

HandläggareBritta Eliasson
08-508 264 61**Till**Exploateringsnämnden
2015-02-19

Markanvisning för musikhotell i Gasverket, Hjorthagen 1:3 till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för musikhotell i Gasklocka 1 inom fastigheten Hjorthagen 1:3, till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Detta ärende omfattar en markanvisning av Gasklocka 1 i Gasverket i Hjorthagen till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB (JR Kvartersfastigheter). Gasklocka 1 markerad med blå ring i kartan nedan. JR Kvartersfastigheter har efter en öppen inbjudan kommit in med bästa förslag för användning av gasklockan.

Gasverket är en historisk miljö med höga antikvariska värden.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

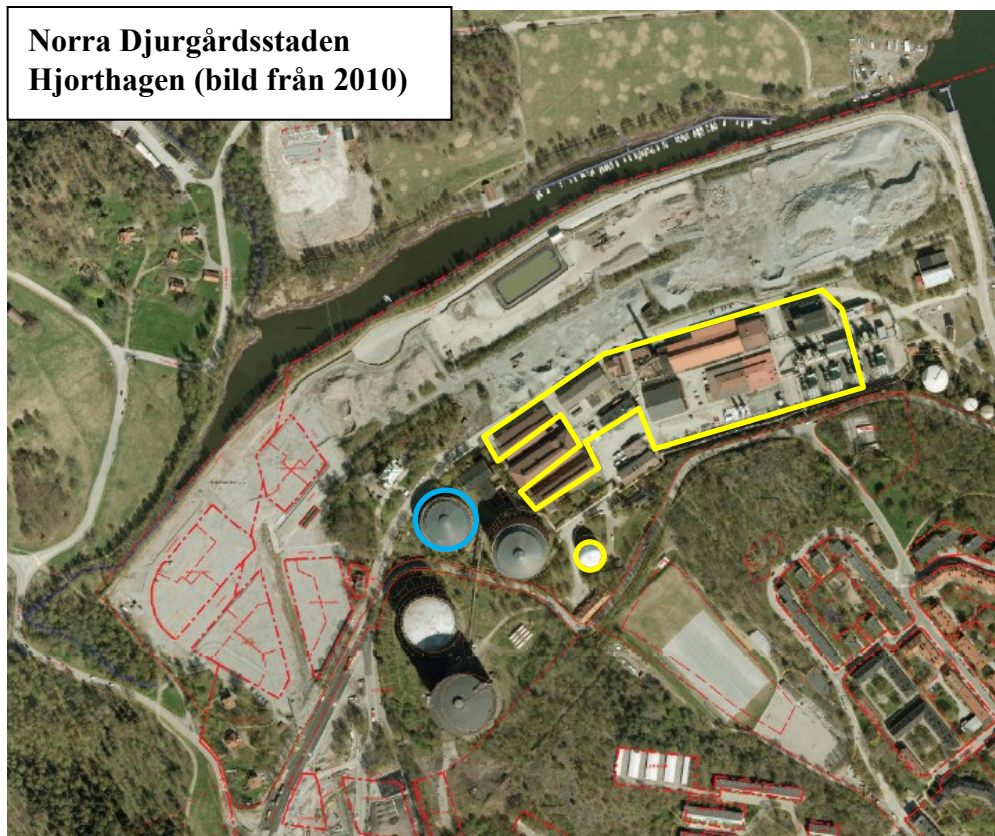
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

JR Kvartersfastigheter har sedan juni 2014 en markanvisning för delar av övriga Gasverket.

Bolaget ska efter fastighetsbildning erhålla byggnaden för 1 kr. Marken upplåts med tomträtt med avgälden 284,40 kr per m² ekvivalent BTA i 20 år och två inledande avgäldsfria år.

Föreslaget beslut ligger i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014.

Öppning av verksamheten planeras ske 2018 – 19.



Blå markering – Gasklocka 1

Gul markering – tidigare markanvisning till JR
Kvartersfastigheter

Bakgrund till markanvisningen

Nu bor ca 1000 familjer i Norra Djurgårdsstaden och tre förskolor har öppnat. Målet är att färdigställa ca 500 lägenheter om året tillsammans med ny infrastruktur, gator, parker och service. En viktig del av stadsutvecklingen i Hjorthagen är att ta

hand om de gamla byggnaderna i Gasverket och ge dem nytt innehåll. Staden satsar på internationell gästspelscen, skola och idrott och spårvägmuseet kommer att flytta in i området. De flesta återstående byggander ska ingå i ett framtida centrum. I intilliggande projekt finns stor förväntan på att Gasverket utvecklas mot nedanstående vision för Gasverket. Visionen och nedanstående mål återfinns i de stadsbyggnadsprinciper som var en del av stadsbyggnadskontorets start-PM för detaljplanen.

Vision för Gasverket

1. Gasverket bidrar till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla.
2. Gasverket är ett av Stockholms självklara besöksmål. En spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag.

Mål

1. Gasverkets unika karaktär, identitet och kulturhistoriska värden ska tillvaratas
2. Gasverket ska präglas av liv och mångfald
3. Gasverket ska erbjuda service för hela Hjorthagen
4. Gasverket ska vara en plats för möten - öppet, inkluderande och välkomnande
5. Gasverkets omvandling ska vara en förebild ur såväl hållbarhetsperspektiv som ur ett antikvariskt perspektiv
6. Gasverket ska innehålla verksamheter som stärker områdets miljöprofil
7. Gasverket ska vara tryggt och levande dygnet runt med en blandning av verksamheter som kultur, handel, skola, kontor och bostäder
8. Ny bebyggelse ska utformas med samma höga ambitionsnivå i utförande och gestaltning som de ursprungliga byggnaderna

Exploateringsnämnden godkände 2014-06-12 markanvisning till JR Kvartersfastigheter för huvuddelen av de gamla byggnaderna i Gasverket för att omvandla området till ett nytt centrum med service, handel, kontor och kultur i stadsutvecklingsområdet.

Gasklocka 1 (blåstreckad nedan) och hus 7 har ännu inte markanvisats. Under våren 2014 har därför gasklocka 1 och hus 7:s användning och ekonomiska förutsättningar undersökts tillsammans med ett antal inbjudna aktörer. Kontoret fick sju förslag till klockan och 2 till hus 7 att utvärdera. För hus 7 är inte avtalsdiskussionen med vald aktör ännu inte klar, men väntas kunna tas till nämnden för beslut under kv. 1 2015.

Att knyta en aktör till byggnaderna brådskar eftersom planläggningen för området pågår. Detaljplanen är prioriterad eftersom den innehåller prioriterade funktioner som skola och gästspelsscenen.

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.
FSN 2011-03-15	Utredningsbeslut om internationell gästspelsscen.
EXPL 2011-03-17	Utredningsbeslut för kulturkluster kring gasklockorna.
EXPL 2013-09-26	Tidig markreservat för centrumändamål i Gasverket till JR Kvarterfastigheter.
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 2014-06-12	Markanvisning till JR Kvarterfastigheter.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning för musikhotell i Gasklocka 1 till Jungberg & Rothman Kvarterfastigheter Gasverket Holding AB (JR). JR och Story Hotells förslag till musikhotell i gasklockan är utvalt bland inkomna förslag efter

den idéinbjudan staden skickades ut i mars 2014. Detta förslag valdes då verksamheten bäst uppfyllde utvärderingskriterierna om spännande besöksmål, bidrag till stadsliv samt bidra till Gasverkets kultur- och scenkluster. Ett hotell med restaurang är ett bra komplement till gästspelsscenen i Gasklocka 2. Story Hotells musikinriktning med sin ambition om att vara en scen av betydelse i Stockholm samt med målgruppen musiker som gäster och med musikstudios mm i konceptet.

JR/Story Hotells utformning av hotellet bedöms vara förenligt med de kulturhistoriska värdena och ger, i jämförelse med övriga inkomna förslag, bäst bevarande av klockan och möjlighet att uppleva volymen. Hela klockans invändiga vägg kan upplevas, antingen från den stora öppna ytan i mitten eller från loftgången. Enkel rad med hotellrum lämnar mycket rymd i klockan, hela taket är fritt och tänkt att bibehållas, området med fri takhöjd är större än i de andra förslagen.

Markanvisningens omfattning framgår av bilden nedan (blå streckad). Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning erhålla byggnaden för 1 kr. Marken upplåts med tomträtt med avgälden 284,40 kr per m² ekvivalent BTA i 20 år och två inledande avgäldsfria år.

Byggnaderna belastas av föroreningar och produktionsutrustning. En rivnings och grovsaneringsentreprenad pågår, upphandlad av exploateringskontoret där gasbehållaren avlägsnas och byggnaden grovsaneras. Återstående eventuella kostnader för sanerings åtgärder bekostas av Staden.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande, i huvudsak i enlighet med bilaga 1. JR Kvartersfastigheter har för sin del accepterat villkoren i avtalet.

Detaljplaner

Gasklocka nr 1 ingår i det detaljplaneförslag Dp 2011-17188-54 som varit på samråd (Bilaga 2). I planläggningen ska centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska verksamhet med i huvudsak publik verksamhet prövas.

Det höga antikvariska värdet medför att byggnaderna kommer att förses med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Gasverket med dess gamla byggnader har återtagits av staden från Fortum mot att staden har bidragit till säkerställande av annan plats och metod för leverans till gasnätet, samt övertagande av ansvar för sanering mm. Gasverkets kulturhistoriska värde och stadsmiljövärde är mycket högt. Gasverkets vackra miljöer utgör en stor del av attraktiviteten i Norra Djurgårdsstaden och Gasklocka 1 är en av de allra viktigaste byggnaderna. Genom föreslagna markanvisning får gasklockan en publik och spännande användning som bidrar positivt till stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Markanvisningen står i samklang med de höga ambitioner för stadsmiljö, arkitektonisk kvalitet och miljöambitioner som områdets byggherrar har.

Staden har tagit över Gasverkets byggande vilket innebär ett stort ekonomiskt åtagande då det är förenat med stora kostnader att hålla byggnaderna i gott skick. Det är nu positivt att staden kan överlåta det ansvaret samtidigt som bygganden får en

användning som bibehåller det kulturhistoriska värdet och bidrar till stadslivet.

De investeringar som är kopplade till beslutet i detta tjänsteutlåtande ryms inom ramen för reviderat inriktningsbeslutet för Hjorthagen och genomförandebeslut för Gasverket i KF 2013-12-12.

Ekonomiska osäkerheter

Den enskilt största osäkerheten är merkostnaden för föroreningar som ska regleras under byggskedet.

Slutsats-ekonomi

Gasklockans skick, bevarandekrav och stadens mål om stadsliv begränsar fastighetens ekonomiska förutsättningar. Genom processen med ett antal aktörer på marknaden har gasklockans ekonomiska värde prövats. Mot bakgrund av byggnadens kulturhistoriska värde, tekniska status, begränsade användningsområde och stora ombyggnadsbehov är värdet lågt. Gasverket är ett av de delprojekt i Hjorthagen som har stort underskott. För Norra Djurgårdsstaden som helhet gäller att inkomsterna motsvarar utgifterna i Hjorthagen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-02-11. (dnr E2014-01489).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara mångsidig och upplevelserik och med storstadspuls, internationell atmosfär, ett rikt utbud av museer, konserter, teatrar, restauranger och shopping.

Projektet ligger i linje med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att byggnad och mark renas, vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Mål för nämnden som projektet stöder.

- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Bostadsbebyggelse

Ingen bostadsbebyggelse ingår i markanvisningen.

Miljö, grönkompensation och energihushållning

Som en del i miljöprofilområdet har kontoret i uppdrag att uppfylla målen i Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsprogram som togs i kommunfullmäktige i september 2010.

Gasklockan kommer att renas till den nivå som krävs för den nya användningen.

Ett handlingsprogram har tagits fram för Gasverket. Där tolkas miljöprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i markanvisningsavtalet. Vid ombyggnation av befintliga byggnader är målsättningen att energianvändningen (köpt energi, Atemp, exklusive hushålls- resp. verksamhetsel) ska reduceras med minst 50 %. De exakta energikraven sätts under planeringen där hänsyn till kulturhistoriska värden, materialval och inomhusmiljö tas.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Tillgänglighetsfrågorna utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Markanvisningen är del av Gasverksprojektet där området saneras och byggs om från industrimiljö till en plats där både barn och vuxna kan vistas på ett säkert sätt.

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. Ett konstprojekt – Vardagslivets gång av Gunilla Klingberg är redan invigt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för Gasverksområdet Västra kommer att pågå i ytterligare ca ett halvt år plus överklagandetid. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2016-17 . Viss invändig ombyggnad kan eventuellt starta tidigare. Öppnandet av hotellet planeras till 2018 - 19.

Nästa beslutstillfälle gäller exploateringsavtal, vilket planeras till våren 2015.

Risker och osäkerheter

Den befintliga byggnaden är förorenad och har högt kulturhistoriskt värde. Hur sanering och ombyggnad ska ske återstår att utreda ytterligare.

Information till andra förvaltningar

I utvärderingen av förslagen i idéinbjudan har kulturförvaltningen funnits med.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har också haft en dialog med stadsmuseet om hur väl förslaget stöder de kulturhistoriska värdena i Gasverket.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Musikhotell i Gaskockan stämmer väl överens med visionen att Gasverket ska vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Musikhotellet blir en spännande miljö med högklassig kultur,

intressanta verksamheter i en byggnad präglad av historiens vingslag.

Verksamheten bidrar till att ge liv och öppenhet i Gasverksområdet samt att byggnaden kan återanvändas.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal