

Handläggare: Stefan Eriksson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 27001
stefan.eriksson@gfk.stockholm.se

2004-10-14

Dnr 04-701-2865

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Fråga om byggnadsminnesförklaring av Hjorthagen 1:1,2, 1:2 och
1:3. Remiss från Länsstyrelsen**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till länsstyrelsen som svar på remiss om byggnadsminnesförklaring.

Beslut i detta ärende justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Djurgården Lilla Värtan miljöskyddsförening har inkommit med en anmodan att länsstyrelsen ska byggnadsminnesförklara gasverksområdet.

Aktuellt område är föremål för detaljplanering och ingår i ett av stadens större stadsutvecklingsområde med omfattande planering av bostäder. Kontoret konstaterar att en stor del av bebyggelsen inom gasverksområdet är kulturhistoriskt värdefull och bör tillvaratas på ett bra sätt. Det är dock viktigt att byggnaderna inte bara skyddas och bevaras utan även får en långsiktig funktion och att en effektiv användning av bebyggelsen blir möjlig.

Områdets tekniska status vad gäller geoteknik, ledningar och markföroreningar gör att ingrepp behöver göras som påverkar mark och befintligt stängsel redan i tidigt skede.

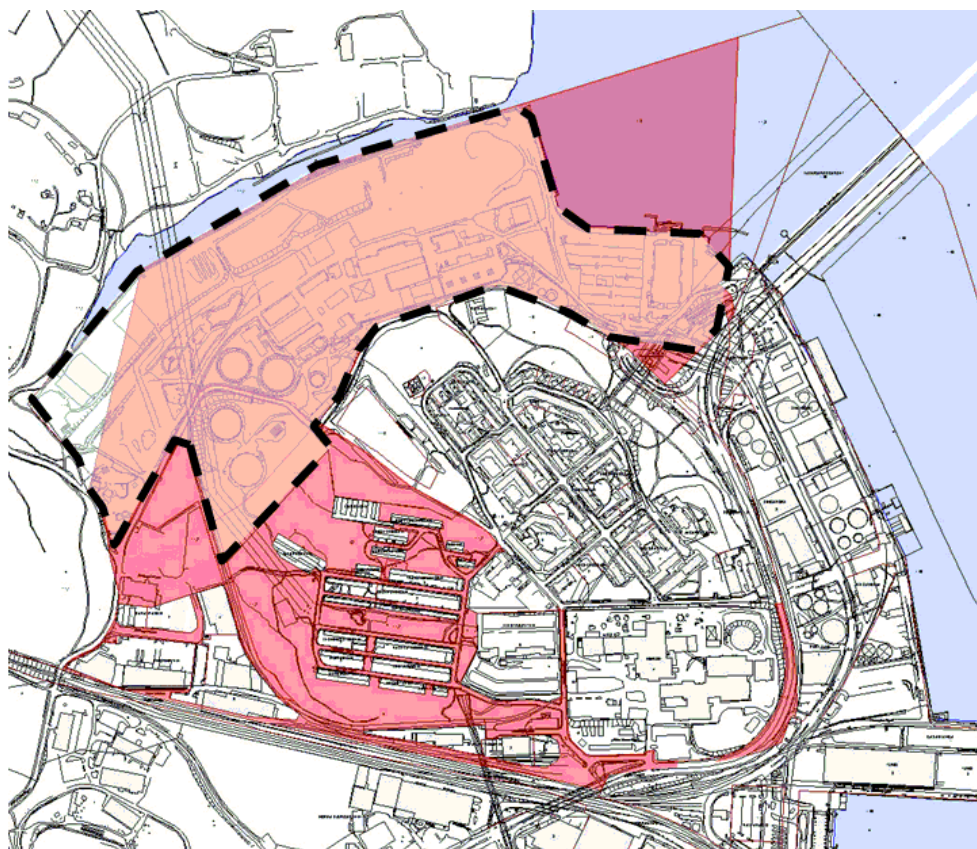
Kontoret anser att byggnadernas kulturskydd bör klargöras i den fortsatta planeringen och att nämnden i sitt yttrande till länsstyrelsen inte bör acceptera en byggnadsminnesförklaring av aktuell bebyggelse.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening (DLV) har inkommit med en anmodan till länsstyrelsen att byggnadsminnesförklara gasverksområdet i Hjorthagen 1:1,2, 1:2 och 1:3, **bilaga 1**.

Fastigheterna är stora och omfattar stora delar av västra Hjorthagen, se rödmarkering i bild nedan. Definitionen av gasverksområdet är mer otydlig, men är förenklat markerad med svartsträckning nedan.



Länsstyrelsen har på remiss översänt frågan till gatu- och fastighetskontoret för yttrande senast den 15 oktober, vilket sedan har förlängts till den 8 november för att klara stadens tider för beredning.

Ärendet

Djurgården – Lilla Värtans synpunkter

DLVs skrivelse om byggnadsminnesförklaring inrymmer till stor del synpunkter kopplat till planerad bostadsbebyggelse och eventuell konflikt med nationalstadsparken och strandskydd. Eftersom dessa frågor ej hänger

ihop med kulturminnesförklaringen så nöjer sig kontoret i detta ärende med att konstatera att stadens projekt sker i överensstämmelse med nationalstadsparkens gräns i översiktsplanen, se röd markering **bilaga 2**. Klargörande av nationalstadsparkens gräns samt ny bostadsbebyggelse och dess förhållande gentemot nationalstadsparkens gräns sker först i samband med prövning av detaljplan för området.

DLV hänvisar vad gäller bevarandesynpunkter till "Värdefulla industrimiljöer i Stockholm" som 1983 är framtaget gemensamt av Stockholms fastighetskontor, stadsbyggnadskontor och stadsmuseum. DLV redovisar utdrag av de förslag till föreskrifter som finns i nämnda rapport och framhäver bland annat att staketet är skyddsvärt och att byggnaderna motsvarar kraven på byggnadsminnesmärkning.

Kulturhistorisk inventering

Gasverksområdet finns som helhet med i "Värdefulla industrimiljöer i Stockholm" från november 1983. Rapporten inrymmer historisk beskrivning, beskrivning av pågående verksamhet, planförhållanden, byggnadernas utformning och skick, användningsmöjligheter, bevarandesynpunkter och förslag till skyddsföreskrifter.

Det nämns vidare att det för många av byggnaderna kan finnas fortsatt användning så länge gasverksamheten pågår. Användningen när gasverksamheten har upphört är däremot inte klargjord och redan i 1983 års rapport sägs "Bedömningen av användningsmöjligheterna för den äldre gasverksbebyggelsen är i hög grad beroende av planerna för områdets framtida utnyttjande" och att det efter en nedläggning av gasverksamheten "kan byggas upp till 6000 lägenheter på gasverksområdet, i Hjorthagen och Fisksjöäng".

De förslag på skyddsföreskrifter som togs fram 1983 säger att ett stort antal av byggnaderna bedöms motsvara fordringarna i 1960 års byggnadsminneslag. Dess byggnader får enligt förslaget inte rivas eller till sitt yttre förvanskas och den bärande konstruktionen ska bevaras. Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller och gasverksanläggningens område med park, terrasseringar och ursprungligt trästaket skall hållas i ett sådant skick att anläggningens karaktär inte förvanskas.

Pågående programarbete för ett nytt bostadsområde

Stadsbyggnadsnämnden godkände 030612 förslag till program för Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att jobba vidare med bl.a. den del som ligger i Hjorthagen. Genom avtal med Fortum Värme och Fortum Distribution blir det möjligt att omdisponera pågående energiverksamhet så att det är möjligt att bygga bostäder i lägen som tidigare varit omöjligt att bebygga.

Med utgångspunkt från detta har kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och ledningsbolagen arbetat vidare med kvarterstruktur och teknisk infrastruktur samt efter markanvisning (GFN040622) med byggherrarnas hjälp påbörjat en studie på enskilda kvarter via parallella uppdrag. Delar av området är förorenat samt har komplexa grundläggnings-

förhållanden vilket medför att det kommer att krävas en omfattande hantering av massor och grundförstärkning för ny bebyggelse och infrastruktur. Det finns även ledningar genom området som behöver flyttas redan i tidigt skede såväl tillfälligt som permanent. Obebyggda delar av gasverksområdet såväl som det ursprungliga trästaket blir på vissa sträckor berörda av tidiga markarbeten. Trästaket, främst längs Husarviken, är dock på flera avsnitt ruttet, trasigt och delvis nedrivet.

De kulturhistoriska byggnaderna ligger inte inom det geografiska område som är tänkt att ingå i de första detaljplanerna. Den fortsatta planeringen av området kommer dock att inbegripa även den äldre bebyggelse som staden tar över efter Fortum Värme när de lämnar sitt arrendeområde.

Konsekvenser

Måiluppfyllelse

En byggnadsminnesförklaring av gasverksområdet fullt ut påverkar fortsatt planering och utbyggnad av ett av stadens viktiga utvecklingsområden med centrala bostäder nära kommunikationer och grönområden.

Ekonomi

Att fastställa skyddsbestämmelser utan att beakta möjlig användning riskerar medföra byggnader som inte går att använda. En byggnadsminnesförklaring bedöms medföra värdeminskning på fastigheterna.

Miljö

Flera av byggnaderna är förorenade. En byggnadsminnesförklaring riskerar att skyddsbestämmelser fastställs som inte fungerar med byggnadens status.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret konstaterar att en stor del av bebyggelsen inom gasverksområdet är kulturhistoriskt värdefull. Det är dock viktigt att byggnaderna inte bara skyddas och bevaras utan även får en långsiktig funktion och att en effektiv användning av bebyggelsen blir möjlig.

Sedan en lång tid finns en väl fungerande arbetsmodell i Stockholm där byggnadernas kulturvärden skyddas i samband med kommunens planering. Kontoret anser att denna modell passar utmärkt, inte minst i aktuellt fall när bebyggelsen både kommer att upphöra i sin nuvarande funktion och ligger i ett område som är föremål för detaljplanering. Byggnadernas tekniska status och möjlig användning bör utredas vidare i samband med det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att nämnden i sitt yttrande till länsstyrelsen inte accepterar en byggnadsminnesförklaring av aktuellt område.

SLUT