

Handläggare
Johanna Sundelöf
08-508 876 31**Till**
Exploateringsnämnden
2021-04-29

Förlängt markanvisningsavtal för bostäder och verksamheter inom del av fastigheten Hjorthagen 1:3 i Norra Djurgårdsstaden, Östermalm, med Gasverket Holding AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden förnyar anvisningen av mark för centrumändamål och bostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Gasverket Holding AB och ger kontoret i uppdrag att träffa nytt markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Gasverket i Hjorthagen är idag ett till stora delar tomt industriområde med höga antikvariska värden. Området är starkt förorenat av gasproduktionen. Visionen är att Gasverket ska vara en destination och samtidigt fungera som ett lokalt centrum för övriga bostadsetapper i Hjorthagen.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08 50887631
Växel 08-508 276 00
Johanna.Sundelöf@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Två etapper av Gasverket är planlagda och det återstår att ta fram detaljplan för den del som kallas Gasverket Östra.

Markanvisningen omfattar cirka 46 500 m² i Gasverket Östra och inom dessa ryms cirka 150 bostäder. Inga bostäder planeras i bottenvåningarna, där istället lokaler och verksamheter ska finnas.

Gasverket Holding AB, nedan kallat bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 6 500 kr per ljus m² BTA. Tredimensionella fastigheter för bostäder ska upplåtas med tomträtt. Befintlig bebyggelse upplåts med tomträtt med de första 20 åren avgäldsfria.

Gasverket Holding valdes efter en tävling om utvecklingen av området och har idag tillträtt flera byggnader i de planlagda delarna av Gasverket.

Antikvariska krav, byggnadernas skick samt föroreningar i byggnader och mark medför att exploateringen av Gasverket ger ett underskott, men det utgör en nödvändig del av utvecklingen av hela Hjorthagen som kontoret bedömer ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Det krävs att de gamla byggnaderna får ett nytt innehåll för att de ska kunna bevaras.

Bakgrund till markanvisningen

Gasverket är beläget norr om Hjorthagsberget och omfattas av projektet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet ingår i riksintresset *Stockholms innerstad med Djurgården* där Gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö.

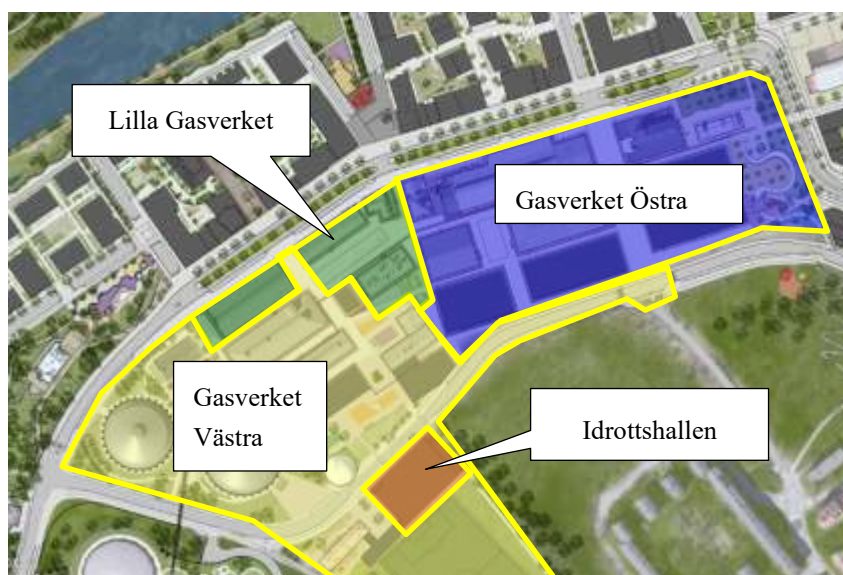
Visionen för Gasverket är:

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

En tävling hölls 2012 där intressenter fick presentera utvecklingsförslag för Gasverket. Tävlingens resulterade i att Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB erhöll en markanvisning. Bolaget köptes av CA Fastigheter 2016 och bolaget har sedan bytt namn till Gasverket Holding AB, nedan kallat bolaget.

Två delar av det markanvisade området har planlagts och överenskommelser om exploatering av tecknats för befintliga byggnader och nybyggnadsrätt inom dessa delar. Områdena benämns Gasverket Västra och Lilla Gasverket. Bolaget har tillträtt fem byggnader och påbörjat sanering av dessa. Några av de verksamheter som redan flyttat in och öppnat är Berghs School of Communication, Systembolaget och AB Sandvik.

Denna förnyade markanvisning omfattar endast den del av tidigare markanvisning som ännu inte är planlagd och kallas Gasverket Östra. Totalt ska bolaget i dessa områden i befintliga byggnader och nyproduktion utveckla 59 000 m² BTA lokaler och bostäder. Det förväntas bli cirka 150 bostäder.



Karta över detaljplanetapper

I och med planläggning och genomförande av de första delarna av Gasverket har kunskapen vuxit om hur komplext det är att bygga om de befintliga byggnaderna. Dessa är i många fall i dåligt skick, har höga antikvariska värden, är starkt förorenade och har mått som inte är optimala för nya verksamheter.

Texten nedan har kompletterats i samband med återremissen

Uppgåelsen med bolaget har inför förnyelse av markanvisningen setts över av exploateringskontoret så att underskotten i befintliga byggnader balanserats mot villkoren för nyproduktionen. Staden äger idag befintliga byggnader inom Gasverket Östra. Dessa avses försälas till bolaget för en krona, fastän det faktiska värdet av byggnaderna idag är negativt. Att rena, renovera och iordningställa de befintliga byggnaderna görs mest effektivt av Bolaget i samband med att de bygger för ny användning. Alternativet att Staden skulle iordningställa befintliga byggnader för att sedan upplåta dem bedöms påverka nettovärdet för delprojekt Gasverket negativt med ca -390 mnkr. Då Staden avhänder sig ansvaret att ta hand om de kulturellt värdefulla byggnaderna är det nödvändigt att kompensera Bolaget för de kostnader som då också följer med. En typ av kompensation är att medge valfritt upplåtelsesätt för bostadsbyggrätter på fastigheter upplåtna med tomträtt. För Gasverket Östra förväntas detta motsvara ett värde för Bolaget om ca 220 mnkr, vilket delvis täcker upp för nämnda kostnader.

Det är av betydelse att nyproduktionen uppnår de volymer som avtalats och bolaget garanteras därför dessa ytor i Gasverket eller dess närområde. I den förnyade markanvisningen tillfaller hela byggnad D (se kartan längre ner) bolaget. Åke Sundvall som hade markanvisning för bostäder i byggnad D (avtalet gick ut 2017-03-19) har redan erhållit annan markanvisning för bostäder i etapp Kolkajen intill Gasverket.

Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
EXPL 2013-09-26	Tidig markreservation för centrumändamål i Gasverket inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Hjorthagen till Jungberg och Rothman Kvarterfastigheter Holding AB
KF 2014-04-07 EXPL 2013-12-12	Beslut om Norra Djurgårdsstaden. Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Ängsbotten 6 m.fl. i Hjorthagen med försäljning respektive upplåtelse av tomträtter Genomförandebeslut. Genomförandebeslut för Gasverket.

EXPL 2014-06-12	Markanvisning för centrumändamål och bostäder i Gasverket, Hjorthagen 1:3 till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB
SBN 2014-12-11	Start-pm för detaljpanelläggning av Gasverket Östra.
EXPL 2015-02-19	Markanvisning för musikhotell i Gasverket, Hjorthagen 1:3 till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Gasverket Holding AB
EXPL 2015-03-19	Markanvisning för bostäder i Gasverksområdet inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Östermalm till Åke Sundvall Projekt AB
EXPL 2015-06-11	Överenskommelse om exploatering för centrumändamål, skola, kultur mm inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Gasverket, Norra Djurgårdsstaden
KF 2015-09-07 SBN 2015-06-11	Godkännande och antagande av detaljplan för Gasverket Västra mm
KF 2016-11-28 SBN 2016-10-13	Godkännande och antagande av detaljplan för Lilla Gasverket
KF 2017-11-06 EXPL 2017-08-24	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och genomförandebeslut för Gasverket
KF 2020-11-02 EXPL 2019-11-14	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen
EXPL 2021-02-18	Återremiss av detta markanvisningsärende

Markanvisning

Markanvisningen till bolaget omfattar fyra befintliga byggnader samt två byggnader där rivning provas i planprocessen. Till bolaget anvisas även nyproduktion. Ombyggnad- och nybyggnadsrätter bedöms tillsammans till cirka 46 500 m² BTA. Inom dessa ytor ska rymmas cirka 150 bostadslägenheter. Bolaget garanteras dessa ytor och antal bostäder i Gasverket eller dess närområde. Lägenheterna planeras upplåtas med bostadsrätt. Under nyproduktionen anläggs garage i ett eller två plan.



Det anvisade området



Markområdet markerat med streckad tjock svart linje

Utformning av ny bebyggelse ska utgå från tidigare genomförda parallella arkitektuppdrag. Befintlig bebyggelse kommer att byggas om inom ramen för de antikvariska restriktioner som planen ger.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy med anpassning till de speciella förutsättningar som Gasverkets antikvariska värden

utgör. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut.

Staden och bolaget är överens om att:

- Priset på nybyggnadsrätter för lokaler är 6500 kr/m² BTA med värdetidpunkt juni 2014.
- Tomträttsavgäld för lokaler i befintlig bebyggelse är 185 kr/m² men att avgälden sätts till 0 kr de första tjugo åren för att kompensera för byggnadernas skick.
- Tomträtt för bostäder är enligt stadens taxa men att fri upplåtelseform tillåts för bostäderna.
- Bolaget åtar sig att delta aktivt i hållbarhetsarbetet i Norra Djurgårdsstaden och att följa av staden framtaget handlingsprogram men parkeringstal för handel höjs till 20 platser per 1000 kvm istället för 6 platser per 1000 kvm.
- Saneringsbidrag på 30 mkr betalas av staden till bolaget.
- Bolaget ska teckna avtal avseende parkeringsköp med Stockholm Parkering för de platser de inte kan rymma inom den egna fastigheten.

Som grund för markanvisningen ligger Start-PM med förstudie för Gasverket godkänd i Stadsbyggnadsnämnden 2014-12-11.

Expertrådet har behandlat ärendet 2018-09-20 (dnr E2018-02619).

Tidigare diskuterades om Hus 19 kunde användas av Stockholm Vatten och Avfall AB. De har lämnat besked att de inte längre är intresserade av detta och istället utreds nu möjligheterna till nybyggnation på platsen och denna ingår i markanvisningen till bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Gasverket Holding AB enligt detta utlåtande. Bolaget har för sin del godkänt avtalet, se bilaga 1.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som Kommunfullmäktige beslutade om 2020-11-02 och som har ett totalt positivt nettonuvärde. Det totala nettonuvärdet för Hjorthagen uppgår till 1 304 mnkr. Inräknat Stadens övriga investeringar, såsom skola, idrottsanläggning och förskolor

uppgår nettovärdet för Hjorthagen till ca 734 mnkr. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Gasverket ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett underskott om ca 280 mnkr som kompenseras med intäkter i andra delprojekt inom Norra Djurgårdsstaden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för nyproduktion av lokaler för 6 500 kr per ljus m² BTA.

Tredimensionella fastigheter för bostäder ska upplåtas med tomträtt.

Befintlig bebyggelse upplåts med tomträtt med de första 20 åren avgäldsfria.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering av allmänna anläggningar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Redogörelse för hur den föreslagna exploateringen uppfyller stadens mål finns i inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Genomförandebeslut finns för sanering och utbyggnad av allmän plats. När detaljplanen antagits kan sanering av mark och förläggning av ledningar påbörjas. Rivning av de delar som inte bevaras kan påbörjas först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Bolaget kommer att bygga garage under mark framför den bergrumsförlagda permanenta driftsatta sopsugsterminalen. Detta kan medföra att en provisorisk terminal behöver anläggas.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Detaljplanen för Gasverket Östra har varit på samråd. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas kvartal 2 2022. Detta ger en byggstart 2022 och en första inflyttning inom planområdet bedöms till 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller vid godkännande av exploateringsöverenskommelse, preliminärt kvartal 4 2021.

Risker och osäkerheter

I planläggningen av den gamla gasverksbebyggelsen finns risker kopplade till de höga antikvariska värdena, där länsstyrelsen kan ha en annan uppfattning än stadsbyggnadskontoret.

Kommunikation

Kontoret har samrått med stadsbyggnadskontoret, Östermalms stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, miljöförvaltningen, kulturförvaltningen, Stockholm Vatten och Avfall AB samt med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Staden har tagit emot ett gasverk vars byggnader har hög bevarandevärde samtidigt som de är svåra att bygga om på grund av deras mått och skick. Om området ska kunna bevaras måste det fyllas med nya verksamheter av tillräcklig omfattning för att få en långsiktigt hållbar ekonomi. Visionen om att gå från stängd industri till öppen stad är även till gagn för de som valt att flytta till Hjorthagen.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal Gasverket Östra