

HandläggareBritta Eliasson
08-508 264 61**Till**Exploateringsnämnden
2014-02-06

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostadsändamål inom fastigheten Hjorthagen 1:2 mfl i Hjorthagen med Gasklockor 3 AB och Oscar Properties Gasklockor AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Hjorthagen 1:2 och del av Hjorthagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om 99 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden, Gasklockor 3 AB och Oscar Properties Gasklockor AB avseende del av Hjorthagen 1:2 och del av Hjorthagen 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 400 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
FörvaltningschefMårten Frumerie
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 010-480 16 52
Växel 08-508 276 00
lena.hall@extern.stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretStaffan Lorentz
Projektcchef

Sammanfattning

Gasverksområdet i Hjorthagen, som är en del av projektet Norra Djurgårdsstaden, har ett stort kulturhistoriskt värde. De äldsta byggnaderna är från 1890-talet och ritades av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har stora arkitektoniska och industrihistoriska värden. Gasklocka 3 och 4, de sk stålklockorna, ligger något utanför de mest centrala delarna av gasverksområdet. Staden har gjort bedömningen att dessa gasklockor, till skillnad från de ännu äldre tegelgasklockorna, kan provas för bostadsändamål.

Oscar Properties Gasklockor AB tilldelades 2009 markanvisning för omvandling av Gasklocka 3 och 4 i Norra Djurgårdsstaden. Bolaget har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret arbetat fram ett bebyggelseförslag med moderna, miljömässiga bostäder som integreras med kommersiella och kulturella lokaler samt en skulpturpark med hög tillgänglighet. Bolagets vision stämmer väl överens med stadens ambitioner och deras samarbete med arkitektfirman Herzog & de Meuron borgar för ett projekt med hög arkitektonisk kvalitet. Projektet ger möjlighet att skapa ett nytt arkitektoniskt landmärke i Stockholm.

Bostadsfastigheten avses säljas till Oscar Properties Gasklockor AB och Gasklocka 3-fastigheten upplåtas med tomträtt för parkändamål till Gasklockor 3 AB. Önskar bolaget utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger för Gasklocka 3 ska tomträtten omförhandlas alternativt friköpas.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt netto-nuvärde om 246 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 99 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 276 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 400 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2014-01-29.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Exploateringskontoret förordar att projektet genomförs då det tillför staden nya bostäder i en ny byggnad av hög arkitektonisk kvalitet samt genom förnyelse möjliggör bevarande av en del av stadens industrihistoria.

Bakgrund till överenskommelsen

Gasverksområdet i Hjorthagen, som är en del av projekt Norra Djurgårdsstaden, har ett stort kulturhistoriskt värde. De äldsta byggnaderna är från 1890-talet och ritades av arkitekt Ferdinand Boberg. Flera av byggnaderna har stora arkitektoniska och industrihistoriska värden. Hela området är blåklassat av stadsmuseet. Utgångspunkten är att gasverksområdet och byggnaderna i huvudsak skall bevaras då värdet inte bara ligger i enskilda byggnader utan även i områdets upplevelsevärde och karaktär samt speglar viktiga teknik-, samhälls- och socialhistoriska värden.

Gasklocka 3 och 4 ligger något utanför de mest centrala delarna av gasverksområdet. Klockorna har ett stort kulturhistoriskt värde och är även värdefulla landmärken. Vid utredning av byggnadernas status i samband med detaljplaneläggning har bedömningen gjorts att Gasklocka 4 bör rivas och ersättas med en ny byggnad för bostadsändamål kompletterat med lokaler för förskola och annan kommersiell lokal service. Gasklocka 3:s fackverkskonstruktion ska bevaras men ges en nybyggnadsrätt för att ersätta gasmanteln som i sin karaktär och gestaltning ska påminna om förlagan. Gasklockornas stora värde som landmärken kräver att ersättningsbyggnaderna ges en hög arkitektonisk kvalitet.



Gasklocka 3



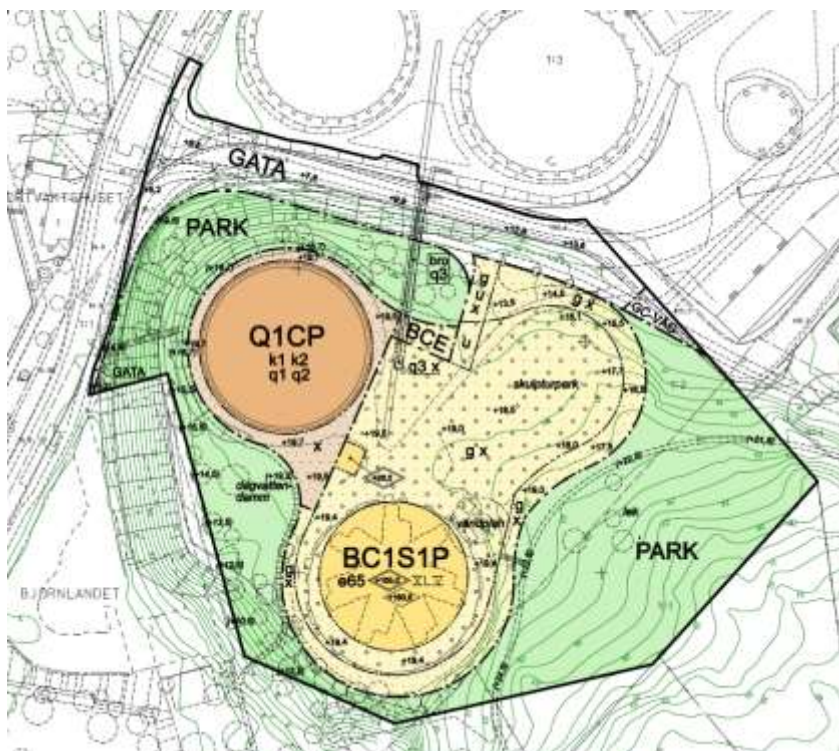
Gasklocka 4

Oscar Properties har under de senaste åren byggt ett stort antal bostadsrätter i Stockholm genom att omvandla kontor, skolor, industrilokaler till moderna bostäder. I Hammarby Sjöstad har en del av Lumahusets industrilokaler byggts om till bostäder och i Västertorp har nya bostäder byggts i Västertorps Gymnasium. Andra genomförda bostadsprojekt är ombyggnaden av Katarina Västra skola på Södermalm och omvandlingen av tullens gamla lokaler på Gärdet. Bolaget håller även på med nyproduktion av bostäder i Hammarby Sjöstad samt planerar för nybyggnation i kvarteren Helix och Innovationen i Hagastaden och kvarteret Stettin på Gärdet.

Bolaget har för detta projekt anlitat arkitektfirman Herzog & de Meuron. Herzog & de Meuron med projekt som spänner från offentliga byggnader, ombyggnader av kulturhistoriskt värdefulla lokaler till mindre hotell och lägenheter. Några exempel på prestigefyllda projekt är Olympiastadion i Peking (Fågelboet), Tate Modern i London och Allianz Arena i München. Bolagets samarbete med Herzog & de Meuron borgar för arkitektonisk kvalitet av världsklass och ett projekt som kan bli ett nytt arkitektoniskt landmärke i Stockholm.

Detaljplanen

För området har en ny detaljplan tagits fram i dialog med Bolaget. Planförslaget innebär att befintliga Gasklocka 4 rivs och ersätts med en bostadsbyggnad. För Gasklocka 3 skapas en byggrätt för att ersätta gasmantlarna, men tanken är initialt att området ska nyttjas som skulpturpark. Runt kvartersmarken ställs parkmark i ordning så som allmän platsmark.



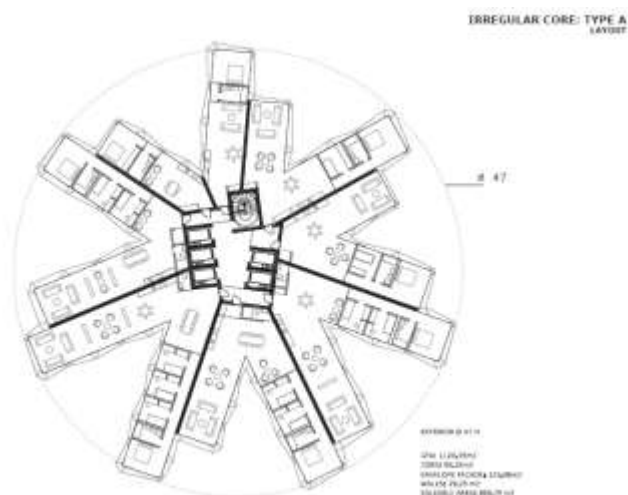
Utdrag ur detaljplanekartan

Gasklocka 4



Flygvy över projektet från öster.

Gasklocka 4 föreslås rivas och ersättas med en ny 140 m hög bostadsbyggnad med ca 320 bostäder i varierande storlekar, 1-5 rok. För att möjliggöra ett tillvaratagande av Gasklocka 4:s cylindriska form är byggnaden formad som en stjärna/snöflinga. Detta möjliggör ljusinsläpp långt in byggnadens centrum. Lägenheterna är placerade så att lägenheterna enbart ser in till ”sig själv” i respektive vinkel (undantaget de mindre 1- och 2-rumslägenheterna) och skapar på så vis en upplevelse av atriumhus byggda på höjden.



PROJEKTET GASKLOCKA 4

Illustration Planlösningar Bostäder



Illustration Interiör

I byggnaden kommer även en förskola för fem avdelningar att finnas. Diskussioner förs med Stadsdelsförvaltningen om utformning och driftform vilket kommer att närmare bestämmas i samband med att lokalerna projekteras. I byggnadens entréplan kommer det att också att finnas kommersiella lokaler för tex bageri/restaurant, café och gym.

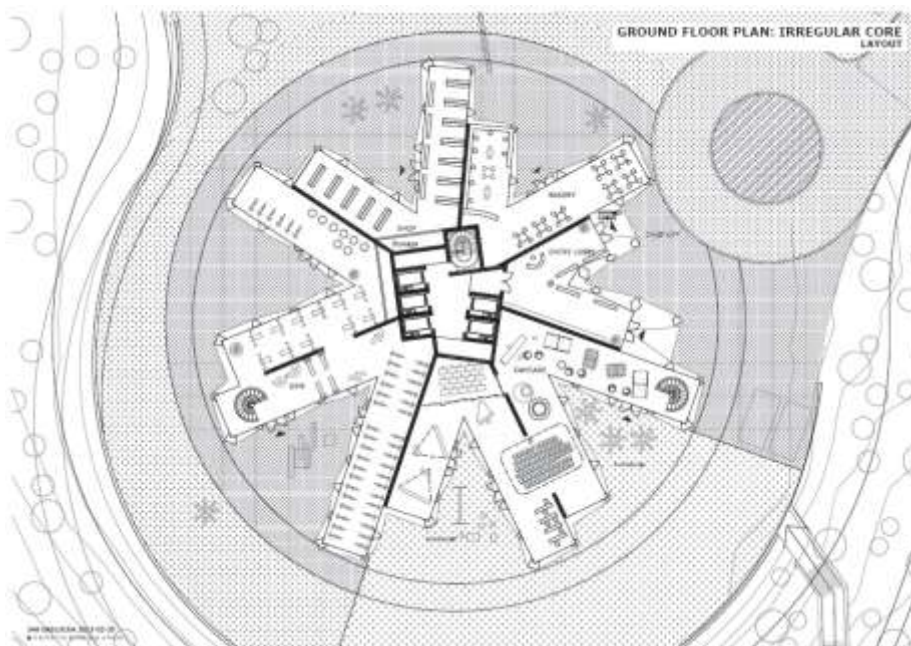


Illustration Entréplan med förslag till verksamheters lokalisering

Gården kommer att iordningställas till en skulpturpark som avses hållas öppen för allmänheten i anslutning till de kommersiella

verksamheterna i huset. Under skulpturparken lokaliseras ett garage för bostäderna och verksamheterna i det nya huset.

Gasklocka 3

Gasklocka 3:s fackverkskonstruktion ska enligt framlagt detaljplaneförslag bevaras liksom de mätartavlor som är monterade på fackverket. Gascylindern/stålmanteln har dock visat sig vara i så dåligt skick att den inte går att bevara för att använda som fasad för en kommande byggnad. I stället medges en byggnadsrätt för en ny byggnad för kulturellt ändamål som ska utformas i stil som påminner om den ursprungliga stålmanteln i form och fasadmateriäl. Stålfackverket som omger Gasklocka 3 ska bevaras och Bolaget övertar ägande, drift och underhållsansvar för konstruktionen.

Bolaget planerar dock inte initialt att utnyttja denna byggrätt utan i stället utforma ytan innanför fackverket som den del av den skulpturpark som ska anläggas intill de båda gasklockorna. För Gasklocka 3 föreslås därför att en fastighet bildas och upplåts med tomträtt för parkändamål till Oscar Properties ABs dotterbolag Gasklockor 3 AB. Önskar Bolaget vid senare tidpunkt utnyttja byggrätten får tomträttsavtalet omförhandlas alternativt diskussioner om friköp av fastigheten föras.



Illustration över gårdsplan med Skulpturpark

Allmän platsmark

Området närmast runt kvartersmarken för Gasklocka 3 och 4 kommer att iordningsställas som parkmark. Marken är brant sluttande ner mot om givande gator, Gasverksvägen och Bobergsgatan och angränsande kvartersmark i kvarteret Björnlandet. Kvartersmarken kommer att avgränsas med hjälp av

en stödmur för att ta upp delar av nivåskillnaderna. Bolaget svarar för denna övre mur. En nedre stödmur och en sluttande grönyta mellan dessa murar kommer att anläggas av staden för att hantera resterande nivåskillnad.

På Hjorthagsberget kommer en enkel gångväg att anläggas mot Hjorthagens IP och tunnelbanan åt nordöst samt mot Abessinien och den planerade parkleken åt sydöst. En naturlekplats kommer att anläggas på Hjorthagsberget. Staden svarar för dessa anläggningar.

Detaljplanen möjliggör även anläggande av en gångbro över Gasverksvägen in till Gasverksområdet. Brons slutliga läge och utformning kommer att avgöras i detaljplanearbetet för Klockparken/Scenklustret.

Tidigare beslut

Nedan redovisas ett urval av beslut för projektet.

Nämnd	Ärende/beslut
GFN 010403	Principöverenskommelse avseende flytt av gaslagring och kraftledning mm Godkändes aldrig fullt ut av motparten
GFN 020507	Program för planering av utvecklingsområdet.
SBN 020321	Inriktningsbeslut Program för planering av utvecklingsområdet.
	Inriktningsbeslut
GFN 021217	Remissvar för hela utvecklingsområdet. Nämnden anförde då att staden i ett första skede bör prioritera beb. i Hjorthagen.
GFN 040817	Delgenomförandebeslut förberedande arbeten för ledningar och schakt mm i Hjorthagen, 50 mnkr
EXPLN 090319	Godkännande av inriktningsbeslut för Norra Djurgårdsstaden. Genomförandebeslut 2.
EXPLN 090514	Markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:2 i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, till Oscar Properties.
EXPLN 131212	Förnyat inriktningsbeslut för del av Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen, genomförandebeslut för Gasverksområdet och Ängsbotten

I Stadsbyggnadsnämnden kommer ärendet att tas upp för godkännande av detaljplanen 6 februari 2014. Tidigare ställningstaganden i Stadsbyggnadsnämnden är:

SBN 091126	Godkännande av start-pm för detaljplaneläggning,
SBN 130523	Godkännande av samrådsredogörelse och ställningstagande inför utställning.

Överenskommelse om exploatering

För genomförandet av detaljplanen har en överenskommelse om exploatering och överlåtelse respektive upplåtelse av mark träffats med Oscar Properties Gasklockor AB och Gasklockor 3 AB. Oscar Properties Gasklockor AB ska svara för byggnationen av det nya bostadshuset för vilken marken friköps. Gasklockor 3 AB kommer att svara för byggande av skulpturparken och svara för Gasklocka 3. Gasklocka 3 fastigheten upplåts med tomträtt för parkändamål. Oscar Properties Gasklockor AB är ett delägt dotterbolag till Oscar Properties AB. Gasklockor 3 AB är ett av Oscar Properties AB helägt dotterbolag.

Bolagen svarar för all byggnation inom kvartersmark och svarar även för byggnation av den övre stödmur som avgränsar kvartersmarken från allmän platsmark.

Gasklockor 3 AB övertar ägande, drift och underhållsansvar svarar för stålfackverket som omger Gasklocka 3 och för att rusta och iordningsställa det i enlighet med detaljplanens bevaranderegler. Marken upplåts med tomträtt för parkändamål. Önskar bolaget utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger ska tomträtten omförhandlas alternativt friköpas.

Expertrådet kommer att behandla ärendena 2014-01-29, (dnr E2010-384-1658 och dnr E2014-00049).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostadsbebyggelsen. Markpriset är förhållandevis lågt per kvadratmeter ljus BTA jämfört med prisnivåer givna i Norra Djurgårdsstaden. Markpriserna utifrån uppgörelser de senaste åren varierar huvudsakligen inom spannet 20 000 – 25 000 kr/kvm ljus BTA. Anledningen till det lägre priset är att byggkostnaden är avsevärt högre jämfört med ett mer normalt projekt. Huset är ovanligt högt, har en lång byggtid på en

begränsad yta. En hypotetisk sänkning av byggkostnaden till en mer normal nivå ger ett avkastningsbaserat markvärde som ligger i nivå med övriga markanvisningar.

Marken för Gasklocka 3 avses upplåtas med tomträtt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen inkluderande den stödmur som ska omgärda kvartersmarken.

I detta ärende uppgår investeringen för staden till 99 mnkr. Kostnaderna avser framförallt kostnader för rivning av Gasklocka 4 och stålmanteln i Gasklocka 3 samt marksanering. Därtill kostnader för iordningsställande av parkmark samt gångväg mot Hjorthagens IP och Abessinien.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 246 mnkr motsvarande 680 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Detta är högre i jämförelse med andra projekt inom stadsutvecklingsprojekt Hjorthagen.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Överskottet från detta delprojekt täcker utgifter inom andra delprojekt i stadsutvecklingsprojekt Hjorthagen.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt avseende Gasklocka 3 och säljas avseende bostadshuset. Exploateringsgraden uppgår till 3,49.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 99 mnkr, varav 13 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst rivnings- och saneringskostnader samt kostnader för anläggande av ny parkmark runt gasklockeområdet. Försäljningsinkomster som avser Gasklocka 4 beräknas till ca 400 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 374 mnkr.

Projektets huvudsakliga investeringskostnader hänför sig till rivnings- och saneringskostnader för de befintliga gasklockorna och marken däromkring. Byggherren svarar för planläggningskostnader genom planläggningsavtal med Stadsbyggnadskontoret samt bekostar VA-anslutning för fastigheterna.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 258 000 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra projekt inom Hjorthagen lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 276%.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 99 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,3	-11,8	-38,3	-30,3	-4,9	0,0	-98,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-13,3	-11,8	-38,3	-30,3	-4,9	0,0	-98,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	402,5	0,0	0,0	402,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	år 2020
Reavinster/förluster	0,0	0,0	373,7	0,0	0,0	0,0	totalt 373,7
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	373,7	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8	mellan -0,8 och -1,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,8	-0,8	-0,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas

efter genomförandet uppgå till ca 0,8 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2 tkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 374 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

För projektet har följande ekonomiska osäkerheter och hur de bör hanteras identifierats:

- Större omfattning av markföroreningar än vad som framkommit vid gjorda markundersökningar – marginell kostnadsökning i förhållande till förväntade intäkter
- Högre kostnad för rivning av Gasklocka 4 än beräknat
- Allmän ekonomisk konjunkturedgång
- Försening av projektets genomförande

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi innebär ett positivt tillskott till stadsutvecklingsprojekt Hjorthagen. Vissa osäkerheter finns dock kring behovet av rivnings- och saneringsarbeten som kan påverka utfallet något men på det stora hela endast marginellt. Projektet kan finansieras inom nämndens budget för 2014 och kommande verksamhetsår.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet tillför ca 320 bostadsrättslägenheter av en ny karaktär. Exploateringsgraden för detaljplanen är lägre jämfört med stadsutvecklingsprojekt i Hjorthagen i övrigt på grund av platsens och byggnadens karaktär, trots att alla bostäderna ryms i en och samma byggnad. Unikt med projektet är ambitionen att skapa ett publikt besöksmål och ett bostadsprojekt kopplat till samma byggnad.

Bolaget har åtagit sig att i byggnaden arbeta för att uppnå de miljöambitioner staden har med stadsdelen och arbetar för att på olika sätt underlätta för de boende att använda cykel som transportmedel. Närheten till tunnelbanan gör även det till ett attraktivt färdmedel istället för bilen. Parkeringstalet för bilar kommer att sättas till max 0,5 bilar per lägenhet.

Lokaler

I byggnaden kommer en förskola med 5 avdelningar att etableras. Därtill kommer lokaler att byggas med service för både de boende och besökare till den skulpturpark som ska byggas.

Miljö

För projektet har olika miljökonsekvenser belysts bl a

- Luftkvalitet – den nya byggnaden riskerar med sin höjd att vid ogynnsamma väderleksförhållanden träffas av rökplymen från Värtaverkets skorstenar. Med anledning av det har luftkvalitetsberäkningar och -mätningar samt en miljömedicinsk utredning gjorts för att belysa hälsokonsekvenser för de boende i huset. Resultatet av gjorda utredningar har lagts till grund för bearbetning av bebyggelseförslaget så att skorstensröken inte ska påverka de boende luftkvalitetsmässigt genom att friskluftsintag placeras i gynnsamma lägen på byggnaden. Merparten av tiden har byggnaden mycket bättre luftförhållanden än vad som uppnås vid referenspunkter i innerstaden. Även vid ogynnsam vindriktning från Värtaverket sett är luftkvaliteten fortsatt bättre än på många andra platser i innerstaden.
- Buller – i den övre delen av byggnaden som vänder sig åt sydväst och Norra Länkens tunnelmyrning överskrids gällande riktvärden för buller på delar av fasaden. Samtliga lägenheter kan dock disponeras så att minst hälften av boningsrummen klarar gällande bullernivåer.
- Kulturmiljö – en särskild kulturmiljöutredning har tagits fram för att visa på inverkan på riksintresset Nationalstadsparken och riksintresset Stockholms innerstad. Slutsatsen av utredningen är att bebyggelseförslaget inte kan anses medföra påtaglig skada på något av riksintressena. Genom att ersätta Gasklocka 4 med en ny byggnad som knyter an till den ursprungliga gasklockans placering och volym bibehålls avtrycket på platsen av de olika generationernas gasklockor. Ersättningsbyggnaden skapar också ekonomiska förutsättningar för att bibehålla fackverkskonstruktionen av Gasklocka 3 och det industrihistoriska avtrycket i området.
- Markföroreningar och förorenade byggnader – på platsen finns två kraftigt förorenade konstruktioner varav den ena därtill orsakat lokala markföroreningar.

Föroreningssituationen är inventerad och rivnings- och saneringsprojektering är påbörjad.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen kompensation för ianspråktagen grönyta behöver göras då ingen jungfrulig mark tas i anspråk. Kvartersmarken kommer att ges en mycket grön karaktär för att uppnå en hög grönytefaktor. Fotavtrycket av den nya byggnaden kommer att bli mindre än befintliga Gasklocka 4:a avtryck. Grönsambandet för vilt inom området kommer att förstärkas då tidigare staket tas bort och området blir mer tillgängligt. En 80-årig ek som växer på platsen kommer att flyttas under byggtiden för att senare kunna återplanteras inom kvarteret. Ombyggnationen av området kommer att tillföra stadsdelen ytterligare ytor för rekreation för de boende.

Energiushållning

Bolaget har frivilligt åtagit sig att följa Handlingsprogram för miljöanpassat byggande i Norra Djurgårdsstaden och kommer vid projektering och byggande inom Hjorthagen 1:1 och 1:2 eftersträva att uppnå uppsatta mål enligt handlingsprogrammet. En kontrollplan har upprättats för att följa upp efterlevnaden av dessa mål.

Tillgänglighet

Området runt Gasklocka 3 och 4 är idag avstängt och inte tillgängligt för allmänheten. Genom ombyggnaden av platsen kommer området att saneras och öppnas även för allmänheten. Platsen är kuperad och otillgänglig för funktionshindrade som det ser ut idag. När det nya bostadshuset och skulpturparken har byggts kommer gården/parken att vara tillgänglig även för funktionshindrade. Detta genom att en tillfartsramp med anpassad lutning anläggs från Gasverksvägen upp till gårdsplanet och genom att det även kommer att finnas en entrémöjlighet via hiss från garageplanet för de boende och besökare till huset.

Angränsande parkmark kommer på grund av de topografiska förhållandena inte att vara fullt ut tillgängliga för funktionshindrade. Ytorna öppnas dock upp för allmänheten till skillnad från idag.

Påverkan på barn

Projektet omfattar en förskola om 5 avdelningar för ca 80-100 barn vilket skapar förutsättningar för barnomsorg för de yngsta

barnen i huset i deras direkta närmiljö. Förskolan kommer att ha rymliga gårdar i direkt anslutning till lokalerna på den i huvudsak bilfria gården. I direkt anslutning till bostadshuset ligger även Hjorthagsberget där en enklare äventyrslek planeras i skogen och med närhet till en planerad parklek vid Abessinien.

En ny skola och en ny idrottshall planeras i Gasverksområdet ca 150 m från bostadshuset. Dit kan säkra gångpassager skapas i samband med att Gasverksvägen byggs om. Till idrottshallen finns gång-och cykelväg utan passage av gata.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Staden har i tidigare inriktnings- och genomförandebeslut för området som helhet avsatt medel för konst som avser även detta projekt.

Bolaget kommer därutöver att anlägga en skulpturpark i anslutning till det nya bostadshuset och i Gasklocka 3. Bolaget har åtagit sig att vid projektering och anläggande av parken samråda med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

Genomförandefrågor

Tidplan

När detaljplanen antagits planeras vissa förberedande arbeten med sanering av föroreningar påbörjas. En grov tidplan för arbetenas utförande ser ut som följande

Kvartal 1 2014	Antagande av detaljplan för Gasklocka 3 och 4
Våren-sommaren 2014	Sanering av stålmantel och bassäng vid Gasklocka 3 (arbeten som behöver göras för att möjliggöra byggnation inom angränsande kvarteret Björnlandet)
Hösten 2014	Ombyggnation av Gasverksvägen och byggnation av nedre stödmuren
Vintern 2014-2015	Påbörjande av rivningsarbeten för Gasklocka 4
Hösten 2015	marksanering av området, påbörjande av parkområde mellan stödmurar
Kvartal 1 2016	Byggstart för det nya bostadshuset.

2017-2018 Färdigställande av parkytor och
gångvägar
Kvartal 1 2019 Första inflyttning

Organisation

Staden är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av allmänna gator och anläggningar samt för rivning av Gasklocka 4, utrivning av stålmanteln i Gasklocka 3 samt marksanering inom planområdet. Byggherren ansvarar för all byggnation inom kvartersmark.

Utförandet av stadens arbeten organiseras och beställs av exploateringskontoret varefter de färdigställda anläggningarna överlämnas till Östermalms stadsdelsförvaltning respektive trafikkontoret för drift och underhåll.

Risker och osäkerheter

I projektet föreligger ett antal risker som kan påverka projektets, men också angränsande projekts, utförande både i tid och dess ekonomiska utfall,

Rivning

Innan det nya bostadshuset kan byggas och Gasklocka 3 omvandlas till ett parkområde måste befintliga Gasklocka 4 och stålmantlarna (gasbehållaren) i Gasklocka 3 rivas och marken runt båda konstruktionerna saneras. Arbetena utgör komplicerade och riskfyllda moment. I anslutning till Gasklocka 4 byggs bostäder inom detaljplaneområde "Västra" som till viss del kommer att vara bebodda när rivningsarbetena påbörjas. Då Gasklocka 4 är högt belägen över angränsande kvarter föreligger viss risk för fall och rasolyckor. Därtill är har gasklockan varit impregnerad med sk tjärolja, vilket kan komma att medföra viss luktmission i samband med rivningen. Av de skälen planeras för att kunna påbörja rivningen av gasklockan snarast möjligt efter detaljplanens antagande/laga kraft. Gasklocka 3 är en sk våtgasklocka där gasbehållaren vilar i en bassäng som fungerar som vattenlås för gasen. Innan byggnadsarbeten påbörjas i angränsande kvarteret Björnlandet behöver bassängen tömmas på vatten för att eliminera risken för översvämningsskador till följd av bassängbrott/sprickbildning vid sprängningsarbeten för grundläggning i kvarteret som ligger nedanför bassängen.

Marksanering

Området runt de båda gasklockorna är delvis förorenat med tjärolja vilket kan ge upphov till luktimmission i samband med saneringsarbetet. Av hänsyn till de boende i området bör därför även marksaneringen utföras snarast möjligt. En viss osäkerhet föreligger i hur markföroreningsförhållandena ser ut under Gasklocka 4 då inga provtagningar har kunnat göras där. Ett visst läckage av olja från det uppsamlade karet kan förmodas. Efter genomförd marksanering ska området uppnå uppsatta miljö kvalitetsnormer för bostadsmark.

Luftkvalitet

Projektet är miljögranskat och säkrat ur luftkvalitetsperspektiv i förhållande till de koncessioner som Fortum Värme har för bedrivande av eldningsverksamhet inom Värtaverket vid framtagande av planförslaget. Givet befintliga koncessioner klaras gällande luftkvalitetskrav och luften vid alla våningar är mycket bättre än många platser i gatumiljö i innerstaden. En framtida eventuell utökning av verksamheten vid Värtaverket kommer att behöva koncessions prövas avseende utsläppsnivåer med hänsyn till det nya bostadshuset.

Tidplan

Projektets tidplan kan påverkas av ett flertal faktorer. Mest tidskritiskt för angränsande områden är hur lång tid en eventuell överprövning av detaljplanen kommer att ta då detta eventuellt riskerar att försena de rivnings- och saneringsarbeten som behöver göras. Ju mer dessa arbeten försenas desto fler människor kommer att bo i området som kan påverkas av buller- och luktemmissioner mm.

Utnyttjande av hela byggrätten

En hypotetisk risk är att inte hela byggrätten för bostadshuset kommer att utnyttjas. Detta får ekonomiska konsekvenser för staden, men även gestaltningsmässiga konsekvenser för området och stadsbilden. Risken hanteras genom att bolaget åtar sig att följa det gestaltningsprogram som upprättas tillsammans med Stadsbyggnadskontoret.

Gestaltning

Med sitt exponerade läge och funktion som landmärke i stadsbilden är det väsentligt att den nya bostadsbyggnaden uppnår de arkitektoniska kvaliteter som eftersträfvats under

detaljplanearbetet. Bolagets åtagande säkras genom framtagande av gestaltungsprogram och i samband med bygglovsprövning.

*Samordning med angränsande projekt, många intressenter
samtidigt längs Gasverksvägen*

Samtidigt som byggnation av det nya huset och skulpturparken pågår kommer ombyggnation av Gasklocka 1 och 2 samt byggnation av en ny idrottshall och skola att ske i direkt anslutning till Gasverksvägen som är gemensam tillfartsväg för samtliga delprojekt. Genom god samordning mellan projekten bör dock eventuell inverkan på de olika projektens tidplaner kunna undvikas.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Stadsmuseet, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Samråd har hållits med Stadsmuseet avseende åtgärder för Gasklocka 3 och museet kommer att medverka för dokumentation av stållockan i samband med rivnings- och saneringsarbeten. Motsvarande dokumentation kommer att göras då Gasklocka 4 rivs.

Stadsdelsförvaltningen har medverkat i diskussionerna kring platsens utformning och anläggande av parkmarken samt i diskussionerna om förskolan.

Trafikkontoret har medverkat i planeringen av tillfarten till området för att tillse att en tillgänglighetsanpassad tillfart kan anordnas från Gasverksvägen till gårdsplanet.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utifrån ovan redovisat och i samband med utarbetande av detaljplanen framtagna utredningar så gör kontoret bedömningen att projektet bör genomföras. Bostadsprojektet tillför staden en ny profilbyggnad av hög arkitektonisk kvalitet som ersätter ett tidigare välkänt landmärke. Kopplat till det skapas en skulpturpark av en privat aktör som tillför stadsdelen och staden en ny kulturell attraktions- och rekreationspunkt. Projektet som

helhet bedöms tillföra mervärden till områdets redan höga attraktionsvärde och kan komma att fungera som symbol och markör för stadsdelen.

Sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv bidrar förslaget till att genom förnyelse bevara ett stycke industrihistoria och landmärke i staden, som det genom ren konservering kan vara svårt att finna ekonomiska rationella motiv för. Med den växande stadens behov av bostäder bidrar projektet även till att tillgodose delar av detta behov och till att bidra till att tidigare förorenad industrimark renas och öppnas för allmänheten. Genom att Gasklocka 3:s stålfackverk kan bevaras som en del av skulpturparken bevaras även ett stycke teknikhistoria som synliggör områdets tekniska ursprung och utveckling.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal