt i Norra Djurgårdsstaden.

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Stålklockan 1, dnr KS 2025/1331-1.2
2. Överenskommelse om exploatering med tomträtt för kulturändamål, fastigheten Stålklockan 2, dnr KS 2025/1331-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 12 november 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Stålklockan 1 och 2 ligger i Gasverksområdet i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. Gasverksområdet har ett stort kulturhistoriskt värde och området är idag blåklassat av stadsmuseet.

Projektet ska nu genomföras i enlighet med gällande detaljplan som vann laga kraft den 16 juni 2016. Fastigheterna Stålklockan 1 (Gasklockan 4) och Stålklockan 2 (Gasklockan 3) fastighetsbildades 2017.

Inom Stålklockan 1 byggs ett 30 våningar högt hus i formen av tre cylindrar med bostäder samt verksamheter och förskola i bottenvåningen. Byggnaden blir ett landmärke som kommer att synas från många platser runt om i Stockholm.

Stålklockan 2 innehåller det stålfackverk som tidigare omringade Gasklocka 3. Stålfackverket är blåklassat och ska bevaras av kulturhistoriskt perspektiv. Fastigheten är planlagd för kulturändamål och innanför fackverket tillskapas en nybyggnadsrätt som ska ersätta gasmanteln i sin karaktär men avtalet innehåller inte krav på genomförande av bebyggelse.



Planområdet Gasklocka 3 och 4 i Hjorthagen med Bobergsgatan i väst, Gasverksvägen i norr och Myrparken i öst. Hästhagsparken ligger söder om projektområdet. Fastighetsindelningen ses i kartan för Stålklockan 1 och 2.

För Stålklockan 1 föreslås marköverlåtelse och överenskommelse om exploatering till Nya Hem NYAB 22 AB (Bolaget 1).

För Stålklockan 2 föreslås överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med Nya Hem NYAB 51 AB (Bolaget 2).

Bolaget 1 och Bolaget 2 är två nybildade koncernägda dotterbolag till Kärnhem Bostadsproduktion AB och BWG Homes AS. Moderbolagsborgen lämnas av OBOS

Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) för både Bolaget 1 och Bolaget 2. Staden genomförde en motpartsgranskning i maj 2025.

Överenskommelser om exploatering för Stålklockan 1 och 2 är villkorade av kommunfullmäktiges beslut om godkännande senast den 31 december 2025.

Stålklockan 1

Stålklockan 1, upplåts med äganderätt för cirka 320 bostadslägenheter, 400 m2 kommersiell yta och förskola för cirka 90 barn samt förskolegård.

Fastigheten angränsar till Myrparken i öst, med parklek, en stor klätterställning och picknickbord, och Hästhagsparken i söder. För att stärka kopplingarna till grönområdena ska en trappa och tillgänglig gångväg anläggas till Myrparken. En trappa ska också anläggas mellan fastigheten och Hästhagsparken och därmed binds parkytorna samman. Förskolan får direkt anslutning till båda grönområdena.

Projektet förväntas tillskapa cirka 15 arbetsplatser inom förskoleverksamheten samt arbetsplatser inom den kommersiella ytan.

Före tillträde ska staden marksanera fastigheten i berg och berggrundvatten till nivåer enligt ändamål för detaljplan. För att komma åt markföroreningarna ska staden utföra en bergentreprenad enligt förutsättningar för bostadshuset och dess tillhörande garagebyggnad. Staden står för saneringskostnaden av föroreningar i berg och i inträngande berggrundvatten samt för förorenade massor över Mindre känslig markanvändning, MKM.

Bolagets köpeskilling ökas med ett fast belopp om 28,5 miljoner kronor för att fastigheten överläts i avtalat skick. Beloppet uppskattas motsvara vad kostnaden hade varit för schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive hantering av rena massor, transporter m.m. utan föroreningar.

Efter bergentreprenaden görs ytterligare saneringsåtgärder för att säkerställa föroreningsnivåerna i berggrundvattnet. Därefter ska staden lämna en slutrapport över de saneringsåtgärder som vidtagits till miljö- och hälsoskyddsnämnden och ett byggherrebrev överlämnas till Bolaget 1 vid tillträde. Ett godkännande från miljö- och hälsoskyddsnämnden ska finnas framme före tillträdesdagen.

Om inte samtliga tillträdesvillkor för Stålklockan 1 är uppfyllda senast två år från tecknande av Överenskommelser om exploatering, har Bolaget 1 rätt att häva överenskommelsen.

Stålklockan 2

Fastigheten Stålklockan 2 upplåts till Bolaget 2 med en tomträttsavgäld om 1 000 kr/år. Tomträtten upplåts för kulturändamål, där avses konst, konsthall, konstnärsateljéer, teater eller skulpturpark. Även café eller restaurang får anordnas i kombination med kultur, om så sker ska tilläggsavtal tecknas med avgäld enligt bilaga 2. Avtalet innehåller inte krav på genomförande av viss bebyggelse.

Om Bolaget 2 väljer att ansöka om planbesked för att ändra detaljplanen för Stålklockan 2 förutsätter det nya beslut i exploateringsnämnden och att nya avtal upprättas.

Det befintliga fackverket inom fastigheten överläts till Bolaget 2 som övertar drift- och underhållsansvar för fackverket. Staden ombesörjer renovering och upprustning av stålfackverket i enlighet med befintlig detaljplan innan Bolaget 2 tecknar tomträttsavtal.

Stockholms stad äger idag marken inom projektområdet. En underliggande konstruktion finns inom området vars rättigheter säkerställs med officialservitut eller avtalsservitut vid markförsäljning.

Norra Djurgårdsstadens hållbarhetskrav har bilagts till överenskommelser om exploatering som projektspecifika hållbarhetsmål och är gällande för båda bolagen.

Rättigheter för allmän gångväg över kvartersmark säkras via servitut. Även stadens underliggande konstruktion samt uppförande och underhåll av tidigare produktionsanläggning säkras via servitut. Bolaget 1 svarar för all byggnation inom kvartersmark efter tillträdesdagen.

Entreprenaden för bergarbetet och marksaneringen planeras att påbörjas under början av 2026 och beräknas vara klart i början av 2027. Stålfackverket inom Stålklockan 2 iordningställs av Staden så att eventuell etablering av Bolaget 1 möjliggörs inom fastigheten. Bolaget 1 planerar sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2031. Därefter finplanerar staden allmän platsmark inom projektområdet samt pulkabacken i Hästhagsparken. Finplaneringen beräknas ta två år.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 511 miljoner kronor inklusive redan nedlagda inkomster och utgifter motsvarande 1 484 tusen kronor per ekvivalent lägenhet.

Fastigheten Stålklockan 1 kommer att säljas och fastigheten Stålklockan 2 kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,51.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 312,3 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst marksanering, rivning av de tidigare gasklockorna samt anläggning av allmän platsmark, utredningar, projektledning och förvaltning ända sedan projektets start 2009.

Av dessa utgör 10 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Byggaktören bekostar VA-anslutning för fastigheterna samt projektering och anläggning inom kvartersmark.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings av tömnings- och saneringskostnader.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning av Stålklockan 1 beräknas till 906 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 793 miljoner kronor.

Försäljningsinkomsterna är i 2024 års prisindex och baseras på 33 000 kvm ljus BTA bostäder, 400 kvm ljus BTA handel och 1 000 kvm ljus BTA förskola. Köpeskilling ökas även med ett fast belopp om 28,5 miljoner kronor för att fastigheten överläts i avtalat skick.

Exploateringskontorets expertråd har godkänt avgälds- och prisnivåerna för de kommersiella delarna den 16 april 2020, och för bostäderna den 10 december 2020 (dnr E2019-05144).

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 818 000 kronor i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 263 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering och risker kopplat till förseningar i egna entreprenader.

Jämförelse med tidigare beslut

Den 16 juni 2014 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut för Gasklocka 3 och 4 på 99 miljoner kronor. Det avsåg främst rivning av de tidigare gasklockorna, marksanering och iordningställande av parkmark samt gångväg mot Hjorthagens IP och bostadsområdet Abessinien. Projektet räknade då med ett positivt nettonuvärde om 246 miljoner kronor. Täckningsgraden har minskat från tidigare 276 procent till prognostiserade 263 procent.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen, som beslutades i kommunfullmäktige den 23 september 2024, beräknades Gasklockan 3 och 4 generera ett nettonuvärde på 468 miljoner kronor samt en nettoprojektbudget på 205 miljoner kronor. Förändringen i nettonuvärde beror i huvudsak på att markförsäljningspriset för bostäder har indexerats upp till 25 060 kronor per m² ljus BTA per augusti 2024 från tidigare markförsäljningspris i markanvisningsavtalet 2020 som då var 20 327 kronor per m² ljus BTA.

Investeringsutgifterna har ökat då saneringskostnaderna inom projektet prognostiseras bli högre och riskreserven har justerats upp.

Utvalda nyckeltal nedan redovisar skillnaderna mellan genomförandebeslutet 2014, det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2024 och det reviderade genomförandebeslutet 2025:

	Genomförande (2014)	Rev. Inrikttningsbeslut (2024)	Rev. Genomförande (2025)
Beslutstidpunkt	2014-02	2024-06	2025-06
Utgifter (brutto)	99 mnkr	205 mnkr	312 mnkr
Nettonuvärde	246 mnkr	468 mnkr	629 mnkr

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 793 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 16 oktober 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Gasklocka 3 och 4 och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 312,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 1,4 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 906 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Stålklockan 1 till Nya Hem NYAB 22 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 906 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtt inom fastigheten Stålklockan 2 till Nya Hem NYAB 51 AB bilaga 2 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

Stålklockan 1 och 2 ligger i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden i Gasverksområdet och angränsar till projektet Hjorthagskransen i öst, tegelgasklockorna samt Norra 2 och Gasverket i norr.



Planområdet Gasklocka 3 och 4 i Hjorthagen med Bobergsgatan i väst, Gasverksgatan i norr och Myrparken i öst. Hästhagsparken ligger söder om projektområdet. Fastighetsindelningen ses i kartan för Stålklockan 1 och 2.

Projektet Gasklocka 3 och 4 markanvisades år 2009 till Oscar Properties AB och beslut om överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut togs under år 2014. Detaljplanen vann laga kraft 2016. Fastigheterna Stålklockan 1 (Gasklockan 4) och Stålklockan 2 (Gasklockan 3) fastighetsbildades år 2017. Under år 2019 hävdes avtalet mellan staden och Oscar Properties AB.

Åren 2018–2019 sanerade exploateringskontoret markytan (ej berg och berggrundvatten) inom projektet.

År 2020 markanvisades fastigheterna till Kärnhem Bostadsproduktion AB efter att bolaget vunnit en markanvisningstävling. Bolaget tog över konceptet om att utveckla Stålklockan 1 till ett högt bostadshus och att bevara fackverket inom Stålklockan 2 och möjliggöra denna för kulturändamål. Inom ramen för avtal om markanvisning fanns en option om att pröva bostäder i Stålklockan 2. Projektet genomförs dock nu i enlighet med gällande detaljplan.

Stålklockan 1 avser cirka 320 bostadslägenheter och 400 m² kommersiell yta. Fastigheten inkluderar även en förskola för ca 90 barn med förskolegård. Bredvid fastigheten finns redan Myrparken i öst utförd med en stor klätterställning, picknickbord och parklek. En trappa och en tillgänglig väg anläggs från fastigheten till parkområdet för att stärka kopplingen till stadens grönområden. Direkt i söder om Stålklockan 1 ligger Hästhagsparken. En trappa från fastigheten till Hästhagsparken ska anläggas och binder därmed samman parkytan i söder med parkytan i öst. Mellan

dessa parkytor ligger förskolan i Stålklockan 1 som därmed har en direkt anslutning till två av Hjorthagens grönområden.

Projektet förväntas tillskapa cirka 15 arbetsplatser inom förskoleverksamheten samt arbetsplatser inom den kommersiella ytan.

Stålklockan 2 avser kulturändamål och inkluderar ett stålfackverk som tidigare omringat gasklocka 3. Stålfackverket är blåklassat och därmed bevarandevärt ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Fackverket anses vara en stor del av fastighetens kulturhistoria och symboliserar tidigare gasklocka 3 på platsen. Bolaget 2 övertar ägandet med ansvar för drift- och underhåll av fackverket i enlighet med detaljplanen i samband med tillträde.

Idag nyttjas området som etablering för ombyggnaderna av tegelgasklockorna.

Stockholms stad äger idag marken inom projektområdet. En underliggande konstruktion finns inom området vars rättigheter säkerställs med officialservitut eller avtalsservitut vid markförsäljning.

Gasverksområdet har ett stort kulturhistoriskt värde och området är idag blåklassat av stadsmuseet. Projektområdet är ett värdefullt landmärke och det fackverk som tidigare omringade Gasklocka 3 ska bevaras ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Innanför fackverket tillskapas en nybyggnadsrätt som ska ersätta gasmanteln i sin karaktär.

Platsen är högt belägen och byggnationen för Gasklocka 4 kommer påverka Stockholm stads stadsbild. Sammantaget har platsen krävt en hög arkitektonisk kvalitet och en parallell arkitekturtävling har genomförts för utformningen av exploateringen inom Gasklocka 4.

Tidigare beslut

Detaljplanen vann laga kraft 16 juni 2016.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507	Program för planering av utvecklingsområdet.
SBN 020321	Inriktningsbeslut Program för planering av utvecklingsområdet.
EXPLN 090319	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden.
EXPLN 090514	Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Oscar Properties.
SBN 091126	Godkännande av start-pm för detaljpaneläggning.
SBN 130523	Godkännande av samråddogörelse och ställningstagande inför utställning.

EXPLN 131212	Förnyat inriktningsbeslut för del av Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, genomförandebeslut för Gasverksområdet och Ängsbotten.
EXPLN 140206	Godkännande av exploateringsavtal med Oscar Properties samt genomförandebeslut.
KF 140407	Antagande av detaljplan DP2009-11340-54 Vilken senare reviderades och vann laga kraft genom mark- och miljödomstolen 2016-06-16.
EXPLN 170824 KF 171106	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
EXPLN 191114 KF 201102	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.
EXPLN 201217	Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Kärnhem Bostadsproduktion AB.
EXPLN 240613	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Överenskommelser om exploatering

Med utgångspunkt i gällande markanvisningsavtal har exploateringskontoret och Kärnhem Bostadsproduktion AB utarbetat förslag *dels* till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av Stålklockan 1 med Nya Hem NYAB 22 AB (Bolaget 1) *samt* överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom Stålklockan 2 med Nya Hem NYAB 51 AB (Bolaget 2).

Bolaget 1 och Bolaget 2 är två nybildade koncernägda dotterbolag till Kärnhem Bostadsproduktion AB och BWG Homes AS. Moderbolagsborgen lämnas av OBOS Nya Hem AB (org.nr 559269-1983) för både Bolaget 1 och Bolaget 2. Staden genomförde en motpartsgranskning i maj 2025.

Överenskommelser om exploatering för Stålklockan 1 och 2 är villkorade av kommunfullmäktiges beslut om godkännande senast den 31 december 2025, varför exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera ärendet.

Stålklockan 1

Stålklockan 1 upplåts med äganderätt för bostäder, förskola och kommersiella ytor. Före tillträde ska staden marksanera fastigheten i berg och berggrundvatten till nivåer enligt ändamål för detaljplan. För att komma åt markföroreningarna ska staden utföra en bergentreprenad enligt förutsättningar för bostadshuset och dess tillhörande garagebyggnad. Staden står kostnaden för saneringen av föroreningar i berg och i

inträngande berggrundvatten samt för förorenade massor över mindre känslig markanvändning, MKM.

Bolagets köpeskilling ökas med ett fast belopp om 28,5 miljoner kronor för att fastigheten överläts i avtalat skick. Beloppet uppskattas motsvara vad kostnaden hade varit för schakt ner till grundläggningsnivå, inklusive hantering av rena massor, transporter m.m. utan föroreningar.

Efter bergentreprenaden görs ytterligare saneringsåtgärder för att säkerställa föroreningsnivåerna i berggrundvattnet. Därefter ska staden lämna en slutrapport över de saneringsåtgärder som vidtagits till miljö- och hälsoskyddsnämnden och ett byggherrebreve överlämnas till Bolaget 1 vid tillträde. Ett godkännande från miljö- och hälsoskyddsnämnden ska finnas framme före tillträdesdagen.

Om inte samtliga tillträdesvillkor för Stålklockan 1 är uppfyllda senast två år från tecknande av Överenskommelser om exploatering, har Bolaget 1 rätt att häva överenskommelsen.

Stålklockan 2

Fastigheten Stålklockan 2 upplåts till Bolaget 2 med en tomträttsavgäld om 1000 kr/år. Tomträtten upplåts för kulturändamål, där avses konst, konsthall, konstnärsateljéer, teater eller skulpturpark. Även café eller restaurang får anordnas i kombination med kultur, om så sker ska tilläggsavtal tecknas med avgäld enligt bilaga 2. Avtalet innehåller inte krav på genomförande av viss bebyggelse.

Om Bolaget 2 väljer att ansöka om planbesked för att ändra detaljplanen för Stålklockan 2 förutsätter det nya beslut i exploateringsnämnden och att nya avtal upprättas.

Det befintliga fackverket inom fastigheten överläts till Bolaget 2 som övertar drift- och underhållsansvar för fackverket.

Staden ombesörjer renovering och upprustning av stålfackverket i enlighet med befintlig detaljplan innan Bolaget 2 tecknar tomträttsavtal.

Gemensamt

Norra Djurgårdsstadens hållbarhetskrav har bilagts till överenskommelser om exploatering som projektspecifika hållbarhetsmål och är gällande för bolagen.

Rättigheter för allmän gångväg över kvartersmark säkras via servitut. Även stadens underliggande konstruktion samt uppförande och underhåll av tidigare produktionsanläggning säkras via servitut. Bolaget 1 svarar för all byggnation inom kvartersmark efter tillträdesdagen.

Expertrådet har den 16 april 2020 godkänt markpriset för de kommersiella delarna och den 10 december 2020 markpriset för bostäder (dnr E2019-05144).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 312 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 511 miljoner kronor inklusive redan nedlagda inkomster och utgifter motsvarande

1 484 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).)

Fastigheten Stålklockan 1 kommer att säljas och fastigheten Stålklockan 2 kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,51.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 312,3 miljoner kronor, varav 120 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst marksanering, rivning av de tidigare gasklockorna samt anläggning av allmän platsmark, utredningar, projektledning och förvaltning ända sedan projektets start 2009.

Av dessa utgör 10 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Byggaktören bekostar VA-anslutning för fastigheterna samt projektering och anläggning inom kvartersmark.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefakturerings- och saneringskostnader.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning av Stålklockan 1 beräknas till 906 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 793 miljoner kronor.

Försäljningsinkomsterna är i 2024 års prisindex och baseras på 33 000 kvm ljus BTA bostäder, 400 kvm ljus BTA handel och 1 000 kvm ljus BTA förskola. Köpeskilling ökas även med ett fast belopp om 28,5 miljoner kronor för att fastigheten överläts i avtalat skick.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-04-16 för de kommersiella delarna och 2020-12-10 för bostäderna gällande avgälds- och prisnivåer.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 818 000 kronor i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 263 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering och risker kopplat till förseningar i egna entreprenader.

Det tidigare genomförandebeslutet för Gasklocka 3 och 4 från 2014 var på 99 miljoner kronor och avsåg främst rivning av de tidigare gasklockorna, marksanering och iordningställande av parkmark samt gångväg mot Hjorthagens IP och bostadsområdet Abessinien. Projektet räknade då med ett positivt nettonuvärde om 246 miljoner kronor. Täckningsgraden har minskat från tidigare 276 procent till prognostiserade 263 procent.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2024 beräknades Gasklockan 3 och 4 generera ett nettonuvärde på 468 miljoner kronor samt en nettoprojektbudget på 205 miljoner kronor. Förändringen i nettonuvärde beror i huvudsak på att markförsäljningspriset för bostäder har indexerats upp till 25 060 kronor per m2 ljus BTA per augusti 2024 från tidigare markförsäljningspris i markanvisningsavtalet 2020 som då var 20 327 kronor per m2 ljus BTA.

Investeringsutgifterna har ökat då saneringskostnaderna inom projektet prognostiseras bli högre och riskreserven har justerats upp.

Utvalda nyckeltal nedan redovisar skillnaderna mellan genomförandebeslutet 2014, det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2024 och det reviderade genomförandebeslutet 2025:

	Genomförande (2014)	Rev. Inriktningsbeslut (2024)	Rev. Genomförande (2025)
Beslutstidpunkt	2014-02	2024-06	2025-06
Utgifter (brutto)	99 mnkr	205 mnkr	312 mnkr
Nettonuvärde	246 mnkr	468 mnkr	629 mnkr

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 312,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 1,4 miljoner kronor i löpande prisnivå.

Siffrorna för projektets intäkter är konservativt beräknade enligt senaste prognosen och bedöms bli högre vid fastställd byggnation.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
---------------------------	------------	--	--	--	--	--	--

Investerings	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-120,1	-19,3	-68,1	-4,1	-3,7	-97,0	-312,3
Inkomster (exkl. försäljning)	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-118,7	-19,3	-68,1	-4,1	-3,7	-97,0	-310,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	906,0	0,0	0,0	906,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan							
ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-0,5	-3,9	0,0	0,0	0,0	-1	totalt -10,1
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,4	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	792,8	0,0	0,0	0,0	totalt 792,8
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Summa resultatpåverkan nämnd	-0,5	-3,9	792,8	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	mellan -0,6 och -0,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 10 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 793 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

För projektet har följande ekonomiska osäkerheter och hur de bör hanteras identifierats:

- De kvarvarande markföroreningarna inom projektområdet är dolda i berg och grundvatten vilket gör saneringsomfattningen svårbedömd. Staden bär den risken. För att möta upp detta har projektet räknat med en riskreserv på 15 miljoner kronor.
- Staden ska innan tecknande av tomträttsavtal utföra underhållsåtgärder på stålfackverket inom Stålklockan 2 enligt gällande detaljplan. Förutsatt att en ny detaljplan för bostäder provas för Stålklocka 2, kan stålfackverkets funktion påverkas, kan Staden komma att avvakta med de mer omfattande underhållsåtgärderna. Dock ska samtliga överenskomna underhållsåtgärder vara klara senast 2036. Samtliga underhållsåtgärder för stålfackverket budgeteras till 40 miljoner kronor som redovisas som en riskreserv.
- Den preliminära köpeskillingen i överenskommelse om exploatering för Stålklockan 1 baseras på en byggrätt motsvarande 80 procent av det lagakraftvunna

bygglovets och slutregleras med en tilläggsköpeskilling motsvarande resterande byggrätt vid startbesked. Sannolikheten att startbeskedets byggrättsvolym inte skulle överensstämma med bygglovets byggrättsvolym bedöms som låg. Utifrån detta finns en risk om 144 miljoner kronor i utebliven intäkt. Denna är beräknad i 2020 års nivå.

- Överenskommelse om exploatering för Stålklockan 1 är villkorat med att samtliga tillträdesvillkor är uppfyllda senast två år från tecknande av överenskommelsen. I det fall att avtalet skulle omförhandla står staden risken att omförhandla eller markanvisa igen vid senare tillfälle.

Slutsats ekonomi

Projektet redovisar ett positivt nettonuvärde på 511 miljoner kronor vilket är mer än vad projektet beräknades till i det tidigare genomförandebeslutet för Gasklockan 3 och 4 från 2014 samt Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut från år 2024. Det finns en osäkerhet i kostnaden för marksaneringen men projektets täckningsgrad bedöms som god. Trots en ökad riskreserv bedöms projektet generera ett positivt nettonuvärde vilket innebär ett ökat tillskott till Hjorthagens totalekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 320 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i tidigare utbyggda etapper inom Hjorthagen är 52 procent hyresrätter och 48 procent bostadsrätter. Fördelningen är enligt Hjorthagens inriktningsbeslut (2024).

Lokaler

Projektet tillskapar en förskola för cirka 90 barn med förskolgård i Stålklockan 1. Kommersiella lokaler byggs inom fastigheten för både boende och besökare till Norra Djurgårdsstaden.

I Stålklockan 2 möjliggörs yta för kulturändamål.

Social hållbarhet

Stålklockan 1 och Stålklockan 2 ligger inom ett viktigt kulturhistoriskt område och genom dess placering bidrar projektet till att binda samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden.

Inom projektet tillskapas nya gångvägar som binder samman de befintliga grönyttorna med varandra. Projektet har även sanerat och anlagt den intilliggande parkytan Myrparken som bidrar med rekreativa värden för området och en plats där boende och besökare kan mötas.

Jämställdhet och trygghet

Projektområdet har tidigare varit ett avstängt industriområde och under en längre tid stått tomt eller använts som etableringsyta för andra projekt inom Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringsprojektet kommer öppna ytan för allmänheten genom att anlägga en allmän gångväg genom kvartersmarken och därigenom tillskapa en mer öppen och trygg plats för människor att röra sig inom. Projektet har lokaler i bottenvåningen och daglig verksamhet i form av förskola.

De gångvägar som byggs inom projektet kommer också bidra till en ökad folkgenomströmning och ytterligare belysning kommer uppföras där gångvägar anläggs.

Barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys.

Inom projektet kommer en förskola för cirka 90 barn att uppföras inklusive tillhörande förskolegård för de boende i Stålklockan 1 och för kringboende. I direkt anslutning till projektet finns den nyanlagda äventyrsparken Myrparken som, i och med projektet, nu även får en tillgänglighetsanpassad gångväg.

Nedanför projektområdet mot den södra grönytan Hästhagsparken planerar projektet för att utöka och förbättra den redan befintliga bergslänten och anlägga en pulkabacke för mindre barn. Befintliga konstverk kommer att flyttas något för att förbättra säkerheten på platsen så att de inte kommer i konflikt med pulkabacken.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla”.

Inom projektet kommer en tillgänglighetsanpassad gångväg anläggas från Gasverksvägen i norr till Myrparken i öst och därigenom förbättrar möjligheten för fler människor att kunna använda stadens gröna områden och parker.

Miljömässig hållbarhet

Projektet planeras enligt Norra Djurgårdsstadens ”Program för hållbar stadsutveckling”. Byggaktören åtar sig i markanvisningsavtalet att följa handlingsprogrammet som har tagits fram för Gasklocka 3 och 4. I dessa dokument ställs höga krav på grönytefaktor och låg energiförbrukning.

Tidig miljöbedömning

I detaljplanearbetet har följande frågor studerats i miljökonsekvensbeskrivning:

- Stads- och landskapsbild
- Naturmiljö
- Kulturmiljö
- Marföroreningar
- Risk och säkerhet i både rivnings- och byggskede
- Buller

Markföroreningssituationen i området förbättras då marken inom området saneras inför exploateringen. Saneringen har däremot inneburit att det befintliga marklagret på platsen tagits bort. För att återskapa den kulturhistoriska parkmiljön runt Stålklockan 2 kommer projektet plantera träd och buskar i parkmarken ovan murarna längs Bobergsgatan och Gasverksvägen.

Lägenheterna inom projektet bedöms klara bullernivåer för bostäder genom lämplig planlösning. Under exploateringen och marksaneringen kommer störningsmoment att vara oundvikliga men karaktären bedöms vara temporär.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråkstar ingen grönyta då marken tidigare har varit industrimark. Intill projektområdet finns det skyddsvärda träd som kommer beaktas och skyddas under byggnation.

Inom den parkmark som finns runt kvartersmarken kommer projektet att återskapa den gröna krans som tidigare funnits på platsen genom trädplantering och återetablering av flora.

Hållbarhetskrav

Bolaget 1 och Bolaget 2 åtar sig att uppfylla kraven enligt "Handlingsprogram vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder och lokaler i fastigheterna Stålklockan 1 och 2 (Gasklocka 3 och 4)" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Entreprenaden för bergarbetet och marksaneringen planeras att påbörjas under slutet av 2025. Sprängning och sanering av bergmassor sker under ca sex till nio månader. Parallellt pågår erforderliga saneringsåtgärder av berggrundvattnet och beräknas vara klart ett år efter att entreprenadstart, det vill säga i slutet av 2026.

När marken är sprängd och sanerad skickas en slutrapport in över marksaneringen till miljö- och hälsoskyddsnämnden för godkännande. Ett byggherrebrev överlämnas till Bolaget 1 och därefter tillträder Bolaget 1 fastigheten Stålklocka 1 under 2027.

Stålfackverket inom Stålklockan 2 iordningställs av Staden så att eventuell etablering av Bolaget 1 möjliggörs inom fastigheten.

Bolaget 1 planerar sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2031. Därefter finplanerar staden allmän platsmark inom projektområdet samt pulkabacken i Hästhagsparken. Finplaneringen beräknas ta två år.

Innan Bolaget 2 tecknar tomträttsavtal för Stålklockan 2 ska Staden vidta erforderliga underhållsåtgärder på stålfackverket så att byggnadsverket uppnår överenskommet skick vid överlämning.

Risker och osäkerheter

I projektet föreligger ett antal risker som kan påverka projektets utförande både i tid och ekonomiskt utfall.

Största risken i projektet sett till tid och ekonomi är omfattningen av marksaneringen. Det är ett svårbedömt moment då förroreningarna är dolda i berget och berggrundvattnet där både tid och ekonomisk påverkan är kvalificerade uppskattningar.

Marksaneringens omfattning medför även en risk för att staden behöver spränga ytterligare bergmassor för att sanera marken till ändamål enligt detaljplan. Det kan medföra fördyrande omständigheter för Bolaget 1 i form av ändringar i grundläggning och konstruktionsuppbyggnad för fastigheten vilket staden bekostar upp till 20 miljoner kronor.

Överenskommelsen om exploatering för Stålklockan 1 är villkorad med att samtliga tillträdesvillkor ska vara uppfyllda inom två år från det att överenskommelse om exploatering har tecknats, annars har Bolaget 1 rätt att häva avtalet. Den största osäkerheten ligger i tid för sanering av berg och berggrundvatten, där staden räknar med en entreprenadtid fram till maj 2027. Utifrån detta finns en risk att Staden på nytt behöver markanvisa fastigheten till en annan byggaktör.

Utöver ovan finns även en befintlig anläggning som tillhör trafikkontoret och som staden behöver beakta med hänsyn till de sprängningsarbeten som utförs i samband med bergsentreprenaden. Sprängningsarbetet behöver även hantera närheten till intilliggande bostäder, skola och verksamheter i Gasklocka 2. God kommunikation med intressenter i området och en utstuderad skedesplanering kommer behövas i entreprenadskedet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsmuseet, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Samråd har hållits med stadsmuseet sedan tidigare avseende åtgärder för Gasklocka 3 och där museet har medverkat för dokumentation av stålklockan i samband med

rivnings- och saneringsarbeten. Motsvarande dokumentation har gjorts då Gasklocka 4 revs.

Stadsdelsförvaltningen har tidigare meddelat ett behov av en förskola inom Hjorthagen vid tidpunkten för detaljplanens framtagande. Idag indikerar stadsdelsförvaltningen att de ser ett minskat behov av förskoleplatser inom området men då detaljplanen redan vunnit laga kraft och en lokal för förskola redovisats som ett ska-krav är det en förutsättning som Bolaget 1 får hantera.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Trafikkontoret har varit med i dialogen kring den allmänna gångvägen från Gasverksvägen till intilliggande lekpark samt i utformningen av gångvägarna för att säkerställa tillgänglighetsperspektivet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets bedömning är att projektet bör genomföras givet de ekonomiska förutsättningarna som nämnts ovan och att projektet ger ett positivt ekonomiskt tillskott till Hjorthagens totalekonomi.

Utöver de ekonomiska förutsättningarna innebär projektet även att de befintliga parkområdena Myrparken och Hästhagsparken binds samman och att en tillgänglighetsanpassad gångväg tillskapas till parkområdet.

Projektet förvaltar även platsens kulturhistoriska värde genom att bevara karaktären i områden samt förstärka platsen som ett viktigt landmärke i staden.

Genom att möjliggöra för en unik fastighet inom Gasklocka 4 bidrar projektet till att uppfylla stadens bostadsmål och ytterligare binda samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 oktober 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen i Stålklockan 1 (Gasklocka 4) och Stålklockan 2 (Gasklocka 3). Projektet förvaltar platsens kulturhistoriska värde som

en del av Gasverksområdet genom att bevara karaktären i området samt förstärka platsen som ett viktigt landmärke i staden. Utvecklingen bidrar även till att länka samman befintliga parkområden och öka tillgängligheten även för allmänheten inom området att kunna nyttja stadens rekreativa ytor. De ekonomiska förutsättningarna bidrar till ett positivt tillskott till Hjorthagens totalekonomi samtidigt som utvecklingen också är ett bidrag till stadens ambitiösa mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet redovisar ett positivt nettonuvärde på 511 miljoner kronor vilket är mer än vad projektet beräknades till i det tidigare genomförandebeslutet för Gasklockan 3 och 4 från 2014 samt Hjorthagens reviderade inriktningsbeslut från 2024. Det finns en osäkerhet i kostnaden för marksaneringen men projektets täckningsgrad bedöms som god. Trots en ökad riskreserv bedöms projektet generera ett positivt nettonuvärde vilket innebär ett ökat tillskott till Hjorthagens totalekonomi.

Ekonomiska osäkerheter

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens riskbedömning:

- De kvarvarande markföroreningarna inom projektområdet är dolda i berg och grundvatten vilket gör saneringsomfattningen svårbedömd. Staden bär den risken. För att möta upp detta har projektet räknat med en riskreserv på 15 miljoner kronor.
- Staden ska innan tecknande av tomträttsavtal utföra underhållsåtgärder på stålfackverket inom Stålklockan 2 enligt gällande detaljplan. Förutsatt att en ny detaljplan för bostäder prövas för Stålklocka 2, kan stålfackverkets funktion påverkas. Staden kan därmed komma att avvakta med de mer omfattande underhållsåtgärderna. Dock ska samtliga överenskomna underhållsåtgärder vara klara senast 2036. Samtliga underhållsåtgärder för stålfackverket budgeteras till 40 miljoner kronor som redovisas som en riskreserv.
- Den preliminära köpeskillingen i överenskommelse om exploatering för Stålklockan 1 baseras på en byggrätt motsvarande 80 procent av det lagakraftvunna bygglovets och slutregleras med en tilläggsköpeskillning motsvarande resterande byggrätt vid startbesked. Sannolikheten att startbeskedets byggrättsvolym inte skulle överensstämma med bygglovets byggrättsvolym bedöms som låg. Utifrån detta finns en risk om 144 miljoner kronor i utebliven intäkt. Denna är beräknad i 2020 års nivå.
- Överenskommelse om exploatering för Stålklockan 1 är villkorat med att samtliga tillträdesvillkor är uppfyllda senast två år från tecknande av överenskommelsen. I det fall att avtalet skulle omförhandla står staden risken att omförhandla eller markanvisa igen vid senare tillfälle.

Stadsledningskontoret vill uppmana nämnden att fortsatt söka möjligheter att öka lönsamheten i kommande projekt i Norra Djurgårdsstaden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2, projekt Gasklocka 3 och 4, till en projektutgift om 312,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 1,4 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 906 miljoner kronor, samt medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark och upplåtelse av tomträtt. Projektutgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndes investeringsbudget. Utgifterna för kommande år ska behandlas i budget för 2026.