

Handläggare
Jörgen Palm
08-508 266 71**Till**
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Exploateringsavtal för Spårvägmuseum inom fastigheten Hjorthagen 1:16

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal mellan exploateringsnämnden och Stockholm läns landsting avseende fastigheten Hjorthagen 1:16 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
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 Stockholms läns landsting (SLL) har upprättat ett förslag till exploateringsavtal för spårvägsmuseum i en befintlig byggnad i Gasverket. SLL som äger fastigheten ska enligt tidigare överenskommelser erhålla 100 Mkr för flytten från kvarteret Persikan. På grund av ytterligare fördyrande ombyggnads- och saneringskostnader ska SLL erhålla ytterligare 30 Mkr från Staden. Bidraget ryms inom genomförandebeslutet för kvarteret Persikan som godkändes av Kommunfullmäktige 2017-03-06. Överenskommelsen innehåller i övrigt bl.a. reglering av utförande- och kostnadsansvar för sanering av mark och byggnad, detta för att säkra den framtida användningen av byggnaden.

Överenskommelsen, som inte innebär några ekonomiska åtaganden för stadens projekt i Gasverket, är i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för Gasverket från 2014-04-07.

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtalet med SLL avseende ombyggnad av befintlig byggnad till spårvägsmuseum. Denna överenskommelse har stor betydelse för gasverksområdet som ett framtida besöksmål och är ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för Gasverket.

Bakgrund till överenskommelsen och avtal

Stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden har pågått sen 2001. Redan har drygt 2 400 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 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 genom andra parter ingå i ett framtida stadsdelscentrum.

I juni 2015 godkände exploateringsnämnden ett exploateringsavtal mellan Staden och SLL för byggnation av spårvägmuseum i gasverksområdet. Efter detta upptäckte SLL kostnadsfördyringar i projektet vilket ledde till att avtalet inte togs upp för beslut i landstingsfullmäktige inom utsatt tid. Avtalet förföll med anledning av detta. Under 2016 utredde SLL alternativa placeringar för spårvägmuseet. Samtliga dessa alternativ förkastades och Gasverket kvarstod som den bästa placeringen för spårvägmuseet. På grund av de fördyrande ombyggnads- och saneringskostnaderna ska SLL erhålla ytterligare 30 Mkr från Staden. Bidraget ryms inom genomförandebeslutet för kvarteret Persikan som godkändes av Kommunfullmäktige 2017-03-06.

Den aktuella byggnaden ingår i detaljplanen Gasverket Västra som vann laga kraft i januari 2016 och är av stor betydelse för gasverksområdet som ett framtida besöksmål och ett viktigt steg för att förverkliga den framtagna visionen för 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.

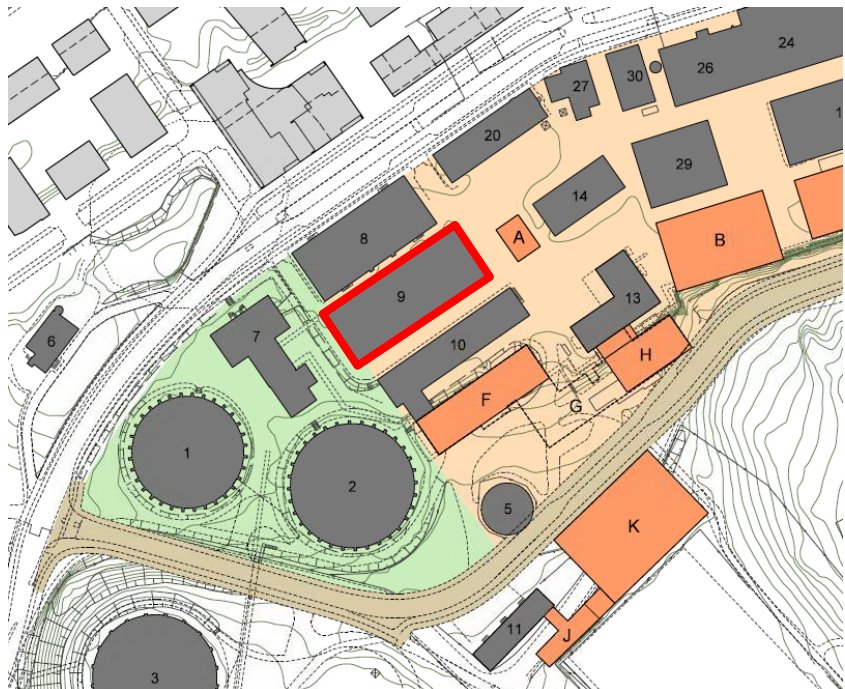


Bild 1 – Spårvägsmuseum ska placeras i byggnaden (hus 9) markerad med röd begränsningslinje.

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
FN 2016-04-12	Genomförandebeslut om fullstor idrottshall
KF 2016-06-13	Genomförandebeslut om fullstor idrottshall
SBN 2016-07-20	Beslut om laga kraft för Dp Hjorthagens idrottshall
SBN 2017-01-12	Beslut om laga kraft för Dp Lilla Gasverket

Exploateringsavtal

Exploateringskontoret och SLL har tecknat ett exploateringsavtal för spårvägsmuseum inom en befintlig byggnad i Gasverket. I överenskommelsen (bilaga 1) regleras i huvudsak följande:

- SLL ansvarar för och bekostar projektering samt sanerings-, bygg och anläggningsarbeten inom fastigheten.
- SLL ska från staden erhålla 30 Mkr på grund av fördyrande ombyggnads- och saneringskostnader. Utbetalningen sker efter godkänd slutbesiktning av ombyggnaden.
- Staden tillser att SLL inom gasverksområdet för all framtid utan ersättning har möjlighet att transportera museiföremål till och från museet

- SLL ska starta sina arbeten preliminärt 2017-10-01 och öppning av verksamheten sker hösten 2019
- Staden sanerar all mark utanför fastigheten och SLL ansvarar för saneringsarbeten inom fastigheten.
- SLL ska ansluta sig till och bekosta sin andel av sopsugsanläggningen
- SLL ska ansluta sig till projektets Bygglogistikcentrum
- Dagvatten ska tas om hand enligt Gasverkets dagvattenstrategi
- SLL:s miljöåtagande sker enligt Norra Djurgårdsstadens mål för hållbart byggande

Ekonomiska konsekvenser för Staden

SLL utför och bekostar ombyggnad till spårvägmuseum. Exploateringskontoret ersätter SLL med 30 Mkr för fördyrande ombyggnads- och saneringskostnader. Överenskommelsen innebär inte några ekonomiska konsekvenser för gasverksprojektet och är därmed i linje med och inom den ekonomiska ramen för genomförandebeslutet för Gasverket från 2014-04-07.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och visionen för Gasverket.

Projektet Gasverket ligger i linje med översiktsplanen för Stockholm. Området ligger centralt med delvis utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Inom området har gång- och cykeltrafikanter företräde framför bilar. Grönytor sparas och redan ianspråktagen mark används.

Projektet är ett viktigt steg i utvecklingen av gasverksområdet och förverkligandet av visionen för Gasverket som ett av Stockholms självklara besöksmål.

Bostadsbebyggelse

Detta projekt innehåller inga bostäder.

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.

Ett handlingsprogram har tagits fram för spårvägmuseet. Där tolkas miljö- och hållbarhetsprogrammet i konkreta krav för planering, projektering, byggande och förvaltning. Dessa krav ingår som en förutsättning i denna överenskommelse.

Tillgänglighet

SLL ska följa stadens riktlinjer för att göra ute- och inomhusmiljön tillgänglig för människor med funktionshinder.

Påverkan på barn

Spårvägmuseet är ett mycket populärt besöksmål för barn i olika åldrar. Överenskommelsen innebär därför att många barn kommer att besöka spårvägmuseet och Gasverket. Staden utformar därför allmän platsmark och stråk så att det ska fungera tryggt och säkert särskilt för barnen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen för Gasverket Västra vann laga kraft i januari 2016. Under hösten 2016 har Exploateringskontoret utfört mark- och ledningsarbeten i området samt färdigställt byggvägar inför byggherrarnas kommande produktionsstart. SLL:s byggstart planeras till oktober 2017 och bygget kommer att pågå samtidigt som den nya skolan och idrottshallen uppförs. Öppnandet av spårvägmuseet planeras till hösten 2019. Det är av stor betydelse att spårvägmuseet genomförs under denna period. Målsättningen för projektet är att en sammanhängande mindre del av gasverksområdet ska vara färdigställd under hösten 2019.

Risker och osäkerheter

I samband med öppnandet av skolan hösten 2019 kommer detaljplanerna Norra 2 och Brofästet norr om Bobergsgatan att vara inflyttade. Detta innebär att många skolbarn kommer att behöva passera gasverksområdet på sin väg till skolan samtidigt som byggnation pågår i området. Det är därför av största vikt att gaturummet inom projektområdet under denna period utformas för att säkerställa en säker och trygg miljö för skolbarnen.

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

Exploateringskontoret är mycket positivt till överenskommelsen som är av stor betydelse för Gasverkets utveckling och för förverkligandet av visionen för området.

Öppnandet av spårvägmuseet planeras till hösten 2019 i samband med öppnandet av skolan och idrottshallen. Kontoret anser att det är av största betydelse att dessa tider hålls.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal inom Norra Djurgårdsstaden, etapp Gasverket västra, fastigheten Hjorthagen 1:16 mm.