

Handläggare
Britta Eliasson
08-508 264 61**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Markanvisning för inomhusklättring i Gasverksområdet inom fastigheten Hjorthagen 1:3 i Östermalm till Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för inomhusklättring i Mätarehuset i Gasverket inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Ann-Charlotte Bergqvist
t.f. förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Detta ärende omfattar en markanvisning av Mätarehuset (Hus 7) i Gasverket, Hjorthagen till Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB (Bolaget). Hus 7 är markerad med gul färg 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 för 1 kr. Marken upplåts med tomträtt med avgälden 200 000 kr per år.

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

Öppning av verksamheten planeras ske 2017 – 18.

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



Gul markering – Hus 7

Bakgrund till markanvisningen

Nu bor ca 1000 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. De flesta återstående byggnader ska ingå i ett framtida centrum. I intilliggande projekt finns stor förväntan på att Gasverket utvecklas mot nedanstående vision för Gasverket. Visionen och nedanstående mål återfinns i de stadsbyggnadsprinciper som var en del av stadsbyggnadskontorets start-PM för detaljplanen.

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

Alla Gasverkets övriga gamla byggnader, utom de tre byggnaderna närmast vattnet, har markanvisats till andra byggherrar

Att knyta en aktör till byggnaden brådskar eftersom planläggningen för området pågår. Detaljplanen är prioriterad eftersom den innehåller prioriterade funktioner som skola och gästspelsscenen.

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, 1100 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.
FSN 2011-03-15	Utredningsbeslut om internationell gästspelsscen.
EXPL 2011-03-17	Utredningsbeslut för kulturkluster kring gasklockorna.
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 för inomhusklättring i Hus 7 till Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB (Bolaget). Bolagets förslag till anläggning för inomhusklättring i byggnaden är utvalt bland inkomna förslag efter den idéinbjudan staden skickades ut i mars 2014. Detta förslag valdes då verksamheten bäst uppfyllde utvärderingskriterierna om spännande besöksmål, bidrag till stadsliv samt bidra till liv, mångfald och blandning av verksamheter. En klätteranläggning är ett bra komplement i Gasverket med andra målgrupper än övriga planerade verksamheter.

Bolagets utformning av byggnaden bedöms vara förenligt med de kulturhistoriska värdena och bevarar byggnaden på ett bra sätt och ger goda möjligheter att uppleva den. Särskilt viktigt är att en del av byggnadens tekniska utrustning från gasproduktionen bevaras och den invändiga volymen kan upplevas.

Markanvisningens omfattning framgår av bilden nedan (röd markering).



Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning erhålla byggnaden för 1 kr. Marken upplåts med tomträtt med avgälden 200 000 kr per år. Byggnaden beräknas efter ombyggnad ha en för tomträtt ekvivalent area på 1759 m² BTA.

Byggnaden belastas av föroreningar och produktionsutrustning. Merkostnader för deponi av förorenade massor bekostas av Staden.

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

Detaljplaner

Gasklocka nr 1 ingår i det detaljplaneförslag Dp 2011-17188-54 som varit på samråd. I planläggningen ska centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde prövas.

Det höga antikvariska värdet medför att 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. Gasverkets vackra miljöer utgör en stor del av attraktiviteten i Norra Djurgårdsstaden och Hus 7 är en av de viktigaste byggnaderna. Genom föreslagna markanvisning får byggnaden en publik och spännande användning som bidrar positivt till stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Markanvisningen står i samklang med de höga ambitioner för stadsmiljö, arkitektonisk kvalitet och miljöambitioner som områdets byggherrar har.

Staden har tagit över Gasverkets byggnader vilket innebär ett stort ekonomiskt åtagande då det är förenat med stora kostnader att hålla byggnaderna i gott skick. Det är nu positivt att staden kan överlåta det ansvaret samtidigt som byggnaden får en användning som bibehåller det kulturhistoriska värdet och bidrar till stadslivet.

De investeringar som är kopplade till beslutet i detta tjänsteutlåtande ryms inom ramen för genomförandebeslut för Gasverket som beslutades av KF 2013-12-12.

Ekonomiska osäkerheter

Den enskilt största osäkerheten är merkostnaden för föroreningar som ska regleras under byggskedet.

Slutsats-ekonomi

Byggnadens skick, bevarandekrav och stadens mål om stadsliv begränsar fastighetens ekonomiska förutsättningar. Mot bakgrund av byggnadens kulturhistoriska värde, tekniska status, begränsade användningsområde och stora ombyggnadsbehov är värdet lågt. Gasverket är ett av de delprojekt i Hjorthagen som har stort underskott. För Norra Djurgårdsstaden som helhet gäller att inkomsterna motsvarar utgifterna i Hjorthagen.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2015-04-01 (dnr E2014-01489).

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

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 användningen medför att byggnad och mark renas, vilket är en lokalt miljöförbättrande åtgärd. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Mål för nämnden som projektet stöder.

- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Bostadsbebyggelse

Ingen bostadsbebyggelse ingår i markanvisningen.

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.

Byggnaden kommer att renas till den nivå som krävs för den nya användningen.

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. 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.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”.

Tillgänglighetsfrågorna utredas i samband med planprocessen. Eftersom det är en befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad placerad i en park, som även den är kulturhistoriskt värdefull, är möjligheterna till en tillgänglighetsanpassad entré mycket begränsade.

Påverkan på barn

Markanvisningen är del av Gasverksprojektet där området saneras och byggs om från industrimiljö till en plats där både barn och vuxna kan vistas på ett säkert sätt. Klätterverksamhet riktar sig till både barn och vuxna.

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 Västra kommer att pågå i ytterligare ca 4 månader plus överklagandetid. Mot bakgrund av detta skulle byggstart kunna ske år 2016-17. Viss invändig ombyggnad kan eventuellt starta tidigare. Öppnandet av verksamheten planeras till 2017 - 18.

Nästa beslutstillfälle gäller exploateringsavtal, vilket planeras till juni 2015.

Risker och osäkerheter

Den befintliga byggnaden är förorenad och har högt kulturhistoriskt värde. Hur sanering och ombyggnad ska ske återstår att utreda ytterligare.

Bolaget är i första hand en verksamhetsutövare och inte fastighetsutvecklare. Det finns därför osäkerhet om förmågan att genomföra och starta upp verksamheten. Konsekvensen av att

bolaget inte kan starta verksamheten är att byggnaden står tom och inte underhålls samt att det önskade folklivet runt byggnaden uteblir. Konsekvenser för andra projekt bedöms i övrigt som små. Inför exploateringsavtalet ska därför bolaget visa på att det har erforderlig finansiering och säkerhet för projektets genomförande. I tomträttsavtalet ska det tydligt framgå att det är klättringsverksamhet som bedrivs. Krav kan ställas på uppsägning av tomträtten om klättringsverksamheten inte kommer till stånd eller upphör.



Mätarehuset fotograferat från nuvarande Bobergsgatan med gasklocka 1 och gasklocka 2 i bakgrunden.

Information till andra förvaltningar

I utvärderingen av förslagen i idéinbjudan har stadsbyggnadskontoret och kulturförvaltningen funnits med.

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har också haft en dialog med stadsmuseet om hur väl förslaget 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

Inomhusklättring i Gasverket stämmer väl överens med visionen att Gasverket ska vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Hus 7 blir en spännande klättermiljö i en byggnad präglad av historiens vingslag.

Verksamheten bidrar till att ge liv och öppenhet i Gasverksområdet samt att byggnaden kan återanvändas.

Slut

Bilaga

1. Markanvisningsavtal