

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Markanvisning för centrumändamål och bostäder i Gasverket, Hjorthagen 1:3 till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar för centrumändamål och bostäder till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB mark inom fastigheten Hjorthagen 1:3 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefMårten Frumerie
AvdelningschefStaffan Lorentz
Projektschef

Sammanfattning

Detta ärende omfattar markanvisning för centrumändamål och bostäder i nybyggnadsrätter och befintliga byggnader i Gasverket i Hjorthagen till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB (JR Kvartersfastigheter).

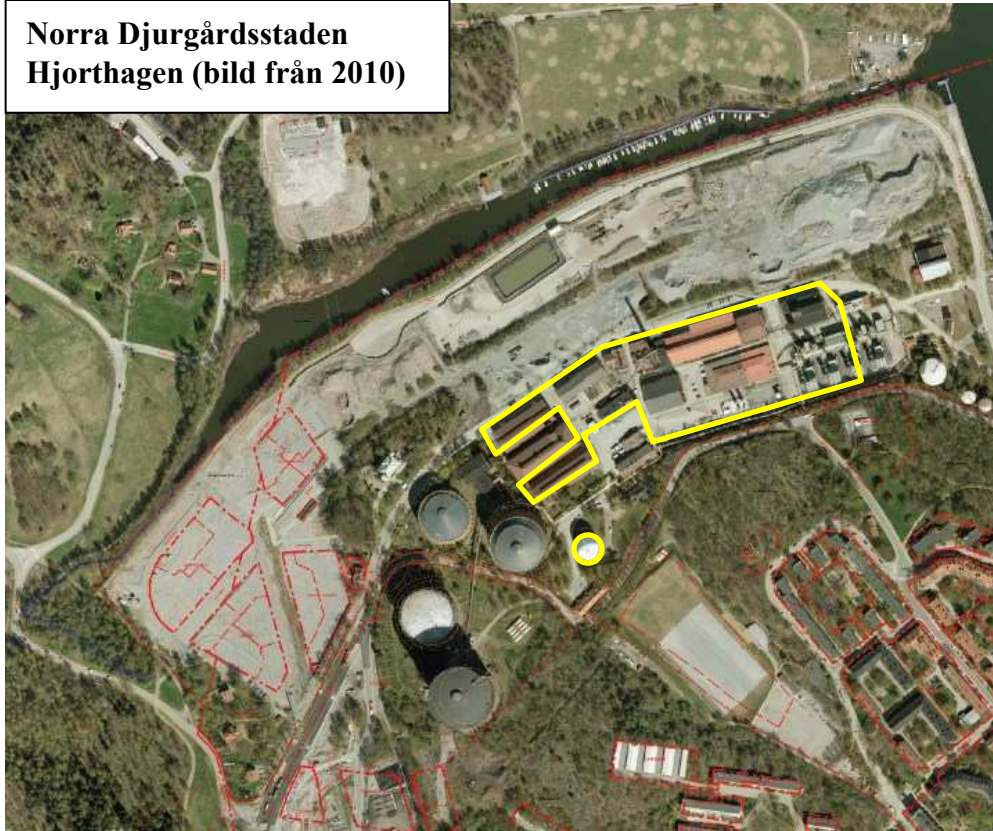
Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 61
Växel 08-508 276 00
britta.eliasson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Centrumet och bostäderna kommer att inrymmas i 13 befintliga byggnader och i nyproduktion inom Gasverksområdet. Gasverket är en historisk miljö med höga antikvariska värden.

JR Kvarterfastigheter har sedan september 2013 en tidig markreservation för delar av Gasverket. Markanvisningen omfattar samma område med tillägg för en nybyggnadsyta. Inom området för markanvisning undantas tre nybyggnadsrätter för bostäder ovanpå kommersiella ytor i kommande 3D-fastigheter.

Föreslaget beslut ligger i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen från 2014.

**Norra Djurgårdsstaden
Hjorthagen (bild från 2010)**



Bakgrund till markanvisningen

Nu bor ca 700 familjer i Norra Djurgårdsstaden och tre förskolor har öppnat. Målet är att färdigställa ca 500 lägenheter om året tillsammans med ny infrastruktur, gator, parker och service. En viktig del av stadsutvecklingen i Hjorthagen är att ta hand om de gamla byggnaderna i Gasverket och ge dem nytt innehåll. Staden

satsar på internationell gästspelscen, skola och idrott och spårvägmuseet kommer att flytta in i området. I intilliggande projekt finns stor förväntan på att Gasverket utvecklas mot visionen.

Vision för Gasverket

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

I september 2013 fick JR Kvartersfastigheter en tidig markreservation för huvuddelen av de gamla byggnaderna i Gasverket. JR Kvartersfastigheter hade utvalts i en omfattande process för att omvandla Gasverksområdet till ett nytt centrum med service och kultur i stadsutvecklingsområdet.

JR Kvartersfastigheters valdes för att deras 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 Kvartersfastigheters affärsidé är att utveckla kommersiella stråk i befintliga stadsmiljöer.

JR Kvartersfastigheter har sedan den tidiga markreservationen arbetat vidare med analys av områdets förutsättningar tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att kunna värdera byggnaderna. Byggnaderna har inventerats ytterligare och ombyggnaden har kostnadsbedömts. Byggnader och mark har värderats med hjälp av extern kompetens. I flera workshops har olika aspekter som energihushållning, lämpliga verksamheter, förändringar av byggnaderna, trafik och logistik diskuterats. Olika förslag på nya volymer och hur förändring av befintliga byggnader kan ske i den antikvariskt känsliga miljön har diskuterats.

Vi har ett ansökansförfarande för att hitta en aktör till Gasklocka 1 och intilliggande hus 7.

Tidigare beslut

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 020507 SBN 020321	Program för planering av utvecklingsområdet. Inriktningsbeslut
GFN 041012 KF 041214	Lägesredovisning Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen, Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen, 1 100 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.
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.
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	Start-PM för bergtrum under Hjorthagsparken (sopsugsterminal)
EXPL 2013-09-26	Tidig markreservation för centrumändamål i Gasverket till JR Kvartersfastigheter.
SBN 2014-02-27	Kompletterande start-PM för Hjorthagens IP (scen och publika verksamheter)
EXPL 2013-12-12 KF 2014-04-07	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen. Genomförandebeslut för Gasverket.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning till JR för 13 byggnader i Gasverket och mark för nyexploatering av bebyggelse för centrumändamål. Markanvisningen innebär en ensamrätt att förhandla med staden om överenskommelse om exploatering. Omfattningen framgår av kartan nedan. Marken mellan byggnaderna ska vara allmän plats och anvisas inte.



Befintliga byggnader ingår i markanvisningen. Dessa kommer att saneras, renoveras och byggas om på ett sådant sätt 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 omfattades av markreservationen men i markanvisningen läggs ett område till (E i bilden ovan). Anledningen är den ekonomiska risk som det innebär att ta sig an de gamla gasverksbyggnaderna. En större volym med nybyggnadsrätter balaserar den totala risken.

Nybyggnadsrätterna säljs till marknadsvärde. Nya byggnader ska anpassa sig till skalan i Gasverket och till den bergsbrant som avgränsar området i söder. För att säkra kvalitén på de nya byggnaderna kommer arkitekter av internationell klass att anlitas i parallella uppdrag. Kontoret förbereder markanvisningar för tre av nybyggnadsvolymernas övre våningar (B, C och D i bilden ovan.) De ska markanvisas för bostäder till annan intressent och bilda egna fastigheter som genom 3D-fastighetsbildning avskiljts från JR Kvartersfastigheters lokaler i de nedre planen. Det planeras för ett gemensamt garage för bostäder och centrumändamål under nybyggnadsrätterna, alternativt i bergrum i Hjorthagsberget.

Staden och exploatören är överens om att vårdcentral, några av stadens verksamheter så som bibliotek, kulturskola och Norr Djurgårdsstaden innovation ska inrymmas i Gasverket.

Exploateringskontoret och JR är också överens om att de ska överta ägandet av tegelskorstenen och studera möjligheten att bevara delar av spaltgasverket. Spaltverket kan utgöra en del av parken eller integreras i den nya byggnad som ska uppföras.

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 men på grund av områdets komplexitet anges i avtalet att staden kan förlänga tiden med ett år om förutsättningar finns för att överenskommelse om exploatering kan skrivas inom den tiden.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt med en avgäldsbefrielse på 20 år för verksamhetsytor. De befintliga byggnaderna säljs för 1 kr. Byggnaderna belastas av föreningar och produktionsutrustning och kontoret har kommit fram till att kostnaden för att avlägsna dessa samt kostnaden för ombyggnad

inte kan bäras av det värde som byggnaderna erhåller. Övertagandet av stadens ansvar regleras genom att JR Kvartersfastigheter ersätts av staden med ett fast belopp på 70 miljoner kronor som enligt kontorets bedömning minst motsvarar saneringen av byggnaderna och rivning av produktionsutrustning med idag kända parametrar.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande, i huvudsak i enlighet med bilaga 1. JR Kvartersfastigheter har för sin del accepterat villkoren i avtalet.

Detaljplaner

Olika delar av området som markanvisas kommer ingå i olika detaljplaner. Två byggnader i markanvisningen omfattas av ett planarbete för ”Gasverket västra”, som redan nu pågår. Övriga byggnader och nybyggnadsrätter kräver även de ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Höga antikvariska värden medför att de flesta byggnaderna kommer att förses med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

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 restauranger, handel och kultur 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. Jämfört med genomförandebeslutet har kalkylen försämrats p.g.a. avgäldsfrihet i 20 istället för 10 år och kostnaderna kopplat till övertagandet av ansvaret för sanering. Detta uppvägs av ett högre markvärde för bostäder och utökad nybyggnadsrätt.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet bygger på att nya ytor kan tillskapas inom de befintliga byggnaderna och en viss volym av nybyggnadsrätter. Om volymen blir alltför liten ökar den ekonomiska risk som det innebär att ta sig an de gamla gasverksbyggnaderna.

Slutsats-ekonomi

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

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-06-04.

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 7 000 lägenheter årligen fortsätta arbetet med miljöprofilsområdet 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)

Bostadsbebyggelse

Den aktuella anvisningen för bostäder kommer att kompletteras med den övriga exploatering av bostäder som planeras i etappen Gasverket. Hittills har det markanvisats för ca 1700 hyresrätter, 1900 bostadsrätter och 460 studentbostäder i Hjorthagen. I Gasverket planeras ca 150 lgh ovanpå JR Kvartersfastigheters

kommersiella ytor i nybyggnadsrätterna och cirka 25 i de gamla byggnaderna och ca 50 i hus E. I 700 lägenheter har redan blivit inflyttade.

Miljö, grönkompensation och 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 ambitioner om att tillföra växtlighet i området för att stärka grönstrukturen och de ekologiska sambanden, ge god dagvattenhantering, bra mikroklimat mm.

Ett handlingsprogram har tagits fram för Gasverket. Där tolkas miljöprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i markanvisningsavtalet. I handlingsprogrammet finns bl.a. krav för bostäder att energianvändningen ska vara max 55 kWh/m² Atemp och år för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi och för kontor 45 kWh/m². 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 tas fram parallellt med detaljplanearbetet.

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 är plant men ligger vid en hög bergskärning. Där kommer det att behöva särskilda insatser i form av vertikala förbindelser. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden. Den har fördjupats i samband med planarbetet, särskilt för idrottshallen, skolan och förskolan. Analysen av planförslaget visar att det kommer bli bättre för barn och unga i området. Staden arbetar med säkra skolvägar och en prioritering av gång- och cykeltrafik. Torgytor mm kommer kunna vara bilfria i och 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. Utgifterna i projekt Gasverket har undantagits från 1%-regeln, eftersom Gasverket är ett projekt med stora utgifter för att ta hand om en kulturhistoriskt värdefull miljö. Ett konstprogram har tagits fram för Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen och konst planeras för de andra delprojekten. Ett konstprojekt – Vardagslivets gång av Gunilla Klingberg är redan invigt.

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 2016-17 för nyproduktionen. Viss ombyggnad av befintliga byggnader kan starta tidigare. Start av verksamhet i Gasverket planeras till 2018.

Nästa beslutstillfälle gäller markanvisningar för bostäder i Gasverket och planeras till hösten 2014.

Risker och osäkerheter

De befintliga byggnaderna är förorenade och i varierande skick. Hur sanering och ombyggnad ska ske återstår att utreda ytterligare.

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.

Information till andra förvaltningar

Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden sker i ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och Östermalms stadsdelsförvaltning.

I fråga om parkering har förankring också skett med Stockholm parkering. 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

Markanvisningen 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 lokalt centrum är på gång. Detta är inte minst viktigt för alla som är med och investerar i Norra Djurgårdsstaden

Platsen nås från både gamla och nya Hjorthagen och Gasverket blir då hela Hjorthagens centrum. Placeringen bidrar till att ge liv och öppenhet i Gasverksområdet samt att de flesta av de gamla byggnaderna kan återanvändas.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal