

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61

Till
Exploateringsnämnden
2003-09-26

Tidig markreservation för centrumändamål i Gasverket inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Hjorthagen till Jungberg och Rothman Kvartersfastigheter Holding AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden reserverar till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB mark för centrumändamål i Gasverket inom fastigheten Hjorthagen 1:3 enligt kontorets förslag och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal om tidig markreservation.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Gasverksområdet och dess omvandling från att ha varit en stängd industrimiljö till att bli till en centrummiljö med service och kultur är en central del i utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden. Detta ärende omfattar en tidig markreservation till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB (JR) för huvuddelen av de befintliga byggnaderna i Gasverksområdet och områden för nybyggnation av kontor och service i Gasverket.

JR har valts ut efter en insamling och utvärdering av flera inlämnade projektförslag för utveckling av Gasverket. JR:s förslag

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 070-526 14 76
Växel 08-508 276 00
per.andersson@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

till utveckling av området stämmer väl överens med stadens vision och mål om att Gasverket ska bli ett spännande besöksmål såväl som ett fungerande vardagscentrum.

Genom beslutet om tidig markreservation kan staden och JR tillsammans utveckla JR:s programförslag och värdera mark och byggnader som underlag för markanvisning och start-PM för planläggning.

Omfattningen av inriktningsbeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2009 inrymmer gasverket. Beslutet kommer under vintern 2013 revideras.



Område för tidig markreservation. Inom skrafferad yta avses endast verksamhetslokaler, i bottenvåning på blivande nybyggnadsrätter för bostäder.

Bakgrund

Nu pågår byggnation och planering av de ca 6000 nya lägenheterna och de ca 50 000m² 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 340 hushåll och den första förskolan har öppnat. Nästan 4000 lägenheter är markanvisade i området. 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 till det.

Området utgörs av gammal industrimark som använts för gasproduktion. Gasverkets äldre bebyggelse bildar centrum i stadsutvecklingsområdet. De berättar om hundra år av

gasproduktion och har ett högt kulturhistoriskt värde. De skall nu renoveras och få nytt innehåll av centrum, service och kultur. Endast ett fåtal byggnader ska rivas.



Kondensationshuset, byggår 1892

Staden har formulerat övergripande miljömål för stadsdelen. För respektive etapp, till exempel Gasverket, har miljömålen konkretiserats i så kallade handlingsprogram. De innehåller krav för planering, projektering byggande och förvaltning. Handlingsprogrammet ingår som en del i avtalet om tidig markreservation mellan staden och JR.

Tidig markreservation för Gasverket

Under 2012 genomförde exploateringskontoret en insamling och utvärdering av idéer och aktörer för utveckling av Gasverket. Kontoret tog i mars 2012 fram en broschyr och en hemsida där Gasverkets byggnader presenterades tillsammans med vision och mål för området. Intressenterna inbjöds att komma in med sina idéer för utveckling av hela eller delar av Gasverket.

Under våren visades området för ett stort antal intressenter och ca 50 förslag lämnades in. Av intresserade köpare var sju stycken intresserade av hela området.

Exploateringskontoret har bedömt förslagen mot den vision och de mål som exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret tagit fram för området. Visionen och målen är utformade med utgångspunkt från de visions- och måldokument som finns för Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen samt dokumentation från stadsbyggnadskontorets referensgrupp för Gasverket.

Vision

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

För att få en bred analys av de föreslagna verksamheterna hölls en workshop kring de inkomna förslagen. Då medverkade förutom stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret, fastighetskontoret, Stockholm Business Region, kulturförvaltningen och Östermalms stadsdelsförvaltning.

JR:s förslag till utveckling av Gasverksområdet, överensstämmer i mycket hög grad med stadens vision och mål för Gasverket. De har resurser att genomföra projektet och gedigen kunskap om och erfarenhet av centrumförvaltning. JR:s affärsidé är att utveckla kommersiella stråk i befintliga stadsmiljöer utifrån en för platsen vald vision.

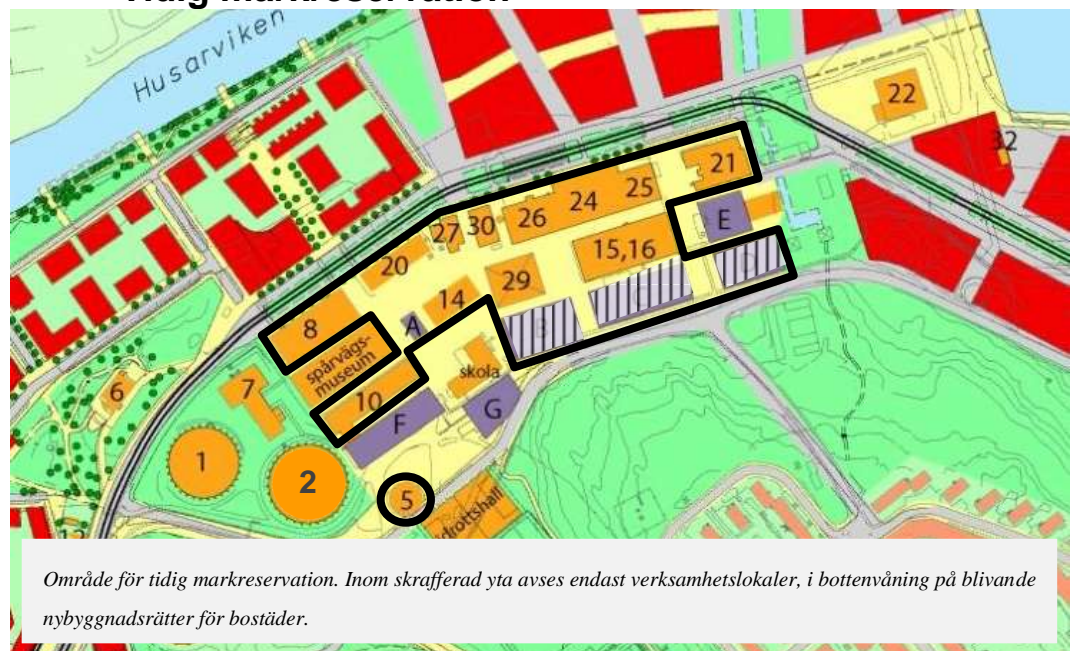
Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507	Program för planering av utvecklingsområdet.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

SBN 020321	Inriktningsbeslut
EXPLN 090319 KF 09-09-07	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
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.
KF 2012-04-02	Infrastruktur inom Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 4.
SDN 2012-06-14	Ny förskola i hus 11 i Gasverksområdet.
FSN 2013-03-05	Reviderat utredningsbeslut om internationell gästspelsscen.
SBN 2013-03-07	Startpromemoria för Hjorthagens IP.
IdrN 2013-04-16	Budget för idrottshall
SBN 2013-05-23	Startpromemoria för sopsugterminal i bergrum

Tidig markreservat



Exploateringskontoret föreslår en tidig markreservat till JR för 13 byggnader i Gasverket och mark för nyexploatering av bebyggelse för service och kontor. Markreservatet innebär en ensamrätt att förhandla med staden om markanvisningsavtal. Omfattningen framgår av kartan ovan. Marken mellan byggnaderna ska vara allmän plats och anvisas inte. De befintliga byggnaderna som ingår i markreservatet kommer att saneras, renoveras och byggas om på ett sådant sätt

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

att kraven i handlingsprogrammet för hållbarhet uppfylls. Byggnaderna kommer att fyllas med olika verksamheter som tillsammans skapar en målpunkt för besökare till Stockholm och ett fungerande centrum för boende i Hjorthagen. Antikvariska värden i byggnaderna måste beaktas vid ombyggnaden.

Fyra områden för nybyggnation omfattas av reservationen. Nya byggnader ska anpassa sig till skalan i Gasverket och till den bergsbrant som avgränsar området i söder. Genom 3D-fastighetsbildning kan flera av nybyggnadsvolymernas övre våningar komma att avskiljas för att kunna markanvisas för bostäder till annan intressent.

Under tiden fram till markanvisning ska kontoret och JR tillsammans värdera byggnaderna utifrån skick, ombyggnadskostnader och möjlig användning. I markanvisningen kommer sedan försäljning av byggnaderna föreslås, men marken för de äldre byggnaderna upplåtas med tomträtt, eller säljas. Om de äldre byggnaderna innehåller bostadsrätter ska försäljning av marken utredas. För nybyggnadsrätterna gäller försäljning av marken.

Staden och exploatören är överens om att vårdcentral, några av stadens verksamheter så som bibliotek, kulturskola och Norra Djurgårdsstaden Innovation ska inrymmas i Gasverket samt att vissa kulturaktörer ska bjudas in för diskussion om etablering i byggnaderna.

Exploateringskontoret och JR är också överens om att de ska överta ägandet av skorstenen och studera möjligheten att bevara delar av spaltgasverket. Spaltverket kan utgöra en del av parken eller integreras i den nya byggnad som ska uppföras. Eventuellt kan en vertikal förbindelse upp till Gasverksvägen byggas samman med ett av spaltgasverkets ”torn”.

Exploatören kommer att erbjudas att hyra garage under den nya idrottshallen eftersom möjligheten till platser är begränsade i Gasverket.

Detaljplan

Omvandlingen av Gasverket 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. Genom att området utvecklas till en centrummiljö blir de en tillgång för stadens invånare.

Gasverkets vackra miljöer utgör en stor del av attraktiviteten i Norra Djurgårdsstaden. Dess utveckling ska harmoniera med de höga ambitioner för stadsmiljö, arkitektonisk kvalitet och hållbart byggande som gäller för övrigt byggande i stadsutvecklingsområdet.

De investeringar som är kopplade till besluten i detta tjänsteutlåtande ryms inom ramen för inriktningsbeslutet i KF 2009-09-07.

Kontoret avser att ta fram underlag för ett genomförandebeslut för Gasverket så snart det finns uppskattningar av stadens utgifter. 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 föreslagna 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.

Ekonomiska osäkerheter

Skick och föroreningsgrad för byggnaderna i Gasverket utgör en stor osäkerhet. Under tiden fram till markanvisning skall detta utredas närmare. Värdet av byggnaderna och därmed stadens intäkter, beror på ombyggnadskostnaderna.

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 Norra Djurgårdsstaden, del Hjorthagen inklusive Gasverket 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 lgh 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

De äldre byggnaderna kan innehålla en mindre mängd bostäder. Nybyggnadsrätterna ska markanvisas tillsammans med 3D-utrymmen för bostäder. Totalt bedömer kontoret att ca 150 lägenheter i blandade upplåtelseformer kan byggas.

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.

Gasverksområdet är idag en avvecklad del av Fortums gasverk som 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 tas fram för respektive deletapp i Norra Djurgårdsstaden. Där tolkas miljöprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i avtalet med byggherren. I handlingsprogrammet finns bl.a. krav för kontor att energianvändningen ska vara max 45 kWh/m² Atemp och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi. Vid ombyggnation av befintliga byggnader är målsättningen att energianvändningen (köpt energi, Atemp, exklusive hushålls- resp. verksamhetsel) ska reduceras med minst 50 %. De exakta energikraven 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.

I den fortsatta planeringen ska det undersökas hur ett nytt träd ska planteras för varje ny bostad som tillkommer. I den gamla industrimiljön är det inte lämpligt med träd av antikvariska skäl. I stället föreslås att de gamla luftburna ledningsstråken inom Gasverket ska kläs med växtlighet.

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”.

En stor del av Gasverksområdet har mycket små terrängskillnader. Vistelseytor intill de nya och befintliga husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Nivåskillnaden som utgörs av bergsbranten söder om Gasverket kommer att tas upp med hjälp av en ny allmän hiss. 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. 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. I det fortsatta arbetet ska konsten diskuteras och samordnas med de intilliggande 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.

Nästa beslutstillfälle infaller vid reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen och genomförandebeslut för Gasverket vilka planeras till vintern 2013/2014. Ytterligare beslut sker vid tecknande av markanvisningsavtal med JR och eventuellt ytterligare intressenter till området, preliminärt kvartal 2, 2014.

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.

Möjligheten till parkeringsplatser är starkt begränsade vilket kommer att påverka vilka verksamheter som är möjliga eller hur dessa ska bedrivas.

Information till andra förvaltningar

Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, fastighetsförvaltningen, trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning. I fråga om parkeringen under en planerad idrottshall har förankring skett med Stockholm parkering. Kulturförvaltningen är involverad för att verka för att kulturverksamhet ska inrymmas i gasverket och de planerar kulturskola och bibliotek i området.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den tidiga markreservationen är ett mycket viktigt 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 ett centrum är på gång att utvecklas. Att det finns en aktör som ska utveckla stora delar av Gasverkets äldre byggnader betyder att området snart kan bli tillgängligt och få nytt innehåll. Detta är inte minst viktigt för alla som är med och investerar i Norra Djurgårdsstaden

JR ämnar ta ett helhetsgrepp för Gasverket, där platsen ska fyllas med ett innehåll som betjänar både de närboende och hela Stockholm genom lokal service och intressanta verksamheter för besökande. Tillsammans med scenen i en av gasklockorna kommer det bli ett område med liv och rörelse. Det ger en möjlighet att skapa ett område med stora kvaliteter i Stockholm och en möjlighet att visa upp ett Stockholm i världsklass. JR vill redan nu, tillsammans med Exploateringskontoret och Kulturförvaltningen börja berätta om Gasverket för att sätta det på kartan, bland annat genom tillfälliga evenemang. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas med garage i flera lägen i Gasverksområdet.

Slut