

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2021/767)

Scen i Gasklocka 2, fastigheten Gasklockorna 2, i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden samt genomförandeavtal rörande lokal för kultur- och evenemangsverksamhet

Genomförandebeslut

Framställan från exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra scen i Gasklocka 2 till en investeringsutgift om 1 053 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa genomförandeavtal med tillhörande hyresavtal enligt bilaga 3 till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Investeringen för att genomföra en ombyggnation av Gasklocka 2 till scen är omfattande, både utifrån de krav som ställs för en fungerande scenverksamhet men även för att uppfylla de krav som finns för bevarande av höga kulturvärden gällande såväl interiör som ytterfasader. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 053 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 450 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter.

Nettonuvärdet för stadsutvecklingen i Hjorthagen som helhet är dock positivt med 1 304 mnkr. I detta nettonuvärde ingår scenen i Gasklocka 2. Exploa-

teringsnämndens analyser visar att den negativa effekten på Hjorthagens ekonomi av att inte genomföra investeringen skulle vara något högre än 450 mnkr, framför allt genom att det påverkar andra aktörers vilja att investera i området.

Våren 2020 erbjöds aktörer möjlighet att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet i Gasklocka 2 genom riktade förfrågningar samt annonsering i branschpress. Samarbets- och intentionsavtal tecknades den 17 augusti 2020 med Pop House Entertainment Group AB.

Ett hyresavtal behöver innehålla ett datum då löptiden kan påbörjas. Det går i dagsläget inte att ange ett datum för när hyresperioden kan starta för verksamheten i Gasklocka 2, varför förslaget till hyresavtal presenteras som en bilaga till ett genomförandeavtal. Hyresavtalets löptid är 10 år, med 5 års löpande förlängning om ingen uppsägning sker. Den fasta bashyran är 20 mnkr per år och när omsättningen överstiger ett bestämt belopp utgår en rörlig hyresdel på en procentsats av den överskjutande delen. Längd och villkor för den första hyresperioden är avvägd med hänsyn till hyresvärdens och hyresgästens investeringar och branschpraxis.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen, som kommunfullmäktige fattade beslut om den 2 november 2020 § 9 dnr KS 2019/1764, framgår att alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer ska hållas öppna i den fortsatta processen, där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att en scen i Gasklocka 2 med tillhörande evenemangsverksamhet svarar väl upp mot Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Evenemangsverksamheten i Gasklocka 2 har förutsättningar att stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stockholmsregionens attraktionskraft.

Mina synpunkter

Investeringen för att genomföra en ombyggnation av Gasklocka 2 till scen är omfattande, både utifrån de krav som ställs för en fungerande scenverksamhet men även för att uppfylla de krav som finns för bevarande av de höga kulturvärdena gällande såväl interiör miljö som ytterfasader. Gasverksområdet som

helhetsmiljö är av högt kulturhistoriskt värde och utpekad som intressant i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Den stora tegelgasklockan i Norra Djurgårdsstaden ska bli en ny scen med ett brett utbud av kultur och evenemang. Gasklocka 2, som stod färdig år 1899, är ritad av Ferdinand Boberg. Den är en del av Gasverket, ett område som nu håller på att förvandlas från stängd industri till en plats med stort utbud av service, kontor, handel och upplevelser.

För att bevara den kulturhistoriskt värdefulla anläggningen, dess volym och rymd så byggs scenen som en egen byggnad inuti Gasklockan. På taket av den inre byggnaden kommer utrymme finnas för både restaurang och event, som kan ta emot cirka 1 000 gäster. Salongen med den stora scenen kommer att rymma cirka 1 750 platser för sittande publik och med stående publik kan Gasklocka 2 ta emot 2 300 personer som mest. En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade gasverksområdet som ett av Stockholms självklara besöksmål är att den scen som planerats i Gasklocka 2 blir verklighet. Idag saknas en scen av den storlek i Stockholm som kommer att kunna inrymmas i Gasklocka 2 och som kan erbjuda en flexibel scenutformning för en mångsidig användning.

Pophouses ambition med scen- och evenemangsverksamheten är att erbjuda ett brett utbud med livemusik, standup, teater, shower med mera under kvällstid. Pophouse vill skapa ett levande och öppet hus under så många av dygnets timmar som möjligt. Det möjliggör för andra aktiviteter dagtid. Här ser Pophouse möjligheter att samarbeta med flera olika aktörer. Förberedande arbeten pågår under år 2022. Byggnation av scen är planerat att starta år 2023. Evenemangsverksamhet bedöms komma igång under hösten 2026.

Jag konstaterar att investeringen i Gasklocka 2 under lång period beräknas ha en negativ resultatpåverkan men att investeringen samtidigt är viktig för att visionen för Gasverksområdet och Hjorthagen ska uppnås. Nettonuvärdet för stadsutvecklingen i Hjorthagen som helhet är dock positivt med 1 304 mnkr. I detta nettonuvärde ingår scenen i Gasklocka 2. Exploateringsnämndens analyser visar att den negativa effekten på Hjorthagens ekonomi av att inte genomföra investeringen skulle vara något högre än 450 mnkr, framför allt genom att det påverkar andra aktörers vilja att investera i området. Alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer bör därför också hållas öppna i den fortsatta processen där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör. Mot bakgrund av den betydelse som scenen förväntas få för både måluppfyllelse och ekonomi för stadsutvecklingen i Hjorthagen anser jag att investeringen kan genomföras.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Samarbets- och intentionsavtal
3. Genomförandeavtal med tillhörande hyresavtal
4. Kalkyler

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Avslå förslaget till genomförandebeslut
2. Därutöver anföra följande

Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden med 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Det bevarade Gasverket kan bli ett levande besöksmål med spännande miljö och kultur samt ge mervärden för såväl nuvarande som kommande Hjorthagsbor. Aktörer, byggherrar och boende har förväntningar på att Gasverket ska bli områdets nya stadsdelscentrum med handel och kulturverksamheter. Den nya stadsdelen har en utpekad hållbarhetsprofil, men det står allt mer klart att social hållbarhet inte har givits tillräcklig tyngd i planeringen. I det fortsatta arbetet måste betydligt fler hyresrätter med överkomliga hyror prioriteras i samband med resterande markanvisningar, för att därigenom stärka den sociala hållbarheten. I annat fall blir området alltför homogent sett till inkomst och social bakgrund och stora delar av befolkningen kommer aldrig att ha råd att betala de skyhöga hyrorna i området.

När staden tidigare utrett att göra Gasklocka 2 till scen, som målpunkt i området, har slutsatsen varit att det inte är ekonomiskt genomförbart att staden är både fastighetsägare och verksamhetsutövare. Nu vill majoriteten binda upp staden vid en miljardinvestering som fastighetsägare samtidigt som man säger sig inte kunna bygga tillräckligt med hyresrätter på grund av att intäkter av markförsäljningar behövs för att få projektet att gå runt. I det första beslutsunderlaget framgick det inte heller att det fanns en potentiell framtida hyresgäst från den privata marknaden. Kommunfullmäktige skulle då alltså besluta om en miljardinvestering i en fastighet utan att veta om det ens fanns någon som kunde tänka sig att hyra in sig. Efter en återremiss framkom att det tillkommit ett intentionsavtal med en extern aktör som verksamhetsutövare, vars verksamhet antagligen till stor del riktar sig till turister.

Vi står fast vid att staden måste hitta både den framtida fastighetsägaren och den framtida hyresgästen på den privata marknaden, så att stadens utgifter för projektet hålls nere, och att det istället skapas ett större utrymme för att satsa på ytterstaden. Det är oacceptabelt både stadsutvecklingspolitiskt och kulturpolitiskt att staden ska göra en

miljardinvestering i en scen i Gasklocka 2 som dessutom inte ger positiv resultatpåverkan förrän år 2037. Därtill är det oförsvarligt att majoriteten gör ett så stort ekonomiskt åtagande under så lång tid framöver samtidigt som man säger nej till en fullständig nödvändig utveckling av Asplundshuset på Sveavägen (stadsbiblioteket) av just den anledningen att det skulle innebära ett för stort ekonomiskt åtagande under lång tid framöver. Dessutom finns ett större behov av investeringar i kultur och scener i till exempel Järva och Hagsätra, och investeringar måste därför spridas över staden om vi ska kunna skapa en socialt hållbar stad.

Det säger mycket om den här majoritetens inställning till staden att man lägger en enorm summa på en fastighet i Norra Djurgårdsstaden samtidigt som stora nedprioriteringar görs i stadens andra verksamheter och i planerade investeringar. De grönbå går fram med förlustprojekt i Norra Djurgårdsstaden och på Östermalm, men är inte beredda att göra det i Skärholmen eller på Järva. Nedskärningar i förskolan, i projektet Fokus Skärholmen och nedskärningar i biblioteken får således betala för en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden. De signaler detta ger till stockholmarna är att vi inte lever i en jämlik stad.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) enligt följande.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden med 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Det är viktigt med målpunkter som stärker Norra Djurgårdsstaden som besöksmål. Det bevarade Gasverket kan bli ett levande besöksmål med spännande miljö och kultur, samt ge mervärden för såväl nuvarande som kommande Hjorthagsbor. Aktörer, byggherrar och boende har förväntningar på att Gasverket ska bli områdets nya stadsdelscentrum med handel och kulturverksamheter.

När staden tidigare utrett att göra Gasklocka 2 till en scen har slutsatsen varit att det inte är ekonomiskt genomförbart att staden är både fastighetsägare och verksamhetsutövare. Sedan dess har den moderatledda majoriteten ändrat inriktning. Istället för att hitta en ekonomiskt försvarbar väg framåt har de beslutat att binda upp staden vid en miljardinvestering som fastighetsägare. I det första beslutsunderlaget framgick det inte någonstans om det ens fanns en potentiell framtida hyresgäst från den privata marknaden. Kommunfullmäktige skulle då alltså besluta om en miljardinvestering i en fastighet utan att veta om det fanns någon som kunde tänka sig att hyra in sig i lokalerna. Efter en återremiss framkom att det tillkommit ett intentionsavtal med en extern aktör. Staden skulle således fortfarande vara fastighetsägare, men inte verksamhetsutövare.

Läget nu är att det ska göras en miljardinvestering i en fastighet, istället för att sälja den till en fastighetsägare på den privata marknaden. Det är anmärkningsvärt att den moderatledda majoriteten är beredda att lägga en enorm summa på en fastighet i Norra Djurgårdsstaden samtidigt som de gör stora nedprioriteringar i stadens andra verksam-

heter och planerade investeringar. I ärendet kan vi dessutom läsa att staden kommer att behöva subventionera scenen åtminstone till år 2037. Det är symtomatiskt för den här majoriteten att gå fram med förlustprojekt i Norra Djurgårdsstaden och på Östermalm, men inte i Skärholmen eller på Järva. Vi menar att det inte är acceptabelt att nedskärningar i förskolan, nedskärningar i projektet Fokus Skärholmen och nedskärningar i biblioteken får betala för en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra scen i Gasklocka 2 till en investeringsutgift om 1 053 mnkr.
2. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022
3. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa genomförandeavtal med tillhörande hyresavtal enligt bilaga 3 till utlåtandet.

Stockholm den 6 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Hans Altsjö

Reservation anfördes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Investeringen för att genomföra en ombyggnation av Gasklocka 2 till scen är omfattande, både utifrån de krav som ställs för en fungerande scenverksamhet men även för att uppfylla de krav som finns för bevarande av höga kulturvärden gällande såväl interiör som ytterfasader. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 053 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 450 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter.

Nettonuvärdet för stadsutvecklingen i Hjorthagen som helhet är dock positivt med 1 304 mnkr. I detta nettonuvärde ingår scenen i Gasklocka 2. Exploateringsnämndens analyser visar att den negativa effekten på Hjorthagens ekonomi av att inte genomföra investeringen skulle vara något högre än 450 mnkr, framför allt genom att det påverkar andra aktörers vilja att investera i området.

Våren 2020 erbjöds aktörer möjlighet att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet i Gasklocka 2 genom riktade förfrågningar samt annonsering i branschpress. Samarbets- och intentionsavtal tecknades den 17 augusti 2020 med Pop House Entertainment Group AB.

Ett hyresavtal behöver innehålla ett datum då löptiden kan påbörjas. Det går i dagsläget inte att ange ett datum för när hyresperioden kan starta för verksamheten i Gasklocka 2, varför förslaget till hyresavtal presenteras som en bilaga till ett genomförandeavtal. Hyresavtalets löptid är 10 år, med 5 års löpande förlängning om ingen uppsägning sker. Den fasta bashyran är 20 mnkr per år och när omsättningen överstiger ett bestämt belopp utgår en rörlig hyresdel på en procentsats av den överskjutande delen. Längd och villkor för den första hyresperioden är avvägd med hänsyn till hyresvärdens och hyresgästens investeringar och branschpraxis.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen, som kommunfullmäktige fattade beslut om den 2 november 2020 § 9 dnr KS 2019/1764, framgår att alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer ska hållas öppna i den fortsatta processen, där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 maj 2021 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av scen i Gasklocka 2 omfattande investeringsutgifter om 1 053 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet samt träffa genomförandeavtal med tillhörande hyresavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av Jonathan Metzger m.fl. (V), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Christina Wallmark (SD), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 april 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Gasklocka 2 stod klar 1899 som en del av Värtagasverket i Hjorthagen, området som i slutet av 1800-talet utsågs av stadsfullmäktige att härbärga den kommunaltek-niska verksamheten för gasproduktion. Värtagasverket planerades med senaste tekni-ken efter tyska förebilder och det fanns en önskan från staden att de kommunaltek-niska framstegen också skulle avspegla sig i arkitekturen. Gasklocka 2 är liksom fler-talet av de tidiga byggnaderna i gasverksområdet ritad av Ferdinand Boberg.

Efter dryga hundra år av gasproduktion förvärvade staden gasverksområdet från Fortum genom återtagande av arrende och köp av byggnader. Gasverksområdet är idag en del av Hjorthagen som ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdssta-den. Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år och är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. De första bostäderna i Hjorthagen började byggas våren 2011 och de första familjerna flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kom-mer Hjorthagen att ha fått ca 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter. Stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvand-las till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur i vilket gasverks-området bildar centrum.

Gasverksområdet som helhetsmiljö är av högt kulturhistoriskt värde och utpekad som intressant i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Gasklocka 2 är blåklassad av stadsmuseet vilket innebär ”bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen”. De höga kulturvär-

dena gällande såväl interiör miljö som ytterfasader innebär stora utmaningar för genomförandet vilket avspeglas i de omfattande investeringarna. I arbetet med detaljplanens framtagande gjordes avvägningen att då Gasklocka 1 kommer att kräva stora ombyggnationer för att fungera för hotellverksamhet är bevarandet av Gasklocka 2 än viktigare för att stärka områdets kulturhistoriska värde.

Detaljplanen för Gasverket Västra, i vilken Gasklocka 2 ingår, vann laga kraft i januari 2016. Utöver att lyfta de kulturhistoriska värdena fastslår detaljplanen att ”stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag”.

En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade gasverksområdet som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur, är att den scen som planerats i Gasklocka 2 blir verklighet.

När gasverksområdet markanvisades fanns varken Gasklocka 1 eller Gasklocka 2 med i markanvisningsförfarandet då dessa byggnader skulle utvecklas av staden. Under ett antal år utredde fastighetsnämnden möjligheten att bygga om Gasklocka 2 till en internationell gästspelscen, med staden som huvudman genom kulturförvaltningen. Dock ansågs inte den tänkta affärsmodellen där staden både agerar fastighetsägare och verksamhetsutövare genomförbar. I verksamhetsberättelsen 2015 överfördes ansvaret för den vidare utvecklingen av Gasklocka 2 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Under 2016 markanvisades den intilliggande Gasklocka 1 till CA Fastigheter för hotellverksamhet mot bakgrund av den tänkta utvecklingen i Gasklocka 2.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2017 var inriktningen att exploateringsnämnden efter övertagandet av ansvaret för Gasklocka 2 skulle hitta både den framtida ägaren och en hyresgäst från den privata marknaden. Då möjligheterna för ett privat ägande av Gasklocka 2 uttömts fastslogs i det reviderade inriktningsbeslutet från 2019 (antaget av kommunfullmäktige 2020-11-02) att ägandet tills vidare ska ligga kvar hos staden med en hyresaktör från den privata marknaden. Dock ska alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer hållas öppna i den fortsatta processen, där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör. Våren 2020 erbjöds aktörer möjlighet att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet i Gasklocka 2 genom riktade förfrågningar samt annonsering i branschpress. Samarbets- och intentionsavtal tecknades 2020-08-17 med Pop House Entertainment Group AB (nedan Pop House). Samarbetsavtalets syfte var att staden tillsammans med Pop House skulle utarbeta förutsättningar för scenens uppförande och verksamheten samt att fastställa hyresvillkor.

Under hösten 2020 arbetade exploateringskontoret vidare med utformning av hyresavtal samt med att definiera samverkan under projektering och genomförande.

Ett hyresavtal behöver innehålla bland annat ett tydligt datum då löptiden påbörjas. Det går i dagsläget inte att ange ett datum för när hyresperioden kan starta för

verksamheten i Gasklocka 2. Därför presenteras förslag till hyresavtal som en bilaga till ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet förbinder parterna att dels samverka under genomförandet samt dels att hyresavtal ska tecknas då det är klarlagt när hyresperioden kan starta. I samarbetet mellan Pop House och staden har det tagits fram en gränssnittslista som förtydligar vilka saker hyresvärden respektive hyresgästen ansvarar för, detta gäller både anläggande och driftsfrågor. Det finns en hyresdel som är fast och då omsättningen överstiger ett bestämt belopp utgår en rörlig hyresdel på en procentsats av den överskjutande delen.

I den nu tomställda Gasklocka 2 bibehålls och restaureras det yttre skalet varsamt för att bevara de kulturhistoriska värdena som detaljplanen föreskriver. Den nya kulturscenen med tillhörande faciliteter kommer att vara mer eller mindre fristående från den befintliga konstruktionen. Besökaren kommer att ges möjlighet att i foajéer och trapphallar beskåda den ursprungliga byggnaden. Den översta våningen, som ska nyttjas som bankettsal, kommer att ha en rumshöjd av 17 meter under kupoltaket.

Beroende på evenemang finns fyra olika salongsvarianter. Enligt framtagna systemhandling beräknas kapaciteten vara:

- Sittande publik, cirka 1 750 platser
- Stående publik på parkett och sittplatser på balkong, cirka 2 300 platser
- Event/bankett med plant golv i scengolvshöjd, cirka 1 200 ståplatser
- ”Krogshowdukning” med parketten i fyra olika gradänghöjder, cirka 550 matplatser

Övriga förutsättningar.

- Spelyta: djup 15 m, bredd 15 m
- Separat eventyta och restaurang med plats för 1 000 sittande
- Restaurangkök med tillagning för 1 000 gäster
- Maximalt antal som får vara i byggnaden styrs av brandnormer och möjliggör att 2 400 personer kan vistas där samtidigt

Investeringen för att genomföra en ombyggnation av Gasklocka 2 till scen är omfattande, både utifrån de krav som ställs för en fungerande scenverksamhet men även för att uppfylla de krav som finns för bevarande av de höga kulturvärdena gällande såväl interiör miljö som ytterfasader.

Planerad start för evenemangsverksamheten i Gasklocka 2 bedöms till Q3, 2026.

Tidigare beslut

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen godkändes av exploateringsnämnden 2019-11-14 och av kommunfullmäktige 2020-11-02. Det senast reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen innan dess godkändes av exploateringsnämnden 2017-08-24 och kommunfullmäktige 2017-11-06.

Reviderat genomförandebeslut för Gasverket antogs av kommunfullmäktige 2017-11-06 (Dnr E2017-01268) och detaljplanen Gasverket Västra m.m. (Dp 2011-17188-54) 2015-09-07.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I det reviderade genomförandebeslutet för Gasverket som antogs av kommunfullmäktige 2017-11-06 (Dnr E2017-01268) beviljades exploateringsnämnden att genomföra en grundinvestering i Gasklocka 2 om totalt 133 mnkr innefattande underhållsåtgärder som är nödvändiga för att säkra byggnadens skick. Denna investering krävs oavsett om det är en scen eller annan verksamhet som i framtiden ska bedrivas i byggnaden. Underhållsåtgärderna avser främst renovering av tak, fasad och fönster, samt dränering och lossållning av berg inuti byggnaden.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden enligt nuvärdes-metoden samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Den redan beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om ca 133 mnkr är inte medräknad i nedan lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till nedlagda utgifter och kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, återinvesteringar och hyresintäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka -450 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Fastighetskontorets lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden har använts för att beräkna investeringens kapitalkostnader samt återinvesteringsbeloppet som investeringen i Gasklocka 2 skulle medföra framgent, där återinvesteringsgraden bedömts till 30 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 053 mnkr för exploateringsnämndens del, varav cirka 29 mnkr är redan nedlagda utgifter som avser främst utredningar, framtagande av systemhandling m.m. Utgifterna avser främst de åtgärder och installationer m.m. som krävs för att omvandla nuvarande Gasklocka 2 till en internationell kulturscen. Se vidare i bilaga 3.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 1 053 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-29,2	-10,2	-31,7	-109,2	-285,4	-587,3	-1 053,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-29,2	-10,2	-31,7	-109,2	-285,4	-587,3	-1 053,0
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 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

De totala investeringsutgifterna för Gasklocka 2, inklusive den redan beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om ca 133 mnkr, beräknas till ca 1 187 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren presenteras i nedan tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Totalt
Utgifter scenen	-29,2	-10,2	-31,7	-109,2	-285,4	-587,3	-1 053,0
Utgifter underhållsåtgärder	0,0	-25,1	-65,5	-36,0	-7,2	0,0	-133,8
Total utgift Gasklocka 2	-29,2	-35,3	-97,2	-145,2	-292,6	-587,3	-1 186,8

Driftbudget

Investeringen i Gasklocka 2, inklusive den redan beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om ca 133 mnkr, beräknas för exploateringsnämnden innebära kapitalkostnader (internränta och avskrivningar) om maximalt cirka 51 mnkr om året. Kapitalkostnaderna minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. Hyresintäkterna beräknas till maximalt cirka 27 mnkr om året (i 2021 års prisnivå). Första året med en positiv resultatpåverkan för exploateringsnämnden, avseende investeringen i Gasklocka 2, beräknas vara år 2037.

Löptiden på hyresavtalet är 10 år, med 5 års löpande förlängning om ingen uppsägning sker. Längden på den första hyresperioden är avvägd för att ta hänsyn till hyresvärdens och hyresgästens omfattande investeringar inför driftstart, men också branschpraxis gällande löptider.

Ekonomiska osäkerheter

I en konsekvensanalys har effekterna av en utebliven investering i en scen i Gasklocka 2 utretts. En av effekterna blir att gasverksområdet kommer att tappa i attraktionskraft vilket medför att viljan att investera i kalkylerad omfattning uteblir. Utan en scen kommer gasverksområdet att behöva omformas till ett lokalt centrum med mestadels bostäder. Flera av de befintliga hus som finns i gasverksområdet är inte lämpade för bostadsändamål och för dessa skulle staden behöva överta investeringen för iordningställande av verksamhetslokaler. Planerad hotellverksamhet i Gasklocka 1 uteblir sannolikt då förutsättningen för denna verksamhet är att en scen i Gasklocka 2 kommer till. Är det så att ingen investering sker kommer Gasklocka 1 och Gasklocka 2 ändå att behöva saneras och renoveras i viss omfattning. En utebliven investering i Gasklocka 2 skulle även medföra en tidsförskjutning på minst två år för ett flertal hus inom gasverksområdet. Summerat visar utförd konsekvensanalys att den negativa effekten av att inte investera i en scen är cirka 560 mnkr på nettonuvärdet för Hjorthagen. Senaste inriktningsbeslutet för Hjorthagen, antaget av kommunfullmäktige 2020-11-02, ger ett nettonuvärde om 1 304 mnkr. I detta nettonuvärde ingår genomförandet av en scen i Gasklocka 2. Om investeringen i en scen uteblir landar nettonuvärdet enligt konsekvensanalysen på 1 194 mnkr. Det innebär således att nettonuvärdet för Hjorthagen blir lägre om en investering i en scen i Gasklocka 2 uteblir än om den genomförs. Utebliven investering i en scen kan även komma att innebära kostnader i form av ej kända anspråkskrav från byggaktörer, vilket även bör tas i beaktande. Något som i detta scenario inte kostnadssatts är påverkan på redan genomförda byggprojekt, där samtliga verksamma byggaktörer i området har förespeglats ett gasverksområde med kultur, handel, service och upplevelser.

Den scen som idag planeras i Gasklocka 2 är delvis en annan än den som planerades vid framtagandet av detaljplanen för Gasverket Västra. Dagens scen ger utrymme för en mer omfattande kultur- och evenemangsverksamhet. Det har under arbetets gång inför genomförandet framkommit funktionskrav som inte fullt ut kan hanteras i detta genomförandebeslut. Det kan handla om parkering, angöring för tv-produktioner, hantering av publiktillströmning i den närliggande Klockparken m.m. Detta innebär att investeringar kan komma att behövas i närområdet för att möta dessa funktionskrav. Investeringar som eventuellt inte täcks fullt ut av det reviderade genomförandebeslutet för Gasverket (reviderat genomförandebeslut för Gasverket antogs av kommunfullmäktige 2017-11-06).

Slutsats-ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka -450 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Det totala nettonuvärdet för Hjorthagen blir dock lägre om en investering i en scen i Gasklocka 2 uteblir än om den genomförs. Investeringen i Gasklocka 2 innebär även en negativ resultatpåverkan flera år framöver. Den minskar över tid i takt med att avskrivningar sker. Första året med positiv resultatpåverkan för exploateringsnämnden, avseende investeringen i Gasklocka 2, beräknas vara år 2037. Detta förutsätter att tecknade hyreskontrakt fullföljs vad avser hyresnivåer och hyrestid.

Hur projektet uppfyller stadens mål

”Konstnärer, musiker och kreativa näringar bidrar till att skapa en attraktiv stad i ständig utveckling. Det kreativa klimatet, öppenheten och den fria kulturen gör att människor från hela världen söker sig till Stockholm. Besöksnäringen är stark och bidrar till den internationella attraktionskraften och till sysselsättning och tillväxt i regionen.”

Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm, s 23

En scen i Gasklocka 2 med tillhörande evenemangsverksamhet svarar väl upp mot Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm.

Miljö

Gasklocka 2 är en del av Norra Djurgårdsstaden och förhåller sig till de mål som är uppsatta i Program för hållbar stadsutveckling, Norra Djurgårdsstaden visar vägen för en hållbar framtid.

Den kulturhistoriskt viktiga miljön i gasverksområdet har beaktats i framarbetade detaljplaner för området. Gasklocka 2 är blåklassad vilket innebär ”bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen”. Hänsyn till detta kommer att tas i genomförandet av en scen i Gasklocka 2.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för ianspråktagande av grönyta hanteras i detaljplanen Gasverket Västra i vilken Gasklocka 2 ingår.

Energihushållning

Krav på energiförbrukning har redovisats till och accepterats av miljöförvaltningen. Energiförbrukningen kan sägas vara likvärdig med nyproduktion då fönsterytan i Gasklocka 2 är väldigt liten.

Tillgänglighet

I framtaget Trafik-PM har antaganden gjorts om hur besökare tar sig till och från Gasklocka 2 under evenemang. Beroende på typ av evenemang kan färdstället till och från evenemanget variera. I PM:et har följande färdmedelsfördelning antagits.

Ankomst

- 40 % av maxantalet vid full kapacitet anländer med chartrade bussar varav en buss tar 50 gäster. Detta innebär cirka 14 bussar som angör i hänvisade fickor på Gasverksvägen och på Bobergsgatan.
- 25 % anländer med kollektivtrafik
- 25 % anländer med taxi varav 3 gäster per bil. Detta innebär cirka 50 taxibilar som angör främst Gasverksvägen i hänvisade fickor.

- 10 % anländer med privatbil varar 3 gäster per bil. Detta innebär cirka 58 bilar som hänvisas till garage samt gatuparkering i området.
- En mindre andel förväntas komma till fots och med cykel.

Avfärd efter event

- 40 % lämnar med chartrade bussar likt ovanstående resonemang. Upphämtning hänvisas i första hand till angöringsficka på Bobergsgatan.
- 20 % lämnar med kollektivtrafik.
- 30 % lämnar med taxi varav 3 gäster per bil. Detta innebär cirka 175 taxibilar hänvisade till angöringsfickor utmed Gasverksvägen.
- 10 % lämnar i sin privatbil likt ovanstående resonemang.
- Samma andel förväntas lämna till fots och med cykel.

Påverkan på barn

En tillkommande scen i Stockholm ökar förutsättningarna för ett större kulturutbud för barn.

Jämställdhet

Verksamheten i Gasklocka 2 kommer att ge positiva effekter till hela gasverksområdet och bidrar till att människor kommer att röra sig i området, såväl dag som kvällstid. Ett område med mycket rörelse skapar trygghet för alla att vara på platsen.

Konstnärlig utsmyckning

Gasklocka 2 är en del av gasverkesområdet och omfattas av det program som är upprättat av Stockholm konst för Norra Djurgårdsstaden Hjorthagen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Följande milstolpar finns i tidsplanen

Nr	Milstolpe	Tid
1	Genomförandebeslut i KF	Q3, 2021
2	Start byggbehandlingsprojektering	Q4, 2021
3	Start tidig entreprenad - berg, sanering, grundförstärkning samt öppna portar (Underhållsåtgärder, reviderat genomförandebeslut Gasverket, Dnr E2017-01268)	Q4, 2021
4	Start platsgjuten källare och stomme, dvs start huvudentreprenad	Q2, 2023
5	Stomkomplettering, teaterteknik och installation påbörjas	Q4, 2024
6	Färdig anläggning	Q3, 2026

Risker och osäkerheter

Projektet är förenat med ett antal risker och osäkerheter, både med avseende på att projektet är ett engångsprojekt med få erfarenheter från liknade projekt och att scenen byggs inuti en byggnad som färdigställdes 1899. De största riskerna är följande.

- Det finns en fortsatt risk att byggnadens skal, väggar och tak, i någon form har ett sämre skick än vad inventeringen idag visar.
- Byggarbetsplatsen ligger i tät bebyggelse där mötet med tredje man är uppenbar. Stora insatser kommer att krävas för att minimera samtliga risker som detta medför. Särskild hänsyn ska beaktas till boende, kontor, skola, förskola, idrottshall samt nyproduktion av hotell (Gasklocka 1) och bostäder (Gasklocka 3-4).
- Förändrade krav från hyresgästen kan påverka projektets genomförande.
- De kommande 48 månaderna spås något avmattande marknad till följd av rådande pandemi. Detta kan komma att gynna upphandlingen av det här projektet. Vid en utdragen beslutsprocess riskerar dock marknaden att förändras.

En mer omfattande riskanalys finns framtaget i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat byggandet av en scen i Gasklocka 2 med kulturförvaltningen, trafikkontoret, fastighetskontoret samt stadsdelsförvaltningen

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade gasverksområdet som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur, är att den scen som planerats i Gasklocka 2 blir verklighet.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Gasklocka 2 stod klar 1899, och är liksom flertalet av de tidiga byggnaderna i gasverksområdet ritad av Ferdinand Boberg. Gasklocka 2 är blåklassad av stadsmuseet vilket innebär ”bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen”.

I den nu tomställda Gasklocka 2 bibehålls och restaureras det yttre skalet varsamt för att bevara de kulturhistoriska värdena som detaljplanen föreskriver. Den nya kulturscenen med tillhörande faciliteter kommer att vara mer eller mindre fristående från den befintliga konstruktionen. Besökaren kommer att ges möjlighet att i foajéer och trapphallar beskåda den ursprungliga byggnaden.

Beroende på evenemang finns fyra olika salongsvarianter. Enligt framtagen systemhandling beräknas kapaciteten vara:

- Sittande publik, cirka 1 750 platser
- Stående publik på parkett och sittplatser på balkong, cirka 2 300 platser
- Event med plant golv i scengolvshöjd, cirka 1 200 ståplatser
- ”Krogshowdukning” med parketten i fyra olika gradänghöjder, cirka 550 matplatser

Stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse med bostäder, service och infrastruktur, i vilket gasverksområdet bildar centrum.

Gasverksområdet är av högt kulturhistoriskt värde och utpekad som intressant i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Detaljplanen för Gasverket Västra, i vilken Gasklocka 2 ingår, vann laga kraft i januari 2016. Detaljplanen fastslår att ”stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag”. En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade gasverksområdet som ett av Stockholms självklara besöksmål med spännande miljö och högklassig kultur är att den scen som planerats i Gasklocka 2 blir verklighet. I arbetet med detaljplanen gjordes avvägningen att då Gasklocka 1 kommer att kräva stora ombyggnationer för att fungera för hotellverksamhet är bevarandet av Gasklocka 2 än viktigare för att stärka områdets kulturhistoriska värde.

När gasverksområdet markanvisades fanns varken Gasklocka 1 eller Gasklocka 2 med i markanvisningsförfarandet då dessa byggnader skulle utvecklas av staden. Under ett antal år utredde fastighetsnämnden möjligheten att bygga om Gasklocka 2 till en internationell gästspelscen, med staden som huvudman genom kulturnämnden. Dock ansågs inte den tänkta affärsmodellen genomförbar. I verksamhetsberättelsen 2015 överfördes ansvaret för den vidare utvecklingen av Gasklocka 2 från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Under 2016 markanvisades den intilliggande Gasklocka 1 till CA Fastigheter för hotellverksamhet mot bakgrund av den tänkta utvecklingen i Gasklocka 2.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2017 var inriktningen att exploateringsnämnden efter övertagandet av ansvaret för Gasklocka 2 skulle hitta både den framtida ägaren och en hyresgäst från den privata marknaden. Då möjligheterna för ett privat ägande av Gasklocka 2 uttömts fastslogs i det senaste reviderade inriktningsbeslutet (KF 2020-11-02) att ägandet tills vidare ska ligga kvar hos staden med en hyresaktör från den privata marknaden. Dock ska alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer hållas öppna i den fortsatta processen, där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör.

Våren 2020 erbjöds aktörer möjlighet att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet i Gasklocka 2 genom riktade förfrågningar samt annonsering i branschpress. Samarbets- och intentionsavtal tecknades den 17 augusti 2020 med Pop House Entertainment Group AB (nedan Pop House). Samarbetsavtalets syfte var att staden tillsammans med Pop House skulle utarbeta förutsättningar för scenens uppförande och verksamheten samt att fastställa hyresvillkor.

Ett hyresavtal behöver innehålla bland annat ett datum då löptiden påbörjas. Det går i dagsläget inte att ange ett datum för när hyresperioden kan starta för verksamheten i Gasklocka 2. Därför presenteras förslaget till hyresavtal som en bilaga till ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet förbinder parterna att samverka under genomförandet samt att hyresavtal ska tecknas då det är klarlagt när hyresperioden kan starta. I samarbetet mellan Pop House och staden har en gränsdragningslista som förtydligar

hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar gällande anläggande, underhåll och drift tagits fram. Hyresgästen föreslås bära kostnaden för arbeten och tjänster relaterade till den dagliga driften och inre underhåll av fastigheten. Reinvesteringar utförs och bekostas av den part som genomfört ursprunglig investering.

Löptiden på hyresavtalet är 10 år, med 5 års löpande förlängning om ingen uppsägning sker. Den fasta bashyran är 20 mnkr per år och när omsättningen överstiger ett bestämt belopp utgår en rörlig hyresdel på en procentsats av den överskjutande delen. Längd och villkor för den första hyresperioden är avvägd för att ta hänsyn till hyresvärdens och hyresgästens omfattande investeringar, men också branschpraxis gällande löptider.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 1 053 mnkr, varav 29 mnkr är redan nedlagda utgifter. I det reviderade genomförandebeslutet för Gasverket, KF 2017-11-06, beviljades exploateringsnämnden rätten att genomföra en grundinvestering i Gasklocka 2 om totalt 133 mnkr för nödvändiga underhållsåtgärder för att säkra byggnadens skick. Underhållsåtgärderna avser främst renovering av tak, fasad och fönster, samt dränering och hantering av berg inuti byggnaden. Investeringsutgifterna för Gasklocka 2, inklusive den beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om 133 mnkr, beräknas till 1 187 mnkr i löpande prisnivå.

Lösamhetskalkylen för scenen i Gasklocka 2 redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 450 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. Den tidigare beslutade investeringen om 133 mnkr är inte medräknad i lösamhetskalkylen. Fastighetsnämndens kalkylmodell har använts för att beräkna investeringens kapitalkostnader och behovet av reinvesteringar under byggnadens livslängd.

Investeringen i Gasklocka 2, inklusive den redan beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om 133 mnkr, beräknas för exploateringsnämnden innebära kapitalkostnader om maximalt cirka 51 mnkr om året. Kapitalkostnaderna minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. Hyresintäkterna beräknas till maximalt cirka 27 mnkr om året (i 2021 års prisnivå). Investeringen i Gasklocka 2 innebär därmed en negativ resultatpåverkan under många år. Första året med en positiv resultatpåverkan för investeringen i Gasklocka 2 beräknas vara år 2037. Detta förutsätter att tecknade hyreskontrakt fullföljs vad avser hyresnivåer och hyrestid.

Exploateringsnämnden har i en konsekvensanalys utrett effekterna av en utebliven investering i en scen i Gasklocka 2. En av effekterna bedöms bli att gasverksområdet tappar i attraktionskraft, vilket medför att viljan att investera i kalkylerad omfattning uteblir. Utan en scen kommer gasverksområdet att behöva omformas till ett lokalt centrum med mestadels bostäder. Flera av de befintliga husen i gasverksområdet är dock inte lämpade för bostadsändamål. Planerad hotellverksamhet i Gasklocka 1 skulle sannolikt utebli då förutsättningen för denna verksamhet är en scen i Gasklocka 2. En utebliven investering i Gasklocka 2 skulle även medföra en tidsförskjutning på minst två år för ett flertal hus inom gasverksområdet.

I det senaste inriktningsbeslutet för Hjorthagen, KF 2020-11-02, uppgår nettonuvärdet till 1 304 mnkr. I nettonuvärdet ingår genomförandet av en scen i Gasklocka 2. Exploateringsnämndens konsekvensanalys visar sammantaget att den negativa effekten av att inte investera i en scen skulle vara cirka 560 mnkr. Exploateringsnämndens beräkningar visar således att nettonuvärdet för Hjorthagen blir lägre om investeringen i en scen i Gasklocka 2 uteblir än om den genomförs.

Den scen som nu planeras i Gasklocka 2 ger utrymme för en mer omfattande kultur- och evenemangsverksamhet än den som planerades vid framtagandet av detaljplanen för Gasverket Västra. Det har föranlett nya krav som bland annat avser parkering, angöring för tv-produktioner och hantering av publiktillströmning i den närliggande Klockparken. Det kan få till följd att investeringar som eventuellt inte täcks fullt ut av det reviderade genomförandebeslutet för Gasverket (KF 2017-11-06) kan bli nödvändiga.

Risker och osäkerheter

Projektet är förenat med ett antal risker och osäkerheter, både med avseende på att det finns få erfarenheter från liknade projekt och att scenen byggs inuti en byggnad som färdigställdes 1899. Det finns en fortsatt risk att byggnadens skal, väggar och tak har ett sämre skick än vad inventeringen idag visar.

Byggarbetsplatsen ligger i tät bebyggelse. Stora insatser kommer att krävas för att minimera samtliga risker som detta medför. Särskild hänsyn ska tas till boende, kontor, skola, förskola, idrottshall samt nyproduktion av hotell (Gasklocka 1) och bostäder (Gasklocka 3-4).

De kommande 48 månaderna spås något avmattande marknad till följd av rådande pandemi. Detta kan komma att gynna upphandlingen av projektet. Förändrade krav från hyresgästen kan också påverka projektets genomförande.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret anser att en scen i Gasklocka 2 med tillhörande evenemangsverksamhet svarar väl upp mot Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm. Den är också en viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade gasverksområdet som ett av Stockholms självklara besöksmål med spännande miljö och högklassig kultur. Evenemangsverksamheten i Gasklocka 2 har förutsättningar att stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stockholmsregionens attraktionskraft.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringen för att genomföra en ombyggnation av Gasklocka 2 till scen är omfattande, och att nettonuvärdet beräknas bli negativt med 450 mnkr. Nettonuvärdet för stadsutvecklingen i Hjorthagen som helhet är dock positivt med 1 304 mnkr. I detta nettonuvärde ingår genomförandet av en scen i Gasklocka 2. Exploateringsnämndens analyser visar att den negativa effekten på Hjorthagens ekonomi av att inte genomföra investeringen skulle vara något högre, framför allt genom att det påverkar andra aktörers vilja att investera i området.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringen i Gasklocka 2 under lång period beräknas ha en negativ resultatpåverkan, men att investeringen är viktig för att visionen för Gasverksområdet och Hjorthagen ska uppnås. Mot bakgrund av den betydelse som scenen förväntas få för både måluppfyllelse och ekonomi för stadsutvecklingen i Hjorthagen anser stadsledningskontoret att investeringen kan genomföras.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen, KF 2020-11-02, framgår att alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer ska hållas öppna i den fortsatta processen, där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör. Stadsledningskontoret anser att nämnden fortsatt ska pröva detta.

Stadsledningskontoret konstaterar att förslaget till genomförandeavtal med tillhörande hyresavtal har upprättats i linje med det samarbets- och intentionsavtal som tecknades 17 augusti 2020 baserat på Pop House anbud, och de förutsättningar som angavs i stadens inbjudan att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet. Stadsledningskontoret noterar att staden under en första hyresperiod om tre år kommer att ha en högre andel resultatbaserad hyresintäkt, och därmed en högre risk i hyresgästens verksamhet.

Stadsledningskontoret noterar att det under arbetets gång framkommit funktionskrav som inte fullt ut hanteras i detta genomförandebeslut. Det innebär att investeringar kan komma att behövas i närområdet för att möta dessa funktionskrav, till exempel för parkering och hantering av publiktillströmning i den närliggande Klockparken. Stadsledningskontoret förutsätter att exploateringsnämnden noga prövar nödvändiga investeringar med ambitionen att de kan rymmas inom ramen för det reviderade genomförandebeslutet för Gasverket (KF 2017-11-06).

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra scen i Gasklocka 2 till en investeringsutgift om 1 053 mkr. Utgifterna för år 2021 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2022. Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att träffa genomförandeavtal med tillhörande hyresavtal enligt bilaga 2.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Jonathan Metzger m.fl. (V) enligt följande.

att nämnden avslår kontorets förslag, samt anför därutöver följande:

Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden med 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Det bevarade Gasverket kan bli ett levande besöksmål med spännande miljö och kultur samt ge mervärden för såväl nuvarande som kommande Hjorthagsbor. Aktörer, byggherrar och boende har förväntningar på att Gasverket ska bli områdets nya stadsdelscentrum med handel och kulturverksamheter. Den nya stadsdelen har en utpekad hållbarhetsprofil, men det står allt mer klart att social hållbarhet inte har givits tillräcklig tyngd i planeringen. I det fortsatta arbetet måste betydligt fler hyresrätter med överkomliga hyror prioriteras i samband med resterande markanvisningar, för att därigenom stärka den sociala hållbarheten. I annat fall blir området alltför homogent sett till inkomst och social bakgrund och stora delar av befolkningen kommer aldrig att ha råd att betala de skyhöga hyrorna i området.

När staden tidigare utrett att göra Gasklocka 2 till scen, som målpunkt i området, har slutsatsen varit att det inte är ekonomiskt genomförbart att staden är både fastighetsägare och verksamhetsutövare. Nu vill majoriteten binda upp staden vid en miljardinvestering som fastighetsägare samtidigt som man säger sig inte kunna bygga tillräckligt med hyresrätter på grund av att intäkter av markförsäljningar behövs för att få projektet att gå runt. I det första beslutsunderlaget framgick det inte heller att det fanns en potentiell framtida hyresgäst från den privata marknaden. Kommunfullmäktige skulle då alltså besluta om en miljardinvestering i en fastighet utan att veta om det ens fanns någon som kunde tänka sig att hyra in sig. Efter en återremiss framkom att det tillkommit ett intentionsavtal med en extern aktör som verksamhetsutövare, vars verksamhet antagligen till stor del riktar sig till turister.

Vi står fast vid att staden måste hitta både den framtida fastighetsägaren och den framtida hyresgästen på den privata marknaden, så att stadens utgifter för projektet hålls nere, och att det istället skapas ett större utrymme för att satsa på ytterstaden. Det är oacceptabelt både stadsutvecklingspolitiskt och kulturpolitiskt att staden ska göra en miljardinvestering i en scen i Gasklocka 2 som dessutom inte ger positiv resultatpåverkan förrän år 2037. Därtill är det oförsvarligt att majoriteten gör ett så stort ekonomiskt åtagande under så lång tid framöver samtidigt som man säger nej till en fullständigt nödvändig utveckling av Asplundshuset på Sveavägen (stadsbiblioteket) av just den anledningen att det skulle innebära ett för stort ekonomiskt åtagande under lång tid framöver. Dessutom finns ett större behov av investeringar i kultur och scener i till ex-

empel Järva och Hagsätra, och investeringar måste därför spridas över staden om vi ska kunna skapa en socialt hållbar stad.

Det säger mycket om den här majoritetens inställning till staden att man lägger en enorm summa på en fastighet i Norra Djurgårdsstaden samtidigt som stora nedprioriteringar görs i stadens andra verksamheter och i planerade investeringar. De grönbå går fram med förlustprojekt i Norra Djurgårdsstaden och på Östermalm, men är inte beredda att göra det i Skärholmen eller på Järva. Nedskärningar i förskolan, i projektet Fokus Skärholmen och nedskärningar i biblioteken får således betala för en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden. De signaler detta ger till stockholmarna är att vi inte lever i en jämlik stad.

Reservation anfördes av Christina Wallmark (SD) enligt följande.

- 1 Att återremittera ärendet för vidare utredning.
- 2 Att avslå kontorets förslag till beslut., samt att därutöver anför följande:

Sverigedemokraterna anser att underlaget till föreslag till beslut utelämnar ett antal viktiga frågor.

- Finns det alternativa nivåer vad gäller utrustning och innehåll i Gasklocka 2?
- Är det gynnsamt att i detta läge låsa sig vid en viss hyresgäst?
- Hur kommer entreprenadavtal att skrivas?
- Vilka garantier eller försäkringar finns för att dagens kostnadsuppskattning inte ska överskridas, så som var fallet med tillbyggnaden till Liljevalchs konsthall?
- Hur ser kalkylen vad gäller intäkter ut?
- Vilka referensprojekt och verksamheter har projektet benchmarkats mot? •
- Vilka garantier vad gäller kostnadstäckning i fall av negativt driftresultat har staden eventuellt ställt upp med?

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren m.fl. (S) enligt följande.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden med 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Det är viktigt med målpunkter som stärker Norra Djurgårdsstaden som besöksmål. Det bevarade Gasverket kan bli ett levande besöksmål med spännande miljö och kultur, samt ge mervärden för såväl nuvarande som kommande Hjorthagsbor. Aktörer, byggherrar och boende har förväntningar på att Gasverket ska bli områdets nya stadsdelscentrum med handel och kulturverksamheter.

När staden tidigare utrett att göra Gasklocka 2 till en scen har slutsatsen varit att det inte är ekonomiskt genomförbart att staden är både fastighetsägare och verksamhetsutövare. Sedan dess har den grönbå majoriteten ändrat inriktning. Istället för att hitta en ekonomiskt försvarbar väg framåt har de beslutat att binda upp staden vid en

miljardinvestering som fastighetsägare. I det första beslutsunderlaget framgick det inte någonstans att det fanns en potentiell framtida hyresgäst från den privata marknaden. Kommunfullmäktige skulle då alltså besluta om en miljardinvestering i en fastighet utan att veta om det ens fanns någon som kunde tänka sig att hyra in sig. Efter en återremiss framkom att det tillkommit ett intentionsavtal med en extern aktör. Således skulle staden fortfarande vara fastighetsägare, men inte verksamhetsutövare.

Läget nu är att det ska göras en miljardinvestering i en fastighet, istället för att sälja den till en fastighetsägare på den privata marknaden. Det är anmärkningsvärt att de grönbå är beredda att lägga en enorm summa på en fastighet i Norra Djurgårdsstaden samtidigt som de gör stora nedprioriteringar i stadens andra verksamheter och planerade investeringar. I ärendet kan vi dessutom läsa att staden kommer att behöva subventionera scenen åtminstone till år 2037. Det är symptomatiskt för den här majoriteten att gå fram med förlustprojekt i Norra Djurgårdsstaden och på Östermalm, men inte i Skärholmen eller på Järva. Vi menar att det inte är acceptabelt att nedskärningar i förskolan, nedskärningar i projektet Fokus Skärholmen och nedskärningar i biblioteken får betala för en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden.