

**Handläggare**  
Jörgen Palm  
08-508 266 71**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-12-15

## **Markanvisning för återbrukscentrum i Gasverket, Hjorthagen 1:3 till Stockholm vatten avfall AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden anvisar mark för återbruksverksamhet inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden till Stockholm vatten Avfall AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefMartin Skillbäck  
Tf AvdelningschefStaffan Lorentz  
Projektchef

### **Sammanfattning**

Kontoret föreslår att en befintlig byggnad i Gasverksområdet markanvisas till Stockholm vatten avfall AB (Bolaget) för ombyggnation till ett återbrukscentrum.

I Norra Djurgårdsstaden planeras och byggs en ny stadsdel med 12 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser. Inom delen Hjorthagsområdet pågår utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser och kommunal service med mera. I dagsläget har ca 2 200 lägenheter färdigställts. Fullt utbyggt kommer Hjorthagsområdet

att innehålla 6 000 lägenheter, ett stadsdelscentrum i gasverksområdet, arbetsplatser, grundskola och en idrottshall.

Bolaget har i uppdrag att samla in grovavfall från hushåll i staden. Bolaget söker inom ramen för detta uppdrag attraktiva lösningar som kan bidra till ökad återanvändning och minimering av resursutnyttjande i en tät stadsmiljö. Verksamheten innebär främst insamling och sortering av grovavfall men också om informationsutbyte och lärande om kretsloppsfrågor. Inom byggnaden ska stadsdelsförvaltningen ansvara för aktiviteter som dag- och fritidsverksamhet. Öppning av verksamheten planeras ske preliminärt 2021.

Gasverksområdet är en kulturhistorisk värdefull miljö med ett högt bevarandevärde.

Bolaget svarar för samtliga investeringskostnader för ombyggnaden. Exploateringen medför en ökad intäkt för kontoret avseende den årliga tomträttsavgälden. Kontoret bedömer att projektet är i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014.

Kontoret ser mycket positivt på markanvisningen och den planerade verksamheten som fokuserar på hållbar utveckling och som kan bli en naturlig mötesplats i centrum av Hjorthagen och gasverksområdet.

## **Bakgrund till markanvisningen**

I Norra Djurgårdsstaden planeras och byggs en ny stadsdel med 12 000 lägenheter och 30 000 arbetsplatser. Inom delen Hjorthagsområdet pågår utbyggnaden av bostäder, arbetsplatser och kommunal service med mera. I dagsläget har ca 2 200 lägenheter färdigställts. Fullt utbyggt kommer Hjorthagsområdet att innehålla 6 000 lägenheter, ett stadsdelscentrum i gasverksområdet, arbetsplatser och en grundskola.

Bolaget har i uppdrag att samla in grovavfall från hushåll i staden. I uppdraget ingår att utveckla verksamheten, bland annat genom att skapa förutsättningar för ett högre återbruk av material och grovavfall.

Bolaget genomförde tillsammans med Exploateringskontoret 2015 en upphandling i syfte att hitta nya innovativa metoder för att minska avfallsmängder och öka återanvändningen av material. Det vidare arbetet mynnade ut i affärsmodellen ”Cirkulera”. Kärnan i konceptet är att bostadsnära ta emot hushållens grovavfall, återbruka det material som går, sprida kunskap och information och verka för beteendeförändringar.

Kontoret föreslog under 2015 att förlägga återbruksverksamhet till en av de befintliga byggnaderna (hus 19) i utkanten av gasverksområdet. Bolaget har därefter deltagit i detaljplaneprocessen för östra gasverket. Bolaget har anlitat arkitekter som tagit fram förslag på utformning av byggnaden samt förslag på hur verksamheten och byggnaden ska anpassas i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

I augusti i år fick Bolaget styrelsebeslut att arbeta vidare med konceptet och att teckna markanvisningsavtal för återbrukscentrum i hus 19. Kontoret och Bolaget har nu kommit överens om ett förslag till markanvisningsavtal.



*Bild 1 – Hus 19 som huset ser ut idag*



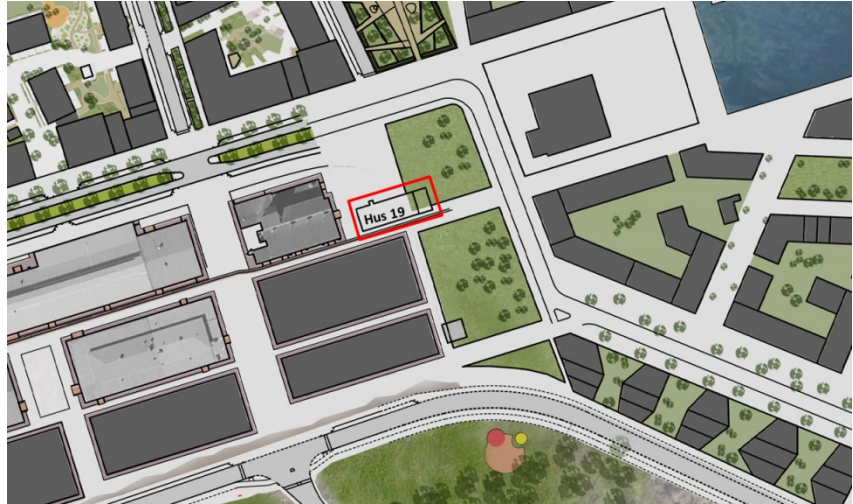
*Bild 2 – Förslag på ny utformning av hus 19*

## Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
EXPLN 090319 KF 09-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
KF 2009-10-19	Miljöprofilering uppdrag. KF
KF 2010-10-11	Godkännande av miljöprogram.
SBN 2014-02-27	Kompletterande start-PM för Hjorthagens IP (scen och publika verksamheter)
EXPL 2013-12-12 KF 2014-04-07	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Genomförandebeslut för Gasverket.
EXPL 2013-0613	Markanvisning skola, förskola, scen, idrottshall mm
EXPL 2014-06-12	Markanvisning centrumändamål
EXPL 2015-02-19	Markanvisning musikhotell
EXPL 2015-04-13	Markanvisning inomhusklättring
SBN 2016-01-12	Beslut om laga kraft för Dp Västra Gasverket
SBN 2016-07-20	Beslut om laga kraft för Dp Hjorthagens idrottshall

## Markanvisning

Kontoret föreslår att en befintlig byggnad i Gasverksområdet markanvisas till Stockholm vatten avfall AB för ombyggnation till ett återbrukscentrum. Det markanvisade området framgår på bilden nedan:



Markanvisningen innebär i huvudsak följande:

- Bolaget ges ensamrätt att under två år förhandla med staden om överenskommelse om exploatering
- Bolaget ska inom markområdet utarbeta ett pilotprojekt för framtidens återbrukscentrum.
- Bolaget ska i sin planering och i genomförandet ta hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde
- Byggnaden ska överlåtas med äganderätt och marken för denna upplåtas med tomträtt.
- Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken samt genomföra upprustning, rivning av utrustning, sanering och ombyggnad av byggnaden till planerad användning.
- Staden bekostar och utför sanering och anläggningsarbeten på allmän platsmark
- Bolaget förbinder sig att följa det miljö- och hållbarhetsprogram som gäller för befintliga byggnader i gasverket

### **Ekonomiska konsekvenser för kontoret**

Den befintliga byggnaden är i dåligt skick och dåligt anpassad till den nya verksamheten. Bolaget får med anledning av detta förvärva byggnaden för 1 krona. Marken ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden ska uppgå till belopp motsvarande den avgäld som tillämpas vid nyupplåtelse av tomträtt för bostäder inom området vid upplåtelsepunkten.

Kontoret bedömer att projektet är i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Lokaler**

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm ska växa och vara en stad att bo och arbeta i: en mötesplats. Detta förutsätter en hållbar utveckling av bostäder, kommunikationer, arbetsplatser och offentliga rum. Projektet ligger väl i linje med denna vision.

Genomförandet av gasverket innebär en omvandling av ett idag tomställt gammalt industriområde till ett stadsdelscentrum med bl.a. kontor, butiker och restauranger som kommer att generera ett stort antal arbetstillfällen.

### **Bostäder**

Detta projekt innehåller inga bostäder.

### **Miljö**

Ett handlingsprogram för miljö- och hållbarhetsåtgärder har upprättats och ingår som bilaga till markanvisningsavtalet. I handlingsprogrammet ingår bl.a. energikrav.

Marken och byggnaderna i denna del av gasverket är förorenade och kommer att behöva saneras.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Inga grönytor ianspråktras för detta projekt. Utvecklingen av gasverksområdet innebär istället att nya grönytor tillskapas i form av en stadspark i områdets östra del.

### **Tillgänglighet**

Ombyggnationen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna utreds i planprocessen.

### **Påverkan på barn**

Verksamheten kommer att ha ett pedagogiskt innehåll med lärande om kretsloppsfrågor och hållbara livsstilar, riktat till både yngre och äldre. Verksamheten bedöms därför ha positiv påverkan på barn.

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden. Den har fördjupats i samband med planarbetet i gasverkets västra delar. Analysen av planförslaget visar att det kommer bli bättre för barn och unga i området. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik.

### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Utgifterna i projekt Gasverket har undantagits från 1%-regeln, eftersom Gasverket är ett projekt med stora utgifter för att ta hand om en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen och konst planeras för de andra delprojekten.

### Genomförandefrågor

#### Tidplan och kommande beslut

Byggnaden är placerad i den östra delen av gasverksområdet och ingår i den sista detaljplanen för området. Byggstart planeras till 2019 och färdigställandet till preliminärt 2021.

#### Risker och osäkerheter

De befintliga byggnaderna i gasverket är förorenade och i varierande skick. Hur sanering och ombyggnad ska ske ska regleras i kommande överenskommelse om exploatering.

### Information till andra förvaltningar

Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning.

Utarbetandet av miljökraven i handlingsprogrammet sker i fokusgrupper där bland annat miljöförvaltningen och ledningsägare finns med.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Den planerade verksamheten som fokuserar på hållbar utveckling och öppenhet kommer att bli en naturlig mötesplats i centrum av Hjorthagen och gasverksområdet. Verksamheten har goda förutsättningar att skapa beteendeförändringar bland människor i en hållbar riktning.

Markanvisningen är också ett viktigt steg i utvecklingen av Gasverket som Hjorthagens nya stadsdelscentrum som staden utlovat och som förväntas av boende i Norra Djurgårdsstaden. Det finns också en stor förväntan bland byggherrar på gasverkets utveckling.

Kontoret ser mycket positivt på markanvisningen.

## Slut

## Bilaga

1. Markanvisningsavtal