



EXPLOATERINGS  
KONTORET

2013-05-22  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
E2013-513-00821  
E2013-513-00570  
E2010-511-00355  
E2012-513-00411  
E2013-513-00839

Britta Eliasson  
Avdelningen för Stora projekt  
Telefon: 08-508 264 61  
britta.eliasson@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2013-06-13

## **Markanvisningar för skola, förskola, scen, idrottshall, sopsugsterminal och bostäder i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar till fastighetsnämnden mark för idrottshall inom fastigheten Hjorthagen 1:3 och 1:5 enligt kontorets förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden anvisar till fastighetsnämnden mark för scenlokaler i en av tegelgasklockorna inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt kontorets förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för sopsugsterminal i bergrum inom fastigheten Hjorthagen 1:3 och Hjorthagen 1:5 och ger kontoret i uppdrag att upplåta utrymmet i bergrummet till gemensamhetsanläggningen för sopsug i Hjorthagen.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för två markbostäder inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt kontorets förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
5. Exploateringsnämnden anvisar till Skolfastigheter i Stockholm AB mark för skola och förskola inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt kontorets



förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Gunnar Jensen

Mårten Frumerie

Staffan Lorentz

### **Sammanfattning**

En rad beslut behövs för den fortsatta planeringen av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut från 2009-09-21. Detta ärende omfattar markanvisningar för skola, förskola, idrottshall och sopsugsterminal. Dessutom markanvisas en liten byggrätt i etapp Brofästet.

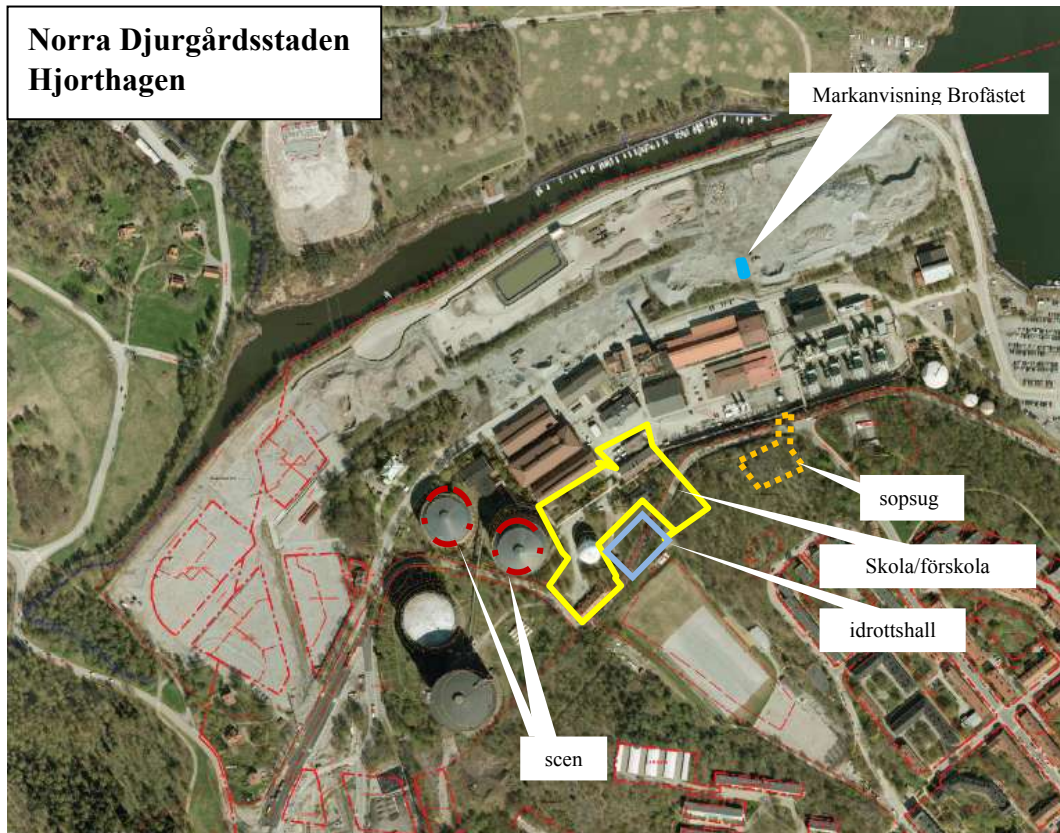
Mark för idrottshall intill Hjorthagens IP och för en scen i en av de två tegelgasklockorna ska anvisas till fastighetsnämnden. Vilken av gasklockorna som slutligen överförs till fastighetsnämnden utreds under arbetet med att ta fram förslag till detaljplan.

Kontoret föreslår också en markanvisning för sopsugsterminal i ett bergrum i bakkanten av Gasverksområdet. Terminalen kommer att betjäna sopsugsanläggning som omfattar hela stadsutvecklingsområdet i Hjorthagen.

Mark för skola med 760 elever och förskola med 72 barn anvisas i Gasverket till SISAB. Skolan och förskolan kommer att inrymmas i två befintliga byggnader och i nyproduktion i Gasverksområdet närmast Hjorthagens IP.

Inom etapp Brofästet föreslår kontoret en markanvisning om två markbostäder för äganderätt till Åke Sundvall Projekt AB.

Föreslagna beslut ligger i linje med och inom den ekonomiska ramen för inriktningsbeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2009.



## Bakgrund Hjorthagen

Nu pågår byggnation och planering av de ca 6000 nya lägenheterna och de ca 50 000m<sup>2</sup> verksamheter som ingår i den del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ligger i Hjorthagen. I oktober 2012 flyttade de första invånarna i Norra Djurgårdsstaden in. Nu bor där ca 200 familjer och den första förskolan har just öppnat. Nästan 4000 lägenheter är markanvisade i området och de första detaljplanerna har vunnit laga kraft. Där pågår nu markrening och byggnation. Målet är att färdigställa ca 500 lägenheter om året tillsammans med ny infrastruktur, gator, parker och service. Planeringen utgår från det inriktningsbeslut som fattades av kommunfullmäktige 2009 och ”Fördjupat program för Hjorthagen” (maj 2009) som är kopplat det.

Området utgörs av gammal industrimark som använts för gasproduktion. Ett trettiotal byggnader finns kvar i Gasverket. De berättar om hundra år av gasproduktion och har ett högt kulturhistoriskt värde. De skall renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur. Ett fåtal ska rivras. Gasverkets äldre bebyggelse bildar centrum i stadsutvecklingsområdet.

Norra Djurgårdsstaden är en av stadens miljöstadsdelar och utvald att delta inom Clinton Foundation som ett av 18 stadsutvecklingsområden i världen för hållbar stadsutveckling. Staden har formulerat övergripande miljömål för stadsdelen. Miljömålen har konkretiserats i krav för respektive etapp, delprojekt, inom Norra Djurgårdsstaden, så kallade handlingsprogram. Det här ärendet berör delprojekten Gasverket, Sopsug i Hjorthagen och Brofästet, för vilka det finns var sitt handlingsprogram med krav för planering, projektering byggande och förvaltning.

### **Idrottshall**

Hjorthagens IP som nyligen upprustats ska kompletteras med en fullstor idrottshall för att tillgodose behov av tränings- och tävlingslokaler samt användas i skolans idrottsundervisning. Hallen som ska ha handbollsplan mm ska inte ta emot publik. Det finns även behov av ny fäktningslokal och bågskyttehall.

Under idrottshallen är en av de platser som är möjliga för att anlägga parkeringsplatser i Gasverksområdet. Gasverket kommer att behöva parkeringsplatser för besökare till kulturevenemang och handel. Därför planeras för parkering under hallen.

### **Gästspelscen**

Tillkomsten av en scen i en av gasklockorna är viktig för Gasverket och Hjorthagen för ge ökad attraktion till området. Den svarar mot ett behov av lokaler där större uppsättningar kan spelas i Stockholm, vilket det i dag råder brist på.

Idén med en scen i en av gasklockorna startade redan år 2009 med utredningen "Musikverk Värtan". Därefter utvecklades idén om att flytta Operan till Gasverket då Operahuset behövde renoveras och byggas om. Tanken var då att anlägga en provisorisk scen för operan i en av gasklockorna och flytta med befintlig teaterteknik från operahuset till gasklockan. Planerna på att flytta operaverksamheten skrinlades då tidplanera för nedstängning av pågående gasproduktion och Operans flytt inte överensstämde. Därefter har "Föreningen internationell scen i gasverket" drivit en vision om ett scenkulturkluster där flera scener och lokaler ska ordnas i och runt gasklockorna. Fastighetskontoret har på exploateringskontorets uppdrag utrett om det är möjligt att förverkliga ett scenkonstkluster med den omfattning föreningen föreslagit. Arbetet har bedrivits tillsammans med kulturförvaltningen.

Då det är tekniskt komplicerat att bygga om gasklockorna och intilliggande byggnader och stora hänsyn måste tas till kulturmiljön blir kostnaden för kluster av den modell föreningen förslagit mycket stor för staden. Det område som nu föreslås för markanvisning bygger på ett betydligt mindre programinnehåll än föreningens förslag och ska omfatta endast en gasklocka.

Antal åskådarplatser bedöms kunna bli 700 - 900 sittande och 2500 - 3000 stående, beroende på vilken klocka och utformning som väljs.

### **Sopsugsterminal**

Avfallshanteringen i Hjorthagen sker med hjälp av ett sopsugssystem, som anläggs av exploateringskontoret i enlighet med det av kommunfullmäktige fattade genomförandebeslutet från 29 november 2010. Sopsugssystemet byggs ut i takt med den övriga bebyggelsen. Den är taget i drift för de etapper som är inflyttade. I dag sugs avfallet till en tillfällig terminal som ligger intill planområdet Norra 2. Där samlas det upp i containrar innan det körs iväg på lastbil.

En permanent placering för terminalen föreslås nu i ett bergrum under Gasverksvägen och Hjorthagsparken med infart från gasverksområdet, som ligger på en topografiskt lägre nivå. Alternativen till bergrummet var att placera terminalen i en av de gamla gasverksbyggnaderna eller i en bottenvåning för ny bebyggelse. Bergrummet valdes för att anläggande och drift inte var beroende av samordning med annan verksamhet samt att lösningen var ekonomiskt fördelaktig när hänsyn togs till alternativ användning av byggnaderna. När de boende börjar flytta in i utbyggnadsetapp Norra 2, det vill säga 2016, behöver den tillfälliga terminalen vara avvecklad och den permanenta tagen i bruk för att undvika störningar.

Sopsugsterminalen ska ta hand om tre fraktioner avfall (restavfall, tidningar och plastförpackningar) från ca 6 000 bostäder, 50 000 kvm kommersiella verksamheter samt ca 130 publika papperskorgar. Hela sopsugssystemet projekteras och anläggs i en samverkansentreprenad mellan ENVAC och staden. Målet är att skapa världens bästa sopsugssystem ur fem aspekter: miljömässig, teknisk, ekonomisk, brukarvänlig och estetisk.

Exploateringskontoret ha ansökt om förrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning för sopsugssystemet och verkar för att förrättningen ska genomföras inom de närmsta månaderna. Kontoret har tagit fram förslag till avtal för ingående parter. Anläggningen skall successivt övertas av en samfällighet där alla fastigheter som är anslutna till systemet ingår.

Ett sopsugssystem är ett resurseffektivt och stadsbyggnadsmässigt fördelaktigt avfallshanteringssystem som också har stora fördelar ut arbetsmiljösynpunkt. Men det är systemomfattande och komplext. Som en del i miljöprofilarbetet för Norra Djurgårdsstaden har miljömål tagits fram för sopsugen. Det gäller t ex individuell kostnadsdebitering baserat på mängden genererat avfall, att systemlösningar genomförs där t.ex. överskottsvärme från sopsugsanläggningen användas för andra verksamheter i närområdet samt krav på framtida kontinuerliga förbättringar av anläggningen. Genom enskilt huvudmannaskap och inrättande av gemensamhetsanläggning och den successiva utbyggnaden av anläggningen kan dessa miljöambitioner inte infrias, vilket även byggherrarna i Norra Djurgårdsstaden har tillskrivit staden om.

### **Skola och förskola**

I Hjorthagen kommer det att behövas en ny skola för årskurserna F-6. Nuvarande skola kommer tillsammans med nya paviljonger vara områdets skola inledningsvis. En ny skola med 760 elever kommer att behöva byggas. Stadsbyggnadskontoret har identifierat sydvästra delen av Gasverket som den lämpligaste platsen för en ny skola. Platsen ligger centralt med bra kontakt med både gamla och nya Hjorthagen.

Utbildningsförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning vill ha ett nära samarbete mellan skola och förskola. Stadsdelen vill därför lokalisera sju förskoleavdelningar till skolområdet. De har skrivit en avsiktsförklaring om samarbete och om att lokalerna ska utformas så att de kan användas av både skola och förskola.

### **Brofästet**

Exploateringsnämnden har beslutat om markanvisningar till sex byggherrar i utbyggnadsetapp Brofästet. I den struktur för Brofästet som stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret tagit fram, bryts de större byggandsvolymerna av tre trevåningsbyggnader. Det är för en av dessa som exploateringskontoret nu föreslår en markanvisning. De övriga två ska tillhöra intilliggande fastigheter.

### **Tidigare beslut**

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Louden.

KF 041214	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.
KF 2010-11-29	Ök om exploatering inom detaljplan Västra samt anläggande av sopsugsanläggning i Hjorthagen. Genomförandebeslut 3
FSN 2011-03-15	Utredningsbeslut om internationell gästspelsscen.
EXPL 2011-03-17	Utredningsbeslut för kulturkluster kring gasklockorna.
EXPL 2011-12-15	Infrastruktur inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 4.
KF 2012-04-02	Infrastruktur inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 4.
EXPL 2012-03-15	Överenskommelse om exploatering Norra 2, Genomförandebeslut 5.
SDN 2012-06-14	Ny förskola i hus 11 i Gasverksområdet.
KF 2012-06-11	Överenskommelse om exploatering Norra 2, Genomförandebeslut 5.
EXPL 2012-09-27	Markanvisning för etapp Brofästet
FSN 2013-03-05	Reviderat utredningsbeslut om internationell gästspelsscen.
SBN 2013-03-07	Startpromemoria för Hjorthagens IP.
IdrN 2013-04-16	Budget för idrottshall

Start-PM för detaljplan för sopsugsterminal i bergrum föreläggs stadsbyggnadsnämnen för beslut den 23 maj.

## Markanvisning Skola och förskola



Skolan och förskolan behöver ett utredningsområde som sträcker sig till fler möjliga platser för skolgård och byggnader än vad som troligen kommer att utgöra den slutliga tomten. Den slutliga avgränsningen görs i detaljplanen.

Skolans lokaler kommer att finnas i en befintlig byggnad som tidigare var reparationsverkstad och i en nybyggd del. En befintlig byggnad kommer att behöva rivas eftersom den inte kan integreras på ett lämpligt sätt.

Förskola kommer att placeras i en befintlig byggnad som tidigare fungerade som lager och som byggs ut till viss del. Förskola kommer även att placeras i den nya skolbyggnaden.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och befintliga byggnader säljs. Värdet på byggnaderna är bestämt till 587 000 kr i prisläge februari 2013.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



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

## Idrottshall



Den nya idrottshallen i Hjorthagen får en placering intill de nyrustade idrottsplanerna, helt nära den planerade skolan. Marken för hallen planläggs för idrottsändamål och ägaransvaret överförs till fastighetsnämnden. Under hallen planeras för parkering med ca 70 platser.

Eftersom idrottshallen planeras i nedsänkt läge kan taket användas för spontanidrott. Hallen får sin entré från Gasverksvägen som flyttas norrut för att ge plats för byggnaden. Spelplanens golv hamnar en våning ned och under den byggs ett garageplan.

Byggnaden kan också rymma lokaler för fäktning, bågskytte och ett gym. Idrottshallen kommer att hyras av idrottsnämnden medan garaget föreslås hyras ut till en privat intressent.

Det ska utredas om intilliggande förskola kan ha lokaler i byggnaden.

## Gästspelscen



Ägaransvaret för den av de två gasklockorna som blir scen ska överföras till fastighetskontoret. Vilken av klockorna det blir kommer att utredas inför samråd om detaljplan.

Höga antikvariska krav medför att ingreppen i exteriören ska göras så små som möjligt. Även den omgivande parkmiljön ska bevaras så långt som möjligt. Invändigt avlägsnas själva gasbehållaren. Ombyggnaden invändigt ska ta hänsyn till de antikvariska värdena. Detta fastställs i plan- och bygglovprocesserna.

Fastighetskontoret har inte något uppdrag att lösa parkering för scenen. Stor andel av besökarna förväntas åka kollektivt. Parkeringsplatser och garage planeras i gasklockans närhet.

Exploateringsnämnden bekostar utredning och projektering fram till att ägaransvaret övergår till fastighetsnämnden. Nedlagda kostnader återbetalas då, exklusive de 1,5 mkr som exploateringsnämnden ska stå för enligt tidigare utredningsbeslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

## Sopsug

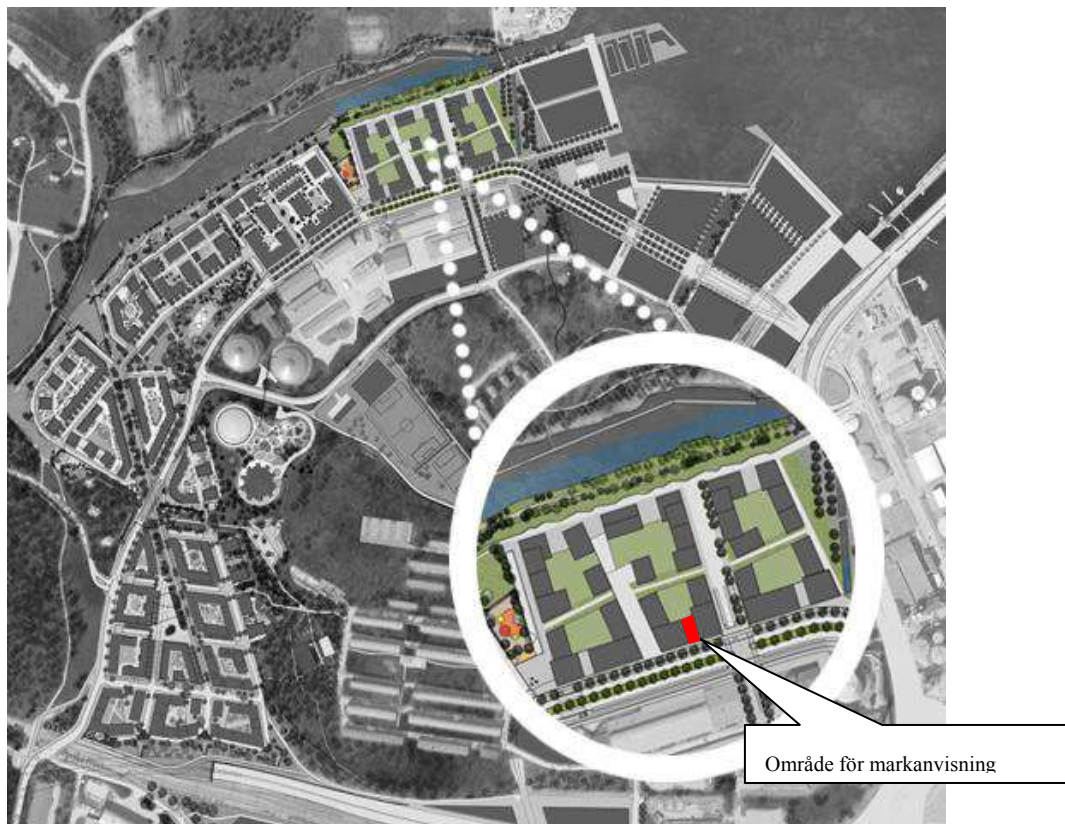


Område för markanvisning i bergrum

Markanvisningen gäller ett bergrum om ca 1000 kvm i berget under Hjorthagsparken med infart för hämtningsfordon och ingång för besökare genom portar i berget från gasverksområdet. Sopsugsterminalen ska innehålla containrar för uppsamling av avfall och fläktrum för vakumfunktionen, rangeringsytor för hämtningsfordonen och personal- och besöksutrymmen.

Markanvisningen säkerställer detaljplaneläggning och prioriterad marktillgång för terminalen under utbyggnadsskedet och sker till exploateringskontoret och kommer inför driftsfasen att överföras till den part som driver anläggningen.

## Brofästet



Kontoret föreslår en markanvisning inom etapp Brofästet om två markbostäder för äganderätt till Åke Sundvall Projekt AB. Bolaget har ansökt om markanvisning för platsen med en idé som överensstämmer med stadsbyggnadskontorets och exploateringskontorets mål.

Förutsättningarna för föreslagen markanvisning är de samma som för tidigare, av nämnden, beslutade markanvisningar i Brofästet. Förslaget utgörs av en trevåningsbyggnad mellan två högre byggander. Förslaget medför inga förändringar i etappen Brofästets förutsättningar beträffande måluppfyllelse och bidrar positivt till etappens ekonomiska resultat.

Åke Sundvall Projekt AB är ett dotterbolag till Åke Sundvall Bygg som bedrivit byggenskap i Stockholm sedan 1942. Bolaget utsågs som vinnare av årets Stockholmsbyggnad 2011. Aktuella projekt i Stockholm är 33 bostäder i Skagershuset i Årsta och Järvalyftet med bla 214 studentbostäder i Tensta.

## Detaljplan

Idrottshall, ny gästspelscen, skola, förskola och sopsugscentral kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## 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. När byggnaderna används för scen, förskola och skola kommer de många till del. Gasverkets vackra miljöer utgör en stor del av attraktiviteten i Norra Djurgårdsstaden. Dess utveckling står i samklang med de höga ambitioner för stadsmiljö, arkitektonisk kvalitet och miljöambitioner som områdets byggherrar har.

De investeringar som är kopplade till besluten i detta tjänsteutlåtande ryms inom ramen för inriktningsbeslutet i KF 2009-09-07. För sopsugsterminalen finns redan ett genomförandebeslut. Här redogörs därför bara för en del relevanta ekonomiska avvägningar som gjorts som underlag för föreslagna beslut.

Kontoret avser att ta fram underlag för ett genomförandebeslut för Gasverket så snart det finns uppskattningar av stadens utgifter för scen, skola och förskola. I Gasverket pågår sanering av mark, vilket ingick i genomförandebeslutet för Norra 2, som fattades av kommunfullmäktige i juni 2012.

Exploateringskontoret äger och förvaltar byggnaderna i Gasverket tills de kan överlåtas till långsiktiga ägare. Ett antal åtgärder behövs för säkerhet och förvaltning av byggnaderna till dess. Bland annat avser kontoret att restaurera skorstenen, som är i dåligt skick. Kontoret vill också påbörja invändig rivning och sanering av de två tegelgasklockorna. Kostnaden är uppskattad till 3 mnkr.

Sopsugsterminalen beräknas kosta 22 mnkr inklusive projektering och planläggning, vilket är inom ramen för genomförandebeslutet. Staden anlägger sopsugsanläggningen, men får tillbaka investerade medel när anläggningen överlåts till samfälligheten.

## Ekonomiska osäkerheter

En stor osäkerhet är skick och föroreningsgrad för byggnaderna.



### **Slutsats - ekonomi**

Gasverket är ett av de delprojekt i Hjorthagen som har stort underskott. För Norra Djurgårdsstaden som helhet gäller dock att inkomsterna minst motsvarar utgifterna i projektet.

### **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 för alla smaker och shopping i världsklass

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 byggnader och mark renas, vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Mål för nämnden som projektet stöder.

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2012, därefter 4 000 lgh/år
- värna blandade upplåtelseformer inkl ägarlägenheter
- fortsätta arbetet med miljöprofilområdet Norra Djurgårdsstaden
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkering
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- Förverkliga en kulturscen i gasklocksområdet.

### **Bostadsbebyggelse**

Den aktuella anvisningen för bostäder utgör ett komplement till den exploatering som planeras i etappen Brofästet. Hittills har det markanvisats för ca 1700 hyresrätter, 1900 bostadsrätter och 460 studentbostäder i Hjorthagen.

### **Miljö, grönkompensation, 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.

Området är idag en avvecklad del av Fortums gasverk. Marken och byggnaderna är förorenade efter 100 års användning för gasproduktion och kommer att renas

till den nivå som krävs för den nya användningen. Ingen värdefull naturmark tas i anspråk. Staden har höga ambitioner om att tillföra växtlighet i området för att stärka grönstrukturen och de ekologiska sambanden, ge god dagvattenhantering, bra mikroklimat mm.

Handlingsprogram har tagits fram för respektive deletapp. Där tolkas miljöprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i avtalen med respektive byggherre. I handlingsprogrammet finns bl.a. krav för bostäder att energianvändningen ska vara max 55 kWh/m<sup>2</sup> Atemp och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi och för kontor 45 kWh/m<sup>2</sup>. Vid ombyggnation av befintliga byggnader är målsättningen att energianvändningen (köpt energi, Atemp, exklusive hushålls- resp. verksamhetsel) ska reduceras med minst 50 %. De exakta energikrav sätts under planeringen där hänsyn till kulturhistoriska värden, materialval och inomhusmiljö tas.

MKB för programområde Hjorthagen togs fram 2008. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är påverkan på kulturhistoriska värden och föroreningar. En fördjupad miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram parallellt med detaljplanarbetet.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för "Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö".

Området runt gasklockorna är kuperat. Där kommer det att behöva särskilda insatser. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen.

### **Påverkan på barn**

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden. Analysen behöver fördjupas i planarbetet, särskilt för idrottshallen, skolan och förskolan. En av de ytor som idag ogillas av barnen är just Gasverket. Det är därför särskilt viktigt att arbeta med barnperspektivet vid utformningen av miljön.



Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik. Gasverket kommer att vara bilfritt och transporter hänvisas till en begränsad tid av dagen.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Ett konstprogram har tagits fram för Hjorthagen. Skolan, idrottshallen, scenen och förskolorna omfattas också av 1 % -regeln. I det fortsatta arbetet ska konsten diskuteras och samordnas för projekten.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen för Gasverksområdet kommer att pågå i ca 1,5 år plus överklagandetid. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2016 för nyproduktionen. Viss ombyggnad av befintliga byggnader kan starta tidigare.

Skolan och förskolorna planerar att öppna till höstterminen 2018.

Första föreställning på den nya scenen kan ske 2018.

Sopsugsterminalen skall vara klar 2016.

Byggnationen för husen i kv. Brofästet beräknas påbörjas 2016 och vara klart 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller kvartal 4, 2013. Då planerar kontoret att ta upp ett genomförandebeslut för Gasverket och ett reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Planremisser för gästspelscen och skola/idrott planeras till första kvartalet 2014.

Remisserna kan besvaras på kontornivå, om inte förslagen förändras alltför mycket från denna redovisning.

### **Risker och osäkerheter**

De befintliga byggnaderna är förorenade och i varierande skick. Hur sanering och ombyggnad ska ske är ännu inte utrett.

Det kommer att ställas krav på att bevara byggnadsdelar och utrustning p.g.a. det antikvariska värdet. Möjligheten att bygga om till ändamålsenliga lokaler kan påverkas negativt.



Prognosen för skolans elevantal har ökat under processen och har så många elever att vald plats börjar bli trång. Skolplaneringen har betydelse för omdragningen av Gasverksvägen vilken i sin tur påverkar planeringen av Gasklocka 3 & 4. En annan konsekvens skulle kunna vara att det inte får plats så många förskoleavdelningar i skolan som stadsdelen önskar. Exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen samarbetar kring förskoleplaneringen och undersöker redan nu alternativa platser för förskola.

### **Information till andra förvaltningar**

Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I skolprojektet har utbildningsförvaltningen varit engagerad. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har varit med och tagit fram förslagen till idrottshall. I fråga om parkeringen under hallen har förankring också skett med Stockholm parkering. Vad gäller scenen så har fastighetskontoret studerat olika förslag tillsammans med kulturförvaltningen. Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har en kontinuerlig dialog med stadsmuseet om hur väl förslagen 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.

Eftersom så många förvaltningar har delprojekt som inom Gasverket har avstämning också skett med stadsledningskontoret. En viktig fråga har varit planeringen av vilka beslut som behöver tas - inriktningsbeslut och genomförandebeslut för exploateringskontoret och de andra förvaltningarna.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Markanvisningarna är mycket viktiga steg i utvecklingen av Gasverket och det är positivt för hela Norra Djurgårdsstaden. Det ger trygghet för dem som flyttar in i området att veta att skola, förskola och idrottshall är på gång. Detta är inte minst viktigt för alla som är med och investerar i Norra Djurgårdsstaden

Idrottshallen och skolans läge är valt p.g.a. av sitt centrala läge i Hjorthagen. De bör samlokaliseras så att skolan inte behöver en egen gymnastiksal. Platsen nås



från både gamla och nya Hjorthagen och skolan blir då hela Hjorthagens skola. Placeringen bidrar till att ge liv och öppenhet i Gasverksområdet samt att några gamla byggnader kan återanvändas. Den inkräftar inte heller på värdefull bostadsmark.

Det är helt avgörande för bostadsutvecklingen i Hjorthagen att det finns en fungerande sopsugsterminal. Bergrummet är en bra och robust lösning, som kan genomföras fristående från allt annat, vilket minskar risken för förseningar. Kalkylerna visar också att det är ett ekonomiskt klokt val av placering.

SLUT