

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 26461**Till**
Exploateringsnämnden
2015-06-11

Överenskommelser om exploatering för centrumändamål, skola, kultur mm inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Gasverket, Norra Djurgårdsstaden

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB avseende del av fastigheten Hjorthagen 1:3 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 4 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan exploateringsnämnden och Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB avseende del av fastigheten Hjorthagen 1:3 och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholm läns landsting avseende fastigheten Hjorthagen 1:16 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 0761226461
Växel 08-508 276 00
Britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

4. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan exploateringsnämnden och SISAB avseende del av fastigheten Hjorthagen 1:3 m.fl. och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 670 tkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektschef

Sammanfattning

Den gamla och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Gasverket i Hjorthagen ska rustas upp och byggas om för nytt innehåll samt kompletteras med nya byggnader. En viktig del av stadsutvecklingen i Hjorthagen är att ta hand om de gamla byggnaderna i Gasverket och ge dem nytt innehåll.

Visionen för gasverket är:

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.

De byggherrar som avtal och överenskommelser ska tecknas med enligt detta utlåtande är JR Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB (JR), Stockholms läns landsting (SLL) och SISAB. Avtalen omfattar delar av hela Gasverket som kommer att planeras vidare i kommande planer.

Avtal och överenskommelser omfattar 6 av planområdets 8 befintliga byggnader och 3 nybyggnadsrätter.

JR köper en nybyggnadsrätt och tecknar en tomträttsupplåtelse för tre befintliga byggnader. Användning ska vara centrumändamål.

SLL äger en byggnad vilken ska inrymma spårvägmuseet som flyttar från Södermalm.

SISAB tecknar en tomträttsupplåtelse innehållande två befintliga byggnader och en nybyggnadsrätt. En skola för 900 elever och en förskola för 84 barn.

Staden sanerar marken och bygger ut allmänna anläggningar. Byggherrarna åtar sig att följa Norra Djurgårdsstadens program för hållbarhet

Investeringsutgiften för genomförande av detaljplanen för Gasverket Västra omfattas av genomförandebeslut för Gasverket fattat i kommunfullmäktige 2014-04-07.

Kontorets bedömning är att byggherrarna genom avtalade exploateringar kommer att bidra till att visionen för området.

Bakgrund till överenskommelser och avtal

Överenskommelser och avtal syftar till att genomföra omvandling och nybyggnation i del av Gasverket.

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden har pågått sen 2001. Redan har drygt 1 100 lägenheter blivit klara. Målet är att färdigställa ca 500 lägenheter om året tillsammans med ny infrastruktur, gator, parker och service. År 2023 beräknas det bo ca 18 000 personer i området och all service vara utbyggd.

En viktig del av stadsutvecklingen i Hjorthagen är att ta hand om de gamla byggnaderna i Gasverket och ge dem nytt innehåll. Gastillverkningen upphörde 2011 och byggnaderna står sedan dess tomma. Staden satsar på internationell gästspelscen, skola och idrott och spårvägmuseet kommer att flytta in i området. De flesta återstående byggnader 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

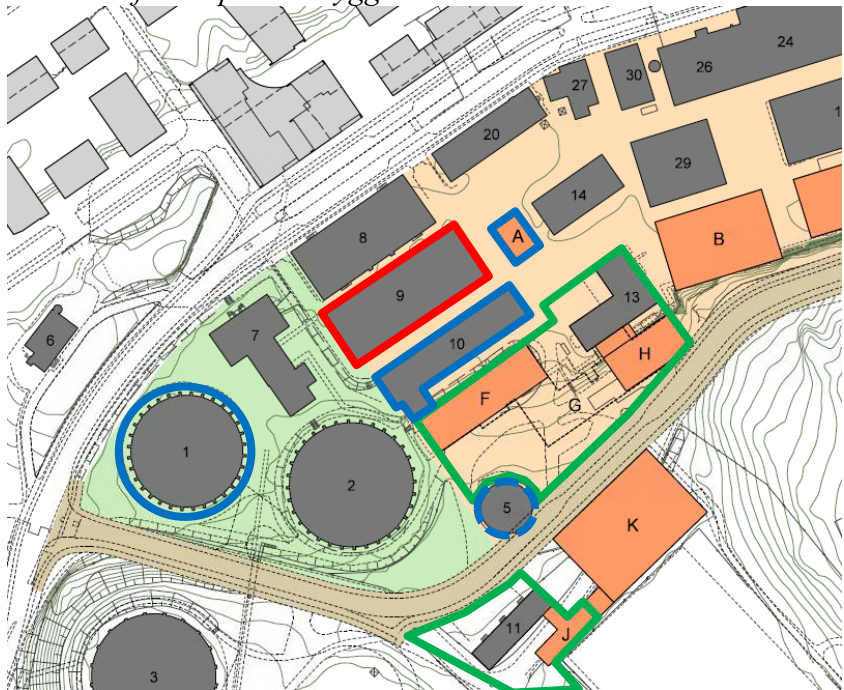
1. Gasverkets unika karaktär, identitet och kulturhistoriska värden ska tillvaratas
2. Gasverket ska präglas av liv och mångfald
3. Gasverket ska erbjuda service för hela Hjorthagen
4. Gasverket ska vara en plats för möten - öppet, inkluderande och välkomnande
5. Gasverkets omvandling ska vara en förebild 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

Alla Gasverkets övriga gamla byggnader, utom de tre byggnaderna närmast vattnet, har markanvisats till olika byggherrar

Översiktskarta



Områden för respektive byggherre



All mark och samtliga byggnader ägs av Stockholms stad utom en byggnad som ägs av SLL. Ansvar för efterbehandling av området regleras i överenskommelserna.

Som grund till exploateringsöverenskommelserna finns markanvisningsavtal med JR och SISAB.

Byggnad 7 i bilden ovan har nyligen markanvisats till Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB. Förhandling om överenskommelse om exploatering pågår. Fastighetskontoret leder utvecklingen av projekt internationell scen i Gasverket som ska inrymmas i Gasklocka 2.

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, 1 100 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

Överenskommelse om exploatering och exploateringsavtal

De byggherrar som överenskommelser ska tecknas med enligt detta utlåtande är JR Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB (JR), Stockholms läns landsting (SLL) och SISAB.

Kontoret har valt att teckna två separata överenskommelser om exploatering med JR för planområdet. Den ena överenskommelsen omfattar en nybyggnadsrätt och köpavtal medan den andra omfattar befintliga byggnader och tomträtt.

I alla överenskommelser regleras:

Överenskommelse om fastighetsbildning.

Ansvar och hantering av förorenad mark

Samordning och tidplan

Alla byggherrar ska ingå i och bekosta sin andel av sopsugsanläggningen.

Krav på anslutning till Bygglogistikcentrum

Hantering av dagvatten

Miljöåtaganden enligt Norra Djurgårdsstadens mål för hållbart byggande.

Hantering av byggnadernas grundmurar under Stadens och byggherrarnas genomförande.

Överenskommelserna ligger som bilaga 1 – 4 till detta utlåtande.

JR, köp av nybyggnadsrätt

JR köper mark för nyproduktion av centrumbyggnad (Hus A) omfattande preliminär yta 624 m² vilket ger en köpeskilling på 4 056 000 kr som ska räknas upp med index från juni 2014.

Expertrådet har behandla ärendet 2014-06-04 dnr E2014-01282.

Staden sanerar marken till minst angiven grundläggningsnivå.

Samtidigt river Staden befintlig transformatorbyggnad.

Bolaget uppför ny byggnad för centrumändamål. Byggnaden ska anpassas till kvarvarande markföreningar.

JR, tomträtt befintliga byggnader

Marken upplåts med tomträtt. För byggnaderna 5 och 10 är avgälden 0 kr de första tjugo åren och för Gasklocka 1 de första två åren.

JR köper befintliga byggnader för en krona. Som bidrag för den miljöskuld som bolaget övertar erhåller de 9,7 miljoner kr för byggnaderna 5 och 10. För Gasklocka 1 ersätter Staden bolaget merkostnaden för transport och deponi av massor med viss föroreningsgrad.

Bolaget accepterar detaljplanens skydd av de antikvariska värdena utan ytterligare ersättningsanspråk mot Staden.

Expertrådet har behandlat ärendet 2014-06-04 för byggnaderna 5 och 10, dnr E2014-01282 samt 2015-02-11 för Gasklocka 1, dnr E2014-01489.

Stockholms läns landsting

Stockholms läns Landsting (SLL) har förvärvat fastigheten Hjorthagen 1:16 som innehåller en byggnad från den äldre epoken av Gasverket. Med SLL tecknas ett exploateringsavtal. Byggnaden ska inrymma Spårvägmuseet som ska flytta från kv. Persikan.

Kostnaden för upprustning och sanering reglerades i tidigare avtal där SLL erhåller 100 mkr av Staden för detta.

SLL medges möjlighet att för all framtid genom Gasverket kunna transportera skrymmande och tunga fordon när dessa ska bytas ut i museets samling.

Eftersom flytten från kv. Persikan kan behöva ske innan övriga byggherrar är klara har i avtalet tydliggjorts att omgivningen kan upplevas som störande på grund av entreprenadarbeten när museet har öppnat för besökare.

SISAB

SISAB erhåller två tomträtter med vardera en befintlig byggnad och nybyggnadsrätter. På den ena ska tomträtten ska en skola för 900 elever byggas och på den andra en förskola för 84 barn.

SISAB förvärvar befintliga byggnader för 587 000 kr som ska räknas upp med index från prisläge februari 2013.

Över skolgården kommer ett allmänt gångstråk anläggas som SISAB bygger och förvaltar.

Expertrådet har godkänt markanvisingsavtal 2013-03-06, E2011-385-1863.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringsutgiften för genomförande av detaljplanen för Gasverket Västra omfattas av genomförandebeslut för Gasverket fattat i kommunfullmäktige 2014-04-07.

Kontorets sammanfattande bedömning

Gasverket innehåller byggnader med högt kulturhistoriskt värde, de är förorenade av gasproduktionen och överlämnades från Fortum med eftersatt underhåll. Mot denna bakgrund har avtal och överenskommelser om exploatering förhandlats fram för att säkerställa att byggnaderna blir upprustade och fylls med nya verksamheter där byggnadernas kvaliteter kommer besökare till del.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med fastighetsköp med Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB
2. Överenskommelse om exploatering med tomträtt med Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB
3. Exploateringsavtal med Stockholms läns landsting
4. Överenskommelse om exploatering med tomträtt med SISAB.