



Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen samt reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden till en utgift upp till 560 miljoner kronor som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra marksanering för Kolkajen-Ropsten till en utgift upp till 1 131 miljoner kronor.
3. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. År 2001 tecknades ett avtal med dåvarande Fortum Energi (idag Stockholm Exergi) gällande övertagande av mark i Hjorthagens gasverksområde i samband med nedläggning av stadsgasproduktionen. Övertagandet av marken innebar även att staden övertog ansvaret för den miljöskuld och därigenom det behov av sanering som gasproduktionen orsakat.

De första bostäderna började byggas våren 2011. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 14 000 nya invånare i drygt 6 000 nyproducerade lägenheter.

Det planeras att tillskapa ny mark för hus och gator i Kolkajen genom utfyllnad i Lilla Värtans vattenområde. För utbyggnader i vattnet och hantering av förorenade sediment har en ansökan för vattenverksamhet lämnats in till mark- och miljödomstolen i april 2023. Ansökan avvisades i mars 2024 och en ny kompletterad ansökan kommer att skickas in under år 2024.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för inriktningsbeslut Hjorthagen redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 47 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12 440 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 9 102 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 100 procent.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035. Projektets ekonomi har försämrats betydligt jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från år 2020. Förändringen beror främst på kraftigt ökade kostnader för marksanering, minskad omfattning av byggrätter efter synpunkter från länsstyrelsen, en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden samt en komplettering av tidigare kalkyler med riskkostnader. Kommande markanvisningar kommer att avse överlåtelse för att säkra projektets finansiering. Ett större antal tillkommande bostäder i lägen som kan använda befintlig infrastruktur skulle också ge ett positivt tillskott till projektets ekonomi.

Exploateringsnämnden har sedan inriktningsbeslutet från år 2020 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Några exempel är identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för påldäck, förändrad struktur och grundläggningsmetod för utbyggnaden av kvarteren i Kolkajen, nyttjande av bergrumsgarage i Gasverket för att tillgodose parkeringsbehov för bland annat kvarteren i Kolkajen-Ropsten. Arbetet behöver fortsätta med att minska riskerna och söka kostnadseffektiva produkt- och metodval för att begränsa utgifterna.

I syfte att begränsa kommunkoncernens skuldökning anger stadens investeringsstrategi att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. Projekt Hjorthagen bedöms inte bli lönsamt om investeringar i samhällsfastigheter belastar kalkylen.

Området i delprojekt Kolkajen är kraftigt kontaminerat från tidigare sidoverksamhet till gasverksproduktionen. Markreningen är ett nödvändigt arbete oavsett framtida användning av området då föroreningar från obehandlade massor riskerar att spridas med grundvattnet till omgivande miljöer. På grund av stora kostnadsökningar, framför allt för material och kemikalier för genomförande av markrening de senaste åren, finns ett behov av att revidera genomförandebeslutet.

Lönsamhetskalkylen för genomförande av marksanering i Kolkajen-Ropsten enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 1 100 mnkr. Samtidigt är saneringen av mark en förutsättning och nödvändighet för exploateringen av hela Hjorthagen för att stadens invånare ska kunna ha tillgång till kajen ner mot lilla Värtan. Saneringen är en direkt förutsättning för tillkommande exploatering för bostäder inom Kolkajen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projekt Hjorthagen redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 47 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Nettokassaflödet i projektet har hittills varit negativt med 3 605 miljoner kronor. Nettonuvärdet för att fortsätta projektet är positivt. Projekt Hjorthagens nettonuvärde för kommande år, beräknat från år 2024 och framåt, är positivt och uppgår till 3 558 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret föreslår att utrednings- och projekteringsarbete för Hjorthagen får fortsätta, och att marksanering i Kolkajen-Ropsten får genomföras trots att projektet visar ett negativt nettonuvärde. Stadsledningskontoret vill samtidigt uppmana exploateringsnämnden att fortsatt söka möjligheter att öka lönsamheten i projektet.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Hjorthagen är en del av stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstaden som är ett av stadens hållbarhetsprofilområden. Planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. De första bostäderna började byggas våren 2011 med första inflyttning 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 14 000 nya invånare i drygt 6 000 nyproducerade lägenheter.

Projektet har möjliggjorts genom övertagande av mark i Hjorthagens gasverksområde i samband med nedläggningen av stadsgasproduktionen. Övertagandet av marken innebar även att staden övertog ansvaret för den miljöskuld och därigenom det behov av sanering som gasproduktionen orsakat.

Projektets ekonomi har dock försämrats betydligt jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från år 2020. Förändringen beror främst på kraftigt ökade kostnader för marksanering, minskad omfattning av byggrätter efter synpunkter från länsstyrelsen, en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden samt en komplettering av tidigare kalkyler med riskkostnader.

Området i delprojekt Kolkajen är kraftigt kontaminerat från tidigare sidoverksamhet till gasverksproduktionen. Markreningen är ett nödvändigt arbete oavsett framtida användning av området då föroreningar från obehandlade massor riskerar att spridas med grundvattnet till omgivande miljöer. På grund av stora kostnadsökningar, framför allt för material och kemikalier för genomförande av markrening de senaste åren, finns ett behov av att revidera genomförandebeslutet.

Marksanering i Kolkajen-Ropsten är en förutsättning och nödvändighet för exploateringen av hela Hjorthagen för att stadens invånare ska kunna ha tillgång till

kajen ner mot lilla Värtan. Saneringen är en direkt förutsättning för tillkommande exploatering för bostäder inom Kolkajen.

Det är bra att exploateringsnämnden sedan inriktningsbeslutet från år 2020 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Jag delar stadsledningskontorets synpunkt att exploateringsnämnden behöver fortsätta arbetet med att minska riskerna och söka kostnadseffektiva produkt- och metodval för att begränsa utgifterna. Exploateringsnämnden behöver fortsatt söka möjligheter att öka lönsamheten i projektet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att i huvudsak godkänna förslaget till beslut
2. Att exploateringsnämnden kvartalsvis ges en fördjupad lägesredovisning av projektet som helhet.
3. Att därutöver anföra följande:

Det är glädjande och positivt att stadsutvecklingen i Hjorthagen går framåt. Samtidigt är det mycket stort och komplext projekt, med många olika delar som behöver samspela såväl i tid som ekonomiskt. Därför är det också naturligt att det i vissa delprojekt kan vara rationellt med ett ekonomiskt underskott eftersom det vägs upp av totalekonomi. Så har det också sett ut i projektet historiskt, fram till nu. Vi ser med stor oro på att ett miljardöverskott vänts till ett underskott och vi förutsätter att exploateringsnämnden vidtar adekvata åtgärder för att vända på den utvecklingen. För att öka den politiska insynen och styrningen menar vi därför att det är nödvändigt att exploateringsnämnden ges fördjupade lägesredovisningar kvartalsvis där inte minst ekonomi, risker och tidplan redovisas.

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

Stockholm den 11 september 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Kristina Lutz (alla M), Jan Jönsson (L) och Jonas Naddebo (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

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

Ärendet

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. De första bostäderna började byggas våren 2011. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 14 000 nya invånare i drygt 6 000 nyproducerade lägenheter.

Gasverket bildar centrum i stadsutvecklingsområdet. Gasverket förvärvades av staden från Fortum genom återtagande av arrende och köp av byggnader i samband med nedläggning av stadsgasproduktionen. Övertagandet av marken innebar även att staden övertog ansvaret för den miljöskuld och det behov av sanering som gasproduktionen orsakat. Staden har därefter sanerat delar av området och byggnaderna så att dessa kan överlåtas, renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur.

Stadsutvecklingen genomförs etappvis i ett antal detaljplaner, varav nio har vunnit laga kraft. Ambitionen är att förverkliga visionen om det bevarade Gasverket som ett av Stockholms självklara besöksmål med en scen i Gasklocka 2 för kultur- och evenemangsverksamhet.

För att optimera nyttjandet av det vattennära läget planeras det att tillskapa ny mark för hus och gator i Kolkajen genom utfyllnad i Lilla Värtans vattenområde. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta tillkommer genom utflyttade kajlinjer och markutfyllnad. Då vattenområdet idag är förorenat behöver bottensedimenten renas. För utbyggnader i vattnet och hantering av förorenade sediment har en ansökan för vattenverksamhet lämnats in till mark- och miljödomstolen i april 2023. Ansökan avvisades i mars 2024 och en ny kompletterad ansökan kommer att skickas in under 2024.

Totalt har 16 genomförandebeslut fattats för projekt i Hjorthagen, varav hälften av projekten är genomförda och avslutade. I följande pågående projekt planeras för reviderade genomförandebeslut, då projektens totalprognoser överstiger beslutad genomförandebudget med mer än 15 procent.

Huvudprojekt	Genomförande-beslut	Totalprognos nettoutgifter	Prognos-överdrag %
Gasverket	961	1388	44 %
Marksanering Kolkajen-Ropsten	722	1131	57 %
Gasklocka 3 o 4	99	205	107 %
Ängsbotten	313	410	31 %

I fem projekt pågår utredningar och planering inför framtida genomförandebeslut.

Huvudprojekt	Bokfört t.o.m. 2023	Prognos utgifter fram till genomförandebeslut	Netto-nuvärde	
Elektriciteten	8		17	267
Hjorthagen	13		25	342
Kolkajen	302		90	657
Ropsten	14		47	140
Terrasskvarteren	1		4	391
Summering	338		183	1797

Exploateringskontoret föreslår att medel tilldelas för fortsatta utredningar, projektering och förberedande arbeten upp till 560 miljoner kronor totalt, varav 338 miljoner kronor redan är upparbetade, fram till att genomförandebeslut för respektive etapp fattas.

Detaljplaner och markanvisningar

Gasverket

I Gasverket pågår ombyggnad av de före detta industribyggnaderna. En skola för 900 elever och en idrottshall invigdes i augusti 2019. I september 2019 öppnade Klätterverket. Spårvägmuseet invigdes år 2020. Utbildningslokaler för Bergs School of Communication och butikslokal för Systembolaget är andra aktörer i området. En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om Gasverket som ett av Stockholms besöksmål är att en scen i Gasklocka 2 blir verklighet.

Detaljplan Gasverket Östra har varit på granskning under sommaren 2023 och förbereds för antagande. Två byggaktörer, CA Fastigheter och Åke Sundvall Projekt AB, är med i planprocessen. Antal lägenheter i Gasverket östra blir 150-200 och verksamhetsytan cirka 44 000 kvm. Samtliga byggnader i området och merparten av tillkommande byggrätter avses upplåtas med tomträtt till CA Fastigheter. Den stora omfattningen av tomträttsupplåtelse är ett sätt att kompensera för kostnaden för de omfattande saneringsåtgärder som krävs för att bevara och göra byggnaderna användbara för nya ändamål. I samband med godkännande av överenskommelser om exploatering i Gasverket östra planeras revidering av tidigare fattat genomförandebeslut för Gasverket.

Gasklocka 3 och 4

Detaljplanen för Gasklocka 3 och 4 vann laga kraft den 16 juni 2016. Därefter genomfördes en markanvisningstävling för de nybildade fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2. Vinnare blev byggaktören Kärnhem Bostadsproduktion AB, numera Obos Kärnhem Bostadsproduktion AB. Ett villkor för markanvisningen var

att en tävling skulle utlysas avseende gestaltningen av det nya bostadshuset som ska ersätta tidigare Gasklocka 4. I december 2023 utsågs ett vinnande bidrag. Under 2024 planeras förslag om överenskommelse om exploatering och ett reviderat genomförandebeslut att redovisas för exploateringsnämnden. Fortsatt utveckling av Stålklockan 2, tidigare Gasklocka 3, kvarstår att utreda.

Ängsbotten

Detaljplanen för Ängsbotten upphävdes av Länsstyrelsen i januari 2016. Bullersituationen för ny bostadsbebyggelse skulle kunna leda till krav på begränsningar på Västra bangården. Planärendet har varit vilande i avvaktan på en lösning. Under åren 2020-2022 har en ny kapacitetsutredning och ny programhandling för ombyggnation för Värtans Västra bangård tagits fram. Nya bullerberäkningar visar på en möjlighet att bebygga kvarteren med bostäder, förutsatt att anpassning görs av bebyggelsens utformning.

Under 2023 påbörjades detaljplanearbetet för Ängsbotten på nytt. Under våren markanvisades de två västra kvarteren återigen till de byggaktörer som varit med tidigare. En dialog har även inletts med S:t Erik Mark AB som numera äger fastigheten Ängsbotten 8. I mars 2024 godkände exploateringsnämnden ett intentionsavtal med bolaget som ger staden möjlighet att markanvisa fastigheten till en framtida byggaktör. Revidering av genomförandebeslutet kommer att göras i samband med att detaljplanen går för antagande.

Elektriciteten

Inom kvarteret Elektriciteten pågår förhandling med tomträttshavaren Ellevio AB om komprimering av ställverket. Förhandlingsvillkoren baserar sig på tidigare överenskommelser om framtida markanvändning. Komprimeringen innebär att det befintliga ställverket ersätts av ett nytt modernt och driftsäkert gasisolerat ställverk som tar mindre plats. Det kommer att möjliggöra bostadsbebyggelse med cirka 175 lägenheter eller annan bebyggelse med byggstart tidigast 2027. Markanvisning för bostäder kan genomföras efter markanvisning skett till Ellevio AB. Detaljplanearbete kan startas tidigast hösten år 2024.

Hjorthagskransen

Området Hjorthagsparken, som även kallas Hjorthagskransen, utgör grönområdet mellan Norra Djurgårdsstaden och den äldre delen av Hjorthagen. Ny bebyggelse i Hjorthagskransen kan binda samman Norra Djurgårdsstaden, bidra till ökat serviceunderlag och ökad trygghet i området. Stadsbyggnadsnämnden har i januari 2022 godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning av Hjorthagskransen. Området bedömdes kunna kompletteras med cirka 400 bostäder, kontor och centrumverksamhet. I nuläget bedöms området kunna rymma cirka 150-200 bostäder. Ett större antal tillkommande bostäder i lägen som kan använda befintlig infrastruktur skulle ge ett positivt tillskott till projektets ekonomi.

Intresset av att delta i områdets utveckling är stort. Markanvisningar planeras till år 2025. Antagande av detaljplanen och byggstart för området planeras ske tidigast år 2026. Under detaljplaneprocessen har det konstaterats att ett vård- och omsorgsboende inte kan uppföras inom Hjorthagskransen. Höga ekologiska värden inom området och angränsande kulturhistorisk bebyggelse gör det svårt att skapa tillräckligt stora byggbara ytor. Möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende ska istället prövas i Ängsbotten.

Kolkajen-Ropsten

Projektet Kolkajen-Ropsten har delats upp i tre projekt; Kolkajen, Terrasskvarteren respektive Ropsten.

Kolkajen

Fördelningen av upplåtelseformer för Kolkajen är cirka 25 procent hyresrätter och cirka 75 procent bostadsrätter. Bostadsrätter ger ett högre ekonomiskt tillskott, vilket innebär att fler bostäder kan möjliggöras genom rening av mark och landvinning i vattnet. Fördelningen i Kolkajen påverkar endast i liten utsträckning den totala fördelningen i Hjorthagen där det hittills byggts 52 procent hyresrätter och 48 procent bostadsrätter.

Vid tidpunkten för framtagande av ursprunglig kalkyl för Kolkajen var markpriserna högre än idag. Utbyggnader i vattnet bedöms fortfarande vara lönsamma, men med mindre marginal än tidigare. För att hantera den utmaningen har en ändring av val av grundläggningsmetod gjorts och en mindre omfattande utbyggnad jämfört med samrådsförslaget 2016 föreslås numera.

För projektet Kolkajen var detaljplanen på granskning sommaren-hösten 2023. Länsstyrelsens synpunkter i samband med granskningen medför ett behov av fördjupade studier av byggrätters lokalisering med hänsyn till riksintresset Nationalstadsparken. Ytterligare en granskningsomgång kommer att behövas.

Terrasskvarteren

För att snabba på processen för delar av området Kolkajen bröts Terrasskvarteren, två kvarter mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen, ut till en egen detaljplan. Ett separat genomförandebeslut kommer att föreslås för att kunna starta byggnationen innan övriga delar av projektområde Kolkajen kan byggas ut. Terrasskvarteret Östra är markanvisat till Serneke och Terrasskvarteret Västra är markanvisat till OBOS.

Överenskommelser om exploatering planeras att godkännas och tecknas under 2024.

Ropsten

Innan planarbetet i Ropsten kan gå vidare behöver en mer detaljerad precisering av riksintresset Östlig förbindelse ske. En trafikplats för Östlig förbindelse medför stora begränsningar i möjligheten att utveckla Ropsten med verksamheter och bostäder.

Vidare behövs beslut kring kollektivtrafiklösningar. Detta är frågor som belyses i Trafikförvaltningens kollektivtrafikutredning.

Lidingö stad har färdigställt Lilla Lidingöbron för Lidingöbanan. Gång- och cykelbanedelen är tagen i drift och avtal är på gång att tecknas med Trafikförvaltningen rörande den provisoriska spåranläggningen från landanslutningen av Lilla Lidingöbron till befintlig hållplats i Ropsten. Provisoriet gäller till dess att en permanent hållplats är beslutad.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12 440 miljoner kronor för exploateringsnämnden, och 13 811 miljoner kronor totalt för staden, varav 5 668 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter före år 2024. De största utgifterna avser gatuutbyggnad, park, kaj, utbyggnad i vatten, marksanering och utveckling av Gasklocka 2. Konstbyggnader är en annan stor post. Här ingår både markförstärkningsåtgärder (påldäck) och bryggor och broar i Husarviken. I de utgifter som staden redan haft i projektet ingår markförläggning av kraftledning, ersättning till Fortum för gasverkstomten, omfattande marksanering och utbyggnad av huvudgatunät genom området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 1 431 tkr i fast prisnivå inklusive redan nedlagda utgifter. Exploateringen är mycket kostsam på grund av svåra markföroreningar och grundläggningsförhållanden samt Gasverkets byggnader och kulturmiljö, som ska tas om hand. Ambitionsnivån för de offentliga miljöerna, till exempel kajområdena och de offentliga platserna i Gasverket, är hög då området förväntas bli ett viktigt besöksmål för hela Stockholm.

I utgifterna ingår också de redan nedlagda kostnaderna för förvärvet av gasverkstomten till Fortum och markförläggningen av den tidigare luftburna kraftledningen. I kalkylen finns stora utgifter för landvinning i vatten för att skapa mer byggbar mark. Kalkylen över Kolkajen-Ropsten har medfört att utgifterna har fått justeras upp med cirka 680 miljoner kronor jämfört med tidigare kalkyl. Inkomsterna från bostäderna i Kolkajen överstiger utgifterna för landvinningen, varför en utbyggnad i vattnet fortfarande är motiverad.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 754 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 9 102 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 8 429 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 47 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Inklusive stadens samtliga planerade investeringar genom andra nämnder och bolag blir nettonuvärdet negativt med cirka 1 131 miljoner kronor. Ungefär hälften av marken är i nuläget upplåten med tomträtt. Kommande markanvisningar kommer att avse överlåtelse av mark för att säkra projektets finansiering. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 100 procent.

Inräknat stadens investeringar även genom andra nämnder och bolag blir täckningsgraden cirka 91 procent.

Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från år 2020 är resultatet betydligt lägre. Förändringen beror främst på kraftigt ökade kostnader för marksanering, minskad omfattning av byggrätter efter synpunkter från länsstyrelsen vid samråd och granskning av detaljplaner, en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden samt en komplettering av tidigare kalkyler med riskkostnader. Nettokassaflödet i projektet har hittills varit negativt med 3 605 miljoner kronor. Nettonuvärdet för att fortsätta projektet är positivt. Hjorthagens nettonuvärde för kommande år, beräknat från år 2024 och framåt, är positivt och uppgår till 3 558 miljoner kronor.

Utöver exploateringsnämndens investeringar har staden investerat i Bobergsskolan, Hjorthagshallen och flera förskolor. Staden planerar för fler förskolor i området, utbyggnad av Hjorthagens skola samt ytterligare en idrottshall. De två senare har tillkommit efter det reviderade inriktningsbeslutet 2020, och har inte funnits med i projektets tidigare planering. Stockholm Parkering planerar att investera i ett bergumsgarage för cirka 900 - 1 300 parkeringsplatser.

Tabellen nedan visar en jämförelse mellan nyckeltal från föreliggande och tidigare reviderade inriktningsbeslut från år 2020:

	Rev. inriktnings- beslut 2024	Rev. inriktnings- beslut 2020	Förändring
Utgifter (mnkr)	-12 440	-11 080	-1 428
Investeringsinkomster (mnkr)	754	218	536
Nettoutgifter (mnkr)	-11 686	-10 862	-892
Försäljningsinkomster (mnkr)	9 102	9 879	-777
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagt (mnkr)	-47	1 304	-1 394
Antal ekv lgh markförsäljning (st)	2 601	3 312	-711
Antal ekv lgh tomträtt (st)	4 720	4 622	98
Täckningsgrad inkl. tidigare nedlagt (%)	100 %	113 %	-14 %
Nettoexploateringsutgift per ekv lgh (tkr)	1 431	1 201	235

Investeringar av andra nämnder (skola/idrott) (mnkr)	1 371	564	807
---	-------	-----	-----

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 31 miljoner kronor per år. Extrakostnader för drift och underhåll av bryggbad och omhändertagande av bevarandevärda konstruktioner och anläggningar i Gasverket är inte medräknat. Återinvesteringar i Gasklocka 2 beräknas till cirka 10 miljoner kronor årligen.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till maximalt cirka 450 miljoner kronor om året. Kapitalkostnaderna minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. De löpande intäkterna från tomträttsavgälder och hyra för Gasklocka 2 beräknas uppgå till cirka 100 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden för de delprojekt som ännu inte har en detaljplan som vunnit laga kraft. För att möta de risker och osäkerheter som identifierats i projekten har risk- och reservbelopp lagts till i kalkylen som sammantaget uppgår till 835 miljoner kronor (före indexuppräknings).

Utbyggnaden sker under en lång tid. Markpriset är knutet till ett index som följer bostadsprisutvecklingen. En känslighetsanalys har genomförts för att visa på några olika scenarier för kalkylens utveckling givet förändringar i markpriser och förändringar i kostnadsbild. Även små procentuella förändringar får stor inverkan på projektets nettonuvärde över tid.

Risker och osäkerheter

Projektet Hjorthagen är ett omfattande stadsutvecklingsprojekt med många intressenter. Utbyggnaden är förenad med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer. De största riskerna kommenteras nedan.

Omvärldsfaktorer

I omfattande stadsbyggnadsprojekt som Hjorthagen med långa tider från idé till genomförande kommer beslut, idéer och krav som inte kunde förutses vid projektets början att påverka projektet. Ett exempel är osäkerheten kring kollektivtrafiklösningarna i Ropsten.

Miljödom och detaljplan

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken för de stora utbyggnaderna i vattnet och de vattenarbeten som behövs för att ta hand om föroreningarna i bottensedimenten. Utbyggnaderna kräver också en detaljplan där bland annat förslaget förenlighet med

nationalstadsparkens värden och andra allmänna intressen ska prövas i detaljplaneprocessen. Samråd med Länsstyrelsen har skett, men det kommer att innebära en osäkerhet tills laga kraftvunna beslut och tillstånd finns.

Konjunktur

Stadsutveckling 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.

Osäkra mark- och grundförhållanden

Exploateringsnämnden har gjort undersökningar av geoteknik och andra markförhållanden, vilket är underlag för antaganden för utgifter. Även om omfattande studier av markförhållandena har gjorts i tidigt skede, finns risker kvar 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 antaget. I kalkylen har det tagits höjd för risk för ökade kostnader och fördröjning i tidplan.

Markföroreningar

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden sker på mark som tidigare till stor del utgjorts av industri- och hamnområden. I Hjorthagen har huvudsakligen Värtagasverket bidragit till föroreningar i jord, grundvatten och sediment. Miljö- och hälsoriskbedömningar har tagits fram och mätbara åtgärds mål har fastställts i samråd med miljöförvaltningen. Åtgärds målen används för att bedöma vilka områden som behöver markrenas för att inte utgöra en risk för människors hälsa eller miljön.

Innan utbyggnad påbörjas i ett delområde undersöks marken genom provtagning av jord och grundvatten. Jord med för höga föroreningshalter schaktas bort och körs främst till projektets Masslogistikcenter i Frihamnen där den siktas och sorteras. Jord och stenar som klarar de mätbara åtgärds målen och som har tillräckligt goda tekniska egenskaper återanvänds inom området. Enbart den utsorterade jorden transporteras till externa mottagningsanläggningar. På så sätt minskas antalet långa transporter och mängden massor som deponeras.

Inom delområde Kolkajen-Ropsten förekommer föroreningar på stort djup, vilket gör att de är svåra att schakta bort. Dessa föroreningar kommer därför att åtgärdas genom att föroreningarna bryts ner på plats i marken, där både kemisk oxidation och biologisk nedbrytning planeras att användas. Sedimenten i Lilla Värtan kommer att åtgärdas i samband med utbyggnaden av området.

Reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten

Området i delprojekt Kolkajen är kraftigt kontaminerat från tidigare sidoverksamhet till gasverksproduktionen. Markreningen är ett nödvändigt arbete oavsett framtida användning av området då föroreningar från obehandlade massor riskerar att spridas med grundvattnet till omgivande miljöer. På grund av stora kostnadsökningar, framför allt för material och kemikalier för genomförande av markrening de senaste åren, finns ett behov av att revidera genomförandebeslutet utifrån nuvarande kalkyler.

Staden har i avtalen med Fortum rörande nedläggning av gasverket och övertagande av området även tagit över ansvaret för att åtgärda uppkomna miljöföroreningar. På grund av geotekniska svårigheter och föroreningar ner till 20 meters djup har olika metoder för markrening utvärderats och valet har fallit på att avschakta ytor fyllda med förorenade massor ner till grundvatten och sedan behandla marken därunder på plats. Ett reviderat genomförandebeslut om 722 miljoner kronor togs 2021. Sedan dess har omvärldsfaktorer och händelser i projektet ökat kostnaden avsevärt.

Ekonomiska konsekvenser

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 131 miljoner kronor, varav 569 miljoner kronor är utgifter före år 2024. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten i form av marksanering samt utgifter för deponi av förorenade massor.

Av markytan som saneras bedöms cirka 40 procent vara kommande kvartersmark, medan resterande 60 procent blir allmän platsmark. Av kvartersmarken bedöms cirka 65 procent bli mark till försäljning och resterande 35 procent av marken upplåtas med tomträtt. Utgifter för marksanering på allmän platsmark och marksanering på kvartersmark som upplåts med tomträtt får inte bokföras som investering (ej aktiverbara utgifter), och kommer därmed att kostnadsföras. Projektets ej aktiverbara utgifter uppgår till totalt cirka 854 miljoner kronor, varav cirka 426 miljoner kronor är redan kostnadsförda. Kvarvarande ej aktiverbara utgifter uppgår till cirka 428 miljoner kronor, där huvuddelen kostnadsförs under år 2024.

Under projektets gång har kostnadsökningar tillkommit, framförallt orsakat av exceptionella prisökningar på material och arbete. Kemikalier som används i injekteringar har ökat i pris med cirka 30 procent. Svenska kronan har tappat i värde, vilket har ökat kostnaden för importerade kemikalier. Ominjekteringar har behövt utföras på grund av återkontaminering. Hinder i mark har renderat i merarbeten och pålning av vissa delar i stället för stabilisering med bindemedel. Vattengasverket behöver omfattande sanering i och även under byggnaden. Murar, stängsel och VA-ledningar åtgärdas.

Drygt hälften av marken är sanerad, varpå förutsättningarna för kvarvarande sanering till stor del är kända och minskar risken för oförutsedda kostnadsökningar. En del risker kvarstår dock, såsom okända geotekniska förhållanden och risk för återkontaminering av renade massor, prisökningar på material och arbete och kronans utveckling i förhållande till dollarn, vilket påverkar inköpspriset av kemikalier. I projektkalkylen har höjd tagits med cirka 80 miljoner kronor i riskreserv.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 1 100 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. Saneringen av mark är en förutsättning för exploateringen av hela Hjorthagen för att stadens invånare ska ha tillgång till kajen ner mot lilla Värtan. Saneringen är en direkt förutsättning för tillkommande exploatering för bostäder inom Kolkajen. Om området Kolkajen inte exploateras behöver marken ändå saneras till ändamål parkmark. I det fall marken enbart saneras till denna nivå skulle nettoresultatet bli betydligt lägre än vad utfallet med en sanering ner till standarden för bostäder blir, förutsatt att en exploatering av bostäder genomförs.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 juni 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden med utgifter upp till 560 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningarna.
2. Exploateringsnämnden godkänner reviderat delgenomförandebeslut avseende marksanering för Kolkajen-Ropsten med en utökning av budget till 1 131 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden, i uppdrag att fortsätta utförandet av marksaneringen.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M) och Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.

Ersätтарыttrande av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 maj 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

Hjorthagen är ett av delområdena i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planeringen av Hjorthagen har pågått i flera år och utgör ett av stadens hållbarhetsprofilområden. År 2001 tecknades ett avtal med dåvarande Fortum Energi (idag Stockholm Exergi) gällande övertagande av mark i Hjorthagens gasverksområde i samband med nedläggning av stadsgasproduktionen. Övertagandet av marken innebar även att staden övertog ansvaret för den miljöskuld och därigenom det behov av sanering som gasproduktionen orsakat. De första bostäderna 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

när Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 14 000 nya invånare i drygt 6 000 nyproducerade lägenheter.

Stadsutvecklingen genomförs etappvis i ett antal detaljplaner, varav nio har vunnit laga kraft. För närvarande förbereds antagande av ytterligare två detaljplaner och bygglovsprojektering pågår inom en tredje detaljplan.

Ambitionen är att förverkliga visionen om det bevarade Gasverket som ett av Stockholms självklara besöksmål med spännande miljö och högklassig kultur med en scen i Gasklocka 2 för kultur- och evenemangsverksamhet

För att optimera nyttjandet av det vattennära läget planeras det att tillskapa ny mark för hus och gator i detaljplan Kolkajen genom utfyllnad i Lilla Värtans vattenområde. Nästan hälften av förslagets bebyggelseyta tillkommer genom utflyttade kajlinjer och markutfyllnad. Dessutom skapas kvaliteter både för boende och besökare genom anläggande av ett inre skyddat vattenrum där vattenväxter, vass och flikig grönska även skapar en varierande livsmiljö för fisk och vattenlevande djur.

Här tillskapas också möjligheter att anlägga badbryggor. Då vattenområdet idag är förorenat behöver bottensedimenten renas. För utbyggnader i vattnet och hantering av förorenade sediment har en ansökan för vattenverksamhet lämnats in till mark- och miljödomstolen i april 2023. Ansökan avvisades i mars 2024 och en ny kompletterad ansökan kommer att skickas in under 2024.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för inriktningsbeslut Hjorthagen redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 47 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12 440 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna beräknas till cirka 9 102 miljoner kronor. Till intäkterna adderas hyra för Gasklocka 2 samt tomträttsavgälder för cirka 25 fastigheter med mera. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 100 procent. En stor del av kostnadskalkylen är dock i form av reservationer för risk och reserv.

Resultatet är lägre jämfört med det reviderade inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige godkände 2020. Förändringen beror främst på kraftigt ökade kostnader för marksanering vilka uppdragats under arbetets gång sedan 2020-års beslut, minskad omfattning av byggrätter efter synpunkter från länsstyrelsen vid samråd och granskning av detaljplaner, en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden, samt en komplettering av tidigare kalkyler med riskkostnader.

Kontoret har sedan inriktningsbeslutet från 2020 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Några exempel är: fortsatt identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för pådäck, förändrad struktur och grundläggningsmetod för utbyggnaden av kvarteren i Kolkajen (landvinning genom utfyllnad istället för pådäck), nyttjande av bergrumsgarage i Gasverket för att tillgodose parkeringsbehov för bland annat kvarteren i Kolkajen-Ropsten och utveckling av Gasverkets byggnader.

En ny markanvisning för Gasklocka 3 och 4 gjordes 2020 och projektet närmar sig nu genomförande.

Exploateringskontoret föreslår att medel tilldelas för fortsatta utredningar, projektering och förberedande arbeten med mera, upp till 560 miljoner kronor totalt (varav 338 miljoner kronor redan är upparbetat till och med 2023-12-31), fram till att genomförandebeslut för respektive etapp fattas.

Reviderat delgenomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten

Området i delprojekt Kolkajen är kraftigt kontaminerat från tidigare sidoverksamhet till gasverksproduktionen. Markreningen är ett nödvändigt arbete oavsett framtida användning av området då föroreningar från obehandlade massor riskerar att spridas med grundvattnet till omgivande miljöer. Kostnaderna är till övervägande del inte aktiverbara utan belastar stadens driftnetto.

På grund av stora kostnadsökningar, framför allt för material och kemikalier för genomförande av markrening de senaste åren, finns ett behov av att revidera genomförandebeslutet utifrån nuvarande kalkyler som är i nivå med 1 020 miljoner kronor. Med hänsyn till tidigare utfall med kostnadsökningar bör även tidigare riskpost utökas så att beslutet för projektets totalkalkyl uppgår till 1 100 miljoner kronor.

Bakgrund

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. De första bostäderna 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 14 000 nya invånare i drygt 6000 nyproducerade lägenheter.

Hjorthagens stadsutveckling innebär att cirka 440 000 m² 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. I detaljplanen för Gasverket Västra fastslås 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”.

Gasverket förvärvades av staden från Fortum genom återtagande av arrende och köp av byggnader. Staden har därefter sanerat delar av området och byggnaderna så att dessa kan överlätas, renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur.

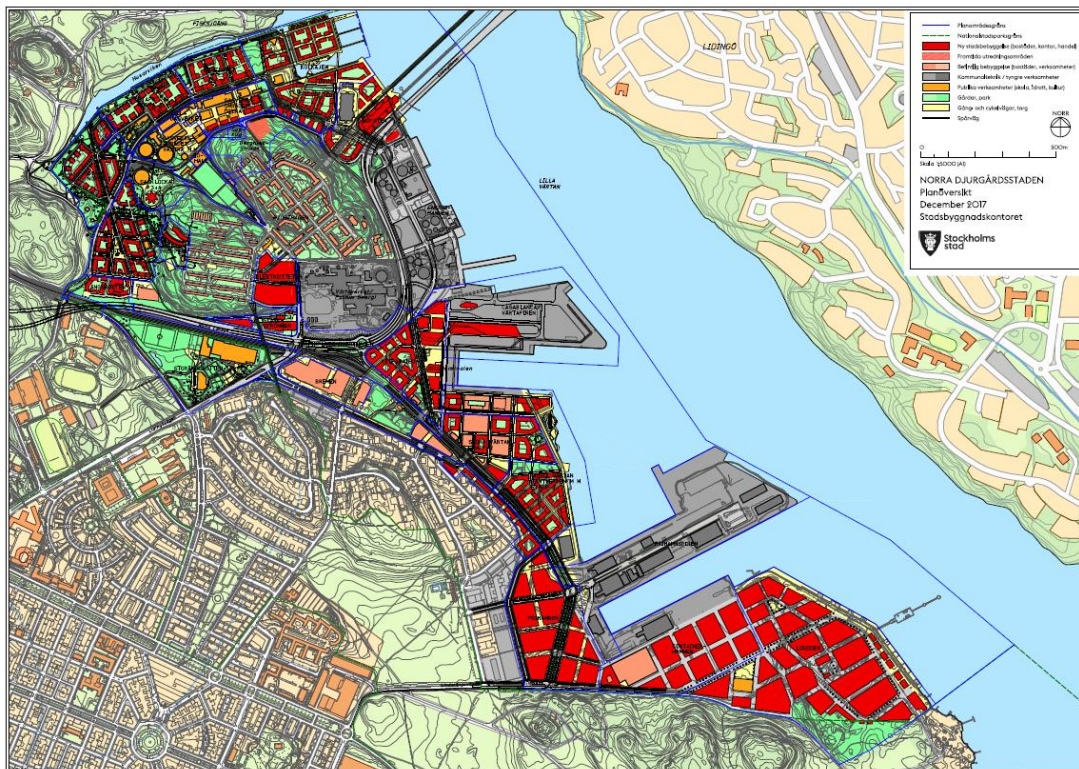


Fig 1 Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden

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. Blivande kvartersmark markanvisas till byggaktörer, som tillsammans med staden tar fram en detaljplan. Därefter säljs marken för bostadsrätter respektive upplåts med tomträtt för hyresrätter. I de två första detaljplanerna med cirka 2 000 lägenheter upplåts även marken med tomträtt för bostadsrätterna.

Staden investerar också i service för den nya stadsdelen såsom skola, förskolor, berggrumsgarage, parklek och idrottshall.

Totalt finns elva förskolor i drift i de nybyggda delarna av Hjorthagen, varav sex i kommunal regi. I Gasverksområdet har Spårvägmuseet, Systembolaget, kontor, utbildningsverksamhet och även Klätterverket etablerat sig. En skola för 900 elever och idrottshall invigdes till höstterminen 2019.

Projektstyrning och uppföljning

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

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

Tidigare beslut

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

Nedan kommer en sammanställning över de projekt som ingår i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden. Totalt har 16 stycken genomförandebeslut fattats för projekt i Hjorthagen, varav hälften av dessa projekt är avslutade och resterande pågående.

I fem projekt pågår utredningar och planering inför framtida genomförandebeslut.

I tabellen nedan visas pågående projekt med genomförandebeslut:

Huvudprojekt	Genomförandebeslut	Totalprognos nettoutgifter	Nettonuvärde
Bobergsgatan	480	502	-487
Gasklocka 2	1 053	1053	-522
Gasklocka 3 o 4	99	205	468
Gasverket	961	1388	-899
Marksanering			
Kolkajen-Ropsten	722	1131	-1 100
Sopsug	12	-40	16
Starkströmmen 2 & 4	35	29	18
Ängsbotten	313	410	365
Summering	3 675	4678	-2 141

Tabell 1

I tabellen nedan visas de projekt som fortsatt utreds och där genomförandebeslut planeras för:

Huvudprojekt	Bokfört t.o.m. 2023	Prognos utgifter fram till genomförandebeslut	Nettonuvärde
Elektriciteten	8	17	267
Infill Hjorthagen	13	25	342
Kolkajen	302	90	657

Ropsten	14	47	140
Terrasskvarteren	1	4	391
Summering	338	183	1 797

Tabell 2

I tabellen nedan avslutade projekt med genomförandebeslut:

Huvudprojekt	Genomförandebeslut	Bokfört t.o.m. 2023	Nettonuvärde
Norra 1	1 339	1 420	-1 053
Västra	615	567	-81
Norra 2	271	264	177
Brofästet	258	258	1 039
Jackproppen	88	85	65
Landanslutning lilla-Lidingöbron	40	36	-32
Starkströmmen 1	13	15	163
Kolkajen Konst	4,5	4	-4
Rondell Ropsten	0	23	-23
	2 629	2 672	251

Tabell 3

Följande pågående projekt kommer att behöva reviderade genomförandebeslut, då projektens totalprognoser överstiger beslutad genomförandebudget med mer än 15 procent. Detta beskrivs närmare i projektvisa redovisningar länge fram i dokumentet.

Huvudprojekt	Genomförande- beslut	Totalprognos nettoutgifter	Prognos-överdrag %
Gasverket	961	1 388	44 %
Marksanering Kolkajen-Ropsten	722	1 131	57 %
Gasklocka 3 o 4	99	205	107 %
Ängsbotten	313	410	31 %

Tabell 4

Utöver inriktningsbeslutet för exploateringsnämnden har följande investeringar beslutats i andra nämnder:

Stadens andra investeringar, genomförda:	Utgifter, mnkr
Bobergsskolan (Utbn, SISAB)	397
Förskola Anna (SDN, SISAB)	4,5
Förskola Ekbacken (SDN;SISAB)	13
Förskola (FSN)	33
Hjorthagshallen (FSN)	116,5
Summering	564

Tabell 5

Stadens andra investeringar, planerade:	Utgifter, mnkr
Utbyggnad Hjorthagens skola (Utbn, SISAB)	400
Idrottshall Hjorthagen (FSN)	120
Summering	520

Tabell 6

Staden planerar för fler investeringar i området, såsom ytterligare förskolor, utbyggnad av Hjorthagens skola samt ytterligare en idrottshall. De två senare har tillkommit efter det reviderade inriktningsbeslutet 2020 och har inte funnits med i projektets tidigare ekonomiska planering. Stockholm Parkering kommer även investera i ett bergrumsgarage där man planerar för cirka 900 - 1 300 parkeringsplatser.

Hållbarhetsprofil

År 2009 pekades Norra Djurgårdsstaden ut som hållbarhetsprofilområde. Staden har formulerat övergripande miljömål för utvecklingsområdet och 2010 antog kommunfullmäktige ”Miljöprogram för Norra Djurgårdsstaden”. Arbetet har vidareutvecklats och godkänts i kommunfullmäktige. En ny revidering av programmet påbörjades under 2023 och planeras att beslutas under 2025. Hållbarhetsprofilen utgör utgångspunkt för planering och genomförande i Norra Djurgårdsstaden. Kraven följs upp kontinuerligt och dokumenteras.

Staden erbjuder deltagande byggaktörer ett kompetensprogram för att öka förutsättningarna att nå uppsatta hållbarhetsmål.

Uppföljning av genomförda projekt visar på positiva resultat och en stark vilja från byggaktörernas sida att så långt som möjligt leva upp till kraven.

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

NDS deltar bland annat i C40:s arbete inom Low Carbon Neighbourhood Network samt Klimatarena Stockholm.

Detaljplaner och markanvisningar

Området omvandlas etappvis genom planläggning från industri till bostäder och verksamheter. Huvuddelen av området saknade detaljplan tidigare. Den senaste detaljplanen som har vunnit laga kraft i Hjorthagen är Starkströmmen. Etapperna Västra, Norra 1, Norra 2, Jackproppen och Brofästet är inflyttade. De aktuella områdena är också överlämnade till stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret som övertagit driften. Nedan visas Hjorthagens olika delprojekt och deras tidplaner. I de gråmarkerade områdena har detaljplaner vunnit laga kraft och utbyggnad färdigställts och överlämnats. I de rosa markerade områdena pågår eller planeras detaljplane- och/eller utbyggnadsarbeten

Norra Djurgårdsstaden – tidplan för Hjorthagen



1. Norra 1
(färdigutbyggt)
Byggstart: 2011
Inflyttning: 2012–2014

2. Västra
(färdigutbyggt)
Byggstart: 2012
Inflyttning: 2014–2017

3. Norra 2
(färdigutbyggt)
Byggstart: 2014

4. Lilla Gasverket
(färdigutbyggt)
Inflyttning 2020

4. Gasverket östra
Byggstart: 2025
Inflyttning: 2027–2030

5. Gasklocka 3 & 4
Byggstart: 2025
Inflyttning: 2028–2030

7. Ängsbotten
Byggstart: 2026
Inflyttning: 2028–2031

8. Jackproppen
(färdigutbyggt)
Byggstart: 2019
Inflyttning: 2022

9. Starkströmmen
Byggstart: 2025
Inflyttning: 2027–2028

11. Ropsten
Byggstart och inflyttning:
under utredning

12. Elektriciteten
Byggstart och inflyttning:
under utredning

13. Terrasskvarteren
Byggstart: 2025
Inflyttning: 2027–2028

Inflyttning: 2016–2017

4. Gasverket
Gasverket västra
GK1o2

Byggstart: 2015

Inflyttning: 2018–2022

6. Brofästet

(färdigutbyggt)

Byggstart: 2016

Inflyttning: 2018–2019

10. Kolkajen

Byggstart och

inflyttning: under

utredning

14. Hjorthagskransen

Byggstart: 2027

Inflyttning: 2030

Fig 2 Tidplan Hjorthagen

Gasklocka 3 och 4

Detaljplanen för Gasklocka 3 och 4, DP2009-11340-54, vann laga kraft genom dom i Mark- och miljödomstolen 2016-06-16. Efter detaljplanens laga kraft-vinnande genomfördes en markanvisningstävling för de nybildade fastigheterna Stålklockan 1 och Stålklockan 2. Vinnare i markanvisningstävlingen blev byggaktören Kärnhem Bostadsproduktion AB, numera Obos Kärnhem Bostadsproduktion AB.

Ett villkor för markanvisningen var att en tävling skulle utlysas avseende gestaltningen av det nya bostadshuset som ska ersätta tidigare Gasklocka 4. I december 2023 utsågs ett vinnande bidrag. Projektering av den nya byggnaden har påbörjats och förhandling och upprättande av överenskommelse om exploatering har inletts. Under 2024 planeras förslag om överenskommelse om exploatering och ett reviderat genomförandebeslut att redovisas för exploateringsnämnden. Sedan tidigare är Gasklocka 4 och de delar av Gasklocka 3 som ej ska bevaras rivna och omgivande mark är sanerad. Staden kommer att utföra kompletterande markarbeten och eventuell kompletterande sanering under 2025. Byggaktören kan därmed tillträda och starta bostadsbyggnadsproduktionen under 2026.

Fortsatt utveckling av Stålklockan 2, tidigare Gasklocka 3, kvarstår att utreda.

Kolkajen-Ropsten övergripande

För att uppnå projektmålen med Kolkajen-Ropsten om att maximera nyttjandet av det vattennära läget invid kollektivtrafikknutpunkten Ropsten prövas tillskapande av ny mark för hus och gator i detaljplanerna Kolkajen och Ropsten.

Då vattenområdet är förorenat behöver sedimenten renas. För utbyggnader i vattnet och hantering av förorenade sediment har en ansökan för vattenverksamhet lämnats in till mark- och miljödomstolen i maj 2023. Ansökan avvisades i mars 2024 och en ny kompletterad ansökan kommer att skickas in under 2024.

För att erhålla ett mer rationellt och ekonomiskt balanserat genomförande av kommande byggnation har tidigare sammanhållna projektet Kolkajen-Ropsten delats upp på tre skilda projekt; Kolkajen, Terrasskvarteren respektive Ropsten.



Fig 3 Förslag till ändrad planindelning Kolkajen-Ropsten

Kolkajen

Fördelningen av upplåtelseformer för Kolkajen är cirka 25 procent hyresrätter och cirka 75 procent bostadsrätter. I detta läge ger bostadsrätter ett så pass mycket högre ekonomiskt tillskott till staden än hyresrätter att fler bostäder totalt kan möjliggöras genom bland annat rening av mark och landvinning i vattnet. Fördelningen i Kolkajen påverkar endast i liten utsträckning den totala fördelningen i Hjorthagen där det hittills byggts 52 procent hyresrätter och 48 procent bostadsrätter.

Vid tidpunkten för framtagande av ursprunglig kalkyl för Kolkajen var markpriserna högre än idag. Då fanns en stor marginal mellan beräknade markinkomster och utgifter för utbyggnader i vattnet. Utbyggnader i vattnet bedöms fortfarande vara lönsamma, men med mindre marginal än tidigare. För att hantera den utmaningen har en ändring av val av grundläggningsmetod gjorts och en mindre omfattande utbyggnad jämfört med samrådsförslaget 2016 föreslås numera.

I samband med framtagandet av en succesiv kalkyl för Kolkajen-Ropsten gjordes en känslighetsanalys avseende markpriser, förskjutning i tid och minskad exploatering i Ropsten. En utmaning i bedömning av kalkylen för projektet är att det fortfarande är förhållandevis lång tid kvar till dess byggnation på kvartersmark kan påbörjas, vilket skapar en osäkerhet i kalkylens träffsäkerhet. Nödvändiga muddrings-, sanerings- och landvinningsarbeten gör att husproduktion tidigast kan påbörjas omkring år 2030.

För projektet Kolkajen var detaljplanen på samråd maj-juni 2016. Detaljplanen var på granskning sommaren-hösten 2023. Länsstyrelsens synpunkter i samband med granskningen medför ett behov av fördjupade studier av byggrätters lokalisering med hänsyn till riksintresset Nationalstadsparken. Ytterligare en granskningsomgång kommer att behövas.

Inför en andra granskning av detaljplanen för Kolkajen förslås även att området öster och nordöst om Stockholm Exergis värmepumpsanläggning i Ropsten frångå projektet Kolkajen och överförs till kommande detaljplan för Ropsten. En sådan samplanering ger bättre förutsättningar att säkerställa kostnadstäckning. (se Fig 3 ovan).

I nuläget kvarstår två byggrätter att markanvisa.

Terrasskvarteren

För att snabba på processen för delar av området Kolkajen, bröts Terrasskvarteren, två kvarter mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen, ut till en egen detaljplan. Detaljplanen var på granskning våren 2023 och förbereds nu för antagande. Ett separat genomförandebeslut kommer att föreslås för att kunna starta byggnationen innan övriga delar av projektområde Kolkajen kan byggas ut.

Terrasskvarteret Östra är markanvisat till Serneke och Terrasskvarteret Västra är markanvisat till OBOS. Överenskommelser om exploatering planeras att godkännas och tecknas sommaren 2024.

Ropsten

Inför samrådet av detaljplan Kolkajen togs beslut om att dela området Kolkajen-Ropsten i två planer utifrån de oklarheter som rådde i Ropsten, främst gällande kollektivtrafiklösningar men även ytanspråk för Östlig förbindelse. Innan planarbetet i Ropsten kan gå vidare behöver en mer detaljerad precisering av riksintresset Östlig förbindelse ske. Inrymmandet av en trafikplats för Östlig förbindelse medför stora begränsningar i möjligheten att utveckla Ropsten med verksamheter och bostäder. Någon tidplan för detta arbete föreligger i nuläget inte.

Beslut behövs vidare kring kollektivtrafiklösningar och volymer för dessa. Detta är frågor som belyses i Trafikförvaltningens kollektivtrafikutredning. Utredning av inriktning för kollektivtrafikutformningen i Ropsten och vidare mot Värtahamnen, Frihamnen och Loudden pågår hos Regionen vintern 2023-2024.

Lidingö stad har färdigställt Lilla Lidingöbron för Lidingöbanan. Gång- och cykelbanedelen är tagen i drift och avtal är på gång att tecknas med Trafikförvaltningen rörande den provisoriska spåranläggningen från landanslutningen av Lilla Lidingöbron till befintlig hållplats i Ropsten. Provisoriet gäller till dess att en permanent hållplats är beslutad.

Markrening Kolkajen-Ropsten

Området i delprojekt Kolkajen är kraftigt kontaminerat från tidigare sidoverksamhet till gasverksproduktionen. Det finns relativt höga halter av PAH och andra ämnen i marken, som måste avlägsnas innan exploatering är möjlig. Beroende av framtida markanvändning behöver man underskrida vissa platsspecifika riktvärden. Markreningen är ett nödvändigt arbete oavsett framtida användning av området då föroreningar från obehandlade massor riskerar att spridas med grundvattnet till omgivande miljöer. Kostnaderna är till övervägande del inte aktiverbara utan belastar stadens driftnetto.

Staden har i avtalen med Fortum rörande nedläggning av gasverket och övertagande av området även tagit över ansvaret för att åtgärda uppkomna miljöföroreningar. Staden har inte möjlighet att få bidrag från Naturvårdsverket för dessa utgifter då verksamhetsutövaren är känd och har varit del av staden i sig. Villkor för att erhålla bidrag är vidare att markens värde i sig inte ökar genom saneringen, och att den inte kan utvecklas. Värdet på marken i Kolkajen-Ropsten ökar genom att den renas och syftet är att staden ska utveckla området. Bidrag bedöms därmed uteslutet att erhålla med nuvarande villkor.

På grund av geotekniska svårigheter och föroreningar ner till 20 meters djup har olika metoder för markrening testats och utvärderats och valet har fallit på att avschakta ytor fyllda med förorenade massor ner till grundvatten och sedan behandla marken därunder på plats genom en så kallad insitumetod.

En bedömning om insats och kostnad som baserades på tidigare områden visade sig inte vara relevant med hänsyn till den föroreningsgrad som föreligger. Ett nytt reviderat genomförandebeslut om 722 miljoner kronor togs 2021. Sedan dess har större omvärldsfaktorer och händelser i projektet ökat kostnaden avsevärt.

Därför finns ett behov av att revidera genomförandebeslutet utifrån nuvarande kalkyler som är i nivå med 1 020 miljoner kronor. Med hänsyn till tidigare utfall med kostnadsökningar bör även tidigare riskpost utökas, så att beslutet för projektets total kalkyl uppgår till 1 100 miljoner kronor.

Gasverket

I Gasverket finns nu tre lagakraftvunna detaljplaner liksom för det berggrum inom vilket sopsugen för Hjorthagens cirka 6 000 lägenheter är etablerad. Det kulturhistoriskt intressanta Gasverksområdet har av Stadsmuseet åsatts stadens egna högsta kulturhistoriska värde, kulturhistorisk klassning Blå. De höga industrihistoriska värdena och kraven på bevarande av byggnader i det tömda industriområdet har hanterats i de antagna detaljplanerna. Arbetet med att fylla de gamla och tidigare mycket förorenade byggnaderna med nya verksamheter har gett resultat.

I Gasverket Västra och Lilla Gasverket pågår ombyggnad av de före detta industribyggnaderna och vissa delar är redan inflyttade. Skola för 900 elever och idrottshall invigdes i augusti 2019. I september 2019 öppnade Klätterverket. Spårvägmuseet invigdes 2020. Utbildningslokaler för Bergs School of

Communication och butikslokal för Systembolaget är andra aktörer i området. Utvecklingen av verksamheter i övriga hus ska framgå av exploateringsavtal med byggaktörerna i området när dessa tecknas. Det kommer även att redovisas i kommande genomförandebeslut.

Vidare har värdena i Nationalstadsparken tagits till vara i planarbetet genom att etablera gröna stråk i det som tidigare var industrimark för att säkerställa de ekologiska spridningssambanden på Djurgården. För att inte minska de kulturhistoriska värdena i parken har en rad anpassningar gjorts av bebyggelseförslagen.

En viktig förutsättning för att förverkliga visionen om det bevarade Gasverket, som ett av Stockholms självklara besöksmål med spännande miljö och högklassig kultur, är att en scen i Gasklocka 2 blir verklighet. En scen i Gasklocka 2 kommer att stärka Stockholms varumärke som kulturstad och bidra till stadens identitet och Stockholmsregionens attraktionskraft. Idag saknas en scen av den storlek som kommer att kunna inrymmas i Gasklockan och som kan erbjuda en flexibilitet för en mångsidig användning. En scen i Gasklocka 2 kommer att ge positiva effekter åt hela Gasverket.

Detaljplan Gasverket Östra har varit på granskning under sommaren 2023 och förbereds för antagande.

För Gasverket Östra är två byggaktörer med i planprocessen. Det är CA Fastigheter och Åke Sundvall Projekt AB. Förhandling om Överenskommelser om exploatering pågår och avses tecknas i samband med genomförandebeslut för detaljplanen under 2024.

Samtliga befintliga byggnader i området och merparten av tillkommande byggrätter avses upplåtas med tomträtt till CA Fastigheter i olika 2D- och 3D fastigheter. För garagebyggnation avses en 3D-fastighet bildas som överlåts till CA Fastigheter. Åke Sundvall Projekt AB kommer att förvärva en 2D-fastighet som är urholkad av två stycken 3D-fastigheter och med en byggrätt ovan dessa 3D-fastigheter.

Den stora omfattningen av tomträttsupplåtelse till CA Fastigheter är ett sätt att kompensera kostnaden för de omfattande saneringsåtgärder som krävs i befintliga byggnader för att göra dem möjliga att bevara och göra dem fortsatt användbara för nya ändamål.

Antal bostäder i Gasverket östra blir 150-200 lägenheter och verksamhetsytan cirka 44 000 m² BTA.

I samband med godkännande av överenskommelser om exploatering i Gasverket östra planeras även revidering tidigare fattat genomförandebeslut för Gasverket.

Ängsbotten

Detaljplanen för Ängsbotten upphävdes av Länsstyrelsen i januari 2016 med anledning av bullersituationen för ny bostadsbebyggelse vilket skulle kunna leda till

krav på begränsningar på Västra bangården. Delen avseende ny bro över Värtabanan bröts ut ur detaljplanen för att möjliggöra bland annat stombusstrafik och bättre cykelbanor till området. Bobergsbron färdigställdes sommaren 2019.

Delar av infrastrukturen som behövs för att försörja de nya kvarteren är utbyggd i samband med att Bobergsbron byggdes ut.

Sedan hösten 2018 har planärendet varit vilande i avvaktan på en lösning kring Västra bangården. Under åren 2020-2022 har en ny kapacitetsutredning och ny programhandling för ombyggnation för Värtans Västra bangård tagits fram. I samband med den har förnyade bullerberäkningar genomförts som visar på att bullersituationen för en tillkommande bebyggelse vid Ängsbotten kan gå att hantera.

Under 2023 påbörjades detaljplanearbetet för Ängsbotten på nytt. Under våren markanvisades de två västra kvarteren åter igen till de byggaktörer som varit med vid de tidigare planprövningarna. En dialog har även inletts med S:t Erik Mark AB som, genom ett dotterbolag, numera äger fastigheten Ängsbotten 8. I mars 2024 godkände exploateringsnämnden ett intentionsavtal med bolaget som ger staden möjlighet att markanvisa fastigheten till en framtida byggaktör. I december 2023 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om ett nytt Start-PM för detaljplanearbetet.

Ambitionen är att slutföra kvartersbyggnationen i Hjorthagen mot Norra Länken och Värtabanan. Nya bullerberäkningar som är genomförda med nya trafikeringsdata för Värtans Bangård visar på en möjlighet att bebygga kvarteren med bostäder, förutsatt att anpassning görs av bebyggelsens utformning.

Då tidigare inriktnings- och genomförandebeslut för Ängsbotten enbart omfattat budget för att bygga ut infrastruktur runt de två västra kvarteren kommer budgeten och genomförandebeslutet att behöva revideras för att även rymma kostnader för att bygga ut allmän platsmark runt det tredje kvarteret. Revidering av genomförandebeslutet kommer att göras i samband med att detaljplanen går för antagande.

Elektriciteten

Inom kvarteret Elektriciteten pågår förhandling med tomträttshavaren Ellevio AB om komprimering av ställverket. Förhandlingsvillkoren baserar sig på tidigare överenskommelser om framtida markanvändning. År 2021 har byggstart för komprimering av ställverksanläggningen skett och avses färdigställas år 2026. Den nya ställverksanläggningen uppförs inom den sydöstra delen av kvarteret. Komprimeringen innebär att det befintliga ställverket ersätts av ett nytt modernt och driftsäkert gasisolerat ställverk som tar mindre plats. Det kommer att möjliggöra bostadsbebyggelse med cirka 175 lägenheter eller annan bebyggelse med byggstart tidigast 2027. Inom kvarteret Elektriciteten ska en lamellbyggnad uppföras mot Jägmästargatan för att skärma av kvarteret österut på grund av riskavstånd till Stockholm Exergis anläggning.

Till sommaren 2024 förbereds markanvisning till Ellevio AB för komprimering av ställverksanläggningen och genomförandeavtal för flytt av högspänningskablar. Markanvisning för bostäder kan genomföras efter markanvisning skett till Ellevio AB. Detaljplanearbete kan startas tidigast hösten år 2024.

År 2023 har systemhandlingsprojektering för ändrad utformning och breddning av Jägmästargatan slutförts. Jägmästargatan är huvudgata till den äldre del av Hjorthagen som angränsar till kvarteren Elektriciteten och Starkströmmen. Möjligheten till trädplantering är begränsad med hänsyn till ledningsdragningar och påkörningsskydd till ställverksanläggningen. Yta för angöring planeras västra sidan av gatan. Gångbana planeras på gatans båda sidor. På gatans östra sida planeras ett dubbelriktat cykelstråk.

Starkströmmen

Inom fastigheten Starkströmmen 5 ska Elementica/Bahnhof uppföra en serverhall på mark upplåten med tomträtt. Elementica/Bahnhofs anläggning kommer att leverera överskottsenergi tillbaka till fjärrvärmenätet och byggs enligt gällande plan. Serverhallen avses byggstartas under hösten år 2024 enligt beviljat bygglov. Färdigställande planeras ske år 2026.

Inom Starkströmmen 1 finns ett tecknat avtal om exploatering med tomträttsupplåtelse med Ellevio AB. Inom tomträten finns en byggrätt om cirka 1 140 m2 bruttoarea (BTA). Byggrätten avses användas för uppförande av en anläggning kopplad till områdets elförsörjning.

Detaljplan för Starkströmmen 2 och 4 samt del av Hjorthagen 1:1 har vunnit laga kraft i juni år 2023. Vasakronan är fastighetsägare till Starkströmmen 2 och 4, och ska riva befintliga byggnader och uppföra ett nytt kontor. Trafikverket ska även uppföra en depå för Norra Länkens drift och underhåll inom detaljplaneområdet. Byggstart för driftdepå och kontor avses ske 2026 efter att förberedande arbeten genomförts. Exploateringskontoret utför åtgärder för gatuarbeten, ledningsflyttningar och dagvatten inom Midskogsgård, som utgör angöringsväg till detaljplaneområdet. I angränsande Jägmästargatan ska Trafikverket och Vasakronan utföra gatuarbeten inklusive anpassnings- och anslutningsarbeten.

Hjorthagskransen

Området Hjorthagsparken, som även kallas Hjorthagskransen, utgör grönområdet mellan Norra Djurgårdsstaden och den äldre delen av Hjorthagen. I det fördjupade programmet för Hjorthagen från 2009 beskrivs behovet av att stärka sambanden och kopplingarna mellan den nya bebyggelsen och den befintliga. Ny bebyggelse i Hjorthagskransen kan binda samman Norra Djurgårdsstaden, bidra till ökat serviceunderlag och ökad trygghet i området. Som en del i förbättringen av kopplingar mellan ny och befintlig bebyggelse har det anlagts en utsmyckad gång- och cykelväg från Gasverksvägen förbi idrottsplatsen mot Hjorthagens skola och bättre anslutningar vid Rådjursstigen.

Hjorthagskransen har höga ekologiska värden och utgör en viktig länk för bevarande av spridningssamband och med ett ekbestånd som behöver bevaras och beaktas. I enlighet med det fördjupade programmet för Hjorthagen finns behov av en utveckling av Hjorthagskransen. Området utgörs till stor del av kuperad mark men innehåller även plana och hårdgjorda ytor som är viktiga inför framtida utveckling. Tidigare planeringsunderlag från parkprogram och sociotopstudier påvisar att området har höga kvaliteter. Under åren 2019-2021 har det utförts ett utredningsarbete i form av bland annat en naturvärdes- och insektsinventering för att ge en samlad syn på de platser som ska bevaras respektive exploateras.

Stadsbyggnadsnämnden har 2022-01-27 godkänt ett start-PM för detaljpaneläggning av Hjorthagen 1:1 m.fl. (Hjorthagskransen). Området bedömdes kunna kompletteras med cirka 400 bostäder, kontor och centrum-verksamhet enligt start-pm. I nuläget bedöms området kunna rymma cirka 150-200 bostäder vilket ska utredas vidare under planprocessen. Ett större antal tillkommande bostäder i lägen som kan använda befintlig infrastruktur skulle ge ett positivt tillskott till projektets ekonomi.

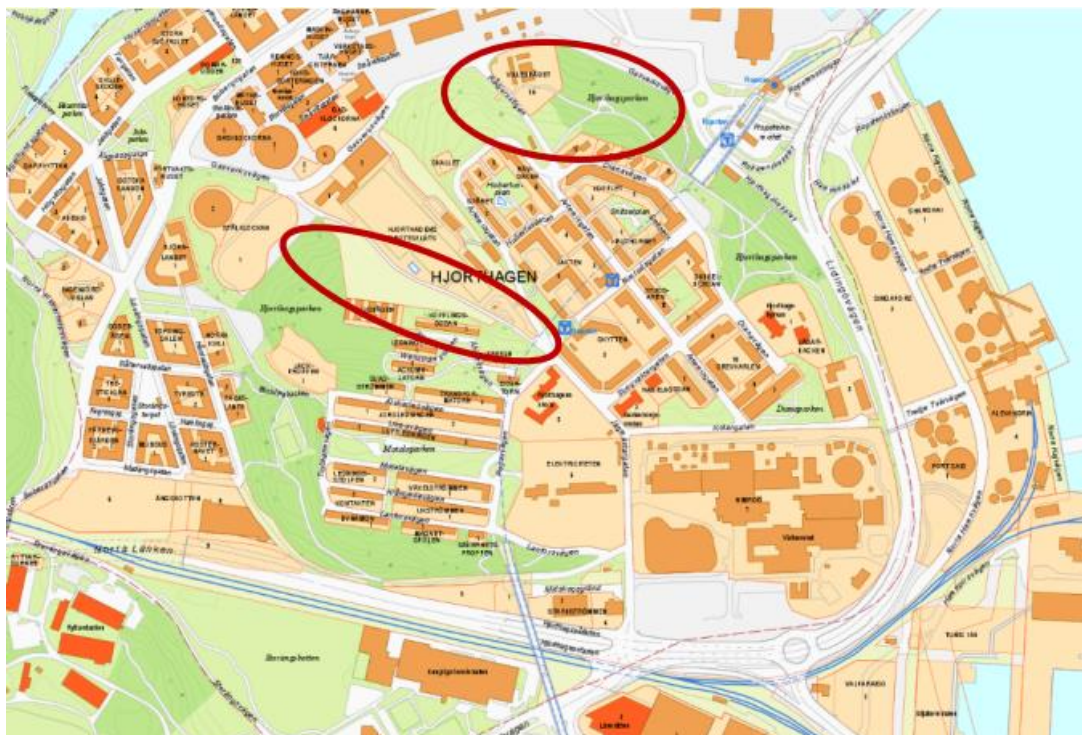


Fig 4 Detaljplanområde Hjorthagskransen med föreslagen exploatering i rött

Ett sextiotal markanvisningsansökningar rörande Hjorthagskransen har inkommit de senaste åren. Intresset av att delta i områdets utveckling är stort.

Djurgårdens Elitfotboll AB har erhållit en markanvisning för en kanslibyggnad intill Hjorthagens IP under år 2023. På platsen har Djurgårdens Elitfotboll AB tidigare nyttjat en byggnad för deras verksamhet, som nu har rivits. Kommande markanvisningar planeras till år 2025. Antagande av detaljplanen och byggstart för området planeras ske tidigast år 2026.

Under detaljplaneprocessen har det konstaterats att ett vård- och omsorgsboende inte kan uppföras inom Hjorthagskransen. Anledningen är att höga ekologiska värden inom området och angränsande kulturhistorisk bebyggelse gör det svårt att skapa tillräckligt stora byggbara ytor för den typen av bebyggelse. I kommande planprocess föreslås det bostadsbebyggelse istället för vårdbostäder inom Hjorthagskransen. Möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende ska istället prövas i kommande detaljplan för Ängsbotten.

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta skede ett negativt nettonuvärde om cirka 47 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande -6 tusen kronor/ekvivalent lägenhet (ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA)). Om man tar med alla stadens beslutade och planerade investeringar genom andra nämnder och bolag enligt tabell 5 och 6 ovan blir nettonuvärdet negativt med cirka -1131 miljoner kronor. En liten ökning av index för framtida köpeskillingar kan komma att möta detta underskott. Se vidare bilaga 2 och 3.

Ungefär hälften av marken är i nuläget upplåten med tomträtt. Kommande markanvisningar framöver kommer att avse överlåtelse för att säkra projektets finansiering.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12 440 miljoner kronor för exploateringsnämndens del, och 13 811 miljoner kronor totalt för staden, varav 5 668 miljoner kronor är utgifter före år 2024, dvs. redan nedlagda utgifter. De största utgifterna avser gatuutbyggnad, park, kaj, utbyggnad i vatten, marksanering och utveckling av Gasklocka 2. Konstbyggnader är en annan stor post. Här ingår både markförstärkningsåtgärder (påldäck) och bryggor och broar i Husarviken.

I de utgifter som staden redan haft i projektet är markförläggning av kraftledning, ersättning till Fortum för Gasverkstomten, omfattande marksanering och utbyggnad av huvudgatanät genom området.

Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 754 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 9 102 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 8 429 miljoner kronor.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till cirka 1 431 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till cirka 100 procent. Inräknat stadens investeringar även genom andra nämnder och bolag blir täckningsgraden cirka 91 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka

12 440 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 754 miljoner kronor i löpande prisnivå.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 9 102 miljoner kronor.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5 668,4	-819,2	-743,4	-562,2	-584,4	-4 062,1	-12 439,8
Inkomster (exkl. försäljning)	362,9	27,1	63,2	61,8	24,8	214,5	754,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5 305,6	-792,1	-680,2	-500,4	-559,6	-3 847,6	-11 685,6
Försäljningsinkomst	1 700,6	15,4	896,4	932,2	0,0	5 557,0	9 101,7

Tabell 7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							Kom mentar
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	47,7	48,1	67,1	84,9	85,3	max 100,4	
Ej aktiverbara utgifter	-234,3	-83,0	-79,7	-132,2	-218,0	-173,6	totalt -1 500,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	2,4	2,8	1,5	0,0	0,0	totalt 6,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -256,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -191,2	år 2037
Reavinster/förluster	15,4	863,1	909,0	0,0	1 011,0	3 930,0	totalt 8 429,2
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,5	totalt 35,5
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	63,1	911,2	976,1	84,9	1 096,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-4,2	-4,9	-6,2	-6,7	-7,5	mellan -8 och -15,9	
Underhållskostnader TRN & återinvestering GK2	0,0	0,0	0,0	-9,2	-9,4	mellan 0 och -25,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-4,2	-4,9	-6,2	-15,9	-16,9		

Tabell 8

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 31 miljoner kronor. 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. Återinvesteringar i Gasklocka 2 beräknas till cirka 10 miljoner kronor årligen. Sopsugsanläggningen anläggs av exploateringsnämnden och överläts till Stockholm Vatten och Avfall AB.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till maximalt cirka 450 miljoner kronor om året. Kapitalkostnaderna minskar över tid i takt med att avskrivningar görs. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 100 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till cirka 8 429 miljoner kronor.

Nedan tabell visar en jämförelse mellan olika nyckeltal från innevarande- och föregående reviderade inriktningsbeslut från år 2020:

	Rev. inriktnings- beslut 2024	Rev. inriktnings- beslut 2020	Förändring
Utgifter (mnkr)	-12 440	-11 080	-1 428
Investeringsinkomster (mnkr)	754	218	536
Nettoutgifter (mnkr)	-11 686	-10 862	-892
Försäljningsinkomster (mnkr)	9 102	9 879	-777
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagt (mnkr)	-47	1 304	-1 394
Antal ekv lgh markförsäljning (st)	2 601	3 312	-711
Antal ekv lgh tomträtt (st)	4 720	4 622	98
Täckningsgrad inkl. tidigare nedlagt (%)	100 %	113 %	-14 %
Nettoexploateringsutgift per ekv lgh (tkr)	1 431	1 201	235
Investeringar av andra nämnder (skola/idrott) (mnkr)	1 371	564	807

Tabell 9. Utgifter och investeringsinkomster indexuppräknade med 5 procent per år, försäljningsinkomster uppräknade med 2 procent per år. Se vidare i bilaga 2 för ytterligare nuvärdesberäkningar och nyckeltal.

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 svårt att förutse stadens alla utgifter. För att möta dessa risker och osäkerheter som identifierats i projekten har risk- och reservbelopp lagts till i kalkylen som sammantaget uppgår till 835 miljoner kronor (innan indexuppräknings).

En enkel känslighetsanalys har genomförts för att visa på några olika scenario för kalkylens utveckling givet förändringar i markpriser och förändringar i kostnadsbild.

Nettonuvärdespåverkan (mnkr)

Prisförändring	1 %	10 %	20 %	-1 %	-10 %	-20 %
Markpris kr/BTA	58	579	1 157	-57	-578	-1 156
Exploateringsutgifter	-53	-537	-1 074	54	538	1 075

Tabell 10

Även små procentuella förändringar får stor inverkan på projektets nettonuvärde över tid och kan leda till ett positivt nettovärde för kalkylen.

I kalkylen förutsätts en del investeringar från andra aktörer. Exempel är framtida anpassningar av kollektivtrafiklösning i Ropsten och den eventuella utbyggnaden av Östlig förbindelse. Kalkylerna bygger på att staden inte har några utgifter för dessa investeringar.

Kolkajen-Ropsten

Kontoret har sedan inriktningsbeslutet från 2019 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes inom projekt Kolkajen. Några exempel är: fortsatt identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för påldäck, förändrad struktur och grundläggningsmetod för utbyggnaden av kvarteren (landvinning genom utfyllnad istället för påldäck), Kontoret kommer att på olika sätt att fortsätta arbeta för att minska riskerna och söka kostnadseffektiva produkt- och metodval för att hålla nere utgifterna.

Utbyggnaden sker under en lång tid. Intäktssidan är därmed en stor osäkerhet. Markpriset är knutet till ett index som följer bostadsprisutvecklingen. Redovisade siffror i kalkylen bygger på markpriser som är indexerade. Bostadsprisutvecklingen får därför en direkt effekt på inkomsterna och nuvärdet. Sedan det föregående reviderade inriktningsbeslutet från 2019 har det i Stockholm generellt varit en negativ eller stagnerande bostadsprisutveckling. Förutom prisutvecklingen på bostadsrätter har också exploateringsgraden, andelen bostäder och upplåtelseform stor betydelse på inkomsterna och nuvärdet.

Marksanering

Då delar av marken som saneras ska ingå i allmän platsmark kommer stora delar av kostnaderna att direktavskrivas och belasta stadens driftnetto när åtgärderna färdigställts.

Delprojektet avseende markrening i området är uppdelat i aktiverbar och icke aktiverbara kostnader, varav de icke aktiverbara kostnaderna utgör cirka 75 procent.

Intäkterna av markanvisningar och exploatering av fastighetsmark ligger i delprojekt Kolkajen. Dessa delprojekt måste därför ses som en helhet tillsammans.

Då extraordinära kostnadsökningar inträffat, samtidigt som marknaden är relativt svag, måste åtgärder vidtas för att hitta mer kostnadseffektiva material och metoder.

Slutsats – ekonomi

Sammanfattningsvis kan konstateras att stadsutvecklingen i Hjorthagen innebär ett i stort sett kostnadsneutralt resultat för staden. Det gäller dock inte om man räknar in alla utgifter projektet har haft och kommer att ha inklusive stadens övriga nämnders och bolags investeringar (skolor, idrottshallar och förskolor). Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2020 är resultatet betydligt lägre.

Förändringen i resultat beror främst på kraftigt ökade kostnader för marksanering vilka uppdragats under arbetets gång sedan 2020, minskad omfattning av bygggrätter efter synpunkter från länsstyrelsen vid samråd och granskning av detaljplaner, en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden, samt en komplettering av tidigare kalkyler med riskkostnader.

Exploateringen är mycket kostsam på grund av svåra markföroreningar och grundläggningsförhållanden samt Gasverkets byggnader och kulturmiljö, som ska tas om hand. Ambitionsnivån för de offentliga miljöerna, till exempel kajområdena och de offentliga platserna i Gasverket, är hög då området förväntas bli ett viktigt besöksmål för hela Stockholm.

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

I kalkylen finns stora utgifter för landvinning i vatten för att skapa mer byggbar mark. Utförd kalkyl 2023 över Kolkajen-Ropsten har medfört att utgifterna har fått justeras upp med cirka 680 miljoner kronor, jämfört med tidigare successiv kalkyl från 2019.

Projektmålen för Kolkajen-Ropsten om att maximera nyttjandet av det vattennära läget invid kollektivtrafikknutpunkten Ropsten kvarstår. Det ger möjlighet till byggandet av många lägenheter. Inkomsterna från bostäderna i Kolkajen överstiger utgifterna för landvinningen, varför en utbyggnad i vattnet fortfarande är motiverad.

Nettokassaflödet i projektet har hittills varit negativt med 3 605 miljoner kronor. Nettonuvärdet för att fortsätta projektet är positivt. Hjorthagens nettonuvärde för kommande år, beräknat från år 2024 och framåt, är positivt och uppgår till 3 558

miljoner kronor för exploateringsnämndens del eller 2 038 miljoner kronor inräknat övriga nämnders och bolags investeringar som planeras (skola & idrottshall).

Reviderat genomförandebeslut för marksanering i Kolkajen-Ropsten

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter. Projektet ingår som en del av det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka -1 100 miljoner kronor. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisas i bilaga 4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 131 miljoner kronor, varav 569 miljoner kronor är utgifter före år 2024, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten i form av marksanering samt utgifter för deponi av förorenade massor.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 131 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-568,6	-272,3	-74,8	-85,4	-73,0	-57,2	-1 131,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-568,6	-272,3	-74,8	-85,4	-73,0	-57,2	-1 131,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Tabell 11

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna inrymmas i exploateringsnämndens investeringsbudget 2024. Behov av medel för kommande år får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Av markytan som saneras bedöms cirka 40 procent vara kommande kvartersmark, medan resterande 60 procent blir allmän platsmark. Av kvartersmarken bedöms cirka 65 procent bli mark till försäljning och resterande 35 procent av marken upplåtas med tomträtt.

Eftersom marksanering på allmän platsmark och marksanering på kvartersmark som upplåts med tomträtt anses vara icke-aktiverbara utgifter, kommer cirka 75 procent av utgifterna i projektet inte bokföras som investering och därmed årligen kostnadsföras.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	-208,3	-58,0	-63,4	-54,5	-43,8	-44	totalt -853,6
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 10,3	år 0
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-6,9	-7,4	-7,8	-8,3	-8,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Tabell 12

Projektets ej-aktiverbara utgifter uppgår till totalt cirka 854 miljoner kronor, motsvarande cirka 75 procent av de totala utgifterna i projektet, varav cirka 426 miljoner kronor är utgifter före år 2024, dvs. redan resultatförda. Kvarvarande ej-aktiverbara utgifter som bokförs mellan år 2024 och 2028 uppgår till cirka 428 miljoner kronor där majoriteten av dessa kostnadsförs under år 2024.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 15 miljoner kronor det första åren och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter och kostnadsökningar

Drygt hälften av marken är sanerad, varpå förutsättningarna för kvarvarande sanering avseende geoteknik och föroreningsgrad till stor del är kända.

Under projektets gång har kostnadsökningar tillkommit som orsakar behov av en ökad budget. Kostnadsökningarna har framförallt orsakats av:

- Exceptionella prisökningar på ingående material och arbete. Index har gått upp mycket och därmed anbud.
- Kemikalier vid namn Persulfat och Natriumhydroxid som används i injekteringar har ökat i pris med cirka 30 procent.
- Svenska kronan har tappat i värde vilket har ökat kostnaden för importerade kemikalier. Viss återhämtning har dock skett det senaste året.
- Ominjekteringar har behövt utföras på grund av återkontaminering mm. En del injekteringar har utförts med aktivt kol för att förhindra fortsatt spridning av föroreningarna.
- Hinder i mark har renderat i merarbeten och pålning av vissa delar i stället för stabilisering med bindemedel.
- Vattengasverket behöver omfattande sanering i och även under byggnaden.
- Murar, stängsel och VA-ledningar åtgärdas.

Nedan tabell visar posterna som står för de största kostnadsökningarna jämfört med det reviderade genomförandebeslutet från år 2020.

Utgifter (mnkr)	År 2020	År 2024	Justering	Kommentar till kostnadsökning
E-377 Ursprungs- entreprenad:	250	320	70	Ökade materialkostnader med cirka 30 procent. Omfattande ominjekteringar och merarbete i flera områden och tillkommande injektering med aktivt kol. Pålning och injektering i en del av Bobergsgatan i stället för stabilisering med Persulfat.

				Forcering för att kamma undan för nästa entreprenad och ge tillträde för byggherrar.
E-377 Option 1	43	113	70	Ökade materialkostnader med cirka 30 procent. Tillkommande spont, mur kolbarriär och membran mot Exergis anläggning, för att förhindra återkontaminering.
E-377 Option 2:	72	290	218	Ökade materialkostnader med cirka 30 procent. Kraftigt ökade mängder efter projektering. Hinder i mark i form av stora block i tidigare fyllning, samt ledningar med kraftiga föroreningar, vilket medför flera steg i reningen. Stora lermäktigheter som kräver utskiftning eller överlast. Flera temporära gator och omledning av trafik i olika skeden.
Sanering hus 22 Vattengasverket:	10	27	17	Brunn och ledningar som har stora mängder förorening omkring sig och under golv och sockel, samt mot byggnadens utsida. Nytt golv efter färdig sanering.
Övrigt	347	381	34	Ökade kostnader pga merarbete i entreprenaderna.
Totalsumma	722	1131	409	

Tabell 13

Erfarenheter från tidigare genomförd sanering minskar risken för oförutsedda kostnadsökningar. En del risker kvarstår dock:

- Återkontaminering av redan renade massor.
- Kronans utveckling i förhållande till dollarn, vilket påverkar inköspriset av kemikalier från utlandet.
- Osedvanliga prisökningar av material och arbete.
- Okända geotekniska förhållanden med negativ inverkan på utförandet.

I projektkalkylen har höjd tagits med cirka 80 miljoner kronor i riskreserv.

Slutsats – ekonomi

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka -1 100 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter.

Saneringen av mark är en förutsättning och nödvändighet för exploateringen av hela Hjorthagen för att stadens invånare ska kunna ha tillgång till kajen ner mot lilla Värtan.

Saneringen är en direkt förutsättning för tillkommande exploatering för bostäder inom Kolkajen.

Om området Kolkajen inte skulle exploateras behöver marken ändå saneras till ändamål parkmark. I det fall marken enbart skulle saneras till denna nivå skulle nettoresultatet bli betydligt lägre än vad utfallet med en sanering ner till standarden för bostäder blir, förutsatt att en exploatering av bostäder genomförs.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Planeringen och genomförandet av Norra Djurgårdsstaden görs med utgångspunkt i 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 ett av stadens hållbarhetsprofilområden.



Fig 5 Etapp Brofästet sett från Husarviken. Fotograf, Eric Cung Dinh

Bostadsbebyggelse

Hjorthagen, som en del i Norra Djurgårdsstaden, är 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 Hjorthagen planeras för cirka 6 000 lägenheter varav drygt 3 000 är färdigbyggda. Exploateringsnämnden ställer krav i avtalen med byggaktörerna att de ska bygga och färdigställa enligt fastlagd tidplan. 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 Djurgårdsstadens nya kvarter med Hjorthagens bebyggelse från 1930-1950. Förbättrade gång- och cykelvägar och infillprojekt i Hjorthagen är delvis genomförda och fortsätter 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, Gasverket och gamla Hjorthagen.

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.

För de bostäder som hittills är byggda och inflyttade är andelen hyresrätter 52 procent och bostadsrätter 48 procent. De kommande markanvisningarna innehåller en högre andel bostadsrätter. Sammantaget över alla etapper i Hjorthagen kommer fördelningen bli cirka 42 procent hyresrätter och cirka 58 procent bostadsrätter.

	HR	BRF	Totalt
Norra 1	208	462	670
Västra	830	427	1257
Norra 2	347	251	598
Brofästet	255	325	580
Jackproppen	0	54	54
Gasverket	0	140	140
Kolkajen	364	932	1296
Ängsbotten	375	203	578
Terrasskvarteren		216	216
Hjorthagskransen		155	155
Elektriciteten		175	175
Ropsten			
Totalt	2378	3341	5719
	42 %	58 %	

Jord som klarar de mätbara åtgärdsmålen och som har tillräckligt goda tekniska egenskaper återanvänds inom området.

Inom delområde Kolkajen/Ropsten, där biprodukterna från Gasverket tidigare framställdes, förekommer föroreningar på stort djup vilket gör att de är svåra att schakta bort. Dessa föroreningar kommer därför att åtgärdas genom in-situsanering, det vill säga att föroreningarna bryts ner på plats i marken genom olika metoder. In-situsaneringen anpassas inom delområdet och både kemisk oxidation och biologisk nedbrytning planeras att användas.

Undersökningar med avseende på föroreningar har också utförts i Husarviken och Lilla Värtan. Vattnet bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön, däremot förekommer förhöjda föroreningshalter i sedimenten. Vad gäller Husarviken lämnas den utan saneringsåtgärder. Strandkanter och bryggor utformas för att kunna vistas vid vattnet men inte inbjuda till bad. Detta för att Husarviken är grund och övergödd vilket i kombination med förorenade sediment gör att den inte lämpar sig för badplatser. Sedimenten i Lilla Värtan utanför Kolkajen/Ropsten kommer att åtgärdas i samband med utbyggnaden av området. Där planeras också för ett utomhusbad. Under utbyggnadsperioden kommer bad inte kunna anordnas.

De befintliga byggnaderna i Gasverket som behålls inventeras med avseende på föroreningar och åtgärder vidtas innan de tas i bruk för att säkerställa att det inte föreligger en risk för människors hälsa.

Hittills har 25 procent av marken sanerats och 40 procent av massorna återvunnits.

Kulturmiljö

Stadsutvecklingen i Hjorthagen sker i och omkring Gasverksområdet, som är ett särskilt utpekad 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 stadsmuseet och i samråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen är nöjda med på vilket sätt kulturmiljöerna i Gasverket har omhändertagits. Till fördel för kulturmiljön har till exempel byggrätten för Gasklocka 4 sänkts under planarbetet.

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.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent 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 Hein på Storängstorget är anlagd i

Västra. I Norra 1 finns en skulptur av Eva Löfdahl. Ett konstprogram har även tagits fram för Kolkajen-Ropsten där konstverket ”triumfbåge för halta” av Jocum Nordström har uppförts.

Hållbarhetsprofil

Miljö- och hållbarhetsprogrammet, Program för hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden (Programmet), från 2010 utgör utgångspunkt för Norra Djurgårdsstadens uppdrag att vara ett av stadens hållbarhetsprofilområden. Syftet är att Norra Djurgårdsstaden blir ett föredöme inom hållbar stadsutveckling där nya innovativa metoder och verktyg tas fram och testas. Erfarenheter ska sprida sig som ringar på vatten till andra projekt inom Stockholms stad. Programmet har genom åren vidareutvecklats och revideringar av programmet godkändes av kommunfullmäktige 2017 och 2021.

Programmet preciseras och konkretiseras i handlingsprogram för de olika utbyggnadsetapperna där de krav som staden ställer på markanvisade byggaktörer specificeras. Handlingsprogrammen är bilagor till både markanvisningsavtalen och överenskommelse om exploatering som är bindande. Handlingsprogrammen är framtagna för att precisera och konkretisera målen i det övergripande programmet på fastighetsnivå. Målen omfattar energi, klimat, transporter, materialval, kretsloppsfrågor, digitalisering, med mera.

För att stödja byggaktörerna erbjuder staden en seminarieserie som tar upp kraven, visar upp goda exempel och lyfter de senaste forskningsrönen, så kallade kompetensprogram och Forum för hållbara lösningar. Under seminarierna och forumet för byggaktörer och staden en dialog för att stärka kunskap, kompetens och intresse samt möjliggörs möten med teknikleverantörer. Hittills har mer än 3 100 samhällsbyggare deltagit i kompetensprogram och Forum för hållbara lösningar.

Intresset att lära sig mer om Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsarbete är stort och hittills har mer än 50 000 studiebesökare från 120 länder besökt området.

