



FASTIGHETSKONTORET
EXPLOATERINGSKONTORET

2011-02-23
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR FSN: 5.2-109/2011
DNR EXPLN: E2011-510-00274

Kontaktperson fastighetskontoret
Marika Hilldoff
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 28
marika.hilldoff@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2011-03-15

Kontaktperson exploateringskontoret
Staffan Lorentz
Exploateringskontoret
08-508 260 81
staffan.lorentz@stockholm.se

Exploateringsnämnden
2011-03-17

Kulturkluster kring gasklockorna i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Utredningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna avtal med fastighetskontoret angående utredning av ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden ersätter Fastighetsnämnden för utredningskostnader fram till inriktningsbeslut upp till 1 500 tkr.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att planera för ett kulturkluster inom området och återkomma med ett inriktningsbeslut under 2011.

Thomas Perslund
Tf förvaltningschef
Fastighetskontoret

Gunnar Jensen
Tf förvaltningschef
Exploateringskontoret

Sammanfattning

I KF budget 2011, dnr 111-939/2010 konstateras att ett nytt kulturkluster ska skapas kring gasklockorna i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Av KF budget framgår även vikten av stödformer som möjliggör framgångsrik kulturetablering med en framtida hög självfinansieringsgrad inom området. Kulturlivets samarbete med näringslivet kommer att spela en avgörande roll. Under 2010 har Stockholm Stad gemensamt med näringslivet gått samman kring en framtidsbild för Norra Djurgårdsstaden, vilken utgör gemensam grund för skapandet av utvecklingsområdet. Visionen fastslår att gasverkets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljöer ska värnas och tillvaratas på ett positivt sätt med lokaler för kultur, sociala aktiviteter, innovation, kretslopp, handel och annan allmännyttig verksamhet. Inom gasverksområdet ska planeras för ett nytt kulturkluster med en större scen i en av gasklockorna. Utredningen syftar till att klarlägga verksamhetsmässiga och ekonomiska förutsättningar för projektet.

Inom ramen för detta utredningsbeslut skall fastighetskontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och kulturförvaltningen:

- Ta fram konceptbeskrivning för kulturklustret
- Utredda vilka byggnader inom området som är bäst lämpade till kulturklustret
- Identifiera verksamheter som är lämpliga som del av kulturklustret
- Utredda och uppskatta investeringskostnader och intäktsmöjligheter
- Ta fram tid- och aktivitetsplan samt fastställa projektorganisation
- Upphandla arkitekt (bland annat för ombyggnation av gasklocka 2)

Samråd ska planeras löpande med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och kulturförvaltningen. Löpande dialog ska hållas med den ideella föreningen ”Internationell scen i gasverket”, vilka företräder kulturklustret (eller delar av blivande kulturklustret). Fastighetskontoret skall återkomma till nämnden med inriktningsbeslut under 2011.



Översikt, Gasverksområdet



Fotomontage, framtida scen i gasklockan

Bakgrund

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden är det stadsutvecklingsområde som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Det är landets största utvecklingsområde och totalt planeras för 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser. Den nya stadsdelen kan stå färdig omkring 2030. Enligt plan kommer stadsdelen att utvecklas till en klimatpositiv stadsdel som år 2030 ska vara fossilbränslefri. Norra Djurgårdsstaden är uppdelat i övergripande delprojekten Frihamnen/Loudden, Värtahamnen och Hjorthagen.

I KF budget 2011, dnr 111-939/2010, konstateras att ett nytt kulturkluster av internationell rang ska skapas kring gasklockorna i Hjorthagen. Av budgeten framgår även vikten av stödformer som möjliggör framgångsrik kulturetablering med en framtida hög självfinansieringsgrad inom området. Kulturlivets samarbete med näringslivet kommer att spela en avgörande roll. I Hjorthagen ligger stadens investeringar på cirka fem miljarder. Av dessa går en stor del, cirka två miljarder, till satsningar på infrastruktur som gator, ledningar och parker. En annan stor del går till markreningen vid gasverksområdet i Hjorthagen, cirka 500 mnkr. Av budgeten framgår vidare att KF väntas fatta ett genomförandebeslut samt beslut om finansiering om ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden under 2011.

Under 2010 har Stockholm Stad gemensamt med näringslivet gått samman kring en framtidsbild för Norra Djurgårdsstaden, vilken utgör gemensam grund för skapandet av utvecklingsområdet. Visionen fastslår att gasverkets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljöer ska värnas och tillvaratas på ett positivt sätt med lokaler för kultur, sociala aktiviteter, innovation, kretslopp, handel och annan allmännyttig verksamhet. Ett nytt kulturkluster ska inrymmas i en större scen i en av gasklockorna och i produktionslokaler i kringliggande byggnader. Enligt en preliminär tidplan bedöms de första scen- och produktionslokalerna att vara färdigställda och tillgängliga för allmänheten tidigast hösten 2014.



Översikt, Norra Djurgårdsstaden

Bland tidigare genomförda utredningar kan nedan två nämnas:

Antikvarisk förundersökning, daterad april 2010. Förundersökningen genomfördes av Nyrén Arkitektkontor på uppdrag av exploateringskontoret och innefattar bebyggelse och verksamhetshistorik för Värtagasverkets produktionsområde med angränsande ingenjörsvillor, analys av kulturhistoriskt värde samt en bedömning av den fysiska miljöns känslighet respektive tålighet för förändring.

Gasverket i Värtan, årsprojekt 2005-2006, daterad maj 2006. Årsprojektet togs fram av avdelningen för Restaureringskonst vid Konsthögskolans arkitekturskola och innefattar ett omfattande basmaterial rörande såväl teknisk som historisk kunskap om de enskilda byggnaderna inom gasverksområdet.

Kulturklustret, eller delar av blivande kulturklustret, företräds av den ideella föreningen ”Internationell scen i gasverket”. Föreningen bildades i januari 2010 och har som målsättning att samla det engagemang samt de individer och organisationer som har intresse av att etablera en internationell gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus inom området. Föreningen har framtagit ett preliminärt lokalprogram där önskemål och olika lokalalternativ inom gasverksområdet presenteras.

Gasverksområdet

Den befintliga bebyggelsen, och i synnerhet gasproduktionsanläggningarna, inom gasverksområdet är av stort kulturhistoriskt värde och hög arkitektonisk standard. En betydande del av området planerades och ritades av den svenske arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet. Värtagasverket byggdes senare ut under flera omgångar under 1900-talets första hälft och har sedan dess har stadsgas för värme, ljus och matlagning producerats på platsen. Området har därför varit stängt för allmänheten och AB Fortum Värme har arrenderat området för gashantering från staden. Staden har sedan 70-talet funderat på hur området skulle kunna tas tillvara på ett bättre och mer tidsenligt sätt. I januari 2011 stängdes den sista gaskranen, varvid gasproduktionen ersätts med ny teknik på annan plats. Stadens övertagande av gasverksområdet är reglerat i avtal mellan staden och AB Fortum Värme samägd med Stockholms stad (Fortum). I avtalen anges att staden återtar det område som Fortum arrenderar av staden i Hjorthagen för gashantering så snart ersättningsalternativ finns.



Översikt, Norra Djurgårdsstaden. 1) Gasklocka 3 byggs om till konsthall, 2) Gasklocka 4 rivs och byggs om till bostäder, 3) Gasverksområdet. Bild: Exploateringskontoret

Flertalet av byggnaderna inom området har redan övertagits av staden i samband med avvecklingen av spaltgasverken vilket skedde januari 2011. De sista byggnaderna överlämnas då gashantering i Stockholm förändrats till mottagning av flytande naturgas och produktionsområdet inte längre behövs. Detta förväntas ske senast 1 juli 2013. Fortum samlar sina kvarvarande funktioner i drift inom ett inre område.

Staden har i avtal med SL avtalat om flytt av spårvägmuseet från Södermalm till gasverksområdet. Enligt avtalet avses museet etableras i hus 9.

Gasverksområdet utgör en del av Hjorthagen och ska enligt program för detaljplan omvandlas till område med offentlig och kommersiell service. I området kring gasklockorna planeras enligt programmet lokaler för skola, förskola, idrott, bibliotek, kultur eller liknande verksamheter att etableras. Närmare Ropsten planeras för kommersiella lokaler för handel, kontor och småföretag. Utomhusmiljön ska vara välkomnande, skapa trivsel och inbjuda till vistelse. De flesta byggnaderna ska vara tillgängliga för besök genom de verksamheter som bedrivs där. Stadsbyggnadskontoret planerar att lämna en lägesredovisning för projektet gasverksområdet till stadsbyggnadsnämnden i mars 2011. Start-PM för detaljplan kan tas upp under hösten 2011.



Kulturhistorisk klassificering, gasverksområdet

Mål och syfte

Projektet syftar till att skapa förutsättningar för att kunna etablera en internationell gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus inom området.

Kulturklustret, eller delar av blivande kulturklustret, företräds av den ideella föreningen ”Internationell scen i gasverket”. Föreningen bildades i januari 2010 och har som målsättning att samla det engagemang samt de individer och organisationer som har intresse av att etablera en internationell gästspelsscen och ett kulturkluster med publikt fokus inom området.



Föreningen har framtagit ett preliminärt lokalprogram där önskemål och olika lokalalternativ presenteras. Utredningen syftar till att klarlägga verksamhetsmässiga och ekonomiska förutsättningar för projektet.

Tidplan

Enligt en preliminär tidplan bedöms de första scen- och produktionslokalerna att vara färdigställda och tillgängliga för allmänheten tidigast hösten 2014.

Fastighetskontoret skall återkomma till nämnden med inriktningsbeslut gällande kulturklustret under 2011.

Exploateringskontoret skall återkomma till nämnden med inriktningsbeslut för Hjorthagen och genomförandebeslut för sanering och rivning under 2011.

Ekonomi

Fastighetskontorets utredning ska uppdras som arbete åt utomstående. Detta innebär att avtal ska tecknas med exploateringskontoret och att fastighetskontorets utredningskostnader för projektet ska debiteras exploateringskontoret.

För att ta fram ett inriktningsbeslut bedöms kostnaderna till omkring 1 500 tkr omfattande kostnad för beräkningskonsult, fastighetstekniska inventering, miljöutredningar, upphandling av arkitekt, fördjupat skissarbete, intern projektledning samt övriga omkostnader.

Projektorganisation

Övergripande projektledaransvar rörande kulturklustret innehas av fastighetskontoret enligt detta utlåtande.

För projektet upprättas en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, exploateringskontoret, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret ansvarar för att i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och kulturförvaltningen att:

- Ta fram konceptbeskrivning för kulturklustret
- Utredda vilka byggnader inom området som är bäst lämpade till kulturklustret
- Identifiera verksamheter som är lämpliga som del av kulturklustret
- Utredda och uppskatta investeringskostnader och intäktsmöjligheter
- Ta fram tid- och aktivitetsplan samt fastställa projektorganisation
- Upphandla arkitekt (bland annat för ombyggnation av gasklocka 2)

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret ansvarar för att:

- Upprätta uppdragsavtal med fastighetskontoret
- Utredda bokförda värden inom de aktuella fastigheterna
- Utredda avtalssituationen vad gäller hus 9
- Utredda möjligheterna att planera hus 10 till skola
- Upphandla landskapsarkitekt för hela gasverksområdet



- Förberedande sanering och invändig rivning

Exploateringsnämnden ersätter Fastighetsnämndens för utredningskostnader fram till inriktningsbeslut upp till 1 500 tkr. Huvudmannaskapet för ombyggnaden och det framtida ägandet av byggnaderna kommer att prövas i utredningen. Redogörelse för detta presenteras i förslag till inriktningsbeslut.

Samråd

Samråd ska planeras löpande med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och kulturförvaltningen. Löpande dialog ska även hållas med föreningen ”Internationell scen i gasverket” och stadsdelsnämnd.

SLUT