

**Handläggare**  
Johanna Sundelöf  
08-508 876 31

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-05-27

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

### **Förslag till beslut**

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

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 31  
Växel 08-508 276 00  
johanna.sundelof@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar negativt nettonuvärde om cirka -450 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 053 mnkr för exploateringsnämndens del, varav cirka 29 mnkr är redan nedlagda utgifter som avser främst utredningar, framtagande av systemhandling m.m. Fastighetskontorets lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden har använts för att beräkna återinvesteringsbeloppet som investeringen i Gasklocka 2 skulle medföra framgent där återinvesteringsgraden bedömts till 30 %.

I det reviderade genomförandebeslutet för Gasverket som antogs av kommunfullmäktige 2017-11-06 (Dnr E2017-01268) beviljades exploateringsnämnden att genomföra en grundinvestering i Gasklocka 2 om totalt 133 mnkr innefattande underhållsåtgärder som är nödvändiga för att säkra byggnadens skick. De totala investeringsutgifterna för Gasklocka 2, inklusive den redan beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om ca 133 mnkr, beräknas till ca 1 187 mnkr i löpande prisnivå.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Investeringen för att genomföra en ombyggnation av Gasklocka 2 till scen är omfattande, både utifrån de krav som ställs för en fungerande scenverksamhet men även för att uppfylla de krav som finns för bevarande av de höga kulturvärdena gällande såväl interiör miljö som ytterfasader. Gasverksområdet som helhetsmiljö är av högt kulturhistoriskt värde och utpekad som intressant i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade gasverksområdet som ett av Stockholms självklara levande besöksmål, spännande miljö och högklassig kultur, är att den scen som planerats i Gasklocka 2 blir verklighet. Idag saknas en scen av den storlek i Stockholm som kommer att kunna inrymmas i Gasklocka 2 och som kan erbjuda en flexibel scenutformning för en mångsidig användning. Beroende på evenemang finns fyra olika salongsvarianter. Enligt framtagen systemhandling beräknas kapaciteten vara:

- Sittande publik, cirka 1 750 platser
- Stående publik på parkett och sittplatser på balkong, cirka 2 300 platser

- Event/bankett med plant golv i scengolvshöjd, cirka 1 200 ståplatser
- ”Krogshowdukning” med parketten i fyra olika gradänghöjder, cirka 550 matplatser

Våren 2020 erbjöds aktörer möjlighet att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet i Gasklocka 2 genom riktade förfrågningar samt annonsering i branschpress. Samarbets- och intentionsavtal tecknades 2020-08-17 med Pop House Entertainment Group AB.

Under hösten 2020 arbetade exploateringskontoret vidare med utformning av hyresavtal samt med att definiera samverkan under projektering och genomförande. Ett hyresavtal behöver innehålla bland annat ett tydligt datum då löptiden kan påbörjas. Det går i dagsläget inte att ange ett datum för när hyresperioden kan starta för verksamheten i Gasklocka 2. Därför presenteras förslag till hyresavtal som en bilaga till ett genomförandeavtal. Genomförandeavtalet förbinder parterna att dels samverka under genomförandet samt dels att hyresavtal ska tecknas då det är klarlagt när hyresperioden kan starta.

## Bakgrund

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

Efter dryga hundra år av gasproduktion förvärvade staden gasverksområdet från Fortum genom återtagande av arrende och köp av byggnader. Gasverksområdet är idag en del av Hjorthagen som ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planeringen av Norra Djurgårdsstaden har pågått i flera år och är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. De första bostäderna i Hjorthagen började byggas våren 2011 och de första familjerna flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått ca 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter. Stadsutvecklingen i

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

Gasverksområdet som helhetsmiljö är av högt kulturhistoriskt värde och utpekat som intressant i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Gasklocka 2 är blåklassad av stadsmuseet vilket innebär ”bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar födringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen”. De höga kulturvärdena gällande såväl interiör miljö som ytterfasader innebär stora utmaningar för genomförandet vilket avspeglas i de omfattande investeringarna. I arbetet med detaljplanens framtagande gjordes avvägningen att då Gasklocka 1 kommer att kräva stora ombyggnationer för att fungera för hotellverksamhet är bevarandet av Gasklocka 2 än viktigare för att stärka områdets kulturhistoriska värde.

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

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

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

för hotellverksamhet mot bakgrund av den tänkta utvecklingen i Gasklocka 2.

I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2017 var inriktningen att exploateringsnämnden efter övertagandet av ansvaret för Gasklocka 2 skulle hitta både den framtida ägaren och en hyresgäst från den privata marknaden. Då möjligheterna för ett privat ägande av Gasklocka 2 uttömts fastslogs i det reviderade inriktningsbeslutet från 2019 (antaget av kommunfullmäktige 2020-11-02) att ägandet tills vidare ska ligga kvar hos staden med en hyresaktör från den privata marknaden. Dock ska alternativa finansieringsmöjligheter med privata aktörer hållas öppna i den fortsatta processen, där huvudalternativet bör vara att pröva försäljning till extern aktör.

Våren 2020 erbjöds aktörer möjlighet att lämna anbud på hyra av lokal för kultur- och evenemangsverksamhet i Gasklocka 2 genom riktade förfrågningar samt annonsering i branschpress. Samarbets- och intentionsavtal tecknades 2020-08-17 med Pop House Entertainment Group AB (nedan Pop House). Samarbetsavtalets syfte var att staden tillsammans med Pop House skulle utarbeta förutsättningar för scenens uppförande och verksamheten samt att fastställa hyresvillkor.

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

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

I den nu tomställda Gasklocka 2 bibehålls och restaureras det yttre skalet varsamt för att bevara de kulturhistoriska värdena

som detaljplanen föreskriver. Den nya kulturscenen med tillhörande faciliteter kommer att vara mer eller mindre fristående från den befintliga konstruktionen. Besökaren kommer att ges möjlighet att i foajéer och trapphallar beskåda den ursprungliga byggnaden. Den översta våningen, som ska nyttjas som bankettsal, kommer att ha en rumshöjd av 17 meter under kupoltaket.

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

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

Övriga förutsättningar.

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

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

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

## Tidigare beslut

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

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

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

### **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

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

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

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 053 mnkr för exploateringsnämndens del, varav cirka 29 mnkr är redan nedlagda utgifter som avser främst utredningar, framtagande av systemhandling m.m. Utgifterna avser främst de

åtgärder och installationer m.m. som krävs för att omvandla nuvarande Gasklocka 2 till en internationell kulturscen. Se vidare i bilaga 3.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 1 053 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| <b>Budgetkonsekvenser</b>         | <b>Ack</b>    |              |              |               |               |               |                 |
|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Investering</b>                | <b>t.o.m.</b> |              |              |               |               |               |                 |
| <b>Mnkr</b>                       | <b>2020</b>   | <b>2021</b>  | <b>2022</b>  | <b>2023</b>   | <b>2024</b>   | <b>Senare</b> | <b>Totalt</b>   |
| Utgifter inkl. förvärv (-)        | -29,2         | -10,2        | -31,7        | -109,2        | -285,4        | -587,3        | -1 053,0        |
| Inkomster (exkl. försäljning)     | 0,0           | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0             |
| <b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b> | <b>-29,2</b>  | <b>-10,2</b> | <b>-31,7</b> | <b>-109,2</b> | <b>-285,4</b> | <b>-587,3</b> | <b>-1 053,0</b> |
| Försäljningsinkomst               | 0,0           | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0             |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2021. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

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

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

## Driftbudget

Investeringen i Gasklocka 2, inklusive den redan beslutade grundinvesteringen för underhållsåtgärder om ca 133 mnkr,



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

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

### Ekonomiska osäkerheter

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

samtliga verksamma byggaktörer i området har förespeglats ett gasverksområde med kultur, handel, service och upplevelser.

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

### Slutsats-ekonomi

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

### Hur projektet uppfyller stadens mål

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

*Vision 2040 – Möjligheternas Stockholm, s 23*

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

## Miljö

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

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

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

## Energihushållning

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

## Tillgänglighet

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

### Ankomst

- 40 % av maxantalet vid full kapacitet anländer med chartrade bussar varav en buss tar 50 gäster. Detta innebär cirka 14 bussar som angör i hänvisade fickor på Gasverksvägen och på Bobergsgatan.
- 25 % anländer med kollektivtrafik
- 25 % anländer med taxi varav 3 gäster per bil. Detta innebär cirka 50 taxibilar som angör främst Gasverksvägen i hänvisade fickor.
- 10 % anländer med privatbil varav 3 gäster per bil. Detta innebär cirka 58 bilar som hänvisas till garage samt gatuparkering i området.
- En mindre andel förväntas komma till fots och med cykel.

### Avfärd efter event

- 40 % lämnar med chartrade bussar likt ovanstående resonemang. Upphämtning hänvisas i första hand till angöringsficka på Bobergsgatan.

- 20 % lämnar med kollektivtrafik.
- 30 % lämnar med taxi varav 3 gäster per bil. Detta innebär cirka 175 taxibilar hänvisade till angöringsfickor utmed Gasverksvägen.
- 10 % lämnar i sin privatbil likt ovanstående resonemang.
- Samma andel förväntas lämna till fots och med cykel.

## Påverkan på barn

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

## Jämställdhet

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

## Konstnärlig utsmyckning

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

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Följande milstolpar finns i tidsplanen

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

## Risker och osäkerheter

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

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

En mer omfattande riskanalys finns framtaget i projektet.

## Kommunikation

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

## Kontorets sammanfattande bedömning

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

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

## Slut

### Bilagor

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