

Utlåtande 2014:37 RI+RV (Dnr 302-1935/2013)

## **Beslut om Norra Djurgårdsstaden**

### **Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen**

### **Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Ängsbotten 6 m.fl. i Hjorthagen med försäljning respektive upplåtelse av tomträtter**

Genomförandebeslut

### **Genomförandebeslut för Gasverket**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt till fortsatt planering av förutsättningar för exploatering av Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen omfattande investeringsutgifter om 70 miljoner kronor (Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen). Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ängsbotten 6 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 313 miljoner kronor och ges i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 180 miljoner kronor. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 605 miljoner kronor. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens

investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson** anför följande.

#### Ärendet

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

Exploateringsnämnden har den 12 december 2013 i ett sammanhängande ärende fattat reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen, genomförandebeslut om exploatering för bostäder inom fastigheten Ängsbotten 6 m.fl. i Hjorthagen med försäljning respektive upplåtelse av tomträtter samt genomförandebeslut för Gasverket.

#### Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att utbyggnaden av Hjorthagen är en viktig del för stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden. Stadsledningskontoret anser att beredningen av det sammanhängande ärendet inför kommunfullmäktiges beslut i alla delar är tillfyllest.

#### Våra synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms stads utpekade utvecklingsområden och stadens stora miljöspetsområde. Stockholm har höga ambitioner på miljöområdet vilket Norra Djurgårdsstaden är ett tydligt exempel på.

Att ett gammalt industriområde renas och utvecklas med bostäder tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen bidrar starkt till stadens samlade och långsiktiga framtidsbild ”Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass”.

Gasverksområdet med dess befintliga bebyggelse kommer bli en central plats i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen här är strategiskt viktig för området i sin helhet. Ambitionerna i området är höga och syftar till att offentliggöra och levandegöra området där behovet av offentlig och kommersiell service kan tillgodoses.

Stockholm stad ska bygga 140 000 bostäder fram till år 2030. Det innebär att det kommer att byggas ett stort antal bostäder i hela staden. Norra Djurgårdsstaden är en central del i att förverkliga detta mål. Det är angeläget att noga beakta eventuellt ytterligare behov av förskolor och bostäder med särskilt stöd och service i samband med det fortsatta planarbetet för Norra Djurgårdsstaden.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Roger Mogert och Emilia Bjuggren (båda S) enligt följande.

Det reviderade beslutet innebär en högre exploatering i det aktuella området. Det är i grunden positivt, även om den ökade exploateringen givetvis inte får innebära att de arkitektoniska och stadsmiljömässiga kraven sänks. Det som är oroväckande är att det nya inriktningsbeslutet leder till att andelen hyresrätter i området blir färre.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

En viktig åtgärd är att se till att Norra Djurgårdsstaden verkligen blir en miljöstadsdel. Några av förutsättningarna för detta är låg energianvändning och en omfattande kollektivtrafik samt god framkomlighet för gående och cyklister.

Tillgänglighetsfrågorna ska prioriteras. Gruppboheter ska ordnas för personer med funktionsnedsättning – förutsättningarna för detta är mycket goda eftersom det totalt handlar om 6.000 lägenheter.

Hyreslägenheter ska prioriteras och minst 20 % av bostäderna ska upplåtas till studenter och ungdomar.

Antalet parkeringsplatser ska minskas rejält jämfört med den hittillsvarande planeringen och platser främst reserveras för bilpooler och bilister med funktionsnedsättning.

Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med nya grönytor som har motsvarande ekologisk funktion. Löftet om 1 nytt träd per lägenhet ska hållas.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt till fortsatt planering av förutsättningar för exploatering av Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen omfattande investeringsutgifter om 70 miljoner kronor (Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen). Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Ängsbotten 6 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 313 miljoner kronor och ges i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 180 miljoner kronor. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 605 miljoner kronor. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Stockholm den 26 mars 2014

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Roger Mogert, Olle Burell och Maria Östberg Svanelind (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Djurgårdsstaden blir en hårt segregerad stadsdel med rekordhöga hyror. Denna utveckling måste brytas. Stockholm blir alltmer segregerat och de ekonomiska och sociala skillnaderna mellan olika stadsdelar ökar. Denna utveckling måste också brytas. Framtida markanvisningar i området måste därför ges till främst de Allmännyttiga bostadsbolagen med direktiv att bygga hyresrätter med hyrestak.

I enlighet med vad vänsterpartiet föreslår i sin budget ska staden ta fram en modell för att bygga hyresrätter med överkomliga hyror enligt den modell som SABOs tagit fram för sina medlemmar.

## Remissammanställning

### Ärendet

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

De övergripande målen med Norra Djurgårdsstaden är att möta stadens växande behov av bostäder samt att vara ett föredöme för hållbar stadsutveckling. Detta sker genom att omvandla tidigare industrimark till en attraktiv och levande stadsdel.

Projektet som helhet har under år 2013 reviderats till att omfatta minst 12 000 lägenheter och 35 000 nya arbetsplatser där innovativ miljöteknik ska främjas. Stadsdelen är utsedd som ett av Stockholms nya miljöprofilområden efter Hammarby Sjöstad och ingår som ett inom CCI – Clinton Climate Initiatives Clinton Foundations globala projekt för klimatpositiv utveckling. Norra Djurgårdsstaden ska bli ett internationellt föredöme inom hållbar stadsutveckling. Arbetet med områdets miljöprogram pågår och innefattar utveckling av handlingsprogram för olika etapper och verksamheter i stadsdelen.

Norra Djurgårdsstaden innehåller fyra delar, även benämnda projektpaket; Frihamnen, Loudden, Värtahamnen samt Hjorthagen. I dag är cirka 4 000 lägenheter i Hjorthagen markanvisade i olika detaljplaner/etapper, även benämnda huvudprojekt, där genomförandebeslut fattas för respektive detaljplan/etapper.

Det första genomförandebeslutet för förberedande arbeten i Hjorthagen, fattades den 14 december 2004 i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige fattade sedan ett inriktningsbeslut för hela Hjorthagen den 7 september 2009.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2013 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering av Norra Djurgårdsstaden i

Hjorthagen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger Exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 70 mnkr. (Reviderat inriktningsbeslut).

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Ängsbotten 6 m.fl., omfattande investeringsutgifter om cirka 313 mnkr och försäljningsinkomster om 180 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Genomförandebeslut 6).
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om cirka 605 mnkr och investeringsinkomster om cirka 22 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Genomförandebeslut 7).
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplaner för kommande etapper.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Daniel Forslund (FP) och Karl Malmqvist (C) enligt följande:

Norra Djurgårdsstaden är Stockholms största och viktigaste stadsutvecklingsområde. Det är ett snabbt växande Stockholms främsta bostadsresors där tidigare industrimark i ett citynära läge kan bereda plats för tusentals bostäder och kontor. Det är därför viktigt att utnyttja detta historiska utbyggnadstillfälle tillfullo och se till att Norra Djurgårdsstaden blir en tät, hållbar och livlig stadsdel. Det är därför önskvärt att se över möjligheten att öka det aktuella områdets nu gällande exploateringsgrad. Precis som exploateringskontoret påpekar kommer en ökad exploateringsgrad förbättra projektekonomi och öka stadens intäkter, något som vore positivt för Norra Djurgårdsstaden.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Maria Östberg Svanelind m.fl. (S) enligt följande.

Utökningen av det planerade byggandet i programmet för Norra Djurgårdsstaden och 2009 års inriktningsbeslut från 5 000 till 6 000 lägenheter i Hjorthagen ger ett värdefullt tillskott av bostäder. Vi förutsätter att det kan ske utan inskränkningar i

bostadsmiljön trots ”lite högre och tätare bebyggelse”.

Vi motsätter oss att de förestående markanvisningarna kommer att leda till att det sammantaget blir en övervikt av bostadsrätter. Detta strider mot såväl våra sociala värderingar som stockholmarnas och inflyttarnas behov och efterfrågan. Därför vill vi i enlighet med höstens socialdemokratiska budgetmotion till kommunfullmäktige öka markanvisningarna till de allmännyttiga bostadsbolagen så att de förmår att fördubbla antalet påbörjade lägenheter till år 2016. Vi utgår från att en del av dessa hyreslägenheter kan uppföras i Norra Djurgårdsstaden med sådana villkor när det gäller mark och byggvolymmer att kostnaderna blir överkomliga för många som efterfrågar ny bostad.

*Särskilt uttalande* gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

En viktig åtgärd är att se till att Norra Djurgårdsstaden verkligen blir en miljöstadsdel. Några av förutsättningarna för detta är låg energianvändning och en omfattande kollektivtrafik samt god framkomlighet för gående och cyklister.

Tillgänglighetsfrågorna ska prioriteras. Gruppboheter ska ordnas för personer med funktionsnedsättning – förutsättningarna för detta är mycket goda eftersom det totalt handlar om 6 000 lägenheter.

Hyreslägenheter ska prioriteras och minst 20 % av bostäderna ska upplåtas till studenter och ungdomar.

Antalet parkeringsplatser ska minskas rejält jämfört med den hittillsvarande planeringen och platser främst reserveras för bilpooler och bilister med funktionsnedsättning.

Grönytor som tas i anspråk ska ersättas med nya grönytor som har motsvarande ekologisk funktion. Löftet om 1 nytt träd per lägenhet ska hållas.

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Djurgårdsstaden blir en hårt segregerad stadsdel med rekordhög hyror. Denna utveckling måste brytas. Stockholm blir alltmer segregerat och de ekonomiska och sociala skillnaderna mellan olika stadsdelar ökar. Denna utveckling måste också brytas. Framtida markanvisningar i området måste därför ges till främst de Allmännyttiga bostadsbolagen med direktiv att bygga hyresrätter med hyrestak.

I enlighet med vad vänsterpartiet föreslår i sin budget ska staden ta fram en modell för att bygga hyresrätter med överkomliga hyror enligt den modell som SABOs tagit fram för sina medlemmar.

**Exploateringskontorets tjänsteutlåtande** daterat den 11 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

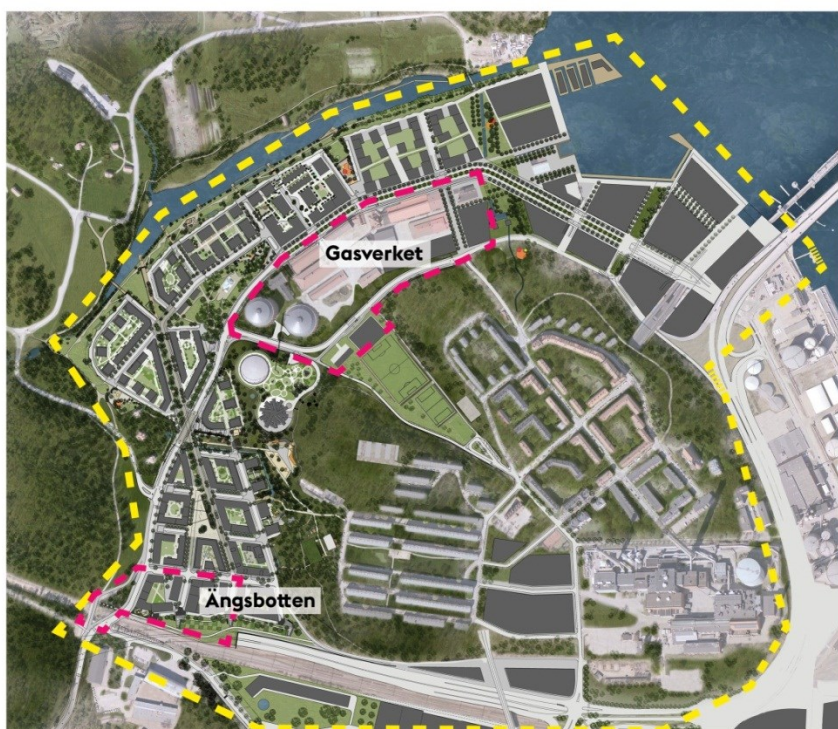
**Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen**



### Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande omfattar reviderat inriktningsbeslut för den del av Norra Djurgårdsstaden som ligger i Hjorthagen samt genomförandebeslut för två delprojekt i Norra Djurgårdsstaden, Gasverket och Ängsbotten.

I september 2009 fattade kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden kopplat till det program som tagits fram för stadsutveckling i Hjorthagen. Utbygganden i Hjorthagen pågår och följer i huvudsak programmet, men en del saker har förändrats som föranleder ett reviderat inriktningsbeslut. Antalet lägenheter har ökat från cirka 5000 till cirka 6000. Utgifterna beräknas nu bli ca 6900 mnkr (tidigare ca 5000 mnkr). Intäkterna har också ökat. Nettonuvärdeskvoten beräknas bli 1,1 mnkr, d.v.s. ca 148 000 kr per ekvivalent lägenhet, (tidigare 200 mnkr resp. 40 000 kr). Inriktningsbeslutet omfattar nu alla stadens beslutade investeringar i stadsutvecklingsområdet, till exempel skola och idrottshall.



*Inriktningsbeslutet omfattar hela Hjorthagen, markerat med gul strecklinje.  
Genomförandebesluten omfattar de rödstreckade områdena*

För Ängsbotten sammanfaller genomförandebeslutet med antagandet av detaljplan i kommunfullmäktige. Detaljplanen för Ängsbotten omfattar ca 500 bostadslägenheter, varav ca 280 stycken studentbostäder samt en förskola och en livsmedelsbutik. Området är den sydligaste etappen av stadsutvecklingsområde Hjorthagen inom Norra Djurgårdsstaden. I projektet ingår även att bygga en ny bro över Värtabanan för att

förbättra kollektivtrafik-, gång- och cykelförbindelser mot Östermalm.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för Ängsbotten redovisar ett negativt nettonuvärde om 33 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 313 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 86 %.

Försäljningsinkomster från Ängsbotten beräknas till 180 mnkr. Expertrådet behandlar 2013-12-04.

Gasverket skiljer sig från andra delområden då området redan är bebyggt. Vissa grundinvesteringar behöver göras för att byggnaderna inte ska förfalla och för att de ska vara i skick att överlåta. Marken i Gasverket föreslås bli allmän och byggnaderna ska säljas. Huvuddelen av området är markanvisat eller reserverat genom tidig markreservation, men det är ännu inte planlagt.

Genomförandebeslutet för Gasverket föreslås omfatta investeringsutgifter om 605 mnkr och investeringsinkomsterna om cirka 22 mnkr i löpande prisnivå. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till ca 375 mnkr och kommer från försäljning av de befintliga byggnaderna och nybyggandsrätter för ca 100 lgh och kommersiella ytor. Staden får också intäkter i form av tomträttsavgälder från de befintliga byggnaderna. Delprojektet ger ett negativt nettonuvärde om 38 mnkr.

#### *Bakgrund*

Det här ärendet ger en samlad bild av stadens ekonomi för stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden, den del som ligger i Hjorthagen. Det är drygt fyra år sedan Kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. Det är dags för en lägesrapport och uppdatering av beslutet.

Planering och byggnation pågår i huvudsak i enligt inriktningsbeslutet och "Fördjupat program för Hjorthagen" (maj 2009) som är kopplat beslutet. Men förändringar i projektets omfattning och innehåll motiverar en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut.

De stora förändringarna jämfört med inriktningsbeslutet från 2009 är

- Fler lägenheter. Då fattades beslut om 5000 lägenheter. Nu planeras för ca 6000 lägenheter.
- Större omfattning. Nu tar vi med de infillprojekt som planeras i gamla Hjorthagen och några infrastrukturinvesteringar som inte fanns med, främst bron över Värtabanan i delprojekt Ängsbotten
- Högre intäkter. Då trodde vi på intäkter om ca 5 miljarder. Nu tror vi att det blir över 7 miljarder kr
- Högre utgifter. Då trodde vi ca 5 miljarder kronor för Exploateringskontorets del. Nu räknar vi med nästan 7 miljarder kronor. Ökningen beror på att
- omfattningen är större - fler lägenheter, infillprojekt i Hjorthagen och bron i Ängsbotten mm,

- vi vet mer om kostnaderna för Gasverket,
- ambitionsnivån har höjts för kajmiljöerna, bad mm,
- stora utfyllnader i vattnet för att skapa mer byggbar mark
- högre riskpåslag inlagt i kalkylen
- Längre utbyggnadstid. Tidigare planerades hela utbyggnaden vara klar 2020. Nu är tiden utsträckt till ca 2023. En del delar så som området för värmepumpen i Ropsten omvandlas troligen först ännu senare.

### **Stadsutvecklingen**

Stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär att cirka 440 000 kvadratmeter industrimark omvandlas till tät stadsbygd med bostäder, service och infrastruktur. Gasverket bildar centrum i stadsutvecklingsområdet där ett trettiotal industribyggnader berättar om hundra år av gasproduktion. Staden har köpt Gasverket från Fortum och skall nu sanera området och byggnaderna så att de kan överlåtas, renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur. Runt om Gasverket byggs kvarter med främst bostäder, men en del service i bottenvåningarna. Kontor planeras främst i Gasverket och Ropsten. Staden anlägger allmänna platser som gator, torg, parker och kajer. Kvartersmarken markanvisas till byggherrar, som tillsammans med staden tar fram en detaljplan. Därefter säljs marken för bostadsrätter respektive upplåts med tomträtt för hyresrätter. I de första två detaljplanerna upplåts även marken för bostadsrätter med tomträtt.

Staden investerar också i service för den nya stadsdelen så som skola, förskolor, idrottshall och bibliotek. Stadens nya gästspelsscen är central för områdets attraktion och kulturprofil.

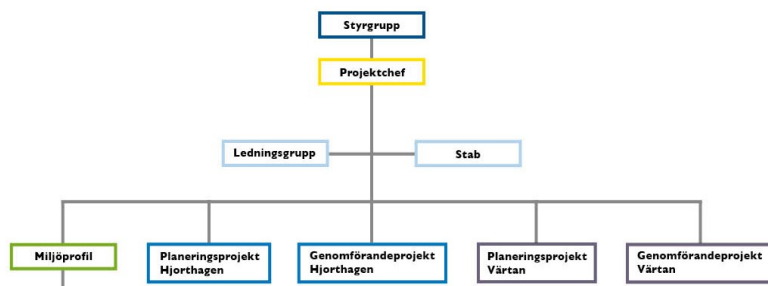
I oktober 2012 flyttade de första invånarna i Norra Djurgårdsstaden in. I december 2013 bor där cirka 600 familjer. Den första förskolan öppnade i våras och ytterligare två kommer att öppnas under första halvåret 2014.



Hjorthagen, september 2013

### Projektstyrning och uppföljning

Projektet Norra Djurgårdsstaden följer stadens projektstyrningsmodell för stora projekt. Norra Djurgårdsstaden är uppdelat i två huvuddelar – Hjorthagen och Värtan, vilka båda omfattar ett flertal delprojekt. Exploateringsnämnden är projektägande nämnd och ansvarar för samordning och styrning.



Ekonomi följs upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse mm. Avvikelse analyseras och följs upp.

### Beslut

Ett trettiotal beslut om Norra Djurgårdsstaden har tagits i olika nämnder och kommunfullmäktige. Se bilaga.

Nedan kommer en sammanfattning av de genomförandebeslut som tagits och planeras för Norra Djurgårdsstaden. Fem genomförandebeslut för delprojekt i

Hjorthagen är hittills klara och genomförande pågår.

<b>Delprojekt med genomförandebeslut</b>	<b>Bostäder (lgh)</b>	<b>Lokaler (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Intäkter/ Inkomster (mnkr)</b>	<b>Utgifter (mnkr)</b>
Norra 1 (2009)	670	2000	415	1513
Västra (2010)	1230	3200	452	653
Infrastruktur i Hjorthagen (Bobergsgatan) (2012)				380
Norra 2 (2012)	560	2500	516	281
Sopsug			110	110
<b>Summa</b>	<b>2460</b>	<b>7700</b>	<b>1493</b>	<b>2937</b>

Tre delprojekt är under beredning.

<b>Genomförandebeslut på gång</b>	<b>Bostäder (lgh)</b>	<b>Lokaler (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Intäkter/ Inkomster (mnkr)</b>	<b>Utgifter (mnkr)</b>
Gasverksområdet	100	70000	450	527
Ängsbotten (markanvisat)	527	3000	263	313
Gk 3o4 (markanvisat)	325	700	360	89
<b>Summa GB på gång</b>	<b>952</b>	<b>73700</b>	<b>1073</b>	<b>929</b>
<b>Summa sammanlagt</b>	<b>3412</b>	<b>81400</b>	<b>2566</b>	<b>3866</b>

Nedanstående delprojekt kommer att beredas för genomförandebeslut under 2014-2020

<b>Senare etapper</b>	<b>Bostäder (lgh)</b>	<b>Lokaler (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Intäkter/ Inkomster (mnkr)</b>	<b>Utgifter (mnkr)</b>
Brofästet (markanvisat)	510	3000	700	322
Kolkajen	430	3000	910	631
Tjärkajen	650	9000	1400	974
Ropsten	600	20000	1130	610
Övrigt*	600	20000	653	500

<b>Summa senare etapper</b>	<b>2790</b>	<b>55000</b>	<b>4793</b>	<b>3087</b>
<b>Summa sammanlagt</b>	<b>6202</b>	<b>136000</b>	<b>7359</b>	<b>6900</b>

\*Kvarteret Jackproppen, Elektriciteten, Starkströmmen, infill vid t ex garagetomterna i Hjorthagen samt det sista kvarteret i Ängsbotten

Inriktningsbeslutet omfattar även investeringar som andra nämnder beslutat.

<b>Stadens andra investeringar</b>				<b>Utgifter (mnkr)</b>
Skola (Utbn, SISAB)				350
Förskola (SDN, SISAB)				30
Idrottshall (Idrott, fsn)				70
<b>Summa sammanlagt</b>				<b>7350</b>

Staden planerar för fler investeringar i området, så som den internationella gästspels scenen, två fristående förskolor, parkeringsgarage i Ropsten och återvinningscentral.

### **Miljöprofil och hållbart stadsbyggande**

Norra Djurgårdsstaden är en av stadens miljöstadsdelar. Staden har formulerat övergripande miljömål för utvecklingsområdet och 2010 antog kommunfullmäktige ”Miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden”. Miljöprofilen utgör utgångspunkt för planering och genomförande i Norra Djurgårdsstaden. Det säkerställs bland annat genom att handlingsprogram utarbetas för varje etapp med krav som skrivs in i avtal med byggherrar, projektörer och entreprenörer samt i stadens egna projekt beträffande projektering och genomförande. Kraven följs upp kontinuerligt och dokumenteras. Staden erbjuder ett kompetensprogram för byggherrarna för att öka förutsättningarna att nå miljömålen, genom att sprida kunskap om miljöteknik och goda exempel.

Norra Djurgårdsstaden är utvald att delta inom Clinton Foundation som ett av 18 stadsutvecklingsområden i världen för hållbar stadsutveckling.

#### *Markanvisningar, detaljplaner*

Området planläggs etappvis. Huvuddelen av området saknar detaljplan sen tidigare.

Tre detaljplaner har vunnit laga kraft – Norra 1, Västra och Norra 2.

Detaljplanerna Gasklocka 3 och 4 och Ängsbotten förbereds för antagande av detaljplan och genomförandebeslut i Kommunfullmäktige. Detaljplanerna förbereds för behandling i stadsbyggnadsnämnden i december 2013. Genomförandebeslut för Ängsbotten behandlas i exploateringsnämnden i detta ärende. Gasklocka 3 och 4 efter årsskiftet.

## Norra Djurgårdsstaden

### Detaljplaner i Hjorthagen



#### 1. Norra 1

Byggstart: 2011  
Inflyttning: 2012-2014  
Bostäder: 670  
Lokalyta: 1200 kvm

#### 2. Västra

Byggstart: 2012  
Inflyttning: 2014-2017  
Bostäder: 1230  
Lokalyta: ca 3200 kvm

#### 3. Gasverket

Byggstart: 2014  
Inflyttning: 2014-2018  
Bostäder: 100  
Lokalyta: 70000 kvm

#### 4. Norra 2

Byggstart: 2014  
Inflyttning: 2015-2017  
Bostäder: 560  
Lokalyta: 2500 kvm

#### 5. Ängsbotten

Byggstart: 2014  
Inflyttning: 2016-2017  
Bostäder: 520  
Lokalyta: 3000 kvm

#### 6. Gasklocka 3 och 4

Byggstart: 2015  
Inflyttning: 2018-2019  
Bostäder: 320  
Lokalyta: ca 1600 kvm

#### 7. Brofästet

Byggstart: 2016  
Inflyttning: 2018  
Bostäder: 526  
Lokalyta: 3000 kvm

#### 8. Kolkajen

Byggstart: 2017  
Inflyttning: 2019  
Bostäder: 430  
Lokalyta: 3000 kvm

#### 9. Tjärkajen

Byggstart: Tidigast 2017  
Inflyttning: 2019-2020  
Bostäder: 650  
Lokalyta: 9000 kvm  
Inrymmer bygglogistikcenter 2012-2017

#### 10. Ropsten

Byggstart: Tidigast ca 2017  
Inflyttning: 2020-2030  
Bostäder: 600  
Lokalyta: 20000 kvm

#### 11. Jackproppen

Byggstart: 2016  
Inflyttning: 2018

#### 12. Kommande etapper

Bostäder: 600  
Lokalyta: 20000 kvm

2013-11-26

De fortsatta etapperna kräver ny detaljplan och innehåll och utformning ska prövas i planprocessen.

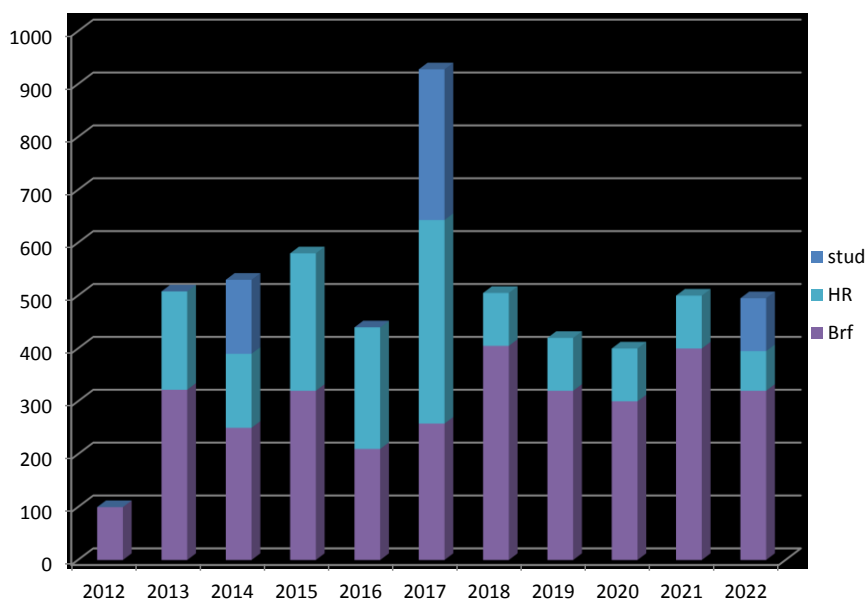
### Markanvisningar

Det finns ett stort intresse från byggherrar att verka i Norra Djurgårdsstaden.

Hittills har 28 olika byggherrar fått markanvisning för sammanlagt nästan 4000 lägenheter. Med huvuddelen av dem har staden även tecknat överenskommelse om exploatering. I de kommande etapperna Ropsten, Kolkajen och Tjärkajen finns drygt 2000 lägenheter kvar att markanvisa. Även nybyggnation i Gasverket ska markanvisas. Dessutom finns en del kompletteringsbebyggelse i Hjorthagen och på ställverkstomten.

### Utbyggnadstakt

Målet är att cirka 500 lägenheter om året ska vara inflyttningsklara. Takten är satt med tanke på bygglogistik och att lägenheterna ska kunna säljas av. Diagrammet nedan visar planeringen av färdigställda lägenheter fördelat på olika kategorier. Byggnationen planeras pågå till 2022.



Diagrammet visar antal färdiga bostäder per år fördelade på kategori (Hyresrätt, bostadsrätt, studentbostad). Cirka 600 lgh är inflyttade under 2012 och 2013.

### Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

#### Ekonomiska konsekvenser för staden

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

#### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden beaktar endast framtida ekonomiska konsekvenser både på investerings- och på driftssidan. I denna redovisning tas dock även hänsyn till redan nedlagda utgifter/kostnader och inkomster/intäkter för att få en relevant jämförelse med tidigare inriktningsbeslut. Men den del av tidigare investeringar som inte fanns med i den förra inriktningsbeslutet (864 mnkr) räknas inte



heller med i detta inriktningsbeslut. Dessa 864 mnkr fanns med i ett tidigare genomförandebeslut från 2004.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 1946 mnkr motsvarande 262 000 kr/ekvivalent lägenhet. Om man tar med alla stadens beslutade investeringar bli nettonuvärdet 1099 mnkr. Se vidare bilaga 2 och 3.

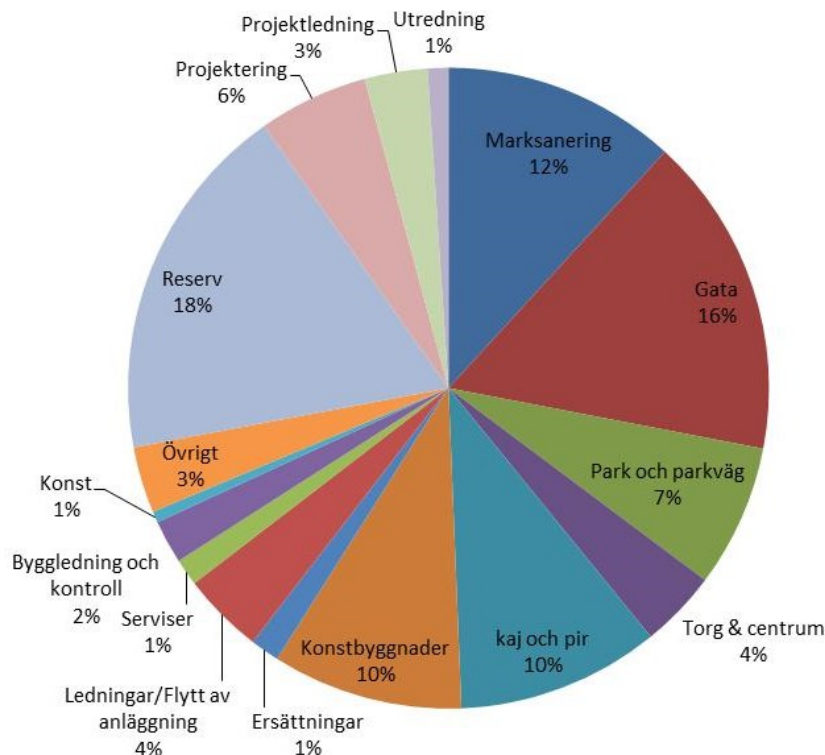
Ungefär hälften av marken kommer att upplåtas med tomträtt, resten kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår 1,68 för området som helhet med parker inräknat. De olika deletapperna har exploateringsstal kring två. Något under två i delarna mot nationalstadsparken, t ex Norra 1, och högre mot Lilla Värtans stora vatten och Ropsten.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 6858 mnkr för exploateringsnämndens del, och 7321 mnkr totalt för staden, varav 1763 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter.

Nedanstående diagram visar hur exploateringsnämndens planerade utgifter för åren 2014-2022 är fördelade på olika poster. De största delarna är gatuutbyggnad, park, pir och kaj och marksanering. Konstbyggnader är en annan stor post. Här ingår både markförstärkningsåtgärder (påldäck) och bryggor och broar i Husarviken. I de utgifter som staden redan haft i projektet är markförläggning av kraftledning, ersättning till Fortum för Gasverkstomten och marksanering stora poster.

---

## Utgifter Hjorthagen



Inkomsterna beräknas till cirka 300 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för sopsugsanläggning vid överlåtelse till samfällighetsförening. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 6256 mnkr i fast prisnivå och reavinsten beräknas uppgå till 5586 mnkr.

Byggherrarna bekostar framtagande av detaljplaner och därtill kopplade utredningar. Staden har bekostat alla utredningar och program i tidiga skeden. Staden bekostar en VA-anslutning vid tomträtsupplåtelse.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 770 000 kr i fast prisnivå, 820 000kr per lägenhet om man räknar alla stadens beslutade utgifter. Detta är lägre än Hagastaden, men betydligt högre än till exempel Årstafältet. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %. Om man räknar med stadens alla investeringar blir täckningsgraden 104 %.

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

## Budgetkonsekvenser

### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för projektet med stadens alla investeringar inräknade beräknas till cirka 7321 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 303 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser Investering Mnkr</b>	<b>Ack t.o.m. 2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1 763,2	-258,2	-439,3	-772,8	-1 006,1	-3 081,8	-7 321,5
Inkomster (exkl. försäljning)	129,2	19,7	26,5	29,9	31,1	66,5	303,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1 634,0</b>	<b>-238,5</b>	<b>-412,8</b>	<b>-742,9</b>	<b>-975,0</b>	<b>-3 015,4</b>	<b>-7 018,5</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	982,4	70,2	910,2	4 292,9	6 255,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### *Driftbudget*

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	35,2	38,6	44,2	47,3	50,5	max 61,6	
Internränta	-134,0	-129,8	-125,6	-121,5	-117,3	max -113,1	
Avskrivningar	-167,5	-167,5	-167,5	-167,5	-167,5	max -167,5	år 0
Reavinster/förluster	0,0	541,8	-34,0	870,7	1 020,3	3 187,1	totalt 5585,9
<b>Summa resultatpåverkan</b>	<b>-266,4</b>	<b>283,1</b>	<b>-283,0</b>	<b>629,0</b>	<b>786,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-3,0	-5,2	-5,8	-6,9	-8,0	mellan -10,3 och -15,6	
Underhållskostnader trafikn	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 14,2	
<b>Summa resultatpåverkan</b>	<b>-3,0</b>	<b>-5,2</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,9</b>	<b>-8,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 30 mnkr. Extrakostnader för drift och underhåll av bryggbad och omhändertagande av bevarandevärda konstruktioner och anläggningar i Gasverket är inte medräknat. Det blir också tillkommande drift- och underhållskostnader för fastighetsnämnden och SISAB.

Sopsugsanläggningen anläggs av exploateringsnämnden med överläts till en samfällighet vartefter nya delar tas i drift. Kapitalkostnaderna för staden som helhet beräknas uppgå till cirka 300 mnkr. För exploateringsnämnden beräknas den uppgå till cirka 276 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 61,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 5784 mnkr.

#### **Ekonomiska osäkerheter**

Projektet har använt metoden successiv kalkylering för att göra de ekonomiska uppskattningarna. Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden mm och som påverkar ekonomin. Kalkylen har väl en post för oförutsett/reserv om 18 %. Enligt den successiva kalkylen bör utfallet med 80 % säkerhet då nås inom den uppskattade budgetnivån. Kontoret kommer att på olika sätt arbeta för att minska riskerna och söka kostnadseffektiva produkt- och metodval för att hålla nere kostnaderna.

Utbygganden sker under en lång tid. Intäktssidan är därmed en stor osäkerhet. Markpriset är knutet till ett index som följer bostadsprisutvecklingen. Redovisade siffror i kalkylen bygger på ett markpris som motsvarar vad som står i gällande avtal

exklusive index. Om index inkluderas med den ökning som varit på bostadsprismarknaden som varit från avtalstecknandet till i dag, innebär det att försäljningsintäkterna blir drygt 500 mnkr högre än i kalkylen.

Om exploateringsgraden ökar kommer också intäkterna att öka. För de etapper där planläggningen inte kommit igång har relativt försiktiga antaganden gjorts för hur många lägenheter som kan skapas. Om ytterligare 100 bostadsrättslägenheter kan skapas innebär det ytterligare ca 200 mnkr i försäljningsintäkter. Antaget markpris är då 20 000 kr per kvadratmeter, vilket är ungefär vad Aros ska betala för sin mark i Ängsbotten, exklusive index.

I Hjorthagen betyder fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter mycket för inkomsterna. Om de tillkommande 100 lägenheterna i exemplet ovan stället blev hyresrätter skulle intäkterna bli 33 mnkr. Om de vore studentbostäder skulle man få in ungefär tre gånger så många lägenheter, men avgälden är ändå hälften. Vi får alltså 300 studentlägenheter med en intäkt till staden om 16,5 mnkr.

I kalkylen finns stora utgifter för utfyllnader av mark i vatten för att skapa mer byggbar mark. Intäkterna från bostäder här överstiger nämligen kostnaderna, varför utfyllnader är motiverade.

Förskjutningar i tid spelar också stor roll för såväl intäkt som utgiftssidan. En förskjutning på ett år för hela projektet innebär en utgiftsökning på 200 mnkr.

I kalkylen förutsätts en del investeringar från andra aktörer. Det gäller till exempel den nya gång-, cykel- och spårvägsbron till Lidingö som Lidingö stad planerar. Ett annat exempel är Spårväg city. Kalkylerna bygger på att staden inte har några kostnader för dessa investeringar.

En annan viktig förutsättning är att värmepumpen i Ropsten avvecklas 2030, för att ge plats för cirka 300 lägenheter. Kalkylen rymmer inga kostnader för flyttning av värmepumpen.

#### **Slutsats-ekonomi**

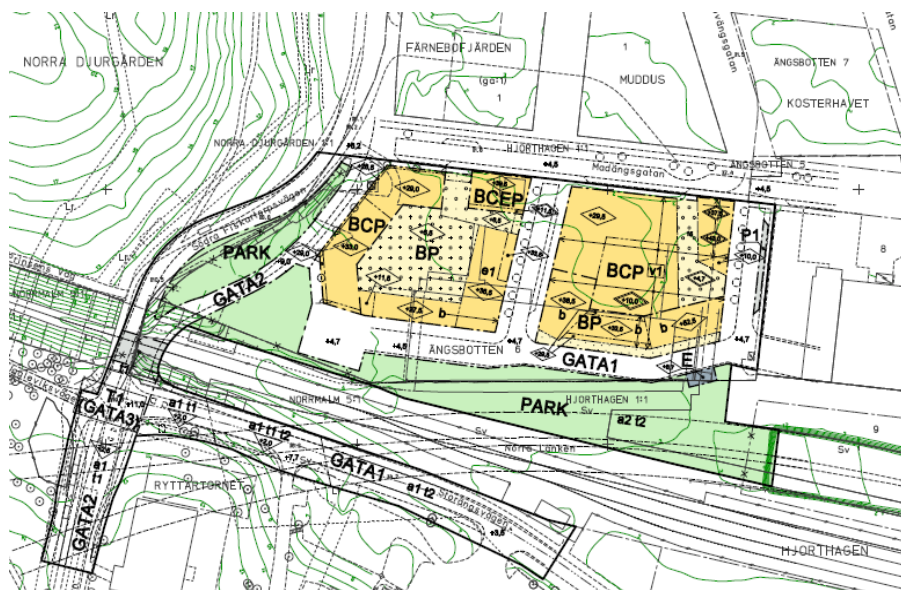
Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär ett positivt resultat för staden. Det gäller också om man räknar in alla utgifter projektet har haft och kommer att ha inklusive övriga nämnders investeringar med inriktningsbeslut (skola, idrottshall och förskolor). Jämfört med inriktningsbeslutet från 2009 är resultatet bättre. Då var resultatet i balans, men då räknades inte utgifter nedlagda före 2009. Detta reviderade inriktningsbeslut ger ett resultat i balans även när man med utgifter före 2009.

Exploateringen är dyr på grund av svåra markföreningar och grundläggningsförhållanden samt Gasverkets byggnader och kulturmiljö, som ska tas omhand. Ambitionsnivån för de offentliga miljöerna, till exempel kajområdena och de offentliga platserna i Gasverket är hög, då de förväntas bli viktiga besöksmål för hela Stockholm.

#### **Ängsbotten, genomförandebeslut**

Inom Ängsbotten har detaljplan tagits fram för ca 500 bostäder samt lokaler för förskola och kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel. Området ligger i direkt anslutning till detaljplaneområde Västra, där anläggande av gator och annan

infrastruktur pågår. Planförslaget omfattar även byggnation av en ny bro över Värtabanan i Bobergsgatans förlängning mot Södra Fiskartorpsvägen och anpassning av anslutningar till den nya bron på södra sidan om Värtabanan.



Utdrag ur detaljplanekarta (granskningshandling) för Ängsbotten. SBK

Detaljplanen har varit utställd för granskning under juli-augusti 2013 och planeras godkännas för antagande av stadsbyggnadsnämnden under december månad 2013.

I ett tidigt skede fanns också det tredje, östra, kvarteret i Ängsbotten med. Martin Olsson fastigheter AB innehar tomträtten och där bedriver Martin Olsson en storcash som levererar livsmedel och varor till storkök och restauranger. Martin Olsson och staden avtalade om att ta fram en detaljplan för att omvandla fastigheten till bostäder med restauranggrossistverksamheten i bottenplanen. Martin Olsson fastigheter beslutade dock att inte vara med i planarbetet, varför detaljplanen bara omfattar de två västra kvarteren. Staden har arbetat med olika anpassningar för att grossistverksamheten i stället ska kunna vara kvar med oförändrad verksamhet. Detaljplanen innebär dock förändringar i Martin Olssons tomträttsfastighet. Staden och Martin Olsson fastigheter för diskussioner för att reglera detta avtalsmässigt.

#### *Överenskommelse om exploatering*

Fastigheterna Ängsbotten 6, 9 och Hjorthagen 1:1 ägs av staden. Delar av Ängsbotten 6 har markanvisats för tomträttsupplåtelse till Primula Byggnads AB och Wallenstam AB för byggande av hyreslägenheter och studentbostäder samt till Aros Bostadsutveckling AB för försäljning för byggande av bostadsrättslägenheter. Bolagen har medverkat med bebyggelseförslag till detaljplaneutformningen under pågående detaljplaneprocess. Grundförutsättningar för bebyggelseutformningen har varit

*Handlingsprogram - Vid planering, projektering, byggande och förvaltning av bostäder, kontor och handel inom Ängsbotten, samt under processen framtagna utredningar avseende buller, luftkvalitet, risk, ekologiska spridningsanalyser m.fl.*

#### **Aros Bostadsutveckling AB, Ängsbotten Fastighetsutveckling AB**

Med Aros Bostadsutveckling AB föreslås överenskommelse avseende exploatering med överlåtelse av mark träffas. Företaget har utarbetat ett koncept för byggande av ca 100 bostadsrättslägenheter. Överlåtelsen av mark avses göras till ett av Aros Bostadsutveckling AB och Revcap Fastigheter AB delägt fastighetsbolag – Ängsbotten Fastighetsutveckling AB. Solidariskt ansvar för åtaganden enligt överenskommelsen ska gälla mellan Aros Bostadsutveckling AB och Ängsbotten fastighetsutveckling AB. Revcap Fastigheter AB är ett europeiskt investmentbolag i fastighetssektorn som medverkar som finansiär i projektet.

Aros Bostadsutveckling markanvisades en byggrätt för ca 60 bostadsrättslägenheter. Under projektets gång har konceptet och byggrätten utvecklats till att innehålla ca 100 lägenheter av varierande storlekar om ca 8300 kvm ljus-BTA, en förskola för fyra avdelningar och övriga kommersiella ytor om ca 400 kvm. Vid markanvisningen lämnade Aros Bostadsutveckling ett bud om 20 000 kr/kvm ljus-BTA bostadsyta. I markanvisningsavtalet anges att kommersiella lokaler ska värderas vid tidpunkten för träffande av överenskommelse om exploatering. Kontoret har i september 2013 värderat kommersiella lokalytor i Norra Djurgårdsstaden till ca 6200 kr/kvm ljus-BTA. En preliminär köpeskilling beräknad på preliminära arealuppgifter och ovanstående kvadratmeterpriser blir i storleksordningen 180 mnkr. Köpeskillingen ska slutligt regleras mot ytor i bygglov.

Ärendet har godkänts i Expertrådet den 2012-01-11 och kommer att föredragas avseende köpeskilling för lokalytor den 2013-12-04.

#### **Primula Byggnads AB**

Primula Byggnads AB anvisades i oktober 2011 ett markområde för byggande av hyresbostäder och studentbostäder. I markanvisningen ingick även ett åtagande att inom kvarteret bygga en lokal för livsmedelsbutik att upplåta till Axfood AB som har bedrivit livsmedelshandel inom Ängsbotten 6 och som evakueras från befintliga lokaler för att möjliggöra den nya bebyggelsen.

Primula har utvecklat ett bebyggelseförslag som omfattar ca 2500 kvm livsmedelsbutik, ca 140 hyreslägenheter och ca 100 studentlägenheter, varav ett antal för delat boende för flera studenter (totalt ca 150 boende) samt ytterligare två små kommersiella lokaler.

Marken avses upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB.

#### **Wallenstam AB**

Wallenstam AB erhöll i oktober 2011 markanvisning för byggande av studentbostäder inom del av Ängsbotten 6. Bolaget har tagit fram ett bebyggelseförslag som omfattar ca 180 studentbostäder i enpersonslägenheter.

Marken avses upplåtas med tomträtt till företagets dotterbolag Wallenstam Fastigheter AB 39.

*Ekonomiska konsekvenser för staden*

I detta ärende uppgår investeringen till 313 mnkr. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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

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

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -33 mnkr motsvarande -73 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Förklaringen till detta är att projektet bär kostnader för att bygga en ny bro över Värtabanan, kostnader som kommer att komma fler delområden inom stadsdelen tillgodo.

Marken kommer att delvis upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Exploateringsgraden inom kvartersmark uppgår till ca 4,67.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 313 mnkr, varav 11 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningar och ledningskulvert, byggnation av ny bro över Värtabanan, evakuering av befintliga verksamheter, etc. Inkomsterna beräknas till ca 180 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljningsinkomster som avser del av Ängsbotten 6 avsett att bebyggas med bostadsrätter. Reavinsten beräknas uppgå till 165 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 700 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 86 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för så när som på ett åtagande gentemot Primula Byggnads AB avseende projektering för livsmedelsbutiken där Staden står risken för eventuell förgävesprojektering. Staden har risk för förgävesprojektering av gator mm till dess detaljplanen vunnit laga kraft.

---

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



## Budgetkonsekvenser

### *Investeringsbudget och försäljningsinkomster*

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 313 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,9	-13,2	-73,2	-133,7	-65,7	-16,2	-312,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-10,9</b>	<b>-13,2</b>	<b>-73,2</b>	<b>-133,7</b>	<b>-65,7</b>	<b>-16,2</b>	<b>-312,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	180,4	0,0	0,0	180,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### *Driftbudget*

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan</b>							
<b>ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	2,4	2,4	2,4	max 2,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 5,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 7,3	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	165,0	0,0	0,0	0,0	totalt 165
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>167,4</b>	<b>2,4</b>	<b>2,4</b>		
<b>Resultatpåverkan</b>							
<b>TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,6	-0,6	-0,6	mellan - 0,6 och - 0,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,8	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,6</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 13,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 165 mnkr.

#### **Ekonomiska osäkerheter**

En successiv kalkyl har tagits fram för området som visar på en sannolik

totalkostnad för projektet på 276 mnkr exkl. ersättning till frånflyttad hyresgäst och andra berörda sakägare. Största osäkerheten i projektets kostnadsbedömning ligger i kostnader för byggnation av pålgrundläggning och pådäck för gatubyggnation.

### **Slutsats-ekonomi**

Detaljplanens genomförande medför ett beräknat underskott om ca 33 miljoner kronor baserat på följande ekonomiska kalkyler. Kostnaderna för projektet är budgeterade i tidigare lagd flerårsbudget för åren 2014-2016.

### **Utgifter**

För bedömning av projektets utgifter har en successiv kalkyl tagits fram där troliga kostnader och kända risker kostnadsuppskattats. Utgifterna för anläggande av kommunala anläggningar omfattande rivningar och marksanering, nytt gatunät, VA-ledningar, kulvert för VA-ledningar, ny bro över Värtabanan, anpassningar av befintliga gator till nya gator och bro, anläggande av parkmark, ersättning för markintrång mm beräknas uppgå till 313 miljoner kronor varav riskreserven beräknats till 46 miljoner kronor. Den största utgiftsposten och utgiftsriskerna utgörs av gatubyggnadskostnader till följd av kostnadskrävande grundläggningsförhållanden.

### **Inkomster**

Försäljningsinkomster för projektet beräknas uppgå till 180 miljoner kronor.

Framtida tomträttsavgälder beräknas årligen uppgå till 2,4 miljoner kronor årligen.

### *Osäkerheter/risker*

Tillsammans med Faveo Projektledning har en riskanalys gjorts för projektet.

Den största ekonomiska risken för projektet är att förseningar i överprövningsprocessen för detaljplanen uppstår, utöver vad som har uppskattats vid framtagande av projektets tidplan. Staden är enligt avtal bunden att möjliggöra en återflytt av Axfoods livsmedelsbutik i Ängsbotten senast 2016-12-31. En försening av byggstart pga. att detaljplanen inte vinner laga kraft och bygglov kan beviljas, ökar risken för att återinflyttningen försenas vilket sannolikt innebär krav på ersättning från Axfoods sida. För att minimera risken föreslås att Exploateringskontoret får påbörja arbeten med rivning av befintliga byggnader, markrening och byggnation av gator mm innan detaljplanen har vunnit laga kraft.

Delvis osäkra grundläggningsförhållanden kan påverka tidplanen. Delar av området är bebyggt och fullständiga relationshandlingar för befintliga byggnader saknas, varför viss osäkerhet råder om grundläggningsförhållandena under dessa byggnader.

Tidplanen för projektet som helhet kan också komma att fördröjas av att genomförandeavtal för byggnation av bro och huvudgata riskerar att dra ut på tiden. Byggnationen av kvartersmarken är dock oberoende av detta.

Vad gäller övriga identifierade förseningsrisker görs bedömningen att de är av mindre betydelse för kommande kvartersbyggnation.

### **Tidplan**

Då staden har ett åtagande gentemot Axfood AB om att möjliggöra återflyttning till den nya livsmedelsbutiken i kvarteren senast 31 december 2016 är tidplanen för

områdets byggnation mycket snäv. Exploateringskontoret avser därför att påbörja exploateringsarbeten redan under våren 2014. En grov tidplan ser ut som följer.

Detaljplanens antagande,	mars 2014
Rivning av bebyggelser inom Ängsbotten 6	april-augusti 2014
Markrening	augusti-december 2014
Byggnation av gator	januari-juni 2015
Detaljplanen vinner laga kraft	ca april 2015
Byggherrarnas byggstart	juni 2015
Husbyggnation	juni 2015-mars 2017
Första inflyttning	januari 2017
Brobyggnation över Värtabanan	hela 2016

#### *Information till andra förvaltningar*

##### **Östermalms stadsdelsförvaltning**

Östermalms stadsdelsförvaltning har haft inledande diskussioner med Aros Bostadsutveckling AB om att teckna projekteringsavtal för den kommande förskolan och därefter hyresavtal för förskolelokalerna.

Samråd har hållits med SDF:s parkavdelning avseende utformning av det nya parkstråket som förvaltningen ska ta ansvar för drift av. Budget och medel för förvaltning av parkmarken bör finnas antaget från och med år 2017 då marken lämnas över från Exploateringskontoret för förvaltning.

##### **Trafikkontoret**

Budget och medel för förvaltning av allmän platsmark gata bör finnas antaget från och med år 2017 då anläggningarna lämnas över från exploateringskontoret för drift och förvaltning.

##### **Stockholm Vatten**

Överlämnande av VA-kulvert för drift och förvaltning görs under år 2016. Avtal/ledningsrätt för avluftningsanläggning för pumpstation genom bostadshus vid Madängsgatan ska tecknas med Ängsbotten Fastighetsutveckling AB.

##### **Gasverket, genomförandebeslut**

Staden har tagit över Gasverkets byggnader från Fortum i och med avvecklingen av gasproduktionen. Syftet med övertagandet har varit att möjliggöra en ny stadsdel där Gasverket utgör en värdefull kärna. Byggnaderna har mycket högt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde. De flesta byggnaderna bedöms ha ett värde motsvarande byggnadsminne enligt kulturmiljölagen och byggnaderna ska därför bevaras. Byggnaderna är i dåligt skick på grund av eftersatt underhåll och utemiljön är i stora delar en rå industrimiljö. I omedelbar närhet pågår nu en omfattande nyproduktion av bostäder och det finns redan många inflyttade som har Gasverket som en del av sin närmiljö. Ett skäl att flytta till de nya bostäderna har i marknadsföringen varit stadens uttalat höga ambitioner för Gasverket. Planerna för en internationell scen är kanske den största dragaren och en viktig förutsättning för att locka högklassiga verksamhetsutövare till platsen. Idag finns inga synliga åtgärder som visar att Gasverket kommer att bli den goda närmiljö till bostäderna som förväntas. Tvärtom är

det en plats som bör undvikas på grund av den otrugga och förorenade miljön. Staden har ett gasverk att ta hand om och investeringar i marksanering, teknisk försörjning, god utemiljö och akuta underhållsåtgärder är nödvändiga oavsett vad området planläggs för. Dessa åtgärder krävs för att området ska kunna fyllas med verksamheter och bli en levande och trygg miljö intill bostadskvarteren.

Fastighetsnämnden har fattat utredningsbeslut om en internationell scen i en av gasklockorna men utredningsarbetet hindras av att stålmanteln i gasklockan finns kvar. Manteln förhindrar åtkomst för inmätning, grundundersökning och inventering. Kontoret föreslår att mantlarna rivs i båda gasklockorna för att scenprojektet ska kunna fortsätta och för utredning av ny användning av den återstående klockan.

En stor enighet bland inblandade kontor är vikten av att ta området i anspråk med tidiga tillfälliga verksamheter och därmed skapa en positiv bild av platsen. Detta har hittills försvårats av byggnadernas och markens skick. En investering i åtminstone en byggnad kan ge den möjlighet som saknats. Även Norra Djurgårdsstaden Innovation behöver en tidig etablering i området.

Med ovanstående skäl som grund behöver genomförandebeslutet för Gasverket tas redan innan detaljplaner tagits fram för området, vilket är tidigare än för ett normalt exploateringsprojekt.

#### *Markanvisningar, detaljplaner*

Huvuddelen av byggnaderna i Gasverket är markanvisade eller reserverade genom beslut i Exploateringsnämnden under 2013. Trafikförvaltningen i Landstinget har förvärvat byggnad 9 för Spårvägmuseum. Markanvisningsavtal har tecknats mellan exploateringsnämnden och SISAB för skola och förskola respektive och Fastighetsnämnden för scen. Avtal om tidig markreservat har tecknats med Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter AB (JR Kvartersfastigheter) för centrumutveckling – handel, service och kontor. Ytterligare markanvisningar ska göras för bostäder och kontor.

Under 2012 bjöd staden in intressenter att redovisa idéer för verksamhet i Gasverkets gamla byggnader. Ett femtiotal idéer kom in. Många idéer handlade om verksamhet för en eller ett par byggnader. Det var allt från kvalitetsrestauranger och evenemangshoteller till musikstudios och cykelkaféer. Många ville ta hand om ett par gamla byggnader och få nybyggandsrätterna. Det var dock några av byggnaderna som ingen var intresserad av, utom de sex förslag som omfattade hela Gasverket. Därför valde staden att gå vidare med en intressent som ville ha hela området. Den intressent vars vision och koncept bäst stämde med stadens mål för Gasverket valdes – JR Kvartersfastigheter. Bedömningen av företagens ekonomiska förmåga att genomföra sitt åtagande var också en viktig faktor i beslutet. Flera av de intressenter som visade intresse för Gasverket har nu kontakt med JR Kvartersfastigheter och kan komma att hyra av dem.



*Gasverket med befintliga byggnader som avses sparas (orange) och de nybyggnadsrätter som planeras (lila). Idrottshallen ska vara lilamarkerad.  
Ekonomiska konsekvenser för staden*

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

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 38 mnkr motsvarande

-50 000 kr/ekvivalent lägenhet. Detta ska ses i ljuset av att etappen innehåller såväl förorenad mark som byggnader som behöver saneras och rustas upp.

Nybyggnadsrätter kommer att säljas medan mark för befintliga byggnader upplåts med tomträtt. Även skolans nybyggnation kommer att vara tomträtt.

Exploateringsgraden uppgår till 2,0.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 605 mnkr, varav 38,8 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för sanering av mark, anläggning av allmänna torgytor i Gasverket och omdragning av Gasverksvägen samt utrustning av en industribyggnad.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 22,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare och ersättning för investeringar som höjer det bokförda värdet och som väntas återfås vid kommande överlåtelse inom staden.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av bostadsrättsmark samt mark och

byggnader för kommersiella lokaler beräknas till 375,2 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 315,8 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnaderna. VA-anlutningar till tomträtter betalas av staden.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 592 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 86 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolagen för.

### **Budgetkonsekvenser**

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

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 605,0 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 22,3 mkr mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser Investering Mnkr</b>	<b>Ack t.o.m. 2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-38,8	-20,5	-77,1	-159,8	-80,0	-228,9	-605,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	12,3	9,9	0,0	22,3
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-38,7</b>	<b>-20,5</b>	<b>-77,1</b>	<b>-147,5</b>	<b>-70,1</b>	<b>-228,9</b>	<b>-582,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	223,3	151,9	375,2

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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 Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan</b>							
<b>ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5	max 4,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -10,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13,5	år 2019
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	165,3	93,9	0,0	totalt 315,8
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>166,8</b>	<b>95,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,5	mellan -0,5 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,6	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,5</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 24 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 138 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 315,8 mnkr.

Gasverkets byggnader är gamla och kräver ett omfattande underhåll som försvåras av deras antikvariska värde. Genom att överlåta byggnaderna till en part som bättre kan utnyttja deras möjligheter sparar staden in underhållskostnaderna.

### Ekonomiska osäkerheter

Underlag för kostnadskalkyl har varit en programhandling vilket inte ger samma



säkerhet i kalkylen som med systemhandling, som man normalt tagit fram inför genomförandebeslut.

Underlag för värdering är uppskattningar av kommande ytor för verksamheter i nya och befintliga byggnader. Kostnad för att ställa i ordning byggnader är osäkra.

1. Kontoret föreslår att en byggnad byggs om för att användas för tillfälliga verksamheter innan överlåtelse. Ombyggnaden måste föregås av förnyad kalkyl och värdet av byggnaden bör ha stöd i markanvisningsavtal med framtida ägare innan investeringen sker.

#### **Slutsats - ekonomi**

Gasverkets iordningsställande betyder mycket för hela utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Oavsett områdets framtida användning och osäkerheter i intäkter och utgifter behöver staden och ta ansvar för den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen. Marken måste saneras och teknisk försörjning måste dras fram. Intelligande bostadsetapper behöver en trygg närmiljö och byggnaderna måste därför renoveras och fyllas med lämpligt innehåll.

#### *Osäkerheter/risker*

2. Det finns lämningar från industrin i form av fundament och andra markanläggningar vilkas omfattning inte blir klargjorda förrän under markarbetena.
3. Byggnadernas tekniska status är översiktligt bedömd men okända brister kan upptäckas. En fördjupad utredning kommer att ske innan markanvisningsavtalen skrivs. Stora ombyggnadskostnader är generellt en stor risk för byggherrarna i området.
4. Det finns en oro för att de höga antikvariska värdena, som utgör områdets viktigaste tillgång, ska medföra orimliga krav på framtida verksamheter och därmed byggherrarnas möjlighet att få en rimlig ekonomi i sina projekt.
5. Reningen av berggrummen som innehållit nafta är svår att förutse när den blir klar.
6. *Genomförande*
7. Delar av genomförandet startar före detaljplaner är antagna. Det är i första hand markrening och rivningsarbeten som är aktuella samt vissa underhållsinvesteringar i byggnader.

#### **Tidplan**

- Renovering av tegelskorsten sker 2014
- Rivning av stålmantlar i Gasklocka 1 och 2 sker 2014.
- En byggnad rustas upp och byggs om för att användas som tillfällig utställningslokal med start i december 2015.
- Projektering av Gasverksvägen pågår och utbyggnaden sker 2015 - 16.
- Projektering av torgytor och ledningar i Gasverket startar under 2015 och utbyggnaden sker i etapper under 2016 – 17. Marksanering, grovplanering och ledningsläggning ligger i samma entreprenad. Finplaneringen pågår till 2018. Utbyggnaden sker från väster till öster.

- Produktionsstart för förskola, skola, idrottshall, spårvägsmuseum, gästspelscen och övrig bebyggelse är 2016. Sanering och vissa ombyggnadsåtgärder i befintlig bebyggelse kan starta tidigare.
- Förskolan startar sin verksamhet 2017.
- Skolan och idrottshallen är klara höstterminen 2018.
- Centrumfunktioner och bostäder färdigställs från 2018.
- Första föreställningen i gästspelsscenen är planerad till 2019.

### **Kommande beslut**

För Gasverksområdet kommer det att behövas följande beslut:

- Markanvisningsavtal för återstående befintlig bebyggelse.
- Markanvisningsavtal för nybyggnadsrätter.
- Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av byggnad och upplåtelse av tomträtt med alla byggherrar.

## **Analys - Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen**

### *5.1 Måluppfyllelse*

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Det är särskilt viktigt att Norra Djurgårdsstaden visar resultat som stöder stadens övergripande mål, med tanke på projektets storlek och dess utpekade roll att vara föredöme för hållbart stadsbyggande. Norra Djurgårdsstaden är också ett av stadens miljöprofilområden och har ett särskilt Miljö- och hållbarhetsprogram som antogs av kommunfullmäktige 2010.

### **Bostadsbebyggelse**

Norra Djurgårdsstaden blir en fortsättning på innerstaden med tät, stadsmässig karaktär och service i bottenvåningarna av bostadskvarteren.

Planering och byggnation i Norra Djurgårdsstaden är en viktig del av stadens ambition om att öka bostadsbyggandet i Stockholm. I programmet för norra Djurgårdsstaden och inriktningsbeslutet 2009 planerades för cirka 5000 nya lägenheter i Hjorthagen. Nu planerar vi för minst 6000. Bebyggelsen är lite högre och tätare bebyggelse med fler studentlägenheter och andra mindre lägenheter. Målet är att cirka 500 lägenheter om året ska bli inflyttningsklara. Takten är satt efter erfarenhet från Hammarby sjöstad med tanke på att få en fungerande bygglogistik och att lägenheterna ska kunna säljas och hyras ut. Exploateringskontoret ställer krav i avtalen med byggherrarna att de bygger och färdigställer enligt tidplanen. I ett utbyggnadsområde som Norra Djurgårdsstaden är det viktigt att alla bygger enligt planeringen för att gator och boendemiljöer ska kunna fungera vid inflyttning.

Ett mål i stadsutvecklingen är att bygga ihop Norra Djurgårdsstaden nya kvarter och med Hjorthagens bebyggelse från 30–50-talet. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen planeras med den utgångspunkten. Upprustningen av Hjorthagens idrottsplats och den nya gång- och cykelvägen utmed den är viktig för

sammanlänknigen av de nya kvarteren och Gasverket och gamla Hjorthagen.

Det finns en betydande nivåskillnad mellan stadsdelens gamla och nya delar. Inte minst i Ropsten är detta en stor utmaning. Både i Ropsten och i Gasverket tittar kontoret på lösningar med trappor och hissar. Stadsutvecklingsområdet omges av Nationalstadsparken och Lilla Värtans vatten på tre håll. Där igenom knyts de nya stadskvarteren ihop med staden främst genom god kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar.



*Vardagslivets väg av Gunilla Klingberg*

För de bostäder som hittills är markanvisade är det drygt hälften hyresrätter. De

planerade markanvisningarna innehåller en högre andel bostadsrätter cirka 75 %. Sammantaget kommer det att bli en viss övervikt av bostadsrätter. Hittills finns planer om två ägarlägenheter i Brofästet. I kommande etapper kan fler ägandelägenheter komma i fråga.

### **Miljö- och hållbarhetsprofil**

Miljö och hållbarhetsprogrammet från 2010 utgör utgångspunkt för Norra Djurgårdsstadens uppdrag att vara ett av stadens miljöprofilområden. I hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdstaden- en översikt september 2013, i bilaga 8 beskrivs miljöprofilarbetet och dess resultat hittills. Kontoret har också i uppdrag att redovisa utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden två gånger per år till kommunstyrelsen. Senaste redovisningen var i den 19 juni 2013.

Miljö- och hållbarhetsprogrammet preciseras och konkretiseras i handlingsprogram för de olika utbyggnadsetapperna där de krav som staden ställer på markanvisade byggherrar specificeras. Handlingsprogrammen är bilagor till exploateringsavtalen och är bindande. Handlingsprogrammen är framtagna får att precisera och konkretisera målen i det övergripande programmet på fastighetsnivå. Målen omfattar energi, klimat, transporter, materialval, kretsloppsfrågor, m.m.

För att stödja byggherrarna erbjuder staden en seminarier serie som tar upp kraven, visar upp goda exempel och lyfter de senaste forskningsrönen, så kallade kompetensprogram. Under mer än ett dussin seminarier för byggherrarna och staden en dialog för att stärka kunskap, kompetens och intresse.

Staden organiserar genom NDS Innovation mötesplatsen forum för hållbara lösningar där byggherrar och leverantörer av miljöteknik kan mötas, föra en dialog och visa upp innovativa lösningar.

### **Lokaler - inklusive internationell kulturscen och plats permanent utställning om hållbart stadsbyggande**

Flera av stadens förvaltningar är involverade i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och är i tidiga skeden med och planerar in stadens lokalbehov.

Den internationella gästspelsscenen är naturligtvis den största satsningen. Skolan och idrottshallen har också fått markanvisning och planering pågår. Kulturskolan och biblioteket har säkerställts plats i någon av Gasverkets äldre byggnader.

Kontoret utreder också om lokaler för Norra Djurgårdstaden Innovation och för den permanenta utställningen och hållbart stadsbyggande bör inrymmas i Gasverket eller dess omgivning.

Knappt fyrtio bostäder för särskilt boende finns i de planlagda etapperna. Ett vårdboende med cirka 50 vårdplatser planeras i etapp Brofästet. För kommande etapper skall cirka 5 % av bostadsytan reserveras.

Elva förskolor är klara eller under planering i Norra 1, Västra, Ängsbotten, Gasklocka 4 (det höga huset), Norra 2 och Brofästet. I Gasverket planeras för en eller två förskolor som ska ligga i anslutning till skolan. Stadsdelsförvaltningen bedömer att det finns behov av ytterligare cirka 22 förskoleavdelningar i Hjorthagen för de kommande etapperna. I Kolkajen och Tjärkajen planeras för två förskolor om fyra avdelningar var integrerade i kvarteren. Därutöver planeras för två friliggande

förskolor med 6-8 avdelningar var.

Kontoret söker också plats för en teknisk yta för stadsdelsförvaltningens parkdrift och snöröjning samt återvinningscentral och återbrukscentrum som ska inrymmas i kommande etapper.

### **Miljö**

I samband med programmet för Hjorthagen, i Norra Djurgårdsstaden, från 2007 gjordes en övergripande miljökonsekvensbeskrivning. De frågor som där pekades ut att utreda vidare var främst markföroreningar, hur de ekologiska sambanden bäst förstärks, påverkan på nationalstadsparken, hur goda kvaliteter för ljud och partiklar kan uppnås samt påverkan på kulturmiljö.

Delprojekten ska därefter bedömas huruvida de medför betydande miljöpåverkan eller inte. Om staden bedömer att det är betydande miljöpåverkan ska en fördjupning av MKB göras, där aktuella frågor för den enskilda detaljplanen särskilt belyses.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden görs på mark som tidigare varit en tuff industrimiljö innebär en avsevärd förbättring för miljön i flera avseenden. Industrimarken har efterbehandlats så att ohälsosamma föroreningar tagits bort. Den grå industrimiljön blir en stadsdel med parker och grönskande gårdar, tak och väggar.

All mark i utbyggnadsområdet schaktas upp, provtas och sorterar efter materialtyp och föroreningsgrad. Cirka 50 % av massorna har tillräckligt goda tekniska egenskaper för att kunna återanvändas inom området. De mest förorenade massorna körs till olika mottagningsanläggningar inom Stockholmsområdet. Marksaneringen görs efter en av miljöförvaltningen godkänd markbehandlingsplan och varje markentreprenad har ett gediget kontrollprogram som miljöförvaltningen godkänner.

I Gasverket måste varje byggnad inventeras noggrant avseende föroreningar och åtgärder vidtas innan de tas i bruk.

Vattenområdena Husarviken och Lilla Värtans vatten har också analyserats. Vattnet är likt vattnet på de flesta håll i Stockholm – inte hälsovådligt, men med spår av naturliga ämnen. I sedimenten har föroreningar hittats. Vad gäller Husarviken lämnas den utan åtgärder då inga föroreningar påträffats som innebär risker för människors hälsa eller naturen. Det kan dock inte uteslutas att det finns farliga föroreningar i bottensedimenten, eftersom botten består av osorterade utfyllnadsmassor från första hälften av 1900-talet och då det bedrivits industriell verksamhet i området. Därför täcks stränderna med promenadbryggor och planteringar och utformas så att det blir svårt att nå vattnet och botten. Bad får ske på särskilt ordnade platser.

I Lilla Värtans botten finns mer omfattande föroreningar som behöver behandlas. Här planerar staden också bryggor och utfyllnader. Detta är vattenverksamhet som ska tillståndsprövas av mark- och miljödomstolen. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet är ännu inte inlämnad.

### **Kulturmiljö**

Stadsutvecklingen i Hjorthagen sker i och omkring Gasverksområdet, som är ett särskilt utpekat område i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och ligger i direkt anslutning till Kungl. Nationalstadsparken med dess värdefulla kulturmiljö.

Den höga bostadsbyggnad som planeras på platsen för Gasklocka 4 kommer att vara synlig från stora delar av staden och påverkar delvis riksintressena Stockholms innerstad med Djurgården och Kungl. Nationalstadsparken. Även Abessinien i gamla Hjorthagen är utpekad som en särskild värdekärna i riksintresset Stockholms innerstad. Planeringen av området sker därför i nära samarbete med både stadsmuseet och i samråd med Länsstyrelsen.

Staden i samråd med Länsstyrelsen bedömer huruvida ett genomförande av detaljplanerna medför betydande miljöpåverkan eller inte. I de fall det är betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken upprättas. Det har gjorts för majoriteten av detaljplanerna i Hjorthagen.

#### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Planområdets utformning är gjord med utgångspunkt att förstärka grönsambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken och skapa bättre förutsättningar för ekologiska samband över Värtabanan mot Storängsbotten och Södra Djurgården. En ökad trädplantering inom det tidigare industriella området gör att sambanden kan stärkas för eklevande arter. Parkstråk med stort inslag av ek kommer att sträcka sig genom nybyggandsområdet mellan Hjorthagsberget och nationalstadsparken.

Staden jobbar också med verktyget Grönytefaktor för att ställa krav på att byggherrarna uppnår en viss nivå för grönska och ekologiska värden inom kvarteren. När stadsdelen är färdigbyggd kommer den därför att vara en relativt grön miljö med planteringar på gårdar, tak och balkonger.

#### **Energihushållning**

De bolag och förvaltningar som fått markanvisning har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav i de etappvis framtagna handlingsprogrammen. För bostäder i nya byggnader gäller max 55 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkylla och fastighetsenergi och lokaler max 45 kWh/m<sup>2</sup>. För befintliga byggnader i Gasverket gäller att energianvändningen åtminstone ska halveras.

#### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna utreds för varje deletapp i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Marken för de nya kvarteren har små terrängskillnader. Däremot är höjdskillnaderna stora mellan gamla Hjorthagen på höjden och Gasverket och de nya kvarteren vid Husar viken och Lilla Värtan. Tillgängligheten däremellan ska studeras särskilt.

För deletapp Ängsbotten har en särskild genomlysning gjorts av gångstråken i kvartersområdet för att tillgänglighetsanpassa dem och göra det lätt för funktionshindrade att orientera sig i området.

### **Påverkan på barn**

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Programmet lyfter fram säkerhet, rörelsefrihet, tillgänglighet och hälsa som viktiga aspekter att arbeta med att säkerställa i kommande etapper. För kommande etapper ska fördjupade analyser göras. Just nu tas det fram en barnkonsekvensanalys i samband med detaljplanering för skola, förskolor och idrottshall. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik. Gasverket kommer att vara bilfritt och transporter hänvisas till en begränsad tid av dagen.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Hjorthagen och förverkligandet av programmet pågår etappvis. Gunilla Klingbergs ”Vardagslivets väg” är redan färdig. Ett vattenkonstverk av Jeppe Heins i planetapp Västra och en skulptur av Eva Löfdahl i Norra 1 är också beslutad.

Exploateringskontoret har beställt konst enligt konstprogrammet för 20 mnkr. Den del av investeringarna i Norra Djurgårdsstaden som är kopplade till Gasverket, tunnelförläggning av kraftledning, markrening och markförstärkning är undantagna från 1 % -regeln i enlighet med riktlinjer för 1 % konst. Konsten i Norra Djurgårdsstaden innebär extra åtgärder för markförstärkning, pumprum till vattenkonsten mm som också belastar budgeten.

Med detta beslut om utökad budgetram för projektet ska även konstprogrammet utökas.

### *5.2 Genomförandefrågor*

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan, enligt nedan. Området byggs ut successivt till och med 2022.

#### **Risker och osäkerheter**

Projektet är i hög grad beroende av samverkan med andra parter. Hjorthagen berörs av flera stora infrastrukturprojekt. Norra Länken är snart klar. Trafikverket planerar för öppnade under slutet av 2014. Landstinget planerar Spårväg City genom Ropsten. Här ska Lidingö också bygga en ny bro för spårvagn, gång och cykel och den gamla ska rivas. Stadens utbyggnad i Ropsten är helt beroende av dessa projekts framdrift. Förutom en hel del tekniska och stadsmässiga utmaningar finns ekonomiska och ansvarsmässiga förhållanden som ska regleras i avtal mellan parterna. Om avtal dröjer påverkas stadsutvecklingen.

Stadsutvecklingen i Ropsten är också beroende av att Fortums värmepump flyttar. Den är en tung infrastruktur och viktigt för stadens värmeförsörjning, men den blockerar ett område där cirka 300 lägenheter kan byggas. Staden utreder om värmepumpsfunktionen kan flyttas till Energihamnen. Det är emellertid flera konkurrerande, angelägna intressen som behöver mark

i Energihamnen – mark för total omställning av Värtaverket till biobränsle, bränslehantering för hamnens trafik och Cementa som vill flytta från Lövholmen och

möjliggöra bostäder där.

I alla tidplaner finns tid för överprövning för hittills har alla detaljplaner överklagats. Om domstolen skulle ge klaganden rätt innebär det dock risk för stora förseningar.

Hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden bygger i hög grad på att staden avtalar med byggherrar om vilka krav de ska uppnå på hållbar utformning, byggande och förvaltning samt hur detta ska följas upp. Det pågår förarbeten för en lagändring om hur kommuner ska kunna ställa krav vid nybyggnation. Om stadens möjlighet att ställa sådana krav minskar kommer det att påverka hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden.

Andra risker som kontoret ser och arbetar med att förebygga är kompetens och resursbrist, arbetsplatsolyckor, förseningar och negativ medial uppmärksamhet.

I Ropsten finns i dag också ca 500 parkeringar som främst används av lidingöbor som infartsparkering. Omfattning, placering och finansiering av parkering i Ropsten utreds därför i samarbete med Lidingö.

### *5.3 Kommunikation*

Det finns en kommunikationsplan för Norra Djurgårdsstaden, som projektet följer, i enlighet med stadens styrsystem för stora projekt. Den viktigaste informationskanalen är hemsidan [www.stockholm.se/norradjurgardsstaden](http://www.stockholm.se/norradjurgardsstaden), som har haft 70 000 besökare under året (jan-okt).

Projektet samordnar ett nyhetsbrev tillsammans med Östermalms stadsdelsförvaltning. Från 2014 kommer nyhetsbrevet att skickas ut ca 8 gånger om året.

Intresset från media är också stort. Antalet artiklar som tar upp Norra Djurgårdsstaden är mellan 75 och 130 stycken varje månad. Vid flera tillfällen under hösten har projektet arbetat proaktivt med att nu ut med information om projektet i media. Många gånger rör det sig om att få en spridning i lokaltidningarna, men även bredare dagspress har skrivit om Norra Djurgårdsstaden efter det att pressaktiviteter genomförts.

Under 2013 kom ca 150 delegationer till Norra Djurgårdsstaden. De var såväl från Sverige som från utlandet och intresset ökar. Som exempel kan nämnas stadsministern och hans nordiska kollegor som gästade området i juni och den 8 november kom den turkiske premiärministern på besök. Besöksverksamheten sköts i samarbete med Norra Djurgårdsstaden Innovation.

Staden erbjuder också en rad mötesföreläsningar för närboende, nya boende och andra intresserade. Vid tre tillfällen har Norra Djurgårdsstaden haft öppet hus i samverkan med stadsdelsförvaltningen och byggherrarna i den första etappen. Vid de två första tillfällena uppskattas det ha varit över 2000 besökare. Vid det sista tillfället kom drygt 500. Byggherrarna i Norra Djurgårdsstaden har tillsammans med staden ett samarbetsforum som heter Byggherrar i samverkan. Det driver främst frågor kring gemensam marknadsföring och samordning av butikslokaler och har hemsidan [www.djurgardsstaden.se](http://www.djurgardsstaden.se).

Alla som flyttar in blir kallade till ett möte där staden berättar om hållbarhetsprofilen och stadsutvecklingen.



Staden har vid ett flertal tillfällen bjudit in till dialoger och möten kring stadsutvecklingen i tidigt skede. Det senaste exemplet är från september 2013 då ett femtiotal engagerade Hjorthagenbor kom för att diskutera området mellan Abessinien i gamla Hjorthagen och Gasklockorna, bland annat garagetomterna.

Staden bjuder också in till tematiska möten och informationsmöten kopplade till bygget. Särskilt välbesökt har var det om trafik som hölls i juni 2013.

Projektet finns också på sociala media.

Norra Djurgårdsstaden är en stor och komplicerad arbetsplats. Just nu pågår ett till exempel ett femtontal entreprenader i området. Uppskattningsvis 3000 byggarbetare och entreprenörer kommer att arbeta i området under utbyggandstiden. Alla dessa går en kort utbildning på Bygglogistikcentret för att kunna upprätthålla god samordning och säkerhet i området. Utbildningen syftar också till att öka engagemanget för projektet och för de hållbarhetsmål som styr arbetet.

Under våren 2013 genomfördes en attityd och kännedomundersökning som visade att många är positiva till Norra Djurgårdsstaden. Såväl de boende som företagen har en mycket positiv inställning till projektet. Tre fjärdedelar av de boende i Hjorthagen och åtta av tio företag i området är positiva till utbyggnaden. I undersökningen som gjordes 2008 var 66 procent av boende i Hjorthagen positiva till den planerade nybyggnationen. Undersökningens resultat visar att kännedomen om utvecklingsplanerna är god bland såväl boende som företag.

#### *5.4 Information till andra förvaltningar*

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Östermalms stadsdelsförvaltning och Stadsmuseet. För planeringen av skola, internationell scen, kulturskola, idrottshall, bibliotek mm sker planeringen tillsammans med utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret har en kontinuerlig dialog med stadsmuseet om hur väl förslagen stöder de kulturhistoriska värdena i Gasverket.

Utarbetandet av miljökraven i handlingsprogrammet sker i fokusgrupper där bland annat miljöförvaltningen, trafikförvaltningen och Stockholm vatten finns med.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd. Det finns en politisk referensgrupp från stadsdelsnämnden som följer projektet genom möten cirka sex gånger per år.

Tjänsteutlåtandet är framtaget i samarbete med stadsledningskontoret.

#### *5.5 Kontorets sammanfattande bedömning*

Det är en styrka för Norra Djurgårdsstaden att det finns en enighet inom staden kring hållbarhetsprofilen och stadsutvecklingen. Den är avgörande för att projektet ska bli lyckat. Därför är detta reviderade inriktningsbeslut viktigt. Det bekräftar att staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstadens, såväl som besöksmål och boendemiljö som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Staden har redan gjort stora grundinvesteringar för stadsutvecklingen och även den fortsatta stadsutvecklingen är komplicerad med dyra mark- och grundläggningsförhållanden. Då är det särskilt viktigt att marken utnyttjas väl.

Kontoret ser det därför som prioriterat att området inte bara blir bra boendemiljöer för de ca 15 000 invånarna som kommer bo där 2030. Det ska också vara välbesökt destination för stora delar av Stockholm och landet.

Kontoret arbetar med de medel som står till buds för att för att få en blandad stad. Här skapas hyreslägenheter, bostadsrätter och studentbostäder och ett så varierat utbud av lokaler för service och verksamheter som möjligt. För att områdets kvaliteter och de stora satsningar staden redan gjort inte bara ska tillfalla dem som kommer att bor där och för att nå målet om en blandad stad är det viktigt de offentliga miljöerna är välkomnande för alla, särskilt de som inte bor där. Det är särskilt viktigt eftersom de bostäder som skapas i Norra Djurgårdsstaden med största sannolikhet, åtminstone till en början, kommer att vara dyra att köpa och bo i.

För att utforma de kommande etapperna för att på bästa sätt stärka den inriktningen är nästa steg att staden tar ställning till en stadsgestaltning för de kommande etapperna med en förfinad struktur med riktlinjer för bebyggelsen och de offentliga miljöerna. Under våren 2014 planerar kontoret att genomföra parallella studier för detta. Därefter är det dags att bestämma vilka aktörer och idéer som bäst bidrar till stadens ambitioner om attraktiv stadsbygd. Kontoret har fått in många spännande idéer och från intressenter som vill vara med och utveckla området.

Även för de många andra aktörer staden måste samordna sin planering med är det viktigt att hela staden har en samsyn kring stadsutvecklingen. Fortum, Stockholms hamn, Djurgårdsförvaltningen, Trafikförvaltningen (SL), Lidingö stad och Trafikverket är exempel på viktiga aktörer som i hög grad påverkar projektet.

Det finns några frågor som är särskilt viktiga för projektet men där vi förutsätter att frågan får sin lösning utan att medel tas från projektet. Det gäller till exempel flytt av Fortums värmepump i Ropsten, en god, stadsmässig utformning av Spårväg City och bussterminalen i Ropsten samt den nya gång-cykel- och spårbron som Lidingö planerar. Det är angeläget att avtal om ansvarsfördelning och genomförande tecknas så att förutsättningarna för stadsutvecklingen kan läggas fast.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

### *Stadsledningskontorets synpunkter och förslag*

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

Stadsledningskontoret är positivt till utbyggnaden av Hjorthagen som är en viktig del för stadsomvandlingen av Norra Djurgårdsstaden. Att ett gammalt industriområde

renas och utvecklas med bostäder tillsammans med offentlig och kommersiell service, kultur och nya arbetstillfällen bidrar starkt till stadens samlade och långsiktiga framtidsbild ”Vision 2030 – Ett Stockholm i Världsklass”.

Hjorthagen benämns som ett av fyra projektpaket (som innehåller flera huvudprojekt) som ingår i Norra Djurgårdsstaden och som följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt. Stadsledningskontoret konstaterar att samordningen av utbyggnaden av Hjorthagen är komplex. Tids- och skedesplanering är därför mycket viktigt i området. Planering och genomförande i området genomsyras av behovet av ett tätt samarbete inte bara inom stadens förvaltningar utan även med övriga aktörer, såsom Stockholms Hamnar, Trafikverket, Fortum, SL samt såväl byggherrar och intressenter som redan befintliga boende och verksamma.

Enligt samstämmiga demografiska prognoser väntas Stockholm bli en miljonstad inom åtta år. Staden har sedan flera år höga ambitioner för bostadsbyggandet och i budget 2014 har målet satts till 140 000 bostäder till 2030. Redan fram till 2022 ska 58 000 bostäder vara klara att flytta in i. Stadsledningskontoret anser därför att exploateringsnämndens arbete med att tillförsäkra en fortsatt hög takt i tillskottet av nya bostäder är angeläget. Kontoret välkomnar att exploateringen har ökat i omfattning sedan ursprungligt inriktningsbeslut och att Hjorthagen nu innehåller en än större andel av stadens bostadstillskott.

Stadsledningskontoret konstaterar att staden planerar för en utbyggnadstakt om cirka 500 lägenheter om året i Hjorthagen. Till detta följer förutom nödvändiga infrastrukturåtgärder även en planering av övriga investeringskategorier såsom skolor, förskolor, äldreboenden, idrottsanläggningar, parker, kommersiella lokaler m.m. Stadsledningskontoret menar att det är viktigt för staden att en bra helhetslösning som tar hänsyn till alla olika intressen uppnås. Kontoret vill understryka vikten av att den utsedda styrgruppen säkerställer att stadens inriktning bygger på den bästa lösningen för staden som helhet samt att ett gott samarbete är avgörande för projektets framgång.

Stadsledningskontoret vill också understryka vikten av en tydlig helhetsrapportering med samtliga involverade nämnders projekt från exploateringsnämndens sida. I rollen som projektägare och i enlighet med budget ska exploateringsnämnden minst två gånger per år ge kommunstyrelsen en sammanställd bild av Norra Djurgårdsstaden utifrån byggande och uppföljning av miljöprogrammet.

Stadsledningskontoret kan konstatera att stadens totala investeringsnivå är mycket hög och att ökade kapitalkostnader på sikt kan minska utrymmet för verksamhetens kostnader. För att ekonomiskt kunna genomföra stadens höga investeringsambitioner måste höga krav ställas på projektens lönsamhet – vilket också stipuleras i stadens investeringsstrategi. Sammantaget anser stadsledningskontoret att exploateringsnämndens kalkyl och investeringsanalys visar på en stabil och nöjaktig projektekonomi. Projektpaketet Hjorthagen uppvisar ett positivt nuvärde. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 111 %. Stadsledningskontoret noterar att exploateringsnämnden som projektägare även

redovisar projektekonomi för övriga nämnders beslutade investeringar<sup>2</sup> vilket är tillfredsställande. Om stadens alla hittills beslutade investeringar räknas med blir täckningsgraden 104 %. Den ekonomiska osäkerhet som redovisas i form av risk för överklaganden och därav följande tidsförskjutning är enligt kontoret att betrakta som godtagbar, med hänsyn till hur pass vanligt förekommande sådan risk är i stadsutvecklingsprojekt i Stockholm.

I överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt har exploateringskontoret samrått med stadsledningskontoret inför beslutet i ärendet. Stadsledningskontoret anser således att beredningen av ärendet inför kommunfullmäktiges beslut är tillfyllest.

Avslutningsvis konstaterar stadsledningskontoret att exploateringsnämnden i allt väsentligt följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt till fortsatt planering av förutsättningar för exploatering av Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen omfattande investeringsutgifter om 70 miljoner kronor (Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen). Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. *Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Ängsbotten 6 m.fl. i Hjorthagen med försäljning respektive upplåtelse av tomträtter. (Genomförandebeslut 6)*

Stadsledningskontoret anser att kvarteret Ängsbotten som ett av flera huvudprojekt utgör en viktig del av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden som helhet. Planförslaget markerar början på den nya bebyggelsen i Hjorthagen, sett från centrala staden, och innebär att en ny stadsfront skapas mot Idrottsparken. Bostadstillskottet är välkommet, inte minst den stora andelen studentbostäder.

Som huvudprojekt ingår Ängsbotten i Hjorthagen vilket i sin tur utgör ett av fyra projektpaket i Norra Djurgårdsstaden. Stadsledningskontoret konstaterar att huvudprojektet följer stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt och ärendet ifråga har behandlats i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsanalysen för Ängsbotten redovisar ett negativt nettonuvärde om 33 miljoner kronor motsvarande - 73 000 kr/ekvivalent lägenhet. Stadsledningskontoret anser dock att projektets ekonomi ändå får anses acceptabel. Dels bär projektet kostnader för att en ny bro över Värtabanan byggs – en lösning som kommer att komma fler delområden inom stadsdelen tillgodo. Vidare prioriterar Ängsbotten också hyresrätter och studentbostäder genom tomträttsavtal framför markförsäljning som därmed innebär mindre inkomster. Stadsledningskontoret anser dessutom att projektets negativa nettonuvärde bör sättas in i ett större sammanhang där projektpaketet Hjorthagens totala ekonomi uppvisar lönsamhet.

---

<sup>2</sup> Planerade investeringar med minst inriktningsbeslut

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt till att genomföra exploatering inom Ängsbotten 6 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 313 miljoner kronor samt ge nämnden i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om 180 miljoner kronor (Genomförandebeslut 6). Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

*Genomförandebeslut för Gasverket (Genomförandebeslut 7)*

Stadsledningskontoret anser att Gasverksområdet med dess befintliga bebyggelse är en central plats i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen här är strategiskt viktig för området i sin helhet. Gasverket besitter höga kulturhistoriska värden som bör vara utgångspunkten i omvandlingen av området. Ambitionerna i området är höga och syftar till att offentliggöra och levandegöra området där behovet av offentlig och kommersiell service kan tillgodoses. Som huvudprojekt ingår Gasverket i Hjorthagen vilket i sin tur utgör ett av fyra projektpaket i Norra Djurgårdsstaden.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet ifråga innefattar betydande risker och osäkerhetsfaktorer – såväl ur kvalitativa som kvantitativa termer. Projektet följer inte stadens gängse investeringsprocess då plan- och exploateringsprocessen ej ligger i fas med investeringsbeslutet. Vanligtvis tas erforderliga exploateringsavtal och detaljplaner fram i samband med genomförandebeslut.

Speciellt ur ett ekonomiskt hänseende anser stadsledningskontoret att beslutsunderlaget är bräckligt då underlag för kostnads kalkylen utgår från en programhandling och inte från en systemhandling som normalt tas fram inför genomförandebeslut. Inkomsterna är likaså högst osäkra då exploateringsavtal saknas med byggherrarna. Investeringsanalysen som ändå upprättats som krav enligt stadens investeringsanvisningar redovisar ett negativt nettonuvärde om 38 miljoner kronor. Gasverket är ett av de huvudprojekt i Hjorthagen som har stort underskott. Stadsledningskontoret uppmanar därför exploateringsnämnden att pröva alla möjligheter och undersöka alternativa lösningar för att begränsa utgifternas omfattning samt säkerställa så höga markförsäljningsinkomster som möjligt.

Beaktat osäkerheterna i investeringsbeslutet vill stadsledningskontoret understryka att om en eventuell senare avvikelse mot detta investeringsbeslut beräknas överstiga 15 procent av investeringens nettoutgift, dock minst 20 mnkr, ska nämnden lämna underlag till kommunfullmäktige för ett reviderat genomförandebeslut. Det gäller även vid annan avvikelse av strategisk vikt, t.ex. om investeringens innehåll, funktion, lönsamhet eller kommande driftskostnader förändras avsevärt.

Stadsledningskontoret anser vidare att visionen om ett kulturkluster i Gasverksområdet är en viktig pusselbit i den unika möjlighet som staden nu besitter att utveckla en stadsmiljö där områdets kvaliteter kan tas tillvara och samtidigt nya funktioner tillfogas. Stadsledningskontoret delar exploateringsnämndens synpunkt att

utredningsprojektet ”Internationell gästspelsscen i en av gasklockorna”<sup>3</sup> är en viktig förutsättning för att locka högklassiga verksamhetsutövare till platsen. Då även tydliga synergieffekter finns mellan projekten vill stadsledningskontoret också betona vikten av samordning. En styrgrupp har etablerats för utredningsprojektet ifråga där exploateringsnämndens representation också utgör en länk till den övergripande styrgruppen för Norra Djurgårdsstaden eftersom fastighetsnämnden inte ingår i denna.

Oavsett områdets framtida användning och osäkerheter i intäkter och utgifter delar dock stadsledningskontoret exploateringsnämndens synpunkt om att staden behöver ta ansvar för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Gasverksområdet utgör en del av de nya bostadskvarterens närmiljö i Hjorthagen. I området planeras dessutom lokaler för skola, förskola, idrott m.m. Investeringar i marksanering, teknisk försörjning, god utemiljö och akuta underhållsåtgärder är därför nödvändiga.

Med hänvisning till det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 605 miljoner kronor. (Genomförandebeslut 7). Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

---

<sup>3</sup> Utredning av projekt inför inriktningsbeslut drivs av fastighetsnämnden