

Handläggare
Jörgen Palm
08-508 266 71**Till**
Exploateringsnämnden
2016-05-19

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för inomhusklättring inom fastigheten Hjorthagen 1:3

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Klätterverket Norra Djurgårdsstaden AB avseende del av fastigheten Hjorthagen 1:3.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunilla Wesström
t.f. Avdelningschef

Staffan Lorentz
Projektchef

Sammanfattning

Gasverket är ett kulturhistoriskt värdefullt område som ska bevaras, utvecklas och byggas om för ett nytt innehåll samt kompletteras med nya byggnader. Detaljplanen för Västra Gasverket vann laga kraft i januari 2016. Denna överenskommelse är av stor betydelse för gasverkets utveckling och för att förverkliga visionen.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

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

Stadens vision för gasverket är:

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.

Staden och Klätterverket har upprättat ett förslag till överenskommelse om exploatering för inomhusklättring i Mätarehuset (Hus 7), en befintlig byggnad i Gasverket. På grund av byggnadens dåliga skick och föroreningar i marken ska Klätterverket betala 1 krona för byggnaden. Marken upplåts med tomträtt. Överenskommelsen innehåller bl.a. reglering av utförande- och kostnadsansvar för sanering av mark och byggnad, detta för att säkra den framtida användningen av byggnaden.

Överenskommelsen är i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för Gasverket från 2014-04-07.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner överenskommelsen om exploatering med Klätterverket avseende ombyggnad av befintlig byggnad till inomhusklättring. Överenskommelsen är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för Gasverksområdet.

Bakgrund till överenskommelsen

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden har pågått sen 2001. Redan har drygt 2 200 lägenheter blivit klara. Målet är att färdigställa ca 500 lägenheter om året tillsammans med ny infrastruktur, gator, parker och service. År 2023 beräknas ca 18 000 personer bo i nya Hjorthagen och all service vara utbyggd.

En viktig del av stadsutvecklingen i Hjorthagen är att ta hand om den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i Gasverket. Detta innebär att byggnaderna ska bevaras, rustas upp, byggas om och fyllas med nytt innehåll. Byggnaderna tomställdes succesivt från 70-talet och framåt och gasproduktionen upphörde helt 2011.

Byggnaderna i Gasverket är i ett dåligt skick och är mycket förorenade och har därför inget ekonomiskt värde.

Staden som part i Gasverket satsar på kulturverksamheter samt skola och idrott. De flesta övriga byggnaderna ska ingå i ett framtida stadsdelscentrum.

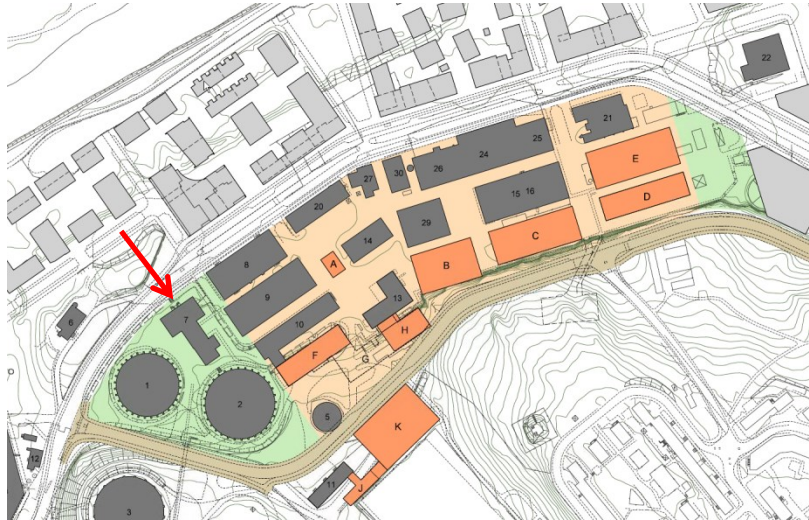
Den aktuella byggnaden ingår i detaljplanen Gasverket Västra som vann laga kraft i januari 2016 och är av stor betydelse för den kommande utvecklingen av gasverksområdet. I redan utbyggda delar och kommande utbyggnadsetapper inom Norra Djurgårdsstaden finns stor förväntan på att Gasverket utvecklas mot nedanstående vision. 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 den befintliga bebyggelsen.



Den aktuella byggnaden för denna överenskommelse, Mätarehuset (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, 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.
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.
EXPL 2013-0613	Markanvisning skola, förskola, scen, idrottshall mm
EXPL 2014-06-12	Markanvisning centrumändamål
EXPL 2015-02-19	Markanvisning musikhotell
EXPL 2015-04-13	Markanvisning inomhusklättring
SBN 2016-01-12	Beslut om laga kraft för Dp Västra Gasverket

Överenskommelse om exploatering

Staden och Klätterverket har tecknat överenskommelse om exploatering för inomhusklättring i Mätarehuset (Hus 7). I överenskommelsen (bilaga 1) regleras i huvudsak följande:

- Staden överlåter en befintlig byggnad, Mätarehuset (Hus 7) till Klätterverket för 1krona.
- Marken upplåts med tomträtt och den årliga avgälden uppgår till 200 000 kr.
- Utförande- och kostnadsansvar för sanering av mark och byggnad för att säkra den kommande användningen
- Klätterverket tillträder och startar sina arbeten preliminärt 2017-01-01.
- Klätterverket ska ansluta sig till och bekosta sin andel av sopsugsanläggningen.
- Klätterverket ska ansluta sig till projektets Bygglogistikcentrum
- Att dagvatten ska tas om hand enligt Gasverkets dagvattenstrategi
- Klätterverkets miljöåtagande enligt Norra Djurgårdsstadens mål för hållbart byggande.
- Hantering av byggnadernas grundmurar under Stadens och byggherrarnas genomförande.
- Genomförande- och överlåtelseviten.
- El Cap Holding AB och Svensk Sportklättring AB ansvarar solidariskt med Bolaget gentemot Staden för rätta fullgörandet av samtliga förpliktelser i överenskommelsen.



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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringsutgiften för genomförande av detaljplanen för Gasverket Västra omfattas av genomförandebeslut för Gasverket fattat i kommunfullmäktige 2014-04-07. Projektet innebär att Staden får en årlig intäkt i form av tomträttsavgäld om 200 tkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet Gasverket ligger i linje med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholm. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Inom området har gång- och cykeltrafikanter företräde framför bilar. Genomförandet av gasverket 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.

Bostadsbebyggelse

Byggnaden har bedömts inte kunna inrymma bostäder. Anläggningen utgör ett komplement till de omfattande bostadsexploateringarna som bedrivs i Norra Djurgårdsstaden.

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 saneras 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 denna överenskommelse. Vid ombyggnation av befintliga byggnader är målsättningen att energianvändningen (köpt energi, Atemp, exklusive hushålls- resp. verksamhetsel) ska reduceras

med minst 50 % där hänsyn tas till kulturhistoriska värden, materialval och inomhusmiljö.

Tillgänglighet

Utvecklingen av gasverket innebär att det tidigare stängda industriområdet öppnas och tillgängliggörs för boende inom Hjorthagen och Stockholm.

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

Påverkan på barn

Överenskommelsen säkerställer att området kommer att saneras och byggas om från industrimiljö till klätterverksamhet, en plats där både barn och vuxna kan vistas på ett säkert sätt.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Detaljplanen för västra gasverket vann i januari 2016 laga kraft. Under 2016 utför Staden mark- och ledningsarbeten i området inför byggherrarnas kommande tillträde. Ombyggnationen av Hus 7 som omfattas av denna överenskommelse, beräknas starta i början av 2017 samtidigt som skolans ombyggnad. Senare under året beräknas ombyggnationen av övriga byggnader inom detaljplaneområdet starta.

Risker och osäkerheter

Den befintliga byggnaden är förorenad och har högt kulturhistoriskt värde. Val av åtgärd för att sanera byggnaden är inte bestämd men ska innan bolagets tillträde godkännas av miljöförvaltningen. Hur omhändertagandet av interiör produktionsteknisk utrustning ska gå till samt vad som ska bevaras är inte beslutat, men ska ske i dialog med berörda förvaltningar och myndigheter, samt i ansökan om bygglov.

Bolaget är i första hand en verksamhetsutövare och inte fastighetsutvecklare. Bolaget har dock erfarenhet av utveckling av gamla industribyggnader i Sicklaområdet där bolagets befintliga klätterhall är placerad, detta bedömer kontoret som positivt i säkerställandet av projektets genomförande. För att säkerställa bolagets förmåga att genomföra projektet har extern expertis tillfrågats. De har bedömt bolagets ekonomiska styrka samt projektets finansieringsmodell. För att säkra genomförandet

går bolagets två huvudägare in som soldiariskt ansvariga för bolagets åtaganden i överenskommelsen om exploatering. I fall projektet inte blir av bedömer kontoret att det inte nämnvärt påverkar utvecklingen av övriga gasverksområdet. Dock kommer färdigställandet av västra gasverket att försenas. I tomträttsavtalet framgår det tydligt att det endast är klättringsverksamhet som får bedrivas i byggnaden.

Information till andra förvaltningar

Exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret har 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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Gasverket innehåller byggnader med högt kulturhistoriskt värde, de är förorenade av gasproduktionen och överlämnades från Fortum med eftersatt underhåll. Mot denna bakgrund har avtal och överenskommelser om exploatering förhandlats fram för att säkerställa att byggnaderna blir upprustade och fylls med nya verksamheter där byggnadernas kvaliteter kommer besökare till del.

Inomhusklättring i Gasverket stämmer väl överens med visionen att Gasverket ska vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Den idag tomma byggnaden utvecklas och byggs om till 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

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för inomhusklättring inom fastigheten Hjorthagen 1:3