

**Utlåtande 2017:231 RI (Dnr 123-1339/2017)**

## **Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden**

Reviderat inriktningsbeslut

## **Gasverket (Hjorthagen 1:3)**

Reviderat genomförandebeslut (Genomförandebeslut 11)

## **Bobergsgatan**

Reviderat genomförandebeslut (Genomförandebeslut 12)

## **Kolkajen-Ropsten**

Delgenomförandebeslut (Genomförandebeslut 13)

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift upp till 165 mnkr. (Reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 1071 mnkr, investeringsinkomster om 110 mnkr, samt försäljningsinkomster om 249 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Reviderat genomförandebeslut 11).
3. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Bobergsgatan, omfattande investeringsutgifter om 500 mnkr och investeringsinkomster om 19 mnkr. Utgifterna för år 2017 ska rymmas

inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Reviderat genomförandebeslut 12).

4. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Kolkajen-Ropsten omfattande investeringsutgifter om 345 mnkr. Utgifterna för år 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Genomförandebeslut 13).
5. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

## **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård** anför följande.

### Ärendet

Exploateringsnämnden har den 24 augusti 2017 fattat reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, reviderat genomförandebeslut för Gasverket (genomförandebeslut 11), reviderat genomförandebeslut för Bobergsgatan (genomförandebeslut 12), samt delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten (genomförandebeslut 13).

Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska besluten underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

### Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att ett fortsatt utredningsarbete enligt exploateringsnämndens förslag är välmotiverat.

### Mina synpunkter

Byggandet pågår för fullt i Norra Djurgårdsstaden som är ett av Stockholms viktigaste stadsutvecklingsområden och kommer när det är färdigbyggt att rymma uppåt 30 000 stockholmare och 35 000 arbetsplatser. Just nu pågår

utvecklingen av den del i Norra Djurgårdsstaden som kallas Hjorthagen. Från hösten 2012 och fram till idag har cirka 5 000 personer flyttat in i området i 2 100 lägenheter. Var femte färdigställd lägenhet i Stockholms stad var under år 2016 byggd i Norra Djurgårdsstaden. Hälften av dessa är hyresrätter, hälften bostadsrätter.

Till en början planerades för 5 000 lägenheter, som ökade till 6 000 bostäder i Hjorthagen för ett antal år sedan. Med detta ärende ökas antalet bostäder i området till 7 000. I den pågående detaljplaneringen av området har fler lägenheter kunnat åstadkommas, genom att bygga tätare och i vissa delar högre. Dessutom ger den nya ön som planeras vid Kolkajen 500 lägenheter.

Det är glädjande att vi nu kan ta ytterligare steg mot förverkligandet av Norra Djurgårdsstaden.

### Bilagor

1. Beslut i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen inklusive skola, idrottshall m.m.
4. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat genomförandebeslut för Gasverket
5. Lönsamhetskalkyl för reviderat genomförandebeslut för Bobergsgatan
6. Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslut (del av Kolkajen-Ropsten)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi ser positivt på den fortsatta utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och vi noterar med glädje att projekten i Hjorthagen som helhet i dagsläget ger ett positivt nettonuvärde för staden. Det är dock väsentligt att exploateringskontoret fortsätter hålla god uppsikt över projektekonomin i de respektive delarna, inte minst med tanke på kommande genomförande av byggnation på utfyllnad i Lilla Värtan. I denna del har vi tidigare poängterat vikten av att planera bebyggelsen utifrån fler slutna gårdar, en inställning som vi fortsatt vill lyfta fram. Antalet bostäder får inte minska i det fortsatta planarbetet, utan att vi istället gärna ser att exploateringsgraden kan höjas ytterligare genom exempelvis mer slutna kvarter och högre bebyggelse mot Lilla Värtan.

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

1. Inriktningen för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift upp till 165 mnkr. (Reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 1071 mnkr, investeringsinkomster om 110 mnkr, samt försäljningsinkomster om 249 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Reviderat genomförandebeslut 11).
3. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Bobergsgatan, omfattande investeringsutgifter om 500 mnkr och investeringsinkomster om 19 mnkr. Utgifterna för år 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Reviderat genomförandebeslut 12).
4. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Kolkajen-Ropsten omfattande investeringsutgifter om 345 mnkr. Utgifterna för år 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Genomförandebeslut 13).
5. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår av utlåtandet.

Stockholm den 25 oktober 2017

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Jonas Nilsson (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottner (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år. Norra Djurgårdsstaden består av delområdena Hjorthagen, Energihamnen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. I Hjorthagen bor i dagsläget cirka 5 000 personer i cirka 2 100 nybyggda bostäder. De första personerna flyttade in år 2012. Nio detaljplaner har vunnit laga kraft i Hjorthagen och i tre av dem är merparten av bostäderna inflyttade. I två av detaljplanerna pågår arbeten för att starta byggarbetena under början av år 2018 och i Brofästet pågår grundläggningsarbeten för de nya bostäderna. Det största återstående projektet i Hjorthagen är Kolkajen-Ropsten. Detaljplanen har varit på samråd och planeras att antas under år 2018. Förslaget innehåller cirka 2 350 lägenheter och cirka 61 000 kvm lokaler. Förslaget innebär att en del av bostäderna ska byggas på mark som skapas genom utfyllnad i vattnet. Genom att projektet har ändrats jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet för Hjorthagen från år 2014 har både utgifterna och inkomsterna ökat och därför behövs ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Detta utlåtande omfattar reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden samt delgenomförandebeslut för delprojektet Kolkajen-Ropsten och reviderat genomförandebeslut för delprojekten Gasverket och Bobergsgatan.

Exploateringsnämnden har den 24 augusti 2017 fattat reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden, reviderat genomförandebeslut för Gasverket (genomförandebeslut 11), reviderat genomförandebeslut för Bobergsgatan (genomförandebeslut 12), samt delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten (genomförandebeslut 13).

Med anledning av investeringarnas ekonomiska omfattning och strategiska vikt ska besluten underställas kommunfullmäktige för godkännande i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar och andra stora projekt.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 24 augusti 2017 följande.

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

- Djurgårdsstaden samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 165 mnkr (Reviderat inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 1 071 mnkr och investeringsinkomster om 110 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Reviderat genomförandebeslut 11).
  3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av Bobergsgatan omfattande investeringsutgifter om 500 mnkr och investeringsinkomster om 19 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Reviderat genomförandebeslut 12).
  4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Kolkajen-Ropsten, omfattande investeringsutgifter om 345 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet (Genomförandebeslut 13).

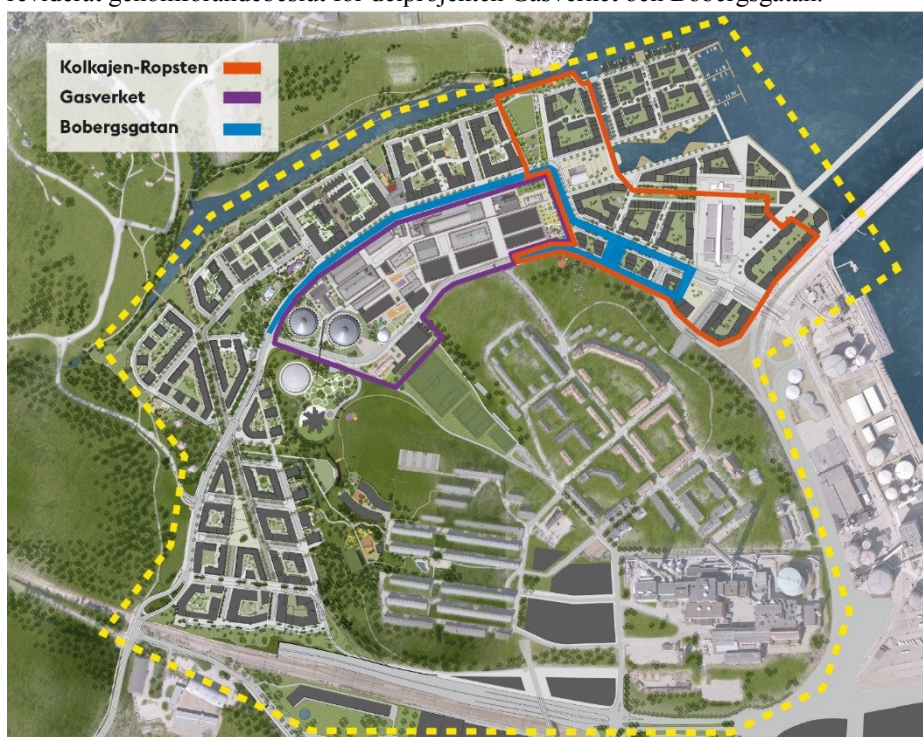
*Särskilt uttalande* gjordes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) enligt följande. Vi ser positivt på den fortsatta utveckling i Norra Djurgårdsstaden och vi noterar glädjande att projekten i Hjorthagen som helhet i dagsläget ger ett positivt nettonuvärde för staden. Det är dock väsentligt att exploateringskontoret fortsätter hålla god uppsikt över projektekonomi i de respektive delarna, inte minst med tanke på kommande genomförande av byggnation på utfyllnad i Lilla Värtan. I denna del har vi tidigare poängterat vikten av att planera bebyggelsen utifrån fler slutna gårdar, en inställning som vi fortsatt vill lyfta fram.

*Ersätтарыttrande* gjordes av Michaela Hollis (KD) som hänvisade till särskilt uttalande gjort av Moderaterna.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 16 juni 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år. Norra Djurgårdsstaden består av delområdena Hjorthagen, Energihamnen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden. I Hjorthagen bor i dagsläget cirka 5 000 personer i cirka 2 100 nybyggda bostäder. De första personerna flyttade in 2012. Nio detaljplaner har vunnit laga kraft i Hjorthagen och i tre av dem är merparten av bostäderna inflyttade. I två av detaljplanerna pågår arbeten för att starta byggarbetena under början av 2018 och i Brofästet pågår grundläggningsarbeten för de nya bostäderna. Det största återstående projektet i Hjorthagen är Kolkajen-Ropsten. Detaljplanen har varit på samråd och planeras att antas under 2018. Förslaget innehåller cirka 2 350 lägenheter och cirka 61 000 kvm lokaler. Förslaget innebär att en del av bostäderna ska byggas på mark som skapas genom utfyllnad i vattnet. Genom att projektet har ändrats jämfört med det tidigare inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2014 har både utgifterna och inkomsterna ökat och därför behövs ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Detta tjänsteutlåtande omfattar reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden samt delgenomförandebeslut för delprojektet Kolkajen-Ropsten och reviderat genomförandebeslut för delprojekten Gasverket och Bobergsgatan.



*Inriktningsbeslutet omfattar hela Hjorthagen, markerat med gult streck. Reviderat genomförandebeslut för projektet Gasverket lila streck. Reviderat genomförandebeslut för projektet Bobergsgatan, markerat med blått streck. Delgenomförandebeslut för projektet Kolkajen-Ropsten, markerat med rött streck.*



Genomförandebeslut för Gasverket togs i kommunfullmäktige i april 2014 och omfattade investeringsutgifter om 605 mnkr. Projektet har sedan dess konstaterats vara mer omfattande och komplicerat att genomföra än vad man först trodde, vilket lett till ökade utgifter. Sedan genomförandebeslutet togs har projektet också ökat i omfattning vilket innebär ytterligare utgifter. En park har överförts till projektet och ansvaret för utvecklingen av Gasklocka 2 ingår numera i projektbudgeten. Dessa ökade kostnader innebär tillsammans att projektet behöver ett reviderat genomförandebeslut. Gasverkets investeringsutgifter har ökat med cirka 466 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till 1 071 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar vid revidering ett negativt nettonuvärde om 476 mnkr med hänsyn till redan nedlagda utgifter. De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgår till 110 mnkr.

Genomförandebeslut för Bobergsgatan togs i kommunfullmäktige i april 2012 och omfattade investeringsutgifter om 380 mnkr. Av olika orsaker har försening skett för utbyggnaden av Norra 2, vilket lett till ökade utgifter för Bobergsgatan. Projektet har sedan dess fått en justerad geografisk omfattning. Sedan genomförandebeslutet togs har projektet också ökat i omfattning vilket innebär ytterligare ökade utgifter. Angränsande Gasverksvägen samt en park har överförts till projektet och ingår numera i projektbudgeten. Dessa ökade utgifter innebär tillsammans att projektet behöver ett reviderat genomförandebeslut. Bobergsgatans investeringsutgifter har ökat med cirka 120 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 500 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för projektet redovisar vid revidering ett negativt nettonuvärde om cirka 325 mnkr med hänsyn till redan nedlagda utgifter. De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgår till cirka 19 mnkr.

Delgenomförande för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land. Staden behöver sanera marken oavsett om det blir en detaljplan för bostäder eller ej. Ett delgenomförande möjliggör att arbetena kan påbörjas redan under början av 2018. Genomförandebeslut för resterande del av Kolkajen planeras att ske samtidigt som detaljplanen antas kvartal 4 2018. Genom att de tidsödande marksaneringsarbetena kan starta tidigare kan de blivande byggherrarna byggstarta sina projekt tidigare och områdets utbyggnadstakt kan hållas mer jämn. Arbetena beräknas kosta cirka 345 mnkr i löpande prisnivå.

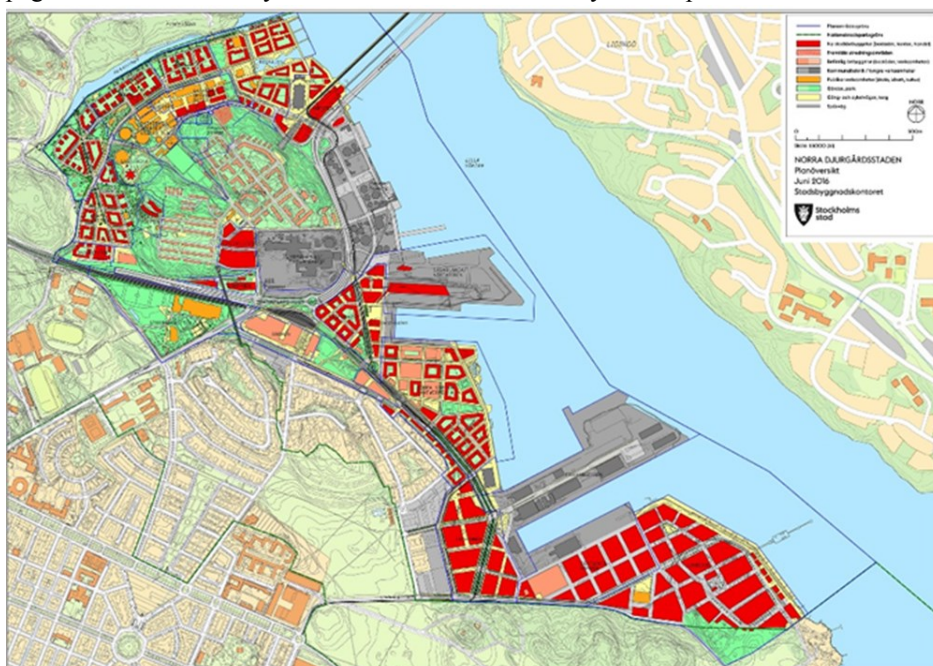
Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden för inriktningsbeslutet Hjorthagen redovisar positivt nettonuvärde om cirka 2 600 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 9 820 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 9 500 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 %.

För fortsatta utredningar, projektering och förberedande arbeten med mera fram till att nästa etapps genomförandebeslut fattas föreslår kontoret att inriktningsbeslutet ökas till 165 mnkr totalt varav 62 mnkr redan är förbrukat till och med 2016.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Bakgrund

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för cirka 15 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser.



Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

Hjorthagens stadsutveckling innebär att cirka 440 000 kvm industrimark omvandlas till tät stadsbebyggelse 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 har därefter sanerat delar av området och byggnaderna så att de kan överlätas, renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur. Runt om Gasverket byggs kvarter med främst bostäder, med 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 två första detaljplanerna upplåts även marken med tomträtt för bostadsrätterna. Staden investerar också i service för den nya stadsdelen såsom skola, förskolor, idrottshall och bibliotek.

I oktober 2012 flyttade de första invånarna i Norra Djurgårdsstaden in. I Hjorthagen finns nu cirka 5 000 nyinflyttade personer i cirka 2 100 nybyggda lägenheter. Flera förskolor finns inom området och en skola och idrottshall är under byggnation och en parklek är beslutad att byggas.

Kommunfullmäktige godkände den 7 april 2014 reviderat inriktningsbeslut för

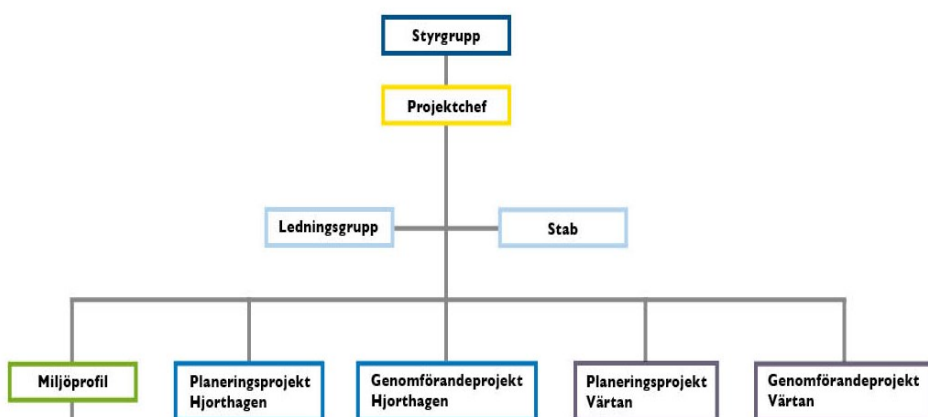
Hjorthagen och genomförandebeslut för Gasverket. Utgifterna och inkomsterna för området har därefter ökat. De ökade utgifterna beror främst på att antalet bostäder har ökat och att utgifterna kopplade till det har ökat. Genomförandet av ön som ska bebyggas vid Kolkajen planeras att ske av staden. Behovet av påldäck har ökat i projektet. Utgifterna har också ökat i projektet jämfört med tidigare beroende på ökade utgifter för saneringar och omhändertagande av de antikvariskt skyddade byggnaderna och att uppdraget ökat i Gasverket. Fördyringarna för detta delprojekt redovisas mer ingående nedan under rubriken Gasverket, reviderat genomförandebeslut. Därutöver har även tillkommit en bergtunnel, marksanering vid park och ytterligare ett projekt vid Ängsbotten.

Inkomsterna har också ökat i och med att det är fler bostäder totalt i Hjorthagen och att försäljningspriserna för marken är högre än vid beslutet 2014.

### Projektstyrning och uppföljning

Projektet Norra Djurgårdsstaden följer stadens projektstyrningsmodell för stora projekt. Norra Djurgårdsstaden är organisatoriskt 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 med mera. Avvikelser analyseras och följs upp.

### Tidigare beslut

Ett flertal beslut om Norra Djurgårdsstaden har tagits i olika nämnder och kommunfullmäktige. Se bilaga 1.

Nedan redovisas en sammanställning över projekt där genomförandebeslut tagits eller planeras för i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. Tio genomförandebeslut för

delprojekt i Hjorthagen har hittills fattats och genomförande pågår. För Norra 1 har slutredovisning godkänts. I tabellen nedan visas genomförandeprojektens senaste prognos.

<b>Delprojekt med genomförandebeslut</b>	<b>Bostäder (lgh)</b>	<b>Lokaler (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Utgifter (mnkr)</b>
Norra 1 (2009)	670	2 000	1 421
Västra (2010)	1 230	3 200	567
Infrastruktur i Hjorthagen, Bobergsgatan (2012)			482
Norra 2 (2012)	601	3 600	269
Sopsug (2010)			150
Gasverket(2014)	200	65 000	1 071
Ängsbotten (2014)	527	3 000	326
Gasklocka 3&4 (2014)	320	700	105
Brofästet (2015)	535	3 000	282
Jackproppen (2016)	57	800	95
<b>Summa</b>	<b>4 140</b>	<b>81 300</b>	<b>4 768</b>

*Redovisade lägenheter är antalet faktiska lägenheter.*

Nedanstående delprojekt kommer att beredas för genomförandebeslut under 2018-2022.

<b>Senare etapper</b>	<b>Bostäder (lgh)</b>	<b>Lokaler (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Utgifter (mnkr)</b>
Kolkajen-Ropsten	2 350	61 000	4 530
Övrigt*	510	19 000	500
<b>Summa senare etapper</b>	<b>2 860</b>	<b>80 000</b>	<b>5 030</b>
<b>Summa sammanlagt</b>	<b>7 000</b>	<b>161 300</b>	<b>9 798</b>

*\*Kvarteret Elektriciteten, Starkströmmen, infill i Hjorthagen och det sista kvarteret i Ängsbotten. Redovisade lägenheter är antalet ekvivalenta lägenheter.*

Inriktningsbeslutet omfattar även investeringar som andra nämnder beslutat.

<b>Stadens andra investeringar</b>	<b>Utgifter (mnkr)</b>
Skola (Utbn, SISAB)	415
Förskola (SDN, SISAB)	37
Förskola Ekbacken(SDN;SISAB)	10
Idrottshall (Idrott, fsn)	115
Parklek (Fsk, fsn)	4
Förskola (Fsk, fsn)	32

<b>Summa sammanlagt</b>	<b>613</b>
-------------------------	------------

Staden planerar för fler investeringar i området, så som ytterligare 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”. Arbetet har vidareutvecklats ytterligare och 2017-01-30 godkände kommunfullmäktige Reviderat Program för hållbar stadsutveckling 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 på allmän platsmark 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.

De första två etapperna (Norra 1 och Västra) planerades och projekterades innan beslut om miljöprofilering hade tagits. Dessa etapper omfattas enbart av frivilliga miljöåtaganden med lägre miljöambition. Från och med etapp Norra 2 har handlingsprogram tagits fram i samband med markanvisningar. Uppföljningen visar på positiva resultat och en stark ambition och vilja från byggherrarnas sida att så långt som möjligt leva upp till målen.

Lärdomar och erfarenheter från hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden tas till vara och sprids vidare i arbetet med hållbarhet i stadens övriga projekt.

NDS deltar i C40:s arbete inom Low Carbon Districts Network (f.d. Clinton Climate Initiative) och är ett av 18 stadsutvecklings-områden i världen som jobbar mot klimatpositiv stadsutveckling.

**Detaljplaner och markanvisningar**

Området planläggs etappvis. Huvuddelen av området saknade detaljplan tidigare. I Hjorthagen har nu nio detaljplaner vunnit laga kraft varav en av de senaste är Jackproppen.

Detaljplanen för Ängsbotten upphävdes av Länsstyrelsen i januari 2016. Planen har efter omarbetning av kvarteren, återigen varit på samråd och Länsstyrelsens remissvar som lutar sig mot Trafikverkets yttrande, berör tunga frågor om bangård, trafikmängder och industribuller, som kan bli svåra att klara. Staden och Trafikverket måste komma överens om vilka förutsättningar som ska gälla för bangården och för tågtrafiken innan detaljplanen kan förberedas för godkännande i stadsbyggnadsnämnden och för antagande i kommunfullmäktige.

Inflyttning pågår i etapperna Västra och Norra 2. Första etappen, Norra 1 är i



princip färdigställd och överlämnad till stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som övertagit driften av området. Nedan visas Hjorthagens olika delprojekt och deras tidplaner. I de grönmarkerade områdena har detaljplaner vunnit laga kraft och i de gulmarkerade områdena pågår detaljplanearbete. Därtill finns infill-projekt där inget detaljplanearbete är påbörjat.



- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p><b>1. Norra 1</b> (färdigbyggt)<br/>Byggstart: 2011<br/>Inflyttning: 2012-2014</p> | <p><b>4. Gasverket</b><br/>Gasverket Västra<br/>Byggstart: 2015<br/>Inflyttning: 2020</p> | <p><b>5. Gasklocka 3 och 4</b><br/>Byggstart: ca 2018<br/>Inflyttning: ca 2021</p> | <p><b>9. Starkströmmen</b><br/>Byggstart: 2017-2018<br/>Inflyttning: 2019-2020</p> |
| <p><b>2. Västra</b><br/>Byggstart: 2012<br/>Inflyttning: 2014-2017</p>                | <p>Lilla Gasverket<br/>Byggstart: 2015<br/>Inflyttning: 2020</p>                          | <p><b>6. Brofästet</b><br/>Byggstart: 2016<br/>Inflyttning: 2018-2019</p>          | <p><b>10. Kolkajen</b><br/>Byggstart: 2019<br/>Inflyttning: 2021-2025</p>          |
| <p><b>3. Norra 2</b><br/>Byggstart: 2014<br/>Inflyttning: 2016-2017</p>               | <p>Gasverket Östra<br/>Byggstart: 2017<br/>Inflyttning: 2022</p>                          | <p><b>7. Ängsbotten</b><br/>Byggstart: 2018<br/>Inflyttning: 2020</p>              | <p><b>11. Ropsten</b><br/>Byggstart: 2019<br/>Inflyttning: 2021-2025</p>           |
|   |   | <p><b>8. Jackproppen</b><br/>Byggstart: 2017<br/>Inflyttning: 2019</p>             | <p><b>12. Elektriciteten</b><br/>Byggstart: 2019<br/>Inflyttning: 2025</p>         |

Intresset är stort bland byggherrar att verka i Norra Djurgårdsstaden. Hittills har 51 byggherrar fått markanvisningar för 5 100 lägenheter.

För projektet Kolkajen var detaljplanen på samråd maj-juni 2016 och den planeras antas kvartal 4 2018. Markanvisningar för etappen förbereds, dels genom en pristävling för ett kvarter och därefter genom en tävling med fast pris och inriktning på social hållbarhet för resterande kvarter. Kvartersmarken avses markanvisas innan

granskningen av detaljplanen kvartal 2 2018.

För projektet Ropsten planeras samråd för detaljplanen under kvartal 2018 och att markanvisning sker därefter.

Fördelningen av upplåtelseformer för Kolkajen-Ropsten är 25 % hyresrätter och 75 % bostadsrätter. I detta läge ger bostadsrätter ett så pass mycket högre tillskott till staden ekonomiskt än hyresrätter så att fler bostäder totalt kan möjliggöras genom bland annat utbyggnad av kajerna och i vattnet, och samtidigt ge ett överskott. Fördelningen i Kolkajen-Ropsten påverkar endast i liten utsträckning den totala fördelningen i Hjorthagen där det hittills byggts 50 % hyresrätter och 50 % bostadsrätter.

För kvarter Elektriciteten pågår förhandling med Ellevio AB om komprimering av ställverket. Komprimering innebär att det befintliga ställverket avvecklas och ersätt av ett nytt modernt och driftsäkert ställverket som tar mindre plats. Det möjliggör bostadsbebyggelse med cirka 300 lägenheter med byggstart 2025. Start-PM för detaljplan planeras till 2022. Ett genomförandebeslut för komprimering av ställgasverket förbereds till hösten 2017.

## **Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen**

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

#### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen 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. 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 inriktningsbeslutets nuvärde från 2014 (864 mnkr) räknas inte heller med i detta inriktningsbesluts nuvärde. Dessa 864 mnkr fanns med i ett tidigare genomförandebeslut från 2004.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om cirka 2 600 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 330 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Om man tar med alla stadens beslutade investeringar bli nettonuvärdet cirka 2 060 mnkr. Se vidare bilaga 2 och 3 .

Ungefär hälften av marken är upplåten med tomträtt, resten kommer att säljas.

---

<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).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 9 820 mnkr för exploateringsnämndens del, och 10 370 mnkr totalt för staden, varav 3 040 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. De största utgifterna avser gatuutbyggnad, park, kaj, utbyggnad i vatten, och marksanering. En annan stor post är så kallade konstbyggnader. Dessa är exempelvis 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.

Inkomsterna beräknas till cirka 340 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för sopsugsanläggningen vid överlåtelse till samfällighetsföreningen. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 9 500 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till cirka 8 350 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 tomträttsupplåtelse.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 1 010 tkr i fast prisnivå. 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 cirka 120 %. Om man räknar med stadens alla investeringar blir täckningsgraden cirka 115 %.

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

#### Budgetkonsekvenser

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

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 9 820 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 340 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>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2 972,2	- 380,6	- 588,4	- 794,1	- 635,8	-4 443,2	-9 814,3
Inkomster (exkl. försäljning)	96,8	43,6	57,9	78,3	38,5	24,8	339,9
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-2</b> <b>875,4</b>	<b>-</b> <b>337,0</b>	<b>-</b> <b>530,5</b>	<b>-</b> <b>715,8</b>	<b>-</b> <b>597,3</b>	<b>-4</b> <b>418,4</b>	<b>-9</b> <b>474,4</b>
Försäljningsinkomst	503,7	1	16,3	151,6	0,0	7	9



		779,5				045,7	496,9
--	--	-------	--	--	--	-------	-------

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. 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	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	44,9	47,6	50,9	51,7	55,1	max 100,6	
Internränta	-83,6	-82,2	-80,7	-79,3	-77,9	max -76,4	
Avskrivningar	-204,6	-	-	-	-	max -	år 0
Reavinster/förluster	1	-32,7	91,6	0,0	0,0	204,6	totalt
	296,9					6 995,9	8351,7
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>1 053,7</b>	<b>- 271,8</b>	<b>- 142,8</b>	<b>- 232,1</b>	<b>- 227,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-5,1	-5,4	-5,8	-6,0	-6,1	mellan -6,5 och -15,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -14,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-5,1</b>	<b>-5,4</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,0</b>	<b>-6,1</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 men överläts till en

samfällighet vartefter nya delar tas i drift.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 280 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 100 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 8 350 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden för de delprojekt som ännu inte har någon detaljplan som vunnit laga kraft (se Risker och osäkerheter). I de projekten är det mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens alla utgifter.

Projektet har använt metoden successiv kalkylering för att göra de ekonomiska uppskattningarna. Enligt den successiva kalkylen för Kolkajen-Ropsten bör utfallet med 80 % säkerhet nå 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.

Utbyggnaden sker under en lång tid. Inkomstsidan är därmed en stor osäkerhet. Markpriset är knutet till ett index som följer utvecklingen av bostadspriserna. Redovisade siffror i kalkylen bygger på markpriser som är indexerade. Om bostadspriserna fortsätter att öka ökar också inkomsterna men om de sjunker så minskar inkomsterna. Förutom prisutvecklingen på bostadsrätter har också exploateringsgraden, andelen bostäder och upplåtelseform stor betydelse på inkomsterna och nuvärdet.

Förskjutningar i tid spelar också stor roll för såväl inkomster som utgifter. En förskjutning på ett år för hela projektet innebär en utgiftsökning på drygt 300 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 framtida anpassningar av kollektivtrafiklösning i Ropsten. Slutliga lösningar för kollektivtrafikförsörjning är nödvändiga att klargöra och staden deltar i Trafikförvaltningens kollektivtrafikutredning som ska delredovisas under sommaren 2017. Detta påverkar områdets koppling till andra stadsdelar och hur genomgående stråk ska utformas och är avgörande för de många frågorna i Ropsten kring spår och buss. Kalkylerna bygger på att staden inte har några utgifter för dessa investeringar.

### Slutsats-ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär ett positivt resultat för staden. Detta gäller även om man räknar in alla utgifter projektet har haft och kommer att ha inklusive övriga nämnders investeringar med inriktningsbeslut (skola, idrottshall, förskolor och parklek). Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2014 är nettonuvärdet bättre och fler bostäder tillkommer.

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.

I utgifterna ingår också de redan nedlagda utgifterna för förvärvet av Gasverkstomten till Fortum och markförläggningen av den tidigare luftburna kraftledningen.

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

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen med utgifter om cirka 165 mnkr för fortsatta utrednings, projekterings- och förberedande arbeten med mera för Hjorthagen fram till att genomförandebeslut för nästkommande etapp av området fattas. Exploateringskontorets bedömning idag är att nästa genomförandebeslut bör kunna tas kvartal 4 2018. Av ovan nämnda utgifter om cirka 165 mnkr ingår redan förbrukade medel om 62 mnkr.

### **Gasverket, reviderat genomförandebeslut**

Det kulturhistoriskt värdefulla gasverksområdet uppfördes på 1890-talet med Ferdinand Boberg som arkitekt. År 1893 levererades den första stadsgasen ut på Stockholms gasnät. I samband med att gasproduktionen upphörde 2011 övertog staden Gasverkets gamla byggnader från Fortum i syfte att möjliggöra en ny stadsdel där Gasverket utgör en värdefull kärna. De flesta byggnaderna har mycket högt arkitektoniskt och kulturhistoriskt värde motsvarande byggnadsminne enligt kulturmiljölagen och ska därför bevaras. Byggnaderna är i dåligt skick på grund av eftersatt underhåll, utemiljön är i stora delar en rå industrimiljö. I omedelbar närhet till Gasverket pågår nu en omfattande nyproduktion av bostäder och det finns redan många inflyttade som har Gasverket som en del av sin närmiljö. Kommande utbyggnadsetapper i Kolkajen och Ropsten ligger också nära Gasverket och är beroende av att gasverksområdet tas omhand och rustas upp.

Planerna för en scen inom området har varit den största attraktionen och anses fortfarande vara den viktigaste förutsättningen för att förverkliga visionen för Gasverket och för att säkra det långsiktiga omhändertagandet av de gamla byggnaderna.

År 2012 valdes ett förslag ställt av JR Kvartersfastigheter som stämde med stadens mål och vision för Gasverket. Förslaget som omfattade större delen av området innebar att Gasverket ska bli ett nytt stadsdelscentrum innehållande handel, restauranger, hotell, bostäder, kontor och kulturverksamheter. I Gasverket ska det också finnas en ny grundskola, idrottshall, spårvägmuseum och klätterhall. Gasverket ska bli en regional attraktionspunkt som lockar många besökare.

Genomförandebeslut för Gasverket togs i kommunfullmäktige i april 2014 och

omfattade investeringsutgifter om 605 mnkr och försäljningsinkomster om 375 mnkr.

Efter genomförandebeslutet har markanvisningsavtal tecknats med JR Kvartersfastigheter för centrumutveckling av flertalet av byggnaderna i Gasverket samt två nybyggnadsrätter med bostäder och kommersiellt innehåll.

Överenskommelser om exploatering har tecknats med JR Kvartersfastigheter för byggnaderna inom västra Gasverket för ombyggnad till hotell, kulturskola/bibliotek och kontor. Överenskommelser om exploatering har även tecknats med Klätterverket för klätterverksamhet, SISAB för uppförande av skola, Fastighetskontoret för idrottshall och Landstinget för Spårvägsmuseum.

Detaljplanen för västra Gasverket vann laga kraft i januari 2016 och detaljplanen för lilla Gasverket vann laga kraft januari 2017. Planarbetet för östra Gasverket pågår och samråd planeras ske under senhösten 2017.

Hösten 2015 påbörjades arbetena med omläggning av Gasverksvägen samt marksanerings- och ledningsarbeten i de västra delarna av gasverksområdet. Dessa arbeten pågår idag. En renovering av skorstenen samt rivning och sanering i båda gasklockorna har utförts. I januari 2017 startade SISAB uppförandet av den nya Bobergskolan och i april tillträdde Klätterverket för ombyggnad av befintlig byggnad till klätterverksamhet. I maj 2017 startade fastighetsnämnden byggnation av ny idrottshall. Landstinget planerar sin byggstart för spårvägs museet till slutet av 2017 samtidigt som planerad produktionsstart för bibliotek och kulturskola.

## Utgiftsökningar

### Utgiftsökningar inom genomförandebudgeten

Gasverket har efter genomförandebeslutet visat sig vara ett mycket mer komplicerat och kostsamt projekt att genomföra. Staden och samtliga byggherrar har konstaterat att de gamla industribyggnaderna är i ett sämre skick än vad man först bedömde.

Byggnaderna är högt klassade som bevaransvärda för bland annat sin kultur- och industrihistoriska betydelse. Processen med att utveckla och anpassa dem till ett nytt stadsdelscentrum har varit omfattande med många externa parter inblandade, vilket lett till flera omtag i planprocessen. Detta har bidragit till stora kostnadsfördyringar för samtliga inblandade parter och att tidplanen förskjutits.

De ökade utgifterna för staden består i huvudsak av posterna i tabellen nedan. I tabellen ingår även en utgiftsbesparing på 80 mnkr.

Aktivitet	GB 2014 (mnkr)	2017 (mnkr)
Saneringsbidrag	0	70
Projektering	21	67
Entreprenader	185	285
Byggnadsåtgärder	8	35
Projektledning mm	15	40
Broar, trappor	0	16
Underhållsåtgärder	20	33

Hus 8	80	0
Projektreserv	108	60
Åtgärder bergrummet	0	10
Övrigt	168	172
<b>Totalt</b>	<b>605</b>	<b>788</b>

Investeringsutgifterna har ökat till 788 mnkr vilket innebär en ökning med 183 mnkr. Projektreserven har arbetats upp och Exploateringskontoret bedömer att en ny projektreserv om 60 mnkr behövs för stadens kommande arbeten. Förväntade inkomster från ledningsägare har ökat från 22 mnkr till 61 mnkr. Ökningen i nettoinvesteringsutgifter är därför 144 mnkr.

Tillkommande delar som påverkar budgeten

#### **Stadsparken**

Detaljplanen för östra Gasverket inrymmer en stadspark på cirka 5 000 kvm. Budgeten för parken har hittills legat inom Kolkajens detaljplan och har inte inrymt utgifter för sanering av marken. Denna budget, kompletterat med utgifter för sanering av marken, förs nu över till gasverksprojektet. Med anledning av detta ökar budgeten för Gasverket med cirka 100 mnkr. Ungefär hälften av denna utgift utgår från detaljplan Kolkajen.

#### **Gasklocka 2**

En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade Gasverket som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur, är att en scen i Gasklocka 2 blir verklighet. Det finns höga förväntningar bland aktörer, byggherrar och boende som flyttat in, om att Gasverket ska bli områdets nya stadsdelscentrum innehållande handel och kulturverksamheter.

Staden har under ett antal år genom fastighetsnämnden utrett möjligheten att bygga om Gasklocka 2 till en internationell gästspelscen, med staden som huvudman. Den tänkta affärsmodellen där staden både är ägare och verksamhetsutövare har inte ansetts vara ekonomiskt genomförbar.

I april 2016 fattade kommunstyrelsen beslut om att ansvaret för den vidare utvecklingen av gasklockan skulle överföras från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden. Beslut förelåg att utföra vissa grundläggande åtgärder i byggnaden till en budget om 133 mnkr. Budgeten omfattade inget krav på att säkerställa en scen i gasklockan. Beslutet om att överföra projektansvaret till exploateringsnämnden omfattade ingen budget och ett uppdrag gavs att upprätta ett förslag till budget för den fortsatta utvecklingen av gasklockan.

En grundinvestering i gasklockan bedöms vara nödvändig för att göra byggnaden

användbar och för att möjliggöra en omvandling av byggnaden till scen eller annan publik verksamhet. Åtgärderna som planeras avser resterande saneringsarbeten, en renovering av byggnaden olika delar som tak, fasad och fönster samt åtgärder som bortsprängning av en bergkulle, anläggande av ett nytt golvbjälklag, byggande av lastportar med tillhörande brokonstruktioner för att kunna angöra byggnaden effektivt. Budgeten för detta uppgår till 133 mnkr.

### **Den fortsatta processen med Gasklocka 2**

Innan beslut tas om utförande av grundinvesteringen ska möjligheten utredas att skapa en scen i gasklockan som uppfyller visionen och målet för gasklockan och gasverksområdet.

Inriktningen är att exploateringsnämnden efter övertagandet av ansvaret för gasklockan ska hitta både den framtida ägaren och hyresgästen från den privata marknaden, så att stadens utgifter för projektet hålls nere.

En avsiktsförklaring finns tecknad med en privat operatör som bedriver scenverksamhet för en bred publik och av den storlek som gasklockan är lämpad för. Avsiktsförklaringen innehåller en förväntad hyra samt ett antal krav och mål över vad som gasklockan ska inrymma för att verksamhetsutövaren ska vara beredd att teckna ett hyresavtal.

I april startade arbetet med att ta fram en ny programhandling med de nya programkraven. Under programarbetet ska olika alternativa utformningar testas och analyseras i syfte att välja det totalt sett mest ekonomiskt genomförbara alternativet. Efter val av alternativ tas programhandlingar och en mer detaljerad kalkyl fram. Med framtagna handlingar som underlag ska ett preliminärt hyresavtal tecknas med den privata operatören och exploateringsavtal med en privat byggherre. Inför avtalstecknande ska värdet på byggnaden bedömas med stöd av intern och extern expertis.

Den ekonomiska risken för scenprojektet bedöms vara mycket hög och en försäljning av byggnaden i ett tidigt skede bedöms inte vara möjlig. Exploateringsnämnden ska därför ansvara för den fortsatta projekteringen av scenverksamheten fram till ett skede då den ekonomiska genomförbarheten är säkerställd och risken bedöms som låg. Innan byggnaden överläts ska byggnadens marknadsvärde bedömas där stadens nedlagda utgifter för sanering, rivning och projektering vägs in i värderingen. Den fortsatta projekteringen bedöms uppgå till 50 mnkr. För att minimera den ekonomiska risken för staden ska varje projekteringsfas föregås av en detaljerad kalkyl som ska godkännas av berörda parter. Framtagna handlingar ska stämmas av mot programkraven för att säkerställa produkten och den överenskomna preliminära hyresnivån.

Exploateringskontoret bedömer att detta scenario, där staden ansvarar för projekteringen och där projektrisken minskar ju närmare produktionsstart man kommer bedöms skapa bäst förutsättningar för att förverkliga en scen i gasklockan. Den nedlagda investeringsutgiften för projekteringen ska återbetalas samband med

marknadsvärderingen och överlåtelsen av byggnaden. Möjligheten utreds att i det vidare arbetet dela på projekteringskostnaden med den tänkta byggherren.

### **Sammanfattning av utgiftsökningar**

De ökade investeringsutgifterna för Gasverket avseende de delar som ingick i genomförandebeslutet blir enligt ovan 183 mnkr inklusive en projektreserv på 60 mnkr. Tillkommande utgifter för parken blir 100 mnkr. Tillkommande utgifter för gasklockan blir 133 mnkr för grundinvesteringen och 50 mnkr för projekteringen. Utgiften för projekteringen förväntas dock betalas tillbaka till staden vid försäljningen av byggnaden varför en investeringsinkomst på 50 mnkr läggs in i budgeten. Nettoinvesteringsutgiften för gasklockan blir därför 133 mnkr.

Den totala ökningen för Gasverket inklusive tillkommande delar blir 466 mnkr. Detta innebär att den totala investeringsutgiften för Gasverket blir 1 071 mnkr. Den totala investeringsinkomsten är 110 mnkr vilket gör att den totala nettoinvesteringsutgiften blir 961 mnkr.

### **Kostnadsökningar för byggherrar**

Inför markanvisningen 2014 med JR Kvartersfastigheter avseende ombyggnationen av de befintliga byggnaderna, gjordes en genomlysning av projektets ekonomi. Det bedömdes finnas ett underskott i projektet på 220 mnkr trots avgäldsfrihet i tjugo år och ett saneringsbidrag från staden om 70 mnkr. Underskottet skulle täckas med värdet av latenta byggrätter i befintliga byggnader samt vinsten från försäljning av bostadsrätter i nybyggnadsrätter.

Efter att ha skaffat sig mer kunskap om byggnadernas skick och utgifter för ombyggnation, redovisade byggherren ytterligare ökning i utgifter för de befintliga byggnaderna. Det redovisade underskottet på 385 mnkr har granskats av stadens externa expertis som bedömt utgiftsökningen som rimlig. För att täcka underskottet föreslår exploateringskontoret att byggherrens nybyggnadsrätter för bostäder upplåts med tomträtt istället för friköp, med rätt att uppföra bostadsrätter. Åtgärden innebär också att JR Kvartersfastigheter övertar en av de markanvisade byggrätterna som tidigare markanvisats till Åke Sundvall, även denna nybyggnadsrätt upplåts med tomträtt. Åke Sundvall har erbjudits en annan markanvisning i Kolkajen som kommer att behandlas i nämnden under hösten.

Dessa åtgärder anses vara av största betydelse för att skapa ekonomiska förutsättningar för att byggherren ska kunna åta sig att investera i gasverksområdet. I den samlade bedömningen har hänsyn tagits till alternativet att förhandla med andra byggherrar. Bedömningen är att den ekonomiska situationen skulle värderats på samma sätt av annan privat investerare och att projektet ytterligare skulle försenats med minst två år vid byte av byggherre. För att ytterligare säkerställa projektets genomförbarhet har därför krav ställts på JR Kvartersfastigheter att hitta en finansiellt stark part som klarar av den stora investeringen i Gasverket. Under hösten 2016 blev därför CA Fastigheter majoritetsägare i JR Kvartersfastigheter.

Dessa ekonomiska åtgärder, att två nybyggnadsrätter upplåts med tomträtt istället för friköp innebär att försäljningsinkomsterna minskar till 225 mnkr. Samtidigt ökar stadens intäkter för tomträttsupplåtelser i Gasverket från tidigare uppskattade 4,8 mnkr till 7,7 mnkr per år.

#### Ekonomiska konsekvenser för staden

##### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdemetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden 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 nuvärdemetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 199 mnkr motsvarande 187 tkr/ekvivalent lägenhet. I denna redovisning tas hänsyn till redan nedlagda utgifter och inkomster för att få en relevant jämförelse med tidigare fattat genomförandebeslut. Investeringsanalysen redovisar då ett negativt nettonuvärde om 476 mnkr motsvarande 448 tkr/ekvivalent lägenhet. Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden redovisas i bilaga 4.

Nybyggnadsrätter kommer att säljas och upplåtas med tomträtt och mark för befintliga byggnader upplåts med tomträtt. Även skolans nybyggnation upplåts med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,29.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 071 mnkr, varav 298,8 mnkr är utgifter före år 2017. Redan nedlagda utgifter avser främst utgifter för planering och projektering samt utförande av åtgärder i en del byggnader, sanering av mark, anläggning av gator och omläggning av Gasverksvägen. Kommande utgifter består främst av projektering, anläggningsentreprenader för gator och park, utbetalning av saneringsbidrag och grundläggande åtgärder i Gasklocka 2. Investeringsinkomsterna beräknas till 110 mnkr.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av bostadsrättsmark samt mark och byggnader för kommersiella lokaler beräknas till 225 mnkr. Inkomster från försäljning av bergrumsgaraget på 24,4 mnkr till Stockholm Parkering innebär att den totala försäljningsinkomsten blir 249,4 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 178 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnader. VA-anslutningar till tomträtter betalas av staden.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 822 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 54 %.

#### Budgetkonsekvenser

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

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 1 071 mnkr och investeringsinkomsterna till 110 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>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-298,8	-73,3	-	-	-208,0	-209,0	-
Inkomster (exkl. försäljning)	21,8	11,1	101,5	180,7	10,8	14,0	1071,4
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-277,1</b>	<b>-62,2</b>	<b>-81,8</b>	<b>-147,7</b>	<b>-197,2</b>	<b>-195,1</b>	<b>-961,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	249,4	0,0	0,0	249,4

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>Senare</b>	<b>menta-</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	1,7	1,8	5,1	5,9	7,7	max 7,7	år 2023 tot 178
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -10,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,3,	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	178,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>1,7</b>	<b>1,8</b>	<b>183,0</b>	<b>5,9</b>	<b>7,7</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,9	-0,9	-1,0	mellan -1, och -1,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,9</b>	<b>-1,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 2,5 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 29,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 7,7 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 178 mnkr.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Sedan genomförandebeslutet togs 2014 har staden och byggherrar skaffat sig mer kunskap om områdets och byggnadernas skick. Utgiftsökningen både i marken och i byggnader har verifierats genom mer detaljerade utredningar och hanteras inom ramen för detta reviderade genomförandebeslut. Den ekonomiska osäkerheten bedöms därför vara avsevärt lägre än vid tidpunkten för genomförandebeslutet men fortfarande relativt hög. Hittills har endast två av de cirka 20 gamla byggnaderna börjat renoveras.

Trafiknämndens drift- och underhållskostnader kan komma att bli högre, med hänsyn till Gasverkets speciella utformning och inslag av gammal produktionsteknisk utrustning på allmän platsmark.

### **Slutsats - ekonomi**

Gasverkets färdigställande betyder oerhört mycket för hela utvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Marken måste saneras för att säkra markanvändningen inom Gasverket men också i intilliggande bostadsetapper. Det är viktigt att utvecklingen av de gamla byggnaderna blir av för att säkra det långsiktiga bevarandet av det kulturhistoriskt värdefulla Gasverket men också för att skapa en trygg närmiljö för de boende i Norra Djurgårdsstaden. Ett tomt gasverksområde som måste tas omhand skapar en otrygg miljö och kommer långsiktigt att innebära stora förvaltningskostnader för staden. Ett säkerställande av genomförandet av Gasverket till ett nytt stadsdelscentrum bedöms ha positiv effekt på kommande markförsäljningar i Hjorthagen. Kontoret anser därför att de ökade investeringsutgifterna är väl motiverade och har en positiv effekt på Hjorthagens ekonomi som helhet.

### **Osäkerheter/risker**

Situationen kring lämningar från industrin i form av fundament och andra markanläggningar har delvis klarlagts i de delar av området som staden utfört sanerings- och markarbeten. I kvarvarande delar av området återstår dock denna osäkerhet.

Byggnadernas tekniska status har sedan genomförandebeslutet bedömts mer ingående men okända brister kan fortfarande upptäckas. Stora utgifter för ombyggnad är därmed fortfarande generellt en stor risk för byggherrarna i området.

I den östra detaljplanen kommer det ske en större påverkan på de antikvariska värdena än tidigare laga kraft vunna detaljplaner inom Gasverket, vilket är en förutsättning för att byggherrarna ska få en rimlig ekonomi i projektet. De antikvariska

kravens påverkan på ekonomin kvarstår dock som en osäkerhet i projektet. Den ökade påverkan på antikvariska värdena innebär också en ökad risk för överklagan och en lång planprocess.

### **Genomförande**

Marksanering och ledningsläggning och omläggningen av Gasverksvägen i områdets västra delar har pågått sedan hösten 2015. I den västra delen av området är marken nu iordningställd och förbered för byggherrarnas tillträde. Staden fortsätter nu att lägga om Gasverksvägen öster om Hjorthagens IP inför öppnandet av gatan för busstrafik under hösten 2018. Skolan, idrottshallen och klätterverksamhet är under produktion och vid årsskiftet planeras byggstart för spårvägmuseet och hus 10 där det blir bibliotek och kulturskola. Samtliga dessa byggprojekt planeras att öppna sin verksamhet senast hösten 2019. Tidplanen för skolans färdigställande till höstterminen 2019 är särskilt viktig att den hålls. Övriga produktionsstarter för byggherrarna inom detaljplanerna västra och lilla Gasverket planeras ske 2018-2019.

I östra Gasverket har inga entreprenader startat. Planerad start för saneringsarbeten och ledningsomläggningar är slutet av 2018. I början av 2019, i samband med detaljplanen planeras ha vunnit laga kraft, startar rivningen av spaltgasverket. Under senare delen av 2019 startar byggherrarna sin produktion. Första inflyttningen i östra Gasverket planeras ske under 2022.

### **Objekt i yttre miljön med antikvariskt skydd**

Gasverkets höga antikvariska värden omfattar även objekt i form av äldre produktionsutrustning placerade utomhus. Många sådana anläggningsdelar kommer att tas bort men det har bedömts som nödvändigt att behålla några viktiga objekt. Dessa har i planlagda delar fått rivningsförbud och även för den del som ännu inte är planlagd kommer några objekt skyddas. De bevarade objekten visar på den produktion av gas som fanns här och är synlig för alla besökare. Ingen av stadens nämnder har som uppdrag att förvalta objekt som belagts med rivningsförbud och inte har något annan funktion än att berätta om stadens historia. Exploateringskontoret har därför försökt att hitta nya funktioner till några av de sparade objekten. De huvudsakliga aktuella objekten är en gasledning över Gasverksvägen, ett luftledningsstråk och delar av ett spaltgasverk.

Gasledningen som går över Gasverksvägen är tillfälligt nedmonterad men måste återmonteras efter att vägen har byggts om. Den korta sträckan över vägen hade tidigare en enkel gångbrygga kopplad till rörets stolpar och användes av anställda på Gasverket. Gångbryggan fyller inte kraven för allmän anläggning och kan inte återmonteras. För att trafiknämnden ska ta över förvaltningen av den gamla gasledningen planerar kontoret att anlägga en ny gångbro parallellt med ledningen som använder dess stolpar. Gångbron kommer inte vara tillgänglighetsanpassad. Bron är dock en förbindelse som inte behövs eftersom det finns markförbindelse mellan områdena på var sida om Gasverksvägen. Den enda anledningen till att påföra en bro

är att ge röret och dess stolpar en funktion, vilket krävs för att någon av del av staden ska kunna ta över förvaltningen. Merkostnaden i investering bedöms bli cirka 4,5 mnkr.



*Bild 1 – gasledningens sträckning mellan gasklockorna och över Gasverksvägen*

Genom hela Gasverket finns ett ledningsstråk med olika ledningsslag som är fästa i betongstolpar. Den funktion som dessa kan ges är bärverk för klätterväxter och belysning. Användningen är väl motiverad eftersom det annars är svårt att skapa växtlighet i området. Betongstolparna utgör inte standardprodukt men är i gott skick.

Från spaltgasverket som är den modernaste delen av Gasverket och fullföljer historiken har några objekt utsetts som nödvändiga att spara. Det är spaltugnen med intilliggande stålram, avluftningstornet och nedre del av skorstenen. Avluftningstornet bedöms efter renovering kunna utgöra plats för mobilantenner och eventuellt reklamskyltar. Spaltugnen skulle kunna stå som industriminne om någon nämnd fick i uppdrag att förvalta den. Den funktion som kontoret föreslår är som trapptorn som ansluter till en ny ramp från Gasverksvägen. Funktionen är inte nödvändig eftersom rampen ändå landar på Gasverkets nivå och motiveras endast av att skapa en funktion för spaltugnen.



*Bild 2 – I förgrunden en av fyra spaltugnar. Denna spaltugn skulle kunna sparas och förses med en ny trappa som funktion.*

### **Kommande beslut**

För gasverksområdet planeras följande beslut:

- Överenskommelse om exploatering lilla Gasverket kvartal 4 2017
- Tilläggsavtal överenskommelse om exploatering västra Gasverket kvartal 4 2017
- Reviderade markanvisningsavtal för befintlig bebyggelse och nybyggnadsrätter i östra Gasverket kvartal 4 2017
- Överenskommelse om exploatering för scenverksamhet kvartal 1 2018

### **Bobergsgatan, reviderat genomförandebeslut**

Genomförandebeslut för Bobergsgatan togs i kommunfullmäktige i april 2012 och omfattade investeringsutgifter om 380 mnkr och investeringsinkomster om 19 mnkr.

Det kulturhistoriskt värdefulla gasverksområdet uppfördes på 1890-talet med Ferdinand Boberg som arkitekt. Det nya huvudstråket genom området har därför fått bära hans namn och döpts till Bobergsgatan. Marken är kraftigt förorenad av tidigare verksamhet och omfattande sanering krävs innan anläggningsarbeten. Utformning av Bobergsgatan sker utifrån Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsprofil, gående och cyklister prioriteras före biltrafik och gatubilden präglas av mycket planteringar och

vistelseytor för allmänheten.

I dagsläget är etapp 1 utförd som arbetsgata. Finplanering av denna del återstår.

För etapp 2 pågår projekteringsarbeten. I syfte med att renodla projektgränserna och minska utgifterna genom effektiva entreprenader har projektet utökats med att omfatta även etapp 2 av Gasverksvägen, samt en ny park mellan Gasverksvägen och Bobergsgatan och ett torg i Hjorthagen. De delarna har överförts från etappen Kolkajen-Ropsten till Bobergsgatan.

Fortums bergrum för fast bränsle har en tunnel för in- och utfart, som påverkas av byggnationerna i Kolkajen-Ropsten och måste ersättas. Första planen att kunna anordna en gemensam portal med det angränsande delprojekt bergrumsgarage har inte varit möjlig att utföra. Därför har en ny tunnel, nära tunnelbanan i Ropsten tillkommit som lämpligast utförs i projektet Bobergsgatan.

### Ökade utgifter

Flera omtag och revideringar i planprocessen, har bidragit till ökade utgifter och att tidplanen förskjutits, vilket leder till indexhöjningar av investeringsutgifterna.

De ökade utgifterna består i huvudsak av posterna nedan:

Ändrad plan med nytt läge för Hjorthagskopplet	7,5 mnkr
<u>Index på grund av senare utförande</u>	<u>10 mnkr</u>
Total	17,5 mnkr

### Tillkommande utgifter

De tillkommande delarna i delprojekt Bobergsgatan har delvis överförts från angränsande delprojekt Kolkajen – Ropsten:

Gasverksvägen etapp 2	59 mnkr
Ny park mellan Gasverksvägen och Bobergsgatan	5 mnkr
Ny tunnel till Fortums bergrum	30 mnkr
Osäkerheter med bl.a. berg och stödmurar	8 mnkr
<b>Total</b>	<b>102 mnkr</b>

### Sammanfattning av utgiftsökningar

Investeringsutgifterna har ökat från 380 mnkr till cirka 500 mnkr. Inkomster från ledningsägare är oförändrade på cirka 19 mnkr.

### Ekonomiska konsekvenser för staden

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

### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförandebeslutet är en del av det reviderade inriktningsbeslutet i projektet Hjorthagen och rör delprojektet

Bobergsgatan. Projektet innehåller huvudsakligen anläggningsarbeten och redovisar negativt nettonuvärde om cirka 325 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 5.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 420 mnkr.

#### Budgetkonsekvenser

##### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 500 mnkr i löpande prisnivå samt investeringsinkomster om cirka 19 mnkr. 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>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-94,1	-20,6	-83,9	-133,2	-34,0	-133,2	-499,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,8	0,0	3,4	9,9	4,6	0,0	18,7
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-93,3</b>	<b>-20,6</b>	<b>-80,6</b>	<b>-123,3</b>	<b>-29,3</b>	<b>-133,2</b>	<b>-480,3</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,7 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 15 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

#### Ekonomiska osäkerheter

Projektet Bobergsgatan är starkt beroende av, och ska anpassa sig till, angränsande projekt Kolkajen-Ropsten. Förändringar i projektet Kolkajen-Ropsten kan påverka utgifter både positivt och negativt.

Osäkerheter finns även i geotekniken som redan har visat sig vara mer utmanande än antagen. Detta kan leda till ökade utgifter.

#### Slutsats-ekonomi

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner reviderad

genomförandebeslutet för Bobergsgatan med utgifter om 500 mnkr för anläggningsarbeten.

### **Kolkajen, delgenomförandebeslut**

Projektet Kolkajen-Ropsten ligger i Hjorthagens nordöstra del där gasverksområdet möter Lilla Värtans vatten. I dag finns stora parkeringsytor, upplag, Fortum Värmes värmepump och Norra Djurgårdsstadens logistikcentrum på området. Marken har till stora delar låg bärighet och är också kraftigt förorenad.

Etapp Kolkajen-Ropsten avslutar stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen och stadsdelen kommer att vara väl etablerad när lägenheterna i Kolkajen-Ropsten är inflyttningsklara cirka 2022-2026. Vid det laget bor cirka 18 000 personer i området, skolan är öppnad liksom gasverksområdet med hela dess serviceutbud.

Under 2014 genomfördes parallella arkitektstudier för området. Adept/Mandaworks förslag valdes ut för att bearbetas, låg till grund för start-PM och det samrådsförslag för delen Kolkajen som nu föreligger.

Genom förslagets utbyggnader i vattnet kan platsen utnyttjas för fler bostäder och lokaler. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta tillkommer genom utflyttade kajlinjer och den ö som anläggs. Dessutom skapas kvaliteter både för boende och besökare, genom det inre skyddade vattenrummet och södervända kajstråk. Dagens kajlinje lyfts fram och markeras i stadsmiljön genom att kanalen och den gröna parken placeras i dessa lägen.

Vid Ropstens kollektivtrafikknutpunkt planeras särskilt mycket bebyggelse. Här finns i dag tunnelbana, bussterminal och spårväg. I framtiden planeras för stombuss och för Spårväg Citys ihopkoppling med Lidingöbanan.

Förslaget omfattar cirka 2 350 lägenheter och cirka 61 000 kvm kommersiella ytor i bottenvåningar och närmast Lidingöbron. Dessutom inryms två förskolor, Ropstens trafikknutpunkt, ett utomhusbad, kajer, båtplatser, gator, parker och torg.





#### *Illustrationsplan Kolkajen-Ropsten*

Detaljplanen för Kolkajen var på samråd under maj-juni 2016 och granskning planeras kvartal 2 2018 och antagande av kommunfullmäktige kvartal 4 2018. Utställning för samråd av detaljplanen för Ropsten planeras till kvartal 2 2018.

Fastigheterna inom detaljplaneområdet för Kolkajen och Ropsten ägs av staden. Genom tidig markreservat har mark längs Lidingöbron anvisats till Wallenstam för byggande av bostäder, handel, kontor, en bussterminal med kommunikationsytor inklusive en förbindelsegång för gående över Bobergsgatan till tunnelbanan. Fortum Värme har markanvisats ett markområde för att säkerställa den befintliga värmepumpsanläggningen. Vidare planeras en markanvisningstävling för ett bostadskvarter som anvisas till högsta anbud. Med anbudspriset som grund planeras sedan en markanvisningstävling för resterande fastigheter inom Kolkajen med fast pris och utvärdering av kvalitet och social hållbarhet. Resterande fastigheter inom Ropsten avses markanvisas efter plansamråd.

För att vattenområdet ska kunna bebyggas måste det grundläggas genom utförande av påldäck. Staden har valt att ansvara för grundläggningen. Kontoret har grundligt utrett frågan och ser fördelarna med att själv ansvara för byggnation jämfört med att respektive byggaktör ska anlägga sitt påldäck för kvarteren samtidigt som staden ansvarar för påldäck för de allmänna platserna och gatorna på ön. Staden säljer fastighet inklusive grundläggning och får tillbaka nedlagda utgifter för kvartersmarken.

Studier pågår av stadsstrukturen för att effektivisera förhållandet mellan allmän platsmark och kvartersmark och därmed minska investeringsutgifterna per lägenhet. Jämfört med samrådsförslaget avses utfyllnaderna i vattnet minskas något samtidigt som antal lägenheter bibehålls eller ökas.

Stockholms stad har genomfört samråd enligt miljöbalken inför tillståndsansökan för vattenverksamhet. Ansökan gäller byggande i vatten (kajer och utbyggnader) samt muddring och avhjälpande åtgärder av förorenade sediment. Tillståndsansökan planeras att lämnas in till mark- och miljödomstolen i kvartal 1 2018.

Delgenomförande för Kolkajen omfattar genomförande av markrening och avhjälpande-åtgärder för föroreningar på fast land. Sanering av bottensediment kräver vattentillstånd och de arbetena kan därför inte påbörjas nu. Staden behöver åtgärda föroreningarna på området oavsett om det blir en detaljplan för bostäder eller ej. Ett tidigare genomförande möjliggör att bibehålla tidplan för byggnation av de första delarna fastän tidplan för detaljplan har fördröjts. Detta bidrar till att hålla en mer jämn utbyggnadstakt inom Norra Djurgårdsstaden. Eftersom marken är kraftigt förorenad bidrar ett tidigt genomförande av markrening att staden innan antagen detaljplan har bättre kunskap om föroreningarna som i sin tur underlättar att få stöd för detaljplan hos Länsstyrelsen.

#### Lösamhetskalkyl för genomförandebeslutet

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för genomförandebeslutet är en del av det reviderade inriktningsbeslutet i projektet Hjorthagen och rör delprojektet Kolkajen. Projektet innehåller huvudsakligen anläggningsarbeten och redovisar negativt nettonuvärde om cirka 345 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 6.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 345 mnkr. Utgifterna avser enbart marksaneringar på fastland.

#### Budgetkonsekvenser

##### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 345 mnkr. 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>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	0,0	- 76,7	- 110,3	-77,6	-79,0	-344,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-0,6</b>	<b>0,0</b>	<b>- 76,7</b>	<b>- 110,3</b>	<b>-77,6</b>	<b>-79,0</b>	<b>-344,1</b>

Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### **Driftbudget**

Projektet bedöms inte påverka stadens och nämndens drift- och underhållskostnader. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 11 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

### **Ekonomiska osäkerheter**

Det finns en rad faktorer som kan påverka projektets ekonomi. Marken är kraftig förorenad och metoder, omfattning och tidplan för saneringen kan ännu inte fastställas vilket gör att utgifterna är osäkra. Beroende på resultat av de pågående utredningar och tester med olika saneringsmetoder kan den ekonomiska situationen förändras och utgifter bli högre. Projektet innehåller inga riskmedel för merutgifter. Vid genomförandebeslut för hela Kolkajen kommer dessa medel att redovisas.

### **Slutsats-ekonomi**

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner genomförandebeslutet för Kolkajen med utgifter om cirka 345 mnkr för olika anläggningsarbeten för att de ska kunna påbörjas och vara klara innan anvisade byggherrar ska påbörja sina byggarbeten i området.

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

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget och övriga styrdokument. 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.

### **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 inriktningsbeslutet 2014

planerades för cirka 6 200 nya lägenheter i Hjorthagen. Nu planerar vi för cirka 7 000 lägenheter. Krav ställs i avtalen med byggaktörerna 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 med Hjorthagens befintliga bebyggelse. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen planeras med den utgångspunkten. Den genomförda upprustningen av Hjorthagens idrottsplats och den nya gång- och cykelvägen utmed den är viktig för sammanlänkningen av de nya kvarteren och Gasverket med befintliga 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 studeras lösningar med trappor och hissar. Stadsutvecklingsområdet omges av Nationalstadsparken och Lilla Värtans vatten på tre håll. Därigenom knyts de nya stadskvarteren ihop med staden främst genom god kollektivtrafik och bra gång- och cykelvägar.



*Vattenkonstverk av Jeppe Hein på Storängstorget i delprojekt Västra.*

För de bostäder som hittills är byggda och inflyttade är andelen bostadsrätter och hyresrätter hälften var. De planerade markanvisningarna innehåller en högre andel bostadsrätter cirka 75 %. Sammantaget över alla etapper i Hjorthagen kommer fördelningen bli cirka 45 % hyresrätter och cirka 55 % bostadsrätter.

#### Miljö- och hållbarhetsprofil

Miljö och hållbarhetsprogrammet från 2010 utgör utgångspunkt för Norra

Djurgårdsstadens uppdrag att vara ett av stadens miljöprofilområden. Arbetet har vidareutvecklats ytterligare och 2017-01-30 godkände kommunfullmäktige Reviderat Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden.

Målen i detta program preciseras och konkretiseras i för de olika utbyggnadsetapperna genom handlingsprogram. Där preciseras de krav ställs på markanvisade byggaktörer. Handlings-programmen är bilagor till exploateringsavtalen och är bindande. Målen omfattar energi, klimat, transporter, materialval, kretsloppsfrågor med mera.

För att stödja byggaktörerna erbjuder staden en seminarierie som tar upp kraven, visar upp goda exempel och lyfter de senaste forskningsrönen, så kallade kompetensprogram. Under seminarierna för byggaktörerna och staden en dialog för att stärka kunskap, kompetens och förståelse.

### Lokaler

Flera av stadens förvaltningar är involverade i stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden och deltar redan i tidiga skeden med att planera stadens lokalbehov.

För skola och idrottshall har byggnationer påbörjats under 2017. Kulturskolan och biblioteket har säkerställt plats i Gasverkets äldre byggnader.

Knappt tjugo bostäder för särskilt boende finns i de planlagda etapperna. För kommande etapper möjliggörs att cirka 5 % av bostadsytan reserveras. Behovet bestäms utifrån önskemål från Östermalms stadsdelsnämnd.

Elva förskolor är klara eller under planering. I Gasverket planeras för en förskola som ska ligga i anslutning till skolan. I Kolkajen planeras för två förskolor om fyra avdelningar som är integrerade i kvarteren. Därutöver planeras för två friliggande förskolor med 6-8 avdelningar var.

Ett återbrukscentrum planeras att inrymmas i Gasverksområdet. En teknisk yta för stadsdelsförvaltningens parkdrift planeras i Starkströmmen. I detaljplanen för Starkströmmen planeras även för en driftdepå åt Trafikverket för Norra Länken. Kontoret söker fortsättningsvis också plats för en snötipp.

### 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.

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 sorteras efter materialtyp och föroreningsgrad. Cirka 50 % av massorna har tillräckligt goda tekniska egenskaper

för att kunna återanvänds inom området. De mest förorenade massorna körs till olika mottagningsanläggningar inom Stockholmsområdet. Marksaneringen görs efter en godkänd markbehandlingsplan. Varje markentreprenad har ett gediget kontrollprogram som godkänns av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

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

Vattenområdena Husarviken och Lilla Värtan har också analyserats. Vattnet är likt vattnet på de flesta håll i Stockholm –inte hälsovådligt, men med spår av onaturliga 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 promenadbyggor och planteringar och utformas så att det blir svårt att nå vattnet och botten. Bad får ske på andra särskilt ordnade platser.

### **Kulturmiljö**

Stadsutvecklingen i Hjorthagen sker i och omkring Gasverksområdet, som är ett särskilt utpekade område i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och ligger i direkt anslutning till Kungliga nationalstadsparken med dess värdefulla kulturmiljö. 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 stadsmuséet 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.

Verktyget grönytefaktor används för att ställa krav på att byggaktörerna 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. Även för de allmänna ytorna arbetar staden numera utifrån verktyget grönytefaktor.

### **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 50 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla 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 Husarviken och Lilla Värtan. Tillgängligheten däremellan ska studeras särskilt.

### 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 idrotts hall. 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.

Ett lekprogram har tagits fram för att bedöma lekvärderna i Motalaparken och Duschparken och därmed bestämma innehållet av lekplatserna.

I Hjorthagen planeras för flera lekplatser, parker och en parklek vid Jackproppen. Vid planering av förskolegårdar ges studier av ytan per barn särskild vikt.

### 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 Hjorthagens första etapper. Gunilla Klingbergs "Vardagslivets väg", ett vattenkonstverk av Jeppe Heins på Storängstorget i Västra invigdes i maj och en skulptur av Eva Löfdahl kommer att anläggas i Norra 1. Ett konstprogram har även tagits fram för Kolkajen-Ropsten. Konstverk av Cir Karl Boutard, Eva Hild och Jockum Nordström planeras att beställas och placeras på torg och i park.

## Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden SSIP. En planerings- och genomförandeorganisation finns för hela Norra Djurgårdsstaden. Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan

### Tidplan och kommande beslut

Under hösten 2017 kommer ärenden angående markanvisning i Kolkajen, avtal i Gasverksområdet och svar på remissen för detaljplanen för Gasverket Östra att behandlas i exploateringsnämnden.

Tidplan för detaljplaner, byggstart och inflyttning finns ovan redovisad i stycket Detaljplaner och markanvisningar.

### Risker och osäkerheter

Projektet Hjorthagen är ett stort och omfattande stadsutvecklingsprojekt med många intressenter. Utbyggnaden är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. De största riskerna listas och kommenteras nedan. Kontoret arbetar strategiskt med riskerna och tar fram strategier för att minska var och en av riskerna.

Identifierade risker idag:

- Oförutsedda nya idéer och krav

Denna post påverkar kalkylen mest. Den är också den som är svårast att bedöma på förhand utan att påbörja utredningar och fastställa inriktning. Även förändringar i planerna för Spårväg city, broarna mot Lidingö och direktiv kring Värmepumpen har förändrat projektet betydligt.

- Lilla Lidingöbron

Lidingö planerar för en ny bro för spårväg, gång, cykel och moped. Tillstånd och beslut behövs för den nya bron. Mellan Stockholm och Lidingö ska ett beslut om genomförande tecknas.

- Miljödom och detaljplan

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken för den stora utbyggnaden i vattnet och de vattenarbeten som behövs för att ta hand om föroreningarna i bottensedimenten. Utbyggnaden kräver också en detaljplan där bland annat förslaget förenlighet med nationalstadsparkens värden och andra allmänna intressen ska prövas i detaljplaneprocessen. Samråd med Länsstyrelsen har hållits om detta, men det finns en osäkerhet kring tidplan tills detaljplanerna har vunnit laga kraft och erforderliga tillstånd är inhämtade.

- Garage i naftalagret

En stor del av parkeringen för den nya bebyggelsen planeras i ett bergrumsgarage som till största delen tidigare använts som Gasverkets naftalager. Om detta inte fungerar måste förslaget omarbetas för att rymma mer parkering och hantera mer trafik i kvarteren. Det är främst en risk för en kvalitativ försämring. Gatorna i Kolkajen-Ropsten kan utformas för gång, cykel och vistelse på ett nytt sätt om biltrafikflödena



och parkeringsbehoven är små i kvarteren.

- Konjunktur

Stadsutbyggnad är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser.

Bostadsmarknaden är också avgörande för möjligheten för staden att avyttra marken för bostadsbyggande och kontor. En flexibilitet eftersträvas i utbyggnaden av området, så att det kan göras etappvis och i viss mån kunna anpassas till konjunktursvängningar. Personalresurser är också konjunkturberoende. I det aktuella läget med hög efterfrågan blir dessa resurser mer rörliga. Det blir svårare att hålla kvar resurser, liksom det är svårare att rekrytera kompetenta resurser eller att anlita kompetenta konsulter.

- Osäkra mark- och grundförhållanden

Markförhållandena spelar stor roll för projektets utgifter. Kontoret har gjort en del undersökningar av geoteknik och andra markförhållanden vilket är underlag för antaganden för utgifter. Även om omfattande studier av markförhållandena kommer att göras i tidigt skede, finns risker kvar att till exempel bergnivå mellan provborrningspunkter varierar kraftigt och att det behövs fler markförstärkningsåtgärder än planerat.

- Konstruktionsförhållanden

En stor utgiftspost är skapandet av den nya marken i vattnet för bostäderna. Grundförhållanden i sjöbotten kan vara svårare än antagen. Den tekniska lösningen med långa pålar och ön är utmanande. I kalkylen har tagits höjd för risker ökade utgifter och fördröjning i tidplan.

- Miljö kvalitetsnormer och markrening

Idag finns ett större fokus från Länsstyrelsen på frågor i detaljplanerna om marksanering jämfört med tidigare etapper. Detta kan leda till att metoder och förhållningssätt i de tidigare etapperna inte kan användas i de framtida etapperna. Detta kan leda till mycket större utgifter för marksanering än vi utgår ifrån i dagsläget.

- Oklara kollektivtrafiklösningar

Slutliga lösningar för kollektivtrafikförsörjning är nödvändiga att klargöra markanvändningen. Staden deltar i Trafikförvaltningens kollektivtrafikutredning som ska delredovisas under sommaren 2017. Detta påverkar områdets koppling till andra stadsdelar och hur genomgående stråk ska utformas och är avgörande för de många frågorna i Ropsten kring spår och buss. Planläggning i Ropsten kan inte invänta alla förutsättningar och planprocessen innebär därmed ökade osäkerheter.



*Visualisering – vattenarenan i Kolakajen, Adept/Mandaworks*

### **Kommunikation**

Utbyggnadsförslaget är diskuterat med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret, miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Många människor bor nu i de nyproducerade lägenheterna i Hjorthagen. Projektet har även fortsättningsvis goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge med bra kommunikation och närheten till Nationalstadsparken. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden, såväl som besöksmål och boendemiljö som föredöme för hållbart stadsbyggande.

Stort fokus läggs på att skapa en blandad stad och ett Stockholm för alla. 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 ska tillfalla fler än de som kommer att bo där och för att nå målet om en blandad stad är det viktigt att de offentliga miljöerna är trygga,

attraktiva och välkomnande för alla.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att redas ut efter hand i samband med de olika detaljplaneprocesserna.

Genom detta reviderade inriktningsbeslut har staden möjlighet att öka antalet bostäder till cirka 7 000 lägenheter i Hjorthagen och att tidigarelägga byggstarten av bostäderna i Kolkajen än vad som annars skulle vara möjligt samt att fullfölja visionen med de kulturellt värdefulla byggnaderna i Gasverksområdet.

## Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 28 augusti 2017 har i huvudsak följande lydelse.

### **Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden**

Stadens totala investeringar i Hjorthagen är på en mycket hög nivå. För att kunna genomföra dessa investeringsambitioner ställs enligt stadens investeringsstrategi höga krav på projektens lönsamhet. Sammantaget bedömer stadsledningskontoret att exploateringsnämndens kalkyl i tillräcklig omfattning uppfyller dessa krav. Hjorthagen som helhet uppvisar enligt reviderat inriktningsbeslut ett positivt nettonuvärde. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 procent vilket är högre än de 111 procent som redovisades 2014 vid föregående reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen. Om man räknar med stadens alla investeringar blir täckningsgraden cirka 115 procent.

Samtantaget över alla etapper i Hjorthagen kommer fördelningen bli cirka 45 procent hyresrätter och cirka 55 procent bostadsrätter. Den högre andelen bostadsrätter i kommande markanvisningar anser stadsledningskontoret är välmotiverad. Justeringen uppåt är gjord för att finansiera utbyggnad av kajer och i vatten som innebär ett ökat tillskott med cirka 700 bostäder fler än vad som ursprungligen planerats

Stadsledningskontoret anser mot denna bakgrund att ett fortsatt utredningsarbete enligt exploateringsnämndens förslag är välmotiverat.

### **Reviderat genomförandebeslut för Gasverket (genomförandebeslut 11)**

Stadsledningskontoret konstaterar att Gasverksområdet med dess befintliga bebyggelse är en central plats i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen där har stor betydelse för området i sin helhet. Gasverket tillför området kulturhistoriska värden som är viktiga att gör synliga och tillgängliga samtidigt som funktionella miljöer för boende, handel och service skapas.

Enligt exploateringsnämnden har en genomlysning gjorts inför ombyggnation av de befintliga byggnaderna, och det bedömdes att det fanns ett underskott i projektet på 220 mnkr trots avgäldsfrihet i tjugo år och ett saneringsbidrag från staden om 70 mnkr. Efter att ha skaffat sig mer kunskap om byggnadernas skick och utgifter för ombyggnation, redovisade byggherren ytterligare ökning i utgifter för de befintliga byggnaderna. Exploateringsnämnden har genomfört ett antal åtgärder till följd av detta, bland annat har marken upplåtits med tomträttsavgäld för bostadsrättsbebyggelse.

Dessa åtgärder är enligt exploateringsnämnden nödvändiga för att skapa ekonomiska förutsättningar för att byggherren ska kunna åta sig att investera i gasverksområdet. I den samlade bedömningen har hänsyn tagits till alternativet att förhandla med andra byggherrar. Bedömningen är att den ekonomiska situationen skulle värderats på samma sätt av annan privat investerare och att projektet ytterligare skulle försenats med minst två år vid byte av byggherre. Stadsledningskontoret ser därför positivt på att nämnden för att ytterligare säkerställa projektets genomförbarhet ställt finansiella krav på byggherren som nu säkerställt finansieringen genom att CA Fastigheter blivit majoritetsägare i JR Kvartersfastigheter.

Dock kvarstår stora osäkerheter till följd av fastigheternas tekniska skick och byggnadernas antikvariska värden.

Därtill bedömer stadsledningskontoret att det finns stora risker kopplade till utvecklingen av Gasklocka 2. Med nuvarande upplägg begränsas risken initialt till utredningsbeloppet om 50 mnkr. Stadsledningskontoret förutsätter dock att den risken delas mellan staden och den externa part som är med och utvecklar projektet. Stadsledningskontoret förordar vidare att en försäljning i så tidigt skede som möjligt bör prövas och föregås av en noggrann avvägning av riskpremien för den specifika scenfunktionen mot en samlad riskbedömning för den totala affären för Gasverksområdet i sin helhet. När exploateringsnämnden ingår avtal med blivande aktör bör stadens risk vara låg.

Stadsledningskontoret vill även framhålla att även om en scen i Gasklocka 2 ingått i de ursprungliga visionerna för området så kan ett scenprojekt realiseras först när det finns ekonomiska förutsättningar det vill säga att det finns intressenter som är beredda att bära kostnaderna för en utveckling av Gasklockan. Av kommunfullmäktiges budget för 2016 framgår därför att utvecklingen av Gasklocka 2 kommer att ske etappvis. I etapp 1 görs nödvändiga saneringar och byggnadstekniska åtgärder i syfte att byggnadens skick ska bevaras. Stadsledningskontoret anser vidare att det är av vikt att övrig utveckling och tecknande av exploateringsavtal inte avstannar i väntan på förutsättningar för utveckling av Gasklocka 2.

Stadsledningskontoret anser vidare att det är riktigt att staden behöver ta ansvar för den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom området men stadsledningskontoret vill understryka att det bör ske på en rimlig nivå som balanserar antikvariska värden mot såväl utgiften för att säkerställa bevarandet som mot behovet av god lönsamhet i denna typ av stadsdelsutvecklingsprojekt med potential att bidra till stadsutvecklingen i staden som helhet.

Om produktionsutrustning tillhörande gasverksmiljön behålls av antikvariska skäl trots merkostnader och svårigheter att hitta bra lösningar för bevarandet är det av stor vikt att exploateringsnämnden innan genomförande hittar aktörer som är beredda och har förutsättningar att ta ett långsiktigt driftansvar för de aktuella objekten.

### **Reviderat genomförandebeslut för Bobergsgatan (genomförandebeslut 12)**

Stadsledningskontoret ser positivt på inriktningen av Bobergsgatans utbyggnad inkluderande Gasverksvägen, ny tunnel till Fortums bergrum med mera. Exploateringsnämndens strävan att effektivisera entreprenaderna för att spara utgifter är vällovlig.

Sammantaget anser stadsledningskontoret att de redovisade förändringarna och därmed sammanhängande utgiftsökningarna för allmänplatsinvesteringarna i Bobergsgatanprojektet är välmotiverade.

### **Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten (genomförandebeslut 13)**

Föreslaget delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder nödvändiga oavsett om det blir en detaljplan för bostäder eller ej och möjliggör att arbetena kan påbörjas redan under början av 2018. Genom detta kan de blivande byggherrarna starta sina byggprojekt tidigare och områdets utbyggnadstakt hållas mer jämn. Arbetena beräknas kosta cirka 345 mnkr i löpande prisnivå.

Stadsledningskontoret konstaterar att de ekonomiska kalkylerna för saneringsinsatserna är mycket osäkra i detta skede och riskmedel är ännu inte medräknade. Vid genomförandebeslut för hela Kolkajen-Ropsten kommer dessa medel att redovisas. Stadsledningskontoret ser stora fördelar med föreslagen utbyggnad i vattnet som möjliggör fler bostäder än planerat och stärker ekonomin. Av det skälet anser stadsledningskontoret att den föreslagna justeringen av fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är motiverad. Saneringsarbetena bör inledas så snart som möjligt för att möjliggöra så tidig byggstart som möjligt.

### **Stadsledningskontorets beslutsförslag**

Inför exploateringsnämndens beslut i ärendet har samråd skett med stadsledningskontoret i överensstämmelse med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringsprojekt. Stadsledningskontoret anser att beredningen av ärendet inför beslut i kommunfullmäktige är tillfyllest.

Med beaktande av det ovan anförda föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för projektet godkänns. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utreda förutsättningarna för exploatering inom Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift upp till 165 mnkr. (Reviderat inriktningsbeslut), exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Gasverket, Hjorthagen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 1071 mnkr,

investeringsinkomster om 110 mnkr, samt försäljningsinkomster om 249 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Reviderat genomförandebeslut 11), exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Bobergsgatan, omfattande investeringsutgifter om 500 mnkr och investeringsinkomster om 19 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Reviderat genomförandebeslut 12), samt att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Kolkajen-Ropsten omfattande investeringsutgifter om 345 mnkr. Utgifterna för 2017 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2018. (Genomförandebeslut 13). Slutligen att exploateringsnämnden uppmanas att i övrigt beakta vad som framgår av stadsledningskontorets utlåtande.