Vad gäller nya byggnaders energiprestanda har de bolag och förvaltningar som fått markanvisning förbundet sig att vid projektering och byggande uppfylla krav i de etappvis framtagna handlingsprogrammen. För bostäder i tillkommande byggnader gäller max (nettoenergi) 50 kWh/m² Atemp och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi och lokaler max 45 kWh/ m². För befintliga byggnader i Gasverket gäller att energianvändningen åtminstone ska halveras.

Uppmätt energiprestanda i samtliga färdigställda etapper sammanställs årligen i i Norra Djurgårdsstadens hållbarhetsredovisning.

895 MWh solenergi genererades lokalt 2022.

Ungefär 6 600 cykelplatser och 1 300 bilplatser finns nu för de 6 000 boende i området.

Av bostäderna kommer cirka 42 procent vara hyresrätter, varav cirka 10 procent studentlägenheter. Totalt finns 11 förskolor med 426 barn, en skola och en idrottshall. 26 procent av ytan är sociotopyta, vilket motsvarar 20 m² per bostad.

Förstärkning av spridningssambanden

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 nybyggnadsområdet mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken. Genom att skapa grönstruktur med flera funktioner kan naturen göra jobben istället för att bygga tekniska system. Dessa mångfunktionella ytor fyller flera syften såsom öka den biologiska mångfalden, bidrar till dagvattenhantering och öka de sociala och rekreativa värden i området.

Hittills har 50 000 m² ny park byggts som motsvarar 8,2 m² grön oas per boende (grön oas är gröna offentliga friytor). Samtliga boende har en park inom 200 meter. Genom användning av biokol i växtbäddarna på gatorna har 1 300 ton CO₂ bundits i planeringar. En grodtunnel har byggts och totalt har cirka 500 nya träd av 22 sorter planterats.

Staden jobbar också med verktyget grönytefaktor för att ställa krav på att byggaktörer uppnår en högkvalitativ grönska som bidrar till flera funktioner. När stadsdelen är färdigbyggd kommer den därför att vara en attraktiv grön miljö med planteringar på gårdar, tak och balkonger.

Hittills har 16 700 m² gröna tak byggts i området.

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.

I detaljplaneförslaget till Gasverket östra finns förslag att lösa tillgängligheten genom en hiss i bergumsgaraget. En hiss föreslås gå upp till kvarteret Villebrådet varifrån en tillgänglig förbindelse kan skapas mot gamla Hjorthagen och tunnelbanan.

Påverkan på barn

I samband med programmet för Hjorthagen från 2009 gjordes en barnkonsekvensanalys. Fördjupade barnkonsekvensanalyser tas fram i samband med detaljplanering för skola, förskolor och idrottshall. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik i området.

I Hjorthagen planeras för flera lekplatser, parker och en parklek, varav flera redan är utförda. Vid planering av förskolegårdar beaktas storlekskrav i möjligaste mån. Ett lekprogram har tagits fram för att bedöma lekvärderna i Motalaparken och Duschparken och därmed bestämma innehållet i lekplatserna.

Rekreation

Projektet har fått i uppdrag att utreda möjligheten att skapa ett friluftsbad i området. I detaljplaneförslaget för Kolkajen föreslås ett kallbad i Värtan. Badet kommer att vara möjligt att utföra efter år 2031 när muddring, bottensanering och landvinning har utförts för innanför liggande kvarter. Någon provisorisk badplats är inte möjlig att skapa på grund av rådande föroreningsituation och pågående entreprenadarbeten.

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

Tidplaner för detaljplaner, kommande beslut, byggstart och inflyttning finns redovisat ovan i tjänsteutlåtandet under 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. Riskerna kan också ses som knäckfrågor som succesivt löses eller avfärdas.

Kontoret har sedan inriktningsbeslutet från 2019 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Några exempel är: fortsatt identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för påldäck, samt bergrumsgarage i Gasverket för att tillgodose parkeringsbehov för bland annat kvarteren i Kolkajen-Ropsten .

Identifierade risker idag:

- Omvärldsfaktorer

I omfattande stadsbyggnadsprojekt som Hjorthagen med långa tider från idé till genomförande kommer beslut, idéer och krav som inte kunde förutses vid projektets

början att påverka utkomsten av projektet. Ett exempel är osäkerheten kring kollektivtrafiklösningarna i Ropsten, där nya idéer och beslut har förevarit under processens gång.

- Miljödom och detaljplan

Det krävs tillstånd enligt miljöbalken för de stora utbyggnaderna i vattnet och de vattenarbeten som behövs för att ta hand om föroreningarna i bottensedimenten. Utbyggnaderna kräver också en detaljplan där bland annat förslaget förenlighet med nationalstadsparkens värden och andra allmänna intressen ska prövas i detaljplaneprocessen. Samråd med Länsstyrelsen har skett om detta, men det kommer att innebära en osäkerhet tills laga kraftvunna beslut och tillstånd finns.

- Konjunktur

Stadsutveckling 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. Kontoret kommer arbeta för en flexibilitet 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 hitta 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 har gjorts 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. I kalkylen har det tagits höjd för risk för ökade kostnader och fördröjning i tidplan.



Fig 5 Visualisering – Marinparken i Kolkajen, Sweco Architects

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Kontoret arbetar för att få en blandad stad. Här skapas hyreslägenheter, bostadsrätter och studentbostäder och ett så varierat utbud av lokaler för service och verksamheter som möjligt. För att områdets kvaliteter och de stora satsningar staden redan gjort inte bara ska tillfalla dem som kommer att bo där och för att nå målet om en blandad stad är det viktigt att de offentliga miljöerna är välkomnande för alla, även för de som inte bor där.

Kalkylen ger i nuläget ett negativt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att utredas efter hand i samband med de olika detaljplaneprocesserna.

Ärendets beredning

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget 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 Norra Innerstadens stadsdelsnämnd.

Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret föreslår att

1. Exploateringsnämnden godkänner fortsatt utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden med utgifter upp till 560 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningarna.
2. Exploateringsnämnden godkänner reviderat delgenomförandebeslut avseende marksanering för Kolkajen-Ropsten med en utökning av budget till 1 131 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner utgifterna och ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utförandet av marksaneringen.

Genom detta reviderade inriktningsbeslut och reviderade genomförandebeslut har staden möjlighet att fortsätta arbeta mot målsättningen om cirka 6 000 lägenheter i Hjorthagen och att fullfölja visionen med utveckling av de kulturellt värdefulla byggnaderna i Gasverksområdet och med en scen i Gasklocka 2.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden ger ett viktigt bidrag till stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder till 2035. I Hjorthagen planeras för cirka 6 000 lägenheter, varav drygt 3 000 är färdigbyggda. Sammanlagt tillskapas även cirka 151 000 kvm lokalyta inom området för olika verksamheter, kommunal och kommersiell service.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets ekonomi försämrats betydligt jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet från 2020. Förändringen beror främst på kraftigt ökade kostnader för marksanering, minskad omfattning av byggrätter efter synpunkter från länsstyrelsen, en allmän prisförändring på fastighetsmarknaden samt en komplettering av tidigare kalkyler med riskkostnader. Stadsledningskontoret noterar att kommande markanvisningar kommer att avse överlåtelse för att säkra

projektets finansiering. Ett större antal tillkommande bostäder i lägen som kan använda befintlig infrastruktur skulle också ge ett positivt tillskott till projektets ekonomi.

Exploateringsnämnden har sedan inriktningsbeslutet från år 2020 arbetat med att minimera flera av de risker och osäkerheter som då lyftes. Några exempel är identifiering och hantering av förorenade massor, kostnadseffektiva konstruktionslösningar för påldäck, förändrad struktur och grundläggningsmetod för utbyggnaden av kvarteren i Kolkajen, nyttjande av bergrumsgarage i Gasverket för att tillgodose parkeringsbehov för bland annat kvarteren i Kolkajen-Ropsten. Stadsledningskontoret konstaterar att nämnden behöver fortsätta arbetet med att minska riskerna och söka kostnadseffektiva produkt- och metodval för att begränsa utgifterna.

I syfte att begränsa kommunkoncernens skuldökning anger stadens investeringsstrategi att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. Stadsledningskontoret konstaterar att projekt Hjorthagen inte bedöms bli lönsamt om investeringar i samhällsfastigheter belastar kalkylen.

Lönsamhetskalkylen för genomförande av marksanering i Kolkajen-Ropsten enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 1 100 mnkr. Stadsledningskontoret konstaterar att saneringen av mark är en förutsättning för exploateringen av Hjorthagen för att stadens invånare ska kunna ha tillgång till kajen ner mot lilla Värtan. Saneringen är en direkt förutsättning för tillkommande exploatering för bostäder inom Kolkajen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projekt Hjorthagen redovisar ett negativt nettonuvärde om cirka 47 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Nettokassaflödet i projektet har hittills varit negativt med 3 605 miljoner kronor. Nettonuvärdet för att fortsätta projektet är positivt. Projekt Hjorthagens nettonuvärde för kommande år, beräknat från år 2024 och framåt, är positivt och uppgår till 3 558 miljoner kronor. Stadsledningskontoret föreslår utifrån detta att utrednings- och projekteringsarbete för Hjorthagen får fortsätta, och att marksanering i Kolkajen-Ropsten får genomföras trots att projektet visar ett negativt nettonuvärde. Stadsledningskontoret vill samtidigt uppmana nämnden att fortsatt söka möjligheter att öka lönsamheten i projektet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att föreslå att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utrednings- och projekteringsarbete samt övriga förberedande arbeten för Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden till en utgift upp till 560 miljoner kronor som underlag för kommande genomförandebeslut. Stadsledningskontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra marksanering för Kolkajen-Ropsten till en utgift upp till 1 131 miljoner kronor. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom

nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M) och Svante Linusson (C)

- a. Att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut
- b. Att uppdra till exploateringskontoret att kvartalsvis återkomma till nämnden med en fördjupad lägesredovisning av projektet som helhet.
- c. Att därutöver anföra följande:

Det är glädjande och positivt att stadsutvecklingen i Hjorthagen går framåt. Samtidigt är det ett mycket stort och komplext projekt, med många olika delar som behöver samspela såväl i tid som ekonomiskt. Därför är det också naturligt att det i vissa delprojekt kan vara rationellt med ett ekonomiskt underskott eftersom det vägs upp av totalekonomi. Så har det också sett ut i projektet historiskt, fram till nu. Vi ser med stor oro på att ett miljardöverskott vänts till ett underskott och vi förutsätter att exploateringskontoret vidtar adekvata åtgärder för att vända på den utvecklingen. För att öka den politiska insynen och styrningen uppdrar vi därför till kontoret att kvartalsvis återkommer till nämnden med en fördjupad lägesredovisning där inte minst ekonomi, risker och tidplan ska redovisas.

Särskilt uttalande av Svante Linusson (C)

Norra Djurgårdsstadens nya gröna och hållbara stadsdel är ett oerhört viktigt och bra projekt för Stockholms stad. Utbyggnationen mot Kolkajen och Ropsten kommer i sin tur medföra stora förändringar på hela området, infrastruktur och gränssnittet mellan land och vatten.

Centerpartiet är av uppfattningen att informationen som delges politiken i de stora projekten för NDS, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden är bristfällig. Precis som i flera andra av de stora projekten i Stockholms stad, inte minst de som är under Exploateringsnämnden, är både politiska förankringen och beslutsordningen alldeles för knaper. Som exempel kan nämnas Slussens arbete med gång- och cykelbron, men även inom Stockholm Vatten och Avfall.

De stora projekten har blivit för tjänstemannastyrda och insynen når inte de krav som bör vara brukligt för Sveriges huvudstad. För Centerpartiet är transparens och politiskt ansvarsutkrävande viktiga stöttepelare i det demokratiska systemet, men också för att projekten ska kunna bli så bra som de kan. För att skapa legitimitet för de enorma och viktiga projekt som staden åtar sig, behöver vi politiker få tillräckligt med insyn och vara delaktiga i beslutsfattandet. Under rådande förutsättningar vill vi i Centerpartiet föra till protokollet att en ökad politisk insyn och deltagande är att efterfråga.

Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

Utvecklingen av Kolkajen är ett komplext projekt och vi oroas över att täckningsgraden i detta inriktningsskede redan underskrider 100 %, inklusive övriga nämnders tillkommande investeringar.

Vi har förståelse för att projektet inte längre anses kunna rymma den tidigare planerade exploateringsgraden mot bakgrund av Länsstyrelsens inspel. Däremot efterfrågar vi en kartläggning av möjligheterna att utöka exploateringen i de parallella, kvarvarande delprojekten för att kompensera det minskade antalet bostäder. Genom fler bostäder eller en större andel bostadsrätter skapas stabilare ekonomiska förutsättningar för att på totalen täcka stadens kostnader för utvecklingen av Hjorthagen.