

Reviderat genomförandebeslut för projekt Gasverket samt överenskommelse om exploatering med tomträtt och försäljning, för bostäder, kontor och handel inom fastigheten Hjorthagen 1:3 med CA Fastigheter AB och Åke Sundvall AB, projekt Gasverket

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Hjorthagen 1:3, projekt Gasverket, till en projektutgift om 1 552 miljoner kronor, en projektinkomst om 74 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 237 miljoner kronor.
2. Överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtter, överlåtelse av befintliga byggnader samt överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till CA Fastigheter AB med helägda dotterbolag enligt bilaga 1 till utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall AB med helägda dotterbolag, med en preliminär köpeskilling om cirka 237 miljoner kronor enligt bilaga 2 till utlåtandet godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelsen.
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

Det här ärendet rör godkännande av överenskommelser om exploatering för Gasverket Östra samt reviderat genomförandebeslut för projekt Gasverket. Detaljplanen för Gasverket östra, den sista etappen inom projekt Gasverket i Hjorthagen, tas upp för antagande i kommunfullmäktige samtidigt som tillhörande avtal.

Tidigare detaljplaneetapper inom Gasverket, Gasverket Västra och Lilla Gasverket, har till stor del genomförts. De samlade hittills nedlagda utgifterna har ökat och de planerade framtida utgifterna beräknas öka gentemot tidigare genomförandebeslut.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då investeringsutgiften överstigen 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

De förändrade förutsättningarna för projektet innebär att de beräknade nettoutgiften har ökat med 481 miljoner kronor jämfört med det reviderade genomförandebeslutet från 2017 (dnr KS 2017/001339).

Lönsamhetskalkylen enligt nettonuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om -919 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 1 552 miljoner kronor. Av dessa utgör 178 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till 74 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 38 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 237 miljoner kronor.

Projekt Gasverket redovisar ett negativt nettonuvärde, men utgör en del i Hjorthagen där det totala nettonuvärdet för området räknas samman. Projektkalkylen och nettonuvärdet för Gasverket är i linje med det som redovisats till och godkänts av kommunfullmäktige i samband med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Då gasproduktionen flyttade möjliggjorde det utvecklingen av Hjorthagen. Stora kostnader finns inom Gasverket för att komma till rätta med den miljöskuld som staden tagit över. Utvecklingen av den kulturellt värdefulla bebyggelsen påverkar också ekonomin negativt. Projekt Gasverkets ekonomi bör sättas i relation till stadens åtaganden för detta unika område och de mervärden som skapas i samband med utvecklingen.

Expertrådet har behandlat ärendet den 20 mars 2025.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen i Gasverket som möjliggör en utveckling i en kulturhistoriskt värdefull miljö som kompletterar området med ny bebyggelse, verksamheter, torg och park. Utvecklingen bidrar till att uppnå stadens vision för hela Gasverket om 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.

Föredragande borgarrådets synpunkter

I Norra Djurgårdsstaden omvandlas tidigare hamn och industrimark till en grön och levande del av Stockholm. Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas mest omfattande stadsutvecklingsområden och utpekad som profilområde inom hållbarhet. Här ska det byggas minst 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser. År 2000 startade planeringen och år 2011 avvecklades gasproduktionen och de första bostäderna började byggas.

Gasverket är en del av Norra Djurgårdsstaden som utvecklas till ett lokalt centrum och besöksmål där gamla industribyggnader återbrukas och får nya funktioner. Ambitionen är att utveckla hela Gasverksområdet från tidigare stängd industri till en levande och öppen stadsmiljö. Kopplingar skapas mellan Hjorthagsberget och Gasverket, byggnader tillgängliggörs med aktiva bottenvåningar och allmänna vistelseytor planeras.

Detta ärende gäller exploatering av Gasverket Östra samt reviderat genomförandebeslut för Gasverket.

Jag välkomnar Gasverket Östra som är den sista etappen där Gasverkets övriga etapper till största del är utbyggda. Området utvecklas genom ny- och ombyggnation i kulturhistoriskt värdefulla miljöer av riksintresse. Här blir det en blandning av bostäder, kontor, handel och annan service med utåtriktade verksamheter i samtliga bottenvåningar för att bidra till liv och rörelse i området och bli ett besöksmål. Flera av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna kommer att bevaras och fyllas med nytt liv. Även delar av spaltgasverket kommer att vara kvar. Nya byggnader planeras längs bergskanten mot Hjorthagsberget och i östra delen av området mot Bobergsgatan med bland annat 170 bostäder. Staden bygger också torg och park. Gasverket Östra binder samman såväl Gasverksområdet som hela Hjorthagen. Här kommer de lokaler och den service finnas som kompletterar scenen och hotellet i väster. I och med genomförandet av Gasverket Östra kommer staden ha fullföljt sina åtaganden med Gasverket, förverkligat visionerna och omvandlat stängd industri till öppen stad.

Projekt Gasverkets förutsättningar och ekonomi har förändrats, därför behövs ett reviderat genomförandebeslut. Sedan inriktningsbeslutet har kostnaderna ökat med 20 miljoner kronor till 929 miljoner kronor. Anledningen är främst ökat riskpåslag på grund av den långa genomförandetiden, men även markrening, skyfallsåtgärder och kulturhistorisk hänsyn. Projektet innebär ett underskott för staden eftersom det gamla industriområdet har en miljöskuld i mark och byggnader, samtidigt som de byggnader som bevaras har höga kulturvärden. Åtgärderna är förutsättningar för exploateringen av Gasverket för att skapa ett attraktivt och hållbart område.

Gasverkets negativa nettonuvärde utgör en del av Hjorthagen där det totala nettonuvärdet för hela delområdet Hjorthagen summeras till en täckningsgrad på cirka 100 procent. Projektkalkylen och nettonuvärdet för Gasverket är i linje med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Då gasproduktionen flyttade möjliggjordes

utvecklingen av hela Hjorthagen, men staden tog samtidigt över en miljöskuld som staden nu åtgärdat genom en kostsam marksanering. Även utvecklingen av den kulturellt värdefulla bebyggelsen påverkar ekonomin negativt. Projekt Gasverkets ekonomi bör sättas i relation till stadens åtaganden för detta unika område och de mervärden som skapas för hela Hjorthagen i samband med utvecklingen.

Bilaga

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse och överlåtelse av mark inom Gasverket Östra, Norra Djurgårdsstaden med Gasverket Holding AB och CA Fastigheter AB, dnr KS 2025/543-2
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Norra Djurgårdsstaden med ÅSNDS 1 AB och Åke Sundvall i Stockholm AB, dnr KS 2025/543-2.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andrea Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut
2. Att därutöver anföra

Det tidigare reviderade genomförandebeslutet fattades av kommunfullmäktige i november 2017. Precis som då ser vi positivt på den fortsatta utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens allra största stadsutvecklingsprojekt.

Vi förstår naturligtvis att det handlar om ett mycket stort och komplext projekt, med många olika delar som behöver samspela såväl i tid som ekonomiskt. Därför är det också naturligt att det i vissa delprojekt kan vara rationellt med ett ekonomiskt underskott eftersom det vägs upp av totalekonomin.

Vid det reviderade genomförandebeslutet år 2017 uppvisade projekten i Hjorthagen, som helhet, ett positivt nettonuvärde för staden. Vi underströk redan då att det är väsentligt att exploateringskontoret fortsätter att hålla god uppsikt över projektekonomin i de respektive delarna. Vid kommunfullmäktiges beslut om ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i september 2024 tvingades vi dock konstatera att ett överskott hade vänts till ett underskott, varför vi lämnade in en reservation med uppmaningen att exploateringsnämnden skulle vidta adekvata åtgärder för att vända på den utvecklingen. Vi förutsätter att föreliggande genomförandebeslut kommer att vara det sista avseende detta projekt och anser, precis som tidigare, att nämnden bör ges fördjupade lägesredovisningar kvartalsvis – där inte minst ekonomi, risker och tidplan redovisas

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

Stockholm den 4 juni 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Sophia Granswed Baat (alla M) och Jan Jönsson (L) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Centerpartiet välkomnar projektet som tillskapar bostäder och bevarar befintliga byggnader i en unik kulturhistorisk miljö. Från stängd industri till levande stadsmiljö är parollen som staden kommunicerar både på vepor i området och på webbplatsen Stockholm växer, men dessvärre har vi ett varnande exempel från angränsande Lilla Gasverket (Dp 2015-07691) där syftet med planen var att både bevara och utveckla de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

De rigorösa skyddsbestämmelserna blev i praktiken endast ett bevarande och ett hinder för utveckling. Ångpannehuset planlades för centrum- och kontorsändamål, men bygglov för att genom varsamma ändringar tillgodose dagens krav på dagsljus avslogs. Centerpartiet menar att det är fullt möjligt att både respektera och tillvarata Gasverkets kulturhistoriska värden och samtidigt ge utrymme för nödvändig anpassning och förnyelse.

Verksamheter måste ges grundläggande förutsättningar att verka i området. Om inte, bör det klargöras att målet är att skapa ett museum över en stängd industri snarare än en levande stadsmiljö.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Den 27 mars 2025 beslutade exploateringsnämnden att för sin del att godkänna genomförandet av exploatering i Gasverket, samt godkänna överenskommelse om exploatering med ingående parter. Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då investeringsutgiften överstigen 50 miljoner kronor, i enlighet med stadens investeringsregler.

Gasverket Östra är den sista etappen i Gasverket där etapperna Gasverket Västra och Lilla Gasverket redan har vunnit laga kraft och är till största del utbyggda. Detaljplan för Gasverket Östra tas upp för antagande i kommunfullmäktige samtidigt som tillhörande avtal.



Planområdet för Gasverket Östra markerat med röd linje (foto 2021)

Etappen Gasverket Östra utgör en viktig del inom Gasverket med en blandning av bostäder, kontor, handel och annan service med utåtriktade verksamheter i samtliga bottenvåningar för att bidra till liv och rörelse i området och bli ett besöksmål. Området utvecklas genom ny- och ombyggnation i kulturhistoriskt värdefulla miljöer av riksintresse.

Etappen innehåller cirka 170 lägenheter, över 1000 kontorsplatser och motsvarande ytor för handel samt park. Under stor del av området anläggs ett underjordiskt garage för bilar och cyklar, men hit kommer även förläggas två nätstationer, soprum, hissar och andra funktioner för ovanliggande bebyggelse.

Gasverket Östra utgörs idag av del av Hjorthagen 1:3. Från denna fastighet ska 14 nya fastigheter styckas av.

Inom Gasverket Östra föreslås CA Fastigheter, genom sitt dotterbolag Gasverket Holding AB, iordningställa all bebyggelse utom ca 60 lägenheter, vilka uppförs av Åke Sundvall AB, genom dotterbolaget ÅSNDS 1 AB. Genom sitt stora åtagande har CA Fastigheter också rådighet över samordningen mellan de blivande fastigheterna.

Staden ska stå för utbyggnaden av gata, torg och park. Parken som omgärdar Gasklocka 1 och Gasklocka 2 kallas Klockparken och projekteras nu för att klara alla de krav som ställs på miljöerna kring gasklockorna när de fungerar som scen och hotell. I östra delen av Gasverket kommer en del av den framtida stadsdelsparken, där grönska och ekologiska spridningsstråk anläggs för att koppla ihop Hjorthagsberget med Norra Djurgården. Samtidigt bevaras en del av det befintliga spaltgasverket som en del i parken, och visar då var det tidigare området för gasproduktion slutade.

Förutsättningar och ekonomi för projektet Gasverket har förändrats och föranleder behov av ett reviderat genomförandebeslut. Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Kommunfullmäktige fattade reviderat inriktningsbeslutet för Hjorthagen den 23 september 2024 (KS 2024/782). Då uppgick nettonuvärdet för projekt Gasverket till -899 miljoner kronor. I föreliggande beslut uppgår nettonuvärdet till -919 miljoner kronor, det vill säga en kostnadsökning på 20 miljoner kronor. Den revidering som skett utgörs i huvudsak av ökat riskpåslag, motiverat av den långa genomförandetiden. Inom Hjorthagen finns flera delprojekt, varav några har fått beräknade nuvärden som idag är något lägre och andra som idag är något högre. Totalt för Hjorthagen bedöms nettonuvärdet fortsatt vara i stort oförändrat från det reviderade inriktningsbeslutet.

Exploateringsnämnden bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Detta eftersom det gamla industriområdet har en miljöskuld i mark och byggnader, samtidigt som de byggnader som bevaras har höga kulturvärden. Det ställer krav på försiktighet med befintliga byggnader och återhållsamhet med storleken på ny intilliggande bebyggelse. Det önskade resultatet – en levande stadsmiljö med kultur, service och handel i historiska byggnader – är något som höjer värdet på de intilliggande projekten.

I detta ärende uppgår investeringen till 1 552 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -919 miljoner kronor motsvarande -1 159 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Detta nyckeltal baseras på byggrätter som till mer än två tredjedelar utgörs av verksamheter, vilket medför att nettonuvärdet blir tämligen missvisande.

Marken kommer att både upplåtas med tomträtt och säljas.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 552 miljoner kronor, varav 869 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst sanering och byggande av gator och ledningar i Västra och Lilla Gasverket, breddande av befintlig gata och planering och

utredning av projektet. Av dessa utgör 178 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 74 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsbolagen. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser byggrätt beräknas till 237 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 219 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 715 tusen kronor i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 38 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Jämförelse med tidigare beslut

Kommunfullmäktige fattade reviderat genomförandebeslut för projektet Gasverket (genomförandebeslut 11) den 28 september 2017 (KS 1339/2017). De totala utgifterna uppgick då till 1 071 miljoner kronor och nettonuvärdet till -476 miljoner kronor.

I föreliggande reviderade genomförandebeslut beräknas de totala utgifterna till 1 552 miljoner kronor och nettonuvärdet till -919 miljoner kronor.

Den totala tidplanen för projekt Gasverket har förlängts avsevärt. Det som i en bedömning år 2014 skulle vara helt färdigbyggt till år 2018, beräknades år 2017 i stället vara färdigbyggt omkring 2025. Nu är beräknad byggstart för Gasverket Östra, utan överklagande av detaljplan, beräknat till 2025 och projektet förväntas pågå till åtminstone 2033. Detta har medfört ökade utgifter för att utreda och projektera projektet samtidigt som entreprenadindex har ökat. De utgiftsposter som ökat mest är:

- markrening
- gatubyggnad
- Klockparken (tillkommande funktionskrav)
- skyfallsåtgärder
- projektering och projektledning
- entreprenadindex
- riskreserv

Försämring i projekts nettonuvärde beror även bland annat på lägre intäkter. Volymen byggrätt har minskats på grund av kulturhistorisk hänsyn, vilket ger minskad inkomst från tomträttsavgälder och från försäljning.

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 -61 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 16 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 219 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 april 2025 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom Hjorthagen 1:3 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Gasverket och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 1 552 miljoner kronor, en projektinkomst om 74 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 237 miljoner kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtter, överlåtelse av befintliga byggnader samt överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till CA Fastigheter AB med helägda dotterbolag 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 överlåtelse av mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall AB med helägda dotterbolag, med en preliminär köpeskilling om cirka 237 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 2 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M) och André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Linn Bessner (C), se Reservationer m.m.

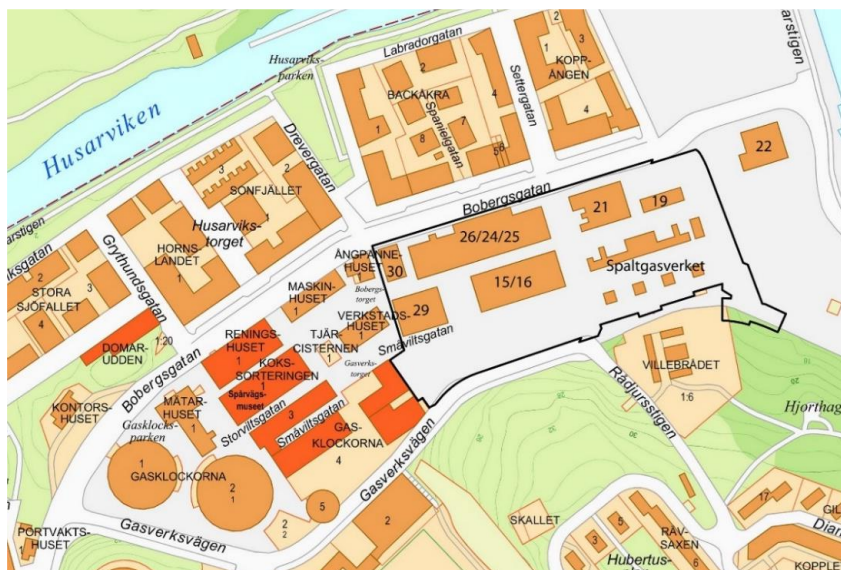
Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

År 2012 hölls en tävling där intressenter fick presentera utvecklingsförslag för Gasverket. Tävlingen resulterade i att Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB erhöll en markanvisning. Bolaget köptes av CA Fastigheter 2016 och bolaget har sedan bytt namn till Gasverket Holding AB.



Planområdet för Gasverket Östra markerat med röd linje (foto 2021)



Planområdet Gasverket Östra markerat med svart linje, numren inom området är benämningar på befintliga byggnader.

Gasverket är ett projekt som delats in i tre separata detaljplane-etapper. Detaljplanerna för Gasverket Västra och Lilla Gasverket har vunnit laga kraft och är till största del utbyggda. Den sista etappen inom Gasverket, Gasverket Östra, är nu aktuell för antagande av detaljplan och godkännande av överenskommelser om exploatering.

Totalt innehåller Gasverket följande fördelning av ytor

Detaljplan Innehåll (m ² BTA)	Gasverket Västra	Lilla Gasverket	Gasverket Östra
Kultur	4 365		
Skola	10 711		
Förskola	801		

Idrott	3 160		
Hotell	6 500		
Centrum, handel, kontor, restaurang	3 234	6 722	33 849
Bostäder			16 440
Summa	28 771	6 722	50 289
varav färdigbyggda	18 082	6 722	0

Etappen Gasverket Östra utgör en viktig del inom Gasverket med inslaget av bostäder samt utåtriktade verksamheter i samtliga bottenvåningar. Över 1000 möjliga kontorsarbetsplatser samt motsvarande ytor för handel ger liv och rörelse och bidrar till att Gasverket blir ett besöksmål. Inom Gasverket Östra föreslås CA Fastigheter iordningställa all bebyggelse utom ca 60 lägenheter, vilka uppförs av Åke Sundvall AB.

Tidigare beslut

Staden tecknade under 1990-talet avtal med Stockholm Energi GAS AB om upphörande av gasproduktionen. Staden övertog alla byggnader och arrenderat område fram till årsskiftet 2004/2005 och dess skyddsområde minskade successivt. Staden tog även över ansvaret för miljöpåverkan från gasverksamheten.

Staden startade planering av Hjorthagen med ambitionen att utveckla området från Ångsbotten till Ropsten. Genom detta skulle sanering efter produktionen kunna utföras, värdefulla industribyggnader kunde få ny användning och den tidigare industrimarken mellan Hjorthagsberget och Norra Djurgården skulle kunna inrymma ett stort antal nya bostäder.

Eftersom projekt Gasverket stod inför stora tidiga utredningskostnader (för att kunna få en relevant inriktning på planeringen) togs genomförandebeslut redan innan första detaljplanen inom området var påbörjad. Ett reviderat genomförandebeslut togs 2017 efter ett antal förändringar skett gällande projektets innehåll och därtills genomförda delar. Detaljplanen för Gasverket Östra är nu, efter mer än tio års arbete, redo för antagande. I samband med det har projekt Gasverket för första gången en tydligare bild av de arbeten och investeringar som rör den östra delen.

Exploateringsnämnden har fattat beslut om tidig markreservation till Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter Holding AB 2013-09-26.

Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut för Gasverket 2013-12-12 respektive 2014-04-07.

Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning till Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter Holding AB 2014-06-12.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av Gasverket Östra 2014-12-11.

Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning till Åke Sundvall Projekt AB 2015-03-19.

Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige har fattat reviderat genomförandebeslut för Gasverket 2017-08-24 respektive 2017-11-06.

Exploateringsnämnden har fattat beslut om förlängt markanvisningsavtal, med Gasverket Holding AB 2021-04-29.

Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige har fattat genomförandebeslut för Scen i Gasklocka 2 (numera separat huvudprojekt) 2021-05-27 respektive 2021-10-18.

Exploateringsnämnden och kommunfullmäktige har fattat beslut om reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2024-06-13 respektive 2024-09-23.

Detaljplanen för Gasverket Östra har varit på samråd och sedan två granskningsomgångar. Detaljplanen föreslås nu för antagande i kommunfullmäktige samtidigt som tillhörande avtal enligt detta tjänsteutlåtande.

Överenskommelse om exploatering

Villkor från tidigare avtal

I enlighet med det förlängda markanvisningsavtalet med Gasverket Holding AB från 2021 reglerar överenskommelse om exploatering ett antal projektspecifika frågor:

- De kulturellt värdefulla byggnaderna, som också är kraftigt förorenade, överlåtes till Bolaget för en krona
- Bolaget utför sanering, renovering och ombyggnad av de bevarandevärda byggnaderna
- Staden ersätter Bolaget med ett saneringsbidrag på 30 miljoner kronor
- Tomträtter till befintliga byggnader upplåtes utan avgäld de första 20 åren
- Staden upplåter tomträtter för bostadsbebyggelse med fri upplåtelseform
- Tomträttsavgälderna till nya verksamhetsbyggnader rabatteras med sammanlagt 83 miljoner kronor som ett fullföljande av markanvisningens villkor om minsta möjliga mängd nybyggnadsrätter som krävs för att finansiera utvecklingen av befintliga byggnader. (Volymerna av nybyggnadsrätt har minskats under planprocessen på grund av hänsyn till den kulturhistoriska miljön.)

För att bebyggelse i Kvarter B/C ska vara genomförbar krävdes redan i markanvisningarna att de två byggaktörerna som ska bygga på varandra samarbetar under planering och genomförande. Detta har inför överenskommelse om exploatering bekräftats genom att byggaktörerna sinsemellan träffat ett bindande samverkansavtal.

En fastighet avstyckas till 14 nya fastigheter

Gasverket Östra utgörs idag av del av Hjorthagen 1:3. Från denna fastighet ska 14 nya fastigheter styckas av, 3 stycken 3D-fastigheter och 11 stycken 2D-fastigheter. Del av spaltgasverket och Hus 19, båda från 1970-talet, avses rivas för att lämna plats till ny bebyggelse, gator och torg. Hus 29, Kolladan, demonteras varsamt för att senare återuppföras ihop med nytt innehåll och en tillbyggnad. Hus 21, Hus 26-24-25 och Hus 30, alla längs Bobergsgatan, renoveras och ges en mindre tillbyggnad. Hus 15-16, Marketenteriet, rivs på grund av mycket dåligt tekniskt skick och ersätts med ny byggnad i liknande storlek och läge.

Underjordiskt garage

Under stor del av området anläggs ett underjordiskt garage. Det fyller många funktioner utöver besöksparkering för bilar. Dit förläggs två nätstationer, stora mängder cykelparkering, soprum och andra funktioner för ovanliggande bebyggelse, bland annat hissar som gör området tillgängligt. Garaget är en 3D-fastighet som ligger under/inom både kvartersmark och allmän plats.

En aktör bygger det mesta

CA Fastigheter AB, genom sitt dotterbolag Gasverket Holding AB, föreslås överta befintliga byggnader för sanering och utveckling (förutom Hus 15-16 som ersätts med ny bebyggelse). De föreslås också bygga det underjordiska garaget och byggnaderna ovan garaget, med undantag för blivande fastigheterna B1 och B2 – se nedan. Genom sitt stora åtagande har CA Fastigheter också rådighet över samordningen mellan de blivande fastigheterna.

De blivande fastigheterna B1 och B2 föreslås bebyggas av Åke Sundvall AB genom dotterbolaget ÅSNDS 1 AB och de tre huskropparna kommer rymma omkring 60 bostadsrättslägenheter.

Stadens arbeten

Inom de delar av Gasverket som är kvar att genomföra ska staden stå för utbyggnaden av gata, torg och park. Parken som omgärdar Gasklocka 1 och Gasklocka 2 kallas Klockparken och projekteras nu för att klara alla de krav som ställs på miljöerna kring gasklockorna när de fungerar som scen och hotell.

I östra delen av Gasverket kommer en del av den framtida stadsdelsparken, där grönska och ekologiska spridningsstråk anläggs för att koppla ihop Hjorthagsberget med Norra Djurgården. Samtidigt bevaras en del av det befintliga spaltgasverket som en del i parken, och visar då var det tidigare området för gasproduktion slutade.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2025-03-20.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2024 uppgick nettonuvärdet för projekt Gasverket till -899 miljoner kronor. I föreliggande beslut uppgår

nettonuvärdet till -919 miljoner kronor. Den revidering som skett utgörs i huvudsak av ökat riskpåslag, motiverat av den långa genomförandetiden. Inom Hjorthagen finns flera delprojekt, varav några har fått beräknade nuvärden som idag är något lägre och andra som idag är något högre. Totalt för Hjorthagen bedöms nettonuvärdet fortsatt vara i stort oförändrat från det reviderade inriktningsbeslutet.

Åke Sundvall ska efter fastighetsbildning förvärva Fastigheterna B1 och B2 för 23 000 kronor per m² ljus BTA, värdetidpunkt februari 2015.

Till CA Fastigheter avses fastigheterna upplåtas med tomträtt, förutom garagefastigheten som de förvärvar för 1 krona.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden. Detta eftersom det gamla industriområdet har en miljöskuld i mark och byggnader, samtidigt som de byggnader som bevaras har höga kulturvärden. Det ställer krav försiktighet med befintliga byggnader och återhållsamhet med storleken på ny intilliggande bebyggelse. Det önskade resultatet – en levande stadsmiljö med kultur, service och handel i historiska byggnader – är något som höjer värdet på de intilliggande projekten.

I detta ärende uppgår investeringen till 1 552 miljoner kronor.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och 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 negativt nettonuvärde om -919 miljoner kronor motsvarande -1 159 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Detta nyckeltal baseras på byggrätt som till mer än två tredjedelar utgörs av verksamheter.

Marken kommer att både upplåtas med tomträtt och säljas.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 552 miljoner kronor, varav 869 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst sanering och byggande av gator och ledningar i Västra och Lilla Gasverket, breddande av befintlig gata och planering och utredning av projektet. Av dessa utgör 178 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 74 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsbolagen. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser bygg rätt beräknas till 237 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 219 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 715 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 38 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Jämförelse med tidigare beslut

I reviderat genomförandebeslut från 2017 uppgick de totala utgifterna till 1 071 miljoner kronor och nettonuvärdet till -476 miljoner kronor. I föreliggande reviderade genomförandebeslut beräknas de totala utgifterna till 1 552 miljoner kronor och nettonuvärdet till -919 miljoner kronor. Den totala tidplanen för projekt Gasverket har förlängts avsevärt. Det som i en bedömning år 2014 skulle vara helt färdigbyggt till år 2018, beräknades år 2017 i stället vara färdigbyggt omkring 2025. Nu är beräknad byggstart för Gasverket Östra, utan överklagande av detaljplan, beräknat till 2025 och projektet förväntas pågå till åtminstone 2033. Detta har medfört ökade utgifter för att utreda och projektera projektet samtidigt som entreprenadindex har ökat. De utgiftsposter som ökat mest är:

- markrening
- gatubyggnad
- Klockparken (tillkommande funktionskrav)
- skyfallsåtgärder
- projektering och projektledning
- entreprenadindex
- riskreserv

Försämring i projekts nettonuvärde beror även bland annat på lägre intäkter. Volymen bygg rätt har minskats på grund av kulturhistorisk hänsyn, vilket ger minskad inkomst från tomträttsavgälder och från försäljning.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka -1 552 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 74 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-868,6	-40,4	-80,0	-31,7	-69,9	-461,4	-1 551,9
Inkomster (exkl. försäljning)	66,3	0,0	0,5	0,0	0,0	6,9	73,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-802,3	-40,4	-79,4	-31,7	-69,9	-454,4	-1 478,1
Försäljningsinkomst	37,0	0,0	0,0	0,0	200,3	0,0	237,3

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	1,9	1,9	1,9	3,2	4,7	max 16,2	
Ej aktiverbara utgifter	-24,2	-27,8	-4,9	-14,1	-4,2	-4	totalt -177,5
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 -34,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -26,5	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	181,5	0,0	0,0	totalt 218,6
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	0,1	totalt 0,1

Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-22,3	-26,0	-3,0	170,6	0,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5	mellan -0,5 och -1,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,4	-0,5		

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 178 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka -61 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 16 miljoner kronor per år.
Reavinsten beräknas uppgå till 219 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Då genomförandet pågår under en lång tid finns det risk att den schabloniserade utgiftsökningen om 5 procent per år visar sig vara felaktig. Förskjutningar av utgifter i tid, för att ligga i fas med utvecklingen av kvartersmark, kan påverka de slutliga utgifterna. Denna osäkerhet i tid hanteras tillsammans med andra risker i projektkalkylen genom ett riskpåslag på sammanlagt 28 procent av kvarvarande investeringsutgifter. Gällande totalbudget är en stor del av projektets investeringar redan utförda, varpå flertalet risker i projektet utgått.

Slutsats ekonomi

Projekt Gasverket redovisar ett negativt nettonuvärde, men utgör en del i Hjorthagen där det totala nettonuvärdet för området räknas samman. Projektkalkylen och nettonuvärdet för Gasverket är i linje med det som redovisats till och godkänts av kommunfullmäktige i samband med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Då gasproduktionen flyttade möjliggjorde det utvecklingen av Hjorthagen. Stora kostnader finns inom Gasverket för att komma till rätta med den miljöskuld som

Staden tagit över. Utvecklingen av den kulturellt värdefulla bebyggelsen påverkar också ekonomin negativt. Projekt Gasverkets ekonomi bör sättas i relation till Stadens åtaganden för detta unika område och de mervärden som skapas i samband med utvecklingen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Inom Gasverket Östra kommer omkring 170 lägenheter i bostadsrätt att byggas. De kommer bidra till att Gasverksområdet får en mix av bostäder, kontor, handel och annan service, vilket ger förutsättningar för liv och rörelse under både dagtid och på kvällen och helger.

Lokaler

Inom Gasverket ska byggnadernas bottenvåningar innehålla verksamheter som handel, restauranger och service. För att få ett levande område har markplan planerats med utåtriktad användning av lokalerna.

Social hållbarhet

Bebyggelsen inom Gasverket är av väldigt blandad karaktär. Målsättningen är att området ska vara aktivt och locka till besök både lokalt och långväga. Scenen som byggs i Gasklocka 2, Gasometer, kan användas för allt från opera till konferenser, från konserter och dans till kulturskolans uppsättningar. Det finns grundskola, vuxenutbildning, museum, restauranger, klätterhall, bageri och handelslokaler i området. Med tillräckligt många kontor och arbetsplatser kommer restaurangerna kunna ha öppet både dagtid och kvällstid.

Åke Sundvall avser att bygga större lägenhetsstorlekar, eftersom det är efterfrågat i området.

Längst i öster i Gasverket kommer en park att anläggas. Tillsammans med de intilliggande parkerna mot Husarviken och mot Hjorthagsberget kommer en stadsdelspark i tre delar att bildas. Parken programmeras med många målgrupper i åtanke, och för att inbjuda till vistelse och möten under alla årstider. I parken och på de övriga torgen och gränderna som byggs i Gasverket kommer platsens historia att visa sig genom upprustade byggnader, sparade delar av det gamla gasverket och med hjälp av informationsskyltar.

Gasverket västra innehåller en bred trappförbindelse mellan den högre belägna Gasverksvägen och Gasverksområdet. Inom etappen Gasverket Östra kommer ytterligare två förbindelser skapas som hjälper att binda samman det gamla och det nya Hjorthagen. I Rådjurssstigens förlängning byggs ett trapptorn, som dessutom kommer erbjuda utkikspunkter som ser ut över Gasverksområdet och vidare mot Norra Djurgården.

Då Gasverket innehåller till största delen arbetsplatser och service, kommer omgivande områden, där det till största delen finns bostäder, att gynnas av nya mötesplatser, kultur, handel och nya gena gångstråk.

Jämställdhet och trygghet

I planeringen av allmän plats inom Gasverket har målet varit att skapa ett tillgängligt och tryggt område, med platser och funktioner som riktar sig till alla. Blandningen av kultur, handel, arbetsplatser, skola, service och bostäder bidrar till ett levande område där närvaron av andra ska ge trygghet.

Barn

I Gasverket västra har både en förskola och en grundskola byggts. Invid skolan har torget byggts för att ytterligare tillgodose miljöer för barn och unga. Gasverket kommer ha relativt lite trafik, och även på de smala gränderna finns bilfria ytor längs bebyggelsen. Parken i öster kommer att innehålla en lekplats för barn. Från parken kommer man i framtiden att nå den hiss som på ett tillgängligt sätt förbinder gamla och nya Hjorthagen. Den kommer utöka möjligheterna att röra sig i närområdet utan att passera trafikerade gator.

Tillgänglighet

Då en stor del av Gasverket blir underbyggt av ett garage kommer det fungera som ett tillgängligt sätt att nå i stort sett alla platser inom Gasverket Östra. Hela Gasverket har planerats med ledstråk och tillgängliga gångvägar.

Miljömässig hållbarhet

Gasverket planeras enligt Norra Djurgårdsstadens ”Program för hållbar stadsutveckling”. Byggaktörerna åtar sig i överenskommelse om exploatering att följa det handlingsprogram som har tagits fram för Gasverket Östra, vilket bland annat behandlar energifrågor, mobilitetsfrågor och hållbara materialval.

En viktig aspekt med utvecklingen av Gasverket är att, i samband med övrig utveckling, åtgärda den miljöskuld som den industriella verksamheten har skapat. Såväl mark som befintliga byggnader saneras. Inför genomförandet av Gasverket Östra har de redan stränga kraven kring miljö och hälsorisker ytterligare skärpts. Länsstyrelsen anser att gas- och vattentäta husgrunder i betong inte utgör tillräckligt skydd mot exponering av låga halter hälsovådliga ämnen i marken. För att minska påverkan som kan komma av att husgrunden i framtiden spricker ska marken utanför betonggrunden också var helt ren, och dessutom måste de inomhusytor som angränsar mot grunden vara ventilerade och inte utgöra vistelseytor. Det är med dessa krav bebyggelsen i Gasverket Östra utformas.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är många. Framförallt är det markmiljö, men även föroreningar i byggnader, som utretts. Dagvattnets påverkan på recipienten har

utretts. Stora delar av erforderlig markrening inom Gasverket har redan utförts. Ytterligare markrening kommer ske inom både blivande allmän plats och kvartersmark. Noggranna utredningar har gjorts kring riskerna för påverkan från det intilliggande tidigare naftalagret. Nu när lagret är tömt och renat är påverkan på omgivningen väldigt liten, och eventuell påverkan omhändertas i samband med kommande schakter.

I samband med kartläggningen av det gamla industriområdet inventerades byggnaderna och övriga anläggningen grundligt även avseende de kulturhistoriska aspekterna. Denna inventering ligger till grund för den föreslagna utvecklingen och renoveringen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det gamla industriområdet har ingen grönska och därmed inte behov av kompensation. Men de nya byggnaderna kommer att tillföra miljövärden genom bland annat planteringar och annat på byggnadernas tak, enligt fastställd grönytefaktor.

För att stärka det ekologiska spridningssambandet mellan Hjorthagsberget och Norra Djurgården planteras en mängd ekar och andra träd i parken.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom de fastigheter som kommer bildas inom Gasverket uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh per m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolagen och Staden planerar sin byggstart inom Gasverket Östra till år 2025, vilket förutsätter att detaljplanen inte överklagas. Första lokalhyresgästerna där bedöms kunna flytta in i slutet av 2027.

Gällande Klockparken anpassas iordningställandet i tid för att passa färdigställandet inom kvartersmark för Gasklocka 1 och 2.

Gasverket beräknas vara färdigställt i sin helhet tidigast 2033.

Risker och osäkerheter

De delar inom Gasverket som kvarstår att genomföra innehåller många byggnader. För att byggstarter ska kunna ske enligt huvudtidplanen krävs att det finns en reell efterfrågan på lokalerna och bostäderna. Om konjunktur eller annat påverkar efterfrågan kan genomförandetiden för projektet öka. Stadens arbeten utförs anpassat i tid efter utvecklingen inom kvartersmark.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen gällande framförallt driftsfrågor kring parkmark och torgytor i närheten av skolgården.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Förslag på förtydliganden från den avstämningen har genomförts i detta tjänsteutlåtande.

Kontorets sammanfattande bedömning

Redan 1995 tog staden över ansvaret för föroreningarna och hela miljöskulden inom Gasverksområdet från SE Gas. Steg för steg har områdets förutsättningar och möjligheter kartlagts. Vissa frågor har varit svåra att lösa, som till exempel vad den värdefulla bebyggelsen från förra sekelskiftet kan användas till. Där har hänsyn tagits till kulturvärden, miljö- och hälsofrågor, moderna byggtekniska krav, tillgänglighet, vilken användning som är lämplig där, vad det kostar att få till den användningen och vem som är villig att bekosta en sådan utveckling. För Gasklocka 2 var det först vid tredje förslaget till projektupplägg som förutsättningarna för ett genomförande fanns på plats.

I de redan genomförda delarna av Gasverket har såväl byggnader som utemiljö iordningställts med ett lyckat resultat. Mängden och blandningen av verksamheter som etablerat sig i Gasverket är stor. Gasverket Västra är på väg att färdigställas med scen, hotell och park. Centrala delarna av Gasverket är klara. Nu återstår Gasverket Östra. Etappen binder samman såväl Gasverksområdet som hela Hjorthagen. I Gasverket Östra finns de lokaler och den service som kompletterar scenen och hotellet i väster. I och med genomförandet av Gasverket Östra kommer staden ha fullföljt sina åtaganden med Gasverket, förverkligat visionerna och omvandlat stängd industri till öppen stad.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 april 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035. I Hjorthagen planeras för cirka 6 000 lägenheter, samt verksamheter, kommunal och kommersiell service.

Stadsledningskontoret ser positivt på utvecklingen i Gasverket som möjliggör en utveckling i en kulturhistoriskt värdefull miljö som bidrar till att uppnå stadens vision för hela Gasverket som ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i

Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt att vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Genomförandet av Gasverket Östra binder samman såväl Gasverksområdet som hela Hjorthagen. I Gasverket Östra finns de lokaler och den service som kompletterar scenen och hotellet i väster. I och med genomförandet av Gasverket Östra kommer staden ha fullföljt sina åtaganden med Gasverket, förverkligat visionerna och omvandlat stängd industri till öppen stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på att Åke Sundvall avser bygga större lägenhetsstorlekar, eftersom det är efterfrågat i området. Det är viktigt att även fortsättningsvis anpassa lägenhetsstorlekar efter behovet.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets ekonomi försämrats jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2017. Kostnadsutvecklingen under de senaste åren med byggkostnadsindex och entreprenadindex har varit betydligt högre än vad som tidigare kunnat prognostiseras.

Lönsamhetskalkylen enligt nettonuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -919 miljoner kronor.

Förändringen beror främst på att utgiftsposter för markrening, gatubyggnad, skyfallsåtgärder, projektering och projektledning, entreprenadindex, riskreserv samt Klockparken (tillkommande funktionskrav). Det beror även bland annat på lägre intäkter till följd av minskad volym byggrätt på grund av kulturhistorisk hänsyn, vilket ger minskad inkomst från tomträttsavgälder och från försäljning. Stadsledningskontoret konstaterar att åtgärderna är förutsättningar för exploateringen av Gasverket för att skapa ett attraktivt och hållbart område.

Projekt Gasverket redovisar ett negativt nettonuvärde, men utgör en del i Hjorthagen där det totala nettonuvärdet för området räknas samman. Projektkalkylen och nettonuvärdet för Gasverket är i linje med det som redovisats till och godkänts av kommunfullmäktige i samband med reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen, varför kostnadsökningen motsvarande 20 miljoner kronor bedöms som rimlig givet den indexuppräknings som varit de senaste åren.

Då gasproduktionen flyttade möjliggjorde det utvecklingen av Hjorthagen. Stora kostnader finns inom Gasverket för att komma till rätta med den miljöskuld som staden tagit över. Utvecklingen av den kulturellt värdefulla bebyggelsen påverkar också ekonomin negativt. Projekt Gasverkets ekonomi bör sättas i relation till stadens åtaganden för detta unika område och de mervärden som skapas i samband med utvecklingen.

Ekonomiska osäkerheter

Då genomförandet pågår under en lång tid finns det risk att den schabloniserade utgiftsökningen om 5 procent per år visar sig vara felaktig. Förskjutningar av utgifter i tid, för att ligga i fas med utvecklingen av kvartersmark, kan påverka de slutliga utgifterna. Denna osäkerhet i tid hanteras tillsammans med andra risker i projektkalkylen genom ett riskpåslag på sammanlagt 28 procent av kvarvarande

investeringsutgifter. Gällande totalbudget är en stor del av projektets investeringar redan utförda, varpå flertalet risker i projektet utgått.

Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens riskbedömning om utbyggnadstakten. De delar inom Gasverket som kvarstår att genomföra innehåller många byggnader. För att byggstarter ska kunna ske enligt huvudtidplanen krävs att det finns en reell efterfrågan på lokalerna och bostäderna. Om konjunktur eller annat påverkar efterfrågan kan genomförandetiden för projektet öka. Stadens arbeten utförs anpassat i tid efter utvecklingen inom kvartersmark

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

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 1 552 miljoner kronor, en projektinkomst om 74 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 237 miljoner kronor, samt medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering med upplåtelse av tomträtter, överlåtelse av befintliga byggnader samt överlåtelse av mark. Projektutgifterna för år 2025 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2026.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M) och André Nilsson (L)

Att nämnden beslutar att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut och därutöver anföra:

Det tidigare reviderade genomförandebeslutet fattades av kommunfullmäktige i november 2017. Precis som då ser vi positivt på den fortsatta utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens allra största stadsutvecklingsprojekt.

Vi förstår naturligtvis att det handlar om ett mycket stort och komplext projekt, med många olika delar som behöver samspela såväl i tid som ekonomiskt. Därför är det också naturligt att det i vissa delprojekt kan vara rationellt med ett ekonomiskt underskott eftersom det vägs upp av totalekonomi.

Vid det reviderade genomförandebeslutet år 2017 uppvisade projekten i Hjorthagen, som helhet, ett positivt nettonuvärde för staden. Vi underströk redan då att det är väsentligt att exploateringskontoret fortsätter att hålla god uppsikt över projektekonomin i de respektive delarna. Vid kommunfullmäktiges beslut om ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i september 2024 tvingades vi dock konstatera att ett överskott hade vänts till ett underskott, varför vi lämnade in en reservation med uppmaningen att exploateringsnämnden skulle vidta adekvata åtgärder för att vända på den utvecklingen. Vi förutsätter att föreliggande genomförandebeslut kommer att vara det sista avseende detta projekt och anser, precis som tidigare, att nämnden bör ges fördjupade lägesredovisningar kvartalsvis – där inte minst ekonomi, risker och tidplan redovisas.

Särskilt uttalande av Linn Bessner (C)

Centerpartiet välkomnar projektet som tillskapar bostäder och bevarar befintliga byggnader i en unik kulturhistorisk miljö. Från stängd industri till levande stadsmiljö är parollen som staden kommunicerar både på vepor i området och på webbplatsen Stockholm växer, men dessvärre har vi ett varnande exempel från angränsande Lilla Gasverket (Dp 2015-07691) där syftet med planen var att både bevara och utveckla de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna. De rigorösa skyddsbestämmelserna blev i praktiken endast ett bevarande och ett hinder för utveckling. Ångpannehuset planlades för centrum- och kontorsändamål, men bygglov för att genom varsamma ändringar tillgodose dagens krav på dagsljus avlogs.

Centerpartiet menar att det är fullt möjligt att både respektera och tillvarata Gasverkets kulturhistoriska värden och samtidigt ge utrymme för nödvändig anpassning och förnyelse. Verksamheter måste ges grundläggande förutsättningar att

verka i området. Om inte, bör det klargöras att målet är att skapa ett museum över en stängd industri snarare än en levande stadsmiljö.