

Handläggare
David Langseth
08-508 26 539

Till
Exploateringsnämnden
2023-03-23

Markanvisning för konsthall, restaurang och konferens inom fastigheten Hjorthagen 1:3, Kolkajen, Norra Djurgårdsstaden i Östermalm till AB Industricentralen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för konsthall, restaurang samt konferens inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till AB Industricentralen och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt överlåta befintlig byggnad om cirka 750 kvm enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. avdelningschef

Staffan Lorentz
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende omfattar en markanvisning av Vattengasverket (Hus 22) i Gasverket, Hjorthagen till AB Industricentralen (nedan Bolaget). Hus 22 är markerad med röd linje i kartan nedan. Bolaget har efter en öppen inbjudan kommit in med bästa förslag för användning av byggnaden.

Gasverket är en historisk miljö med höga antikvariska värden.

Bolaget ska efter fastighetsbildning erhålla byggnaden om cirka 750 kvm utan ersättning. Marken upplåts med tomträtt. Ersättningen baseras på att Bolaget bekostar de åtgärder som krävs för att iordningställa byggnad och lokaler som är kraftigt nedgångna. Staden ansvarar för att sanera byggnaden till en överenskommen nivå.

Föreslaget beslut ligger i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2019.

Öppning av verksamheten i Vattengasverket planeras att ske efter att kringliggande kvarter byggts ut, cirka 2030.



Markering för aktuell markanvisning samt hus 22 –Vattengasverket markerad med röd linje

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Vattengasverket ingår i det detaljplanarbete som pågår för Kolkajen. Planen var på samråd Q2 2016 och den förväntas kunna godkännas av

stadsbyggnadsnämnden tidigast Q4 2023. Efter att planen varit på samråd har detaljplanens struktur delvis omarbetas, huvuddragen för den nya strukturen samt bakgrunden till omtaget beskrivs därför kortfattat i detta ärende.

Exploateringskontoret ser positivt på utvecklingen av Kolkajen och anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett attraktivt läge. Staden har höga ambitioner med Norra Djurgårdsstaden och Kolkajen, såväl som besöksmål och boendemiljö samt som ett föredöme för hållbart stadsbyggande.

Bakgrund

Kolkajen ligger i Hjorthagen och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planarbete för Kolkajen pågår och planområdet innehåller ca 1 300 bostäder med en preliminär fördelning på 370 hyresrätter och 915 bostadsrätter. Därutöver innehåller planförslaget butiker om ca 10 000 kvm, publika lokaler i det befintliga Vattengasverket samt två förskolor. Byggstart för de första kvarteren i Kolkajen planeras till 2029. År 2037 beräknas Kolkajen vara färdigbyggd.

Tidigare har nio kvarter markanvisats varav tre är hyresrätter och ett avser flytande studentbostäder.

Vattengasverket, även kallat cykliska verket, byggdes för att säkerställa en ökad gasproduktion vid ökad efterfrågan, som en följd av säsongvariationer. Vattengasproduktionens process var enklare än befintliga anläggningar och gav en gas som var renare men processen var mer kostsam. Anläggningen byggdes om ett antal gånger innan att verksamheten slutligen togs ur drift 1971. Byggnaden har sedan dess inte nyttjats och underhållet har kraftigt eftersatts. Byggnaden inventarier finns kvar och ska delvis bevaras som ett industriminne enligt den framtagna antikvariska förundersökningen. Byggnaden är förorenad från tidigare verksamhet och kostnaderna för att sanera byggnaden och anpassa lokalerna för den nya verksamheten är höga.

Markanvisningstävling

Markanvisningstävlingen för vattengasverket genomfördes under andra hälften av 2018. Tävlingen genomfördes i en process med

tre steg. Genom steg 1 säkerställdes att intresserade aktörer har förmåga att genomföra projektet med hänsyn till organisation och ekonomi. I steg 2 gavs aktörerna möjlighet till platsbesök i byggnaden. Efter genomfört platsbesök fick aktörerna redovisa sina koncept för projektet inklusive kalkyler. De två aktörer som presenterat de bästa förslagen kvalificerades vidare till steg 3 i processen. Därefter har förhandlingar skett med dessa aktörer för att staden ska kunna besluta vilken aktör som ska föreslås erhålla markanvisningen.

Inkomna anbud

Totalt inkom fem bolag med anbud.

- AB industricentralen
- Fahlin Förvaltning
- Green Yield AB
- Resona Holding AB
- Thule Fastighetsutveckling AB

Utvärderingsprocess

I utvärderingen i steg ett kvalificerades AB Industricentralen och Fahlin Förvaltning AB sig vidare till steg två i utvärderingen. I steg två fick bolagen vidareutveckla sina koncept och komplettera med en lönsamhet- och byggkostnads kalkyl. Bolagens anbud utvärderades utifrån hur verksamheten berikar stadsrummet och torget genom föreslagen verksamhet samt attraktiviteten i verksamheten för boende och besökare.

AB Industricentralens anbud innehöll de kvalitéer som på bästa sätt uppfyllde stadens önskemål. Detta utifrån att:

- förslaget attraherar besökare och boende till både restaurang och skulpturpark
- förslaget innebär små ingrepp i den befintliga byggnaden
- kulturverksamheten ses som ett positivt inslag för den lokala identiteten
- skulpturverksamheten kan integreras bland bevarad industriutrustning

Pågående planarbete

Exploateringen kräver en ny detaljplan. Detaljplanarbete för Kolkajen pågår. Planen var på samråd Q2 2016. Efter detta har flertal kvarter markanvisats och under slutet av 2020 fick markanvisade byggaktörer rita igenom sina respektive kvarter för att säkerställa byggbarhet och att målen avseende hållbarhetskrav

kunde genomföras. I samband med detta undersökte även projektgruppen ett flertal olika grundläggningsmöjligheter för den planerade utbyggnaden i vatten.

Utbyggnad i vatten

I den detaljplanen som var ute på samråd under Q2 2016 var fyra kvarter förlagda utanför befintlig landmassa. Teknisk lösning för grundläggning innebar ett gjutet betongdäck med pålar i vatten. Från trafikkontoret kom synpunkter på att föreslagen konstruktion riskerade att på 100-års sikt ge en stor underhållsskuld. En ytterligare möjlighet som aktualiserats var att en stor mängd krossmaterial från utbyggnaden av tunnelbanan samt rester av stenkross från byggnationen av Norviks hamn fanns tillgängligt.

En arbetsgrupp med specialistkompetens fick i uppgift att studera tre alternativa konstruktionsutformningar utifrån:

- Förvaltningsperspektiv
- Ekonomi
- Miljö och koldioxidbelastning
- Tid
- Risk

Slutgiltigt val föll på en lösning där landvinningen minskades utifrån var det är geotekniskt fördelaktigt att grundlägga. Alternativet innebar att exploateringsgraden behölls oförändrad men den bedömda kostnaden för drift och underhåll minskade jämfört med tidigare utformning. Ekonomiskt minskade investeringsutgifterna med cirka 600 mkr och intäkterna bedömdes vara oförändrade i jämförelse med den tidigare strukturplanen. Koldioxidekvivalenten minskade med två tredjedelar jämfört med pådäckslösning. Ur ett utförandeperspektiv bedömdes utbyggnadstiden ekvivalent med pådäck men med en betydligt lägre produktionsrisk.

Arbete med ny strukturplan

I januari 2022 påbörjade stadsbyggnadskontoret en översyn av strukturplanen utifrån alternativet med minskad landvinning som baseras på var det är geotekniskt fördelaktigt att grundlägga. Synpunkter som framkommit i det genomförda samrådet gällande stadskaraktär och stadens nya byggnadsordning togs med som förutsättningar inför att arbetet startades. Övriga förutsättningar, utredningar och strukturer ritades in i ny struktur. Ny strukturplan

togs fram under våren 2022 och presenterades för markanvisade byggaktörer juni 2022.



Förslag på ny strukturplan, aktuellt planområde markerat med röd linje.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ingår i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen som kommunfullmäktige beslutade om 2020-11-02 och som har ett totalt marginellt positivt nettonuvärde. Planerade intäkter och utgifter i delprojekt Kolkajen ryms inom inriktningsbeslutet och ger ett överskott som kompenserar för stora utgifter i andra delprojekt som omfattas av inriktningsbeslutet. Vattengasverket är till stora delar förorenat på grund av tidigare verksamhet. Staden ska sanera byggnaden innan Bolaget tillträder. En åtgärdsplan är framtagen för detta och budgeterad till 25 mnkr.

Markpris, principer för markanvisning och ersättning vid fastighetsreglering

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Ersättningen för byggnaden är baserad utifrån en värdering av byggnaden i ett färdigt driftskede minus kostnader för om- och tillbyggnad. Värderingen visar på ett negativt värde om cirka 25 miljoner kronor. Utifrån detta ska byggnaden överlåtas till Bolaget utan ersättning. För att kompensera byggaktören för resterande underskott regleras tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden på 20 år till 0 kr per år. Denna kompensation baseras på en byggrättsvärdering som tagits fram av mark och

värdering avseende marknadsmässig tomträttsavgäld för fastigheten. Enligt värdering skulle en marknadsmässig tomträttsavgäld motsvara 754 000 kr per år.

När den nya detaljplanen vinner laga kraft kommer tilläggsavtal till tomträttsavtalen tecknas, som baseras på den nya tillåtna användningen i planen, med ett byggrättsvärde baserat på en bruttoareaberäkning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

En växande stad

Vattengasverkets innehåll med restaurang, konferens och kulturverksamhet stödjer målet om en växande stad med utvecklingen av Kolkajen som kommer innehålla 1 300 bostäder varav 370 är hyresrätter, 2 förskolor om vardera 4 avdelningar.

En sammanhängande stad

Den planerade konsthallen möjliggör att byggnaden öppnas upp mot en bredare publik samt ökar kulturutbudet inom planområdet. Inom detaljplanen planeras även för ett stadsdelsbad samt en marinpark som möjliggör att platsen nyttjas av en bred grupp av människor från stadens andra stadsdelar.

God offentlig miljö

Inom detaljplanen planeras merparten av gatorna som så kallade vistelsegator. Med vistelsegata avses att de gående prioriteras framför fordon och att kantstensparkering inte finns. Öppen dagvattenhantering förläggs i gata som en rekreativ och klimatpositiv åtgärd.

Centralt inom planområdet planeras en blågrön park med fokus att stärka den akvatiska livsmiljön för vattenlevande djur och organismer.

En klimatsmart och tålig stad

Kolkajen planeras enligt Norra Djurgårdsstadens *Program för hållbar stadsutveckling*. Byggaktören åtar sig i markanvisningsavtalet att följa handlingsprogrammet som har tagits fram för Kolkajen. I dessa dokument ställs höga krav på grönytefaktor och låg energiförbrukning. Parkering förläggs genom p-köp i det bergrumsgarage som Stockholm Parkering AB

bygger, och på byggaktörerna ställs krav att för att ytterligare underlätta resande med kommunala färdmedel och cykel.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Granskning av detaljplanen planeras till Q2 2023. Bolagets byggstart bedöms kunna ske år 2029.

Fördröjningen i tid mellan antagen detaljplan och byggstart beror på de omfattande arbeten som staden ska utföra innan området kan bebyggas. Förorenade mark- och vattenområden ska saneras och sedimentreningen kräver tillstånd för vattenverksamhet. Först efter att tillstånd beviljats kan sedimentreningen påbörjas och därefter ska staden bygga kajkonstruktion samt arbetsgator och ledningar i området.

Delgenomförandebeslut för Kolkajen-Ropsten omfattar genomförande av marksaneringsåtgärder på fast land. Genomförandebeslut för resterande del av Kolkajen planeras ske samtidigt som planen antas, tidigast under Q1 2025.

Risker och osäkerheter

Vattendom

Exploateringen är beroende av en vattendom. Under 2022 genomfördes ett samråd för detta och ansökan ska skickas in under första kvartalet 2023.

Buller

Området är utsatt från buller från såväl Bobergsgatan som Lidingöbron.

Markföroreningar

Området är en av Stockholms mest förorenade platser. Saneringsarbetet är påbörjat och planeras vara klart 2027.

Grundläggning av nya kajer

De geotekniska förutsättningarna är komplicerade med lokala variationer i djup, ovanpå detta finns lera som behöver hanteras vilket förutsätter ett dumpningstillstånd.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret,

miljöförvaltningen, utbildningsförvaltningen,
idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, fastighetskontoret,
SISAB och Stockholm Vatten och Avfall.

Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisningen som nu föreslås avser en konsthall, restaurang samt konferens inom befintlig byggnad samt möjlighet till ny komplementbyggnad. Bolagets förslag med en publik konsthall i byggnaden är utvalt bland inkomna förslag efter den idéinbjudan staden skickades ut i juni 2018. Detta förslag valdes då verksamheten bäst uppfyllde utvärderingskriterierna om redovisning av koncept, planskisser och fasadkoncept, finansieringsplan samt byggkostnads kalkyl. En konsthall med restaurang är ett bra komplement i Kolkajen och möjliggör en öppen verksamhet i den gamla byggnaden.

Slut

Bilagor

1. Förslag på Markanvisningsavtal
2. Bolagets anbud