



Anna Haag
Stora projekt
Telefon: 08-508 262 93
anna.haag@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-05-14

Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Oscar Properties.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 till Oscar Properties och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ny detaljplan för området.

Krister Schultz

Olle Cyrén

Sammanfattning

Gasverksområdet i Hjorthagen, som är en del av projektet Norra Djurgårdsstaden, har ett stort kulturhistoriskt värde. De äldsta byggnaderna är från 1890-talet och ritades av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har stora arkitektoniska och industrihistoriska värden. Gasklocka 3 och 4, de sk stålklockorna, ligger något utanför de mest centrala delarna av gasverksområdet. Staden bedömer att dessa gasklockor i högre grad än övriga äldre byggnader i gasverksområdet kan prövas för bostadsändamål.



Oscar Properties har inkommit med en ansökan om markanvisning för omvandling av gasklocka 3 och 4 i Norra Djurgårdsstaden. Ansökan innehåller moderna, miljömässiga bostäder som integreras med kommersiella och kulturella lokaler med hög tillgänglighet. Bolagets vision stämmer väl överens med stadens ambitioner och deras samarbete med arkitektfirman Herzog de Meuron borgar för ett projekt med hög arkitektonisk kvalitet. Projektet är mycket positivt inte bara för Norra Djurgårdsstaden utan för hela Stockholm. Det ger möjlighet att skapa ett nytt arkitektoniskt landmärke i Stockholm och en möjlighet att visa upp ett Stockholm i världsklass!

Projektet innehåller i dagsläget många osäkerheter som hänsyn till befintlig kulturmiljö, markrening, grundläggning m.m. som måste utredas vidare under det kommande planarbetet. Markanvisning som gäller i två år innebär att staden tillsammans med Oscar Properties har möjlighet att utreda förutsättningarna för projektet.

Kontoret föreslår att den aktuella marken anvisas till Oscar Properties med arkitektfirman Herzog de Meuron som projektets arkitekter.

Bakgrund

Gasverksområdet i Hjorthagen, som är en del av projekt Norra Djurgårdsstaden, har ett stort kulturhistoriskt värde. De äldsta byggnaderna är från 1890-talet och ritades av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har stora arkitektoniska och industrihistoriska värden. Hela området är blåklassat av stadsmuseet.

Utgångspunkten är att gasverksområdet och byggnaderna i huvudsak skall bevaras då värdet inte bara ligger i enskilda byggnader utan även i områdets upplevelsevärde och karaktär samt speglar viktiga teknik-, samhälls- och socialhistoriska värden. Kommande utredningar av föreningar, byggnadernas förutsättningar, ekonomi m.m. får visa hur området respektive byggnaderna ska utvecklas som en viktig del av stadsutvecklingsområdet.

Gasverket har fem gasklockor. Gasklocka 1 och 2 är Bobergs tegelklockor från 1893 respektive 1900. Gasklocka 3 och 4 är de sk stålklockorna uppförda 1912 resp. 1932, se bild 1 och 2. Gasklocka 4 är ca 100 m hög. Gasklocka 5 är en sfärisk högtrycksklocka från 1972.



Bild 1. Gasklocka 3



Bild 2. Gasklocka 4

Fortums verksamhet med produktion av stadsgas pågår idag inom området. Arbetet med att planera och förbereda för övergången till naturgas och för flytten av verksamheten till Nynäshamn och Högdalen pågår. Staden kommer successivt att ta över området i takt med Fortums avveckling på platsen. Enligt avtal mellan staden och Fortum skall de två stålklockorna tas ur drift senast maj 2010 och resterande delar av anläggningen lämnas senast juni 2013.

Gasklocka 3 och 4 ligger något utanför de mest centrala delarna av gasverksområdet. Staden bedömer att dessa gasklockor i högre grad än övriga äldre byggnader i gasverksområdet kan prövas för bostadsändamål. Klockorna har ett stort kulturhistoriskt värde och är även värdefulla landmärken. Utgångspunkten för en omvandling av dessa klockor kan vara att antingen skapa bostäder och lokaler i befintliga konstruktioner alternativt riva och återskapa byggnader som med sin karaktär och gestaltning påminner om förlagorna. Detta kräver en hög arkitektonisk kvalitet.



Bild 3. Illustrationsplan över Norra Djurgårdsstaden med gasklocka 3 och 4 markerade.

Oscar Properties (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för omvandling av de två stålklockorna (3 och 4) i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har presenterat en idé där klockorna inrymmer bostäder, men såväl kommersiella som kulturella lokaler föreslås integreras i projektet.

Moderna bostadsrättslägenheter med miljöprofil som integreras med lokaler för kommersiellt och kulturellt ändamål med hög tillgänglighet för alla stockholmare.

Oscar Properties har under de senaste åren byggt mer än 300 bostadsrätter i Stockholm genom att omvandla kontor, skolor, industrilokaler till moderna bostäder. I Hammarby Sjöstad byggs en del av Lumahusets industrilokaler om till bostäder och i Västertorp pågår arbetet med skapa 55 nya bostäder i Västertorps Gymnasium. Andra genomförda bostadsprojekt är ombyggnaden av Katarina Västra skola på Södermalm och omvandlingen av tullens gamla lokaler på Gärdet.

Bolaget har för detta projekt ett partnerskap med arkitektfirman Herzog de Meuron. Herzog de Meuron är en av vår tids främsta arkitektfirmor med projekt som spänner från offentliga byggnader, ombyggnader av kulturhistoriskt värdefulla lokaler till mindre hotell och lägenheter. Några exempel på prestigefyllda projekt är Olympiastadion i Peking (Fågelboet), Tate Modern i London och Allianz Arena i München. Bolagets samarbete med Herzog de Meuron borgar för arkitektonisk kvalitet av världsklass och ett projekt som kan bli ett nytt arkitektoniskt landmärke i Stockholm.



Bild 4. Fotomontage över Norra Djurgårdsstaden med gasklocka 3 och 4 markerade.

Staden och Bolaget uppskattar att projektet kan inrymma ca 400 lägenheter och en del kommersiella lokaler.



Inom Norra Djurgårdsstaden har tidigare ca 2 000, av totalt ca 5 000 lägenheter, markanvisats i de två första detaljplanerna. Den första detaljplanen, Norra 1, är antagen men överklagad och genomförandebeslut är taget av Exploateringsnämnden 2008-03-19. Den andra detaljplanen kommer att ställas ut under våren/sommaren 2009 för att tas upp för antagande i Kommunfullmäktige under hösten. Planering pågår för att under hösten markanvisa för detaljplanen Norra 2, ca 600 lägenheter. Av de ca 2 000 markanvisade lägenheterna är ca hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter.

Tidigare beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.
GFN 030109	Lägesredovisning för hela utvecklingsområdet. Godkännande av ekonomisk redovisning samt beslut om fortsatta investeringsutgifter för utredningar, 15 mnkr
GFN 031125	Lägesredovisning markrening, med delgenomförandebeslut, 35 mnkr, för att gå vidare med bl a projektering avseende masshantering och kraftledningstunnel
GFN 040504	Ramavtal mellan staden, Fortum Värme, Fortum Distribution och Stockholm Hamn
GFN 040622	Markanvisning för bostadsändamål inom Hjorthagen, Etapp 1, till ca 20 byggherrar
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1100 mnkr
GFN 050308	Markanvisning i Hjorthagen, komplettering inom Etapp 1
MN 051027	Remiss av planförslag för Norra Djurgårdsstaden. Lägesredovisning av Norra Djurgårdsstaden.
MN 061214	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden
MN 080519	Lägesredovisning Norra Djurgårdsstaden

SBN 080821	Godkännande av detaljplan Norra 1
KF 081103	Antagande av detaljplan Norra 1
EXPLN 090319	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.

Förslag till markanvisning

Markanvisningen innebär att möjligheten att omvandla stålklockorna till ca 400 lägenheter integrerade med offentliga och kommersiella lokaler skall utredas. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Marken säljs till marknadsvärde och baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan och med utgångspunkt från genomförda anbudsupphandlingar och markanvisningar i området.

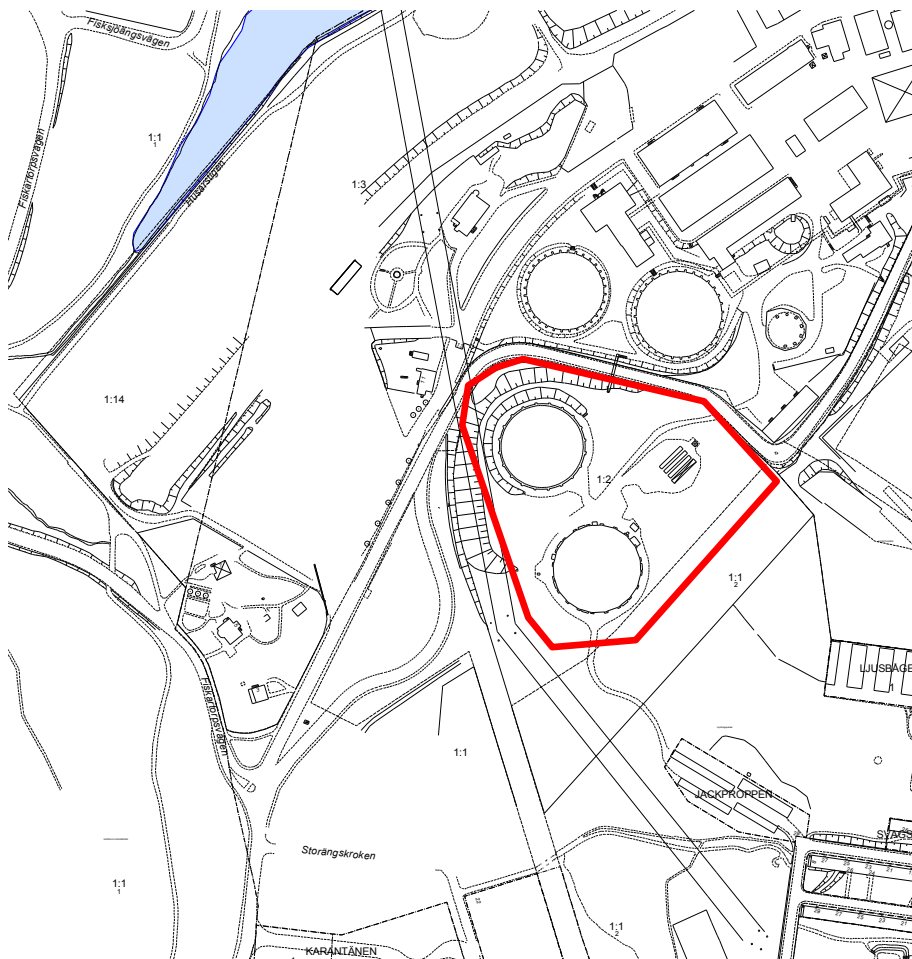


Bild 5. Ungefärlig avgränsning av området som markanvisningen avser.

Markanvisning sker enligt principerna i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från Exploateringsnämndens beslut.



Projektets innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

En förutsättning för markanvisningen är Herzog de Meuron's engagemang i projektet. En annan förutsättning för markanvisningen är ett aktivt deltagande i stadens arbete med miljöprofileringen av Norra Djurgårdsstaden. Ambitionen att integrera bostäder med lokaler för t.ex. kommersiella och kulturella verksamheter som möjliggör en hög grad av allmänhetens tillgänglighet till området och byggnaderna är en av förutsättningarna i markanvisningen. Tillkommande behov av offentlig service, anslutning till stadens tekniska infrastruktur, parkeringsplatser, angöring mm ska utredas i samarbete med stadens förvaltningar i kommande planprocess.

Detta är Bolagets första markanvisning i staden. Den vision som Oscar Properties har presenterat för omvandlingen av stålklockorna är spännande och utvecklingsbar. Kontoret bedömer att ambitionen att integrera bostäder med kommersiella och kulturella lokaler stämmer väl överens med stadens mål. Samarbetet med en världsledande arkitektfirma som Herzog de Meuron borgar för den höga arkitektonisk kvalitet som är en förutsättning för projektets genomförande.

Konsekvenser

- Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris.

Stadens inkomster består av försäljningsintäkten. Utgifterna består av kostnader för utredning, projektering, eventuella saneringsåtgärder och anläggande av allmänna gator. Stadens anläggningskostnader är för detta projekt relativt små då behovet av ny infrastruktur är litet. Stadens inkomster och utgifter för detta projekt är en del i inriktningsbeslutet för Norra Djurgårdsstaden som godkänts av Exploateringsnämnden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

- Tidig miljöbedömning

Området ingår idag i produktionsområdet i Fortums gasverk. Området runt stålklockorna är instängslat och oåtkomligt för allmänheten. I direkt anslutning till området finns stora naturvärden dels i Hjorthagsparken dels i angränsande Kungliga nationalstadsparken. Området är en del av det ekologiska

spridningssambandet mellan Norra och Södra Djurgårdens natur- och rekreationsområden.

För Norra Djurgårdsstaden finns en miljöbedömning enligt den metod som nämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är påverkan på stads- och landskapsbild, kulturhistoriska värden, naturmiljö, buller och markföroreningar. En fördjupad miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram parallellt med detaljplanarbetet.

- Måluppfyllelse

I Stockholms Vision 2030 framgår att Stockholm skall vara en stad att bo och arbeta i, en mötesplats. Detta ställer krav på att utveckla allt från bostäder, kommunikationer och förutsättningar för företagande. Norra Djurgårdsstaden och omvandlingen av gasverksområdet är en viktig del i Stockholms bostadsförsörjning och kommer de närmaste åren att bidra med en hög produktion av bostäder i ett område som förväntas bli ett av de mest attraktiva i Stockholm.

Projektet ligger i linje med stadens mål ”bygg staden inåt”. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Genomförandet innebär en omvandling av ett gammalt industriområde där den nya exploateringen medför att marken renas, vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

- Näringsliv och jobb i regionen

Projektet innehåller främst bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer att skapas i samband med att kommersiella lokaler integreras i projektet. Projektet bidrar med ett stort antal bostäder vilket gynnar en fortsatt tillväxt i Stockholm med hög inflyttning av arbetskraft i regionen.

- Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för projekt Norra Djurgårdsstaden. Enligt denna har projektet trots en hög exploateringsgrad god tillgång på park- och vistelseytor. Problem som analysen visar på är framförallt kopplade till biltrafik. Dessa frågor kommer att studeras vidare i det kommande detaljplanarbetet.

Genomförande och tidplan

Det finns flera osäkerheter kopplat till genomförandet av projektet som behöver utredas ytterligare. Behovet av sanering och grundförhållandena är aspekter som ytterligare behöver belysas. Vidare finns utredningsbehov avseende parkering, teknisk försörjning mm. Den viktigaste frågan är dock hur den nya bebyggelsen



skal gestaltas för att tillgodose kravet på anpassning till områdets kulturhistoriska värde och samtidigt få en egen identitet. Gasverkets och gasklockornas kulturhistoriska värde samt deras roll som viktiga landmärken för Hjorthagen och Stockholm måste hanteras med stor omsorg och respekt. En antikvarisk förundersökning håller på att tas fram. Denna kommer att ange förutsättningarna för utvecklingen av området med bibehållande av dess internationellt höga kulturhistoriska värde.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt till två år. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2012 och första inflyttning år 2015.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt våren 2010. När köpeavtal är träffat med exploitören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen och stadsmuseet.

Planbeställning

Det av kontoret föreslagna projektet ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha Exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Oscar Properties presenterar i sin vision för gasklockorna, ett nytt landmärke för Stockholm. Visionen innehåller moderna, miljömässiga bostäder som integreras med kommersiella och kulturella lokaler med hög tillgänglighet. Bolagets vision stämmer väl överens med stadens ambitioner och deras samarbete med Herzog de Meuron borgar för ett projekt med hög arkitektonisk kvalitet. Projektet är mycket positivt för inte bara Norra Djurgårdsstaden utan för hela Stockholm. Det ger en möjlighet att skapa ett nytt arkitektoniskt landmärke i Stockholm och en möjlighet att visa upp ett Stockholm i världsklass!

Projektet innehåller i dagsläget många osäkerheter som måste utredas vidare under det kommande planarbetet. Markanvisningen gäller i två år och innebär att staden tillsammans med Oscar Properties har möjlighet att påbörja arbetet med att utreda projektets förutsättningar.



Kontoret föreslår att den aktuella marken anvisas till Oscar Properties med arkitektfirman Herzog de Meuron som projektets arkitekter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut