



Planavdelningen
Jonas Claeson
Tfn 08-508 275 92

2009-05-15

Dp 2008-12203-54

Detaljplan för del av
Norra Djurgårdsstaden (västra delen)
i stadsdelen Hjorthagen
i Stockholm
Dp 2008-12203-54

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i ett större område, Norra Djurgårdsstaden, som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse i en andra utbyggnadsetapp om nio kvarter omfattande ca 1250 bostäder. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata och park.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE

Genomförandebeskrivningen till planförslaget redovisar de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, utan skall fungera som vägledning för de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vägar, markåtkomst mm regleras i särskild ordning genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2, Karantänen 1 och 2, Ängsbotten 5, 6, 7 och 8 samt Norra Djurgården 1:1. Planområdet uppgår till ca 7,5 ha.

Stockholm stad är lagfaren ägare av all mark inom det avgränsade detaljplaneområdet förutom Norra Djurgården 1:1 som ägs av Kungliga Djurgårdens Förvaltning. Stadens fastigheter upplåts genom tomrätt och arrenden.

Markanvisningar

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i juni 2004 att anvisa mark avsedd för bostäder inom detaljplanen till AB Borätt, ByggVesta, Einar Mattsson, Folkhem, HSB, JM, Primula, SKB, Stockholms hem och Svenska bostäder. Av de 1250 lgh är ca 65% hyresrätter och resten bostadsrätter.

Avtal

Följande avtal har av staden träffats med anledning av planerad exploatering av området:

- Samarbetsavtal med Fortum Värme (rörande LNG)
- Ramavtal med Fortum Värme, Fortum Distribution, och Stockholms hamnar AB avseende omlokalisering av gasverksamhet samt tunnelförläggning av kraftledning mm. (KF 2004-06-17)
- Tilläggsavtal nr 1 till RAMAVTAL (ExplN 2007-08-15) rörande nedläggning av gashantering.
- Samarbets- respektive genomförandeavtal med Stockholm Vatten avseende ny dagvattenledning genom området.
- Överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning för nytt teknikhus mellan Stockholm Vatten, Fortum, Telia och GFK.
- Avtal med svenska staten genom Statens Fastighetsverk och med Kungliga Djurgårdens förvaltning (om terminalpunkt på Fisksjöäng samt servitutsavtal mm)

Markanvisningsavtal har tecknats med samtliga 10 byggherrar.

Följande kompletterande avtal måste träffas för att planen skall kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse, mellan exploateringsnämnden och respektive byggherre. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, tidplan mm).
- Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.
- Överenskommelse om fastighetsbildning och ändring av tomträttsavtal för fastigheten Ängsbotten 8

Huvudmannaskap

Stadsbyggnadsnämnden genom stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Kontoret ansvarar även för efterföljande bygglovgivning.

Avtal och överenskommelser mellan staden och byggherrarna upprättas mellan exploateringsnämnden och byggherrarna.

Byggherrarna ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Huvudman för de allmänna gatorna, parker, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

Den planerade stationära sopsuganläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och fungera med en samfällighetsförening som huvudman.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller bebyggelsens gestaltning och miljösatningar kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som en del i avtalen som staden träffar med byggherrarna och ska vara ett stöd för projektering, bygglovhantering och genomförande. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna samt mellan dessa och staden.

Tidplan

Utställning	kvartal 2, 2009
Godkännande	kvartal 3, 2009
Antagande KF	kvartal 4, 2009
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 3, 2010
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 4, 2010
Byggstart	kvartal 1, 2011
Första inflyttning	kvartal 4, 2012

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Detaljplanen berör fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2, Norra Djurgården 1:1, Karantänen 1 och 2, Ängsbotten 5, 6, 7 och 8. Samtliga dessa fastigheter ägs eller delägs av staden. I samband med ett genomförande av detaljplanen bildas nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering m.m. Planen medger även bildande av så kallade 3D-fastigheter. En fastighetsplan behöver inte upprättas för ett genomförande av detaljplanen. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd och har vunnit laga kraft.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2 belastas av en ledningsrätt. Denna rätt avses utgå och ersättas av en rättighet för kraftledning i tunnel.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för planerad sopsuganläggning. Behov av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för gård och garage m.m kommer att utredas i samband med fastighetsbildningen.

TEKNISKA FRÅGOR**Geotekniska förhållanden**

Området utgörs i huvudsak av en utfylld vik, Husarviken, som mynnar i Lilla Värtan. Utfyllnaden utfördes under 1900-talets första del och metoden var att muddra bort lera och sediment ner till fast botten. Därefter har man fyllt med tillgängliga fyllnadsmassor (sprängsten, kol, rivningsmassor, morän mm). På grund av kvarlämnade lerlager under fyllningen pågår och befaras kommande marksättningar. Fyllningslagret varierar från 3-8 m och lerans mäktighet varierar från 0-15 m.

Det förekommer två grundvattenmagasin inom området. Dels ett undre magasin som avspeglar grundvattnets trycknivå i friktionsjorden/moränen

under leran dels ett övre magasin i fyllningen där grundvatten är instängt av täta underliggande jordlager (huvudsakligen lera). Nivåerna för de olika grundvattenmagasinen sammanfaller ibland. I denna del av området närmast Husarviken styrs grundvattenförhållandena huvudsakligen av vattennivån i Lilla Värtan. Där är nivåerna: högsta högvattennivå + 0,81, medelhögvattennivå + 0,24, medelvattennivå - 0,27.

Grundläggningsförhållanden

Förutsättningarna för markbyggnad och grundläggningsarbeten är komplicerade och svåra bl.a. beroende av de utfyllda muddringsområdena, den sättningskänsliga leran och de stora djupen till berg. I stort sett hela området måste anläggas med påldäck, både kvartermark och mark för gator och ledningar.

Markrening

Staden har utfört omfattande utredning vad gäller markföroreningar, mängder, innehåll och val av bästa tillvägagångssätt för rening. Utredningarna visar att tidigare verksamheter inom området har medfört att marken är förorenad av bl.a. polyaromatiska kolväten (PAH), metaller, olja mm. Föroreningarna kommer även från de fyllnadsmassor som användes då området fylldes ut. Föroreningssituationen är komplex med spridda föroreningar och inga sammanhängande områden med viss typ av massor. Området behöver renas för att uppfylla kraven för ändrad användning från industriverksamhet till bostäder. En strategi finns fastlagd, som i princip innebär att staden schaktar hela det berörda området ned till en viss nivå. Det schaktade materialet provtas och bedöms utifrån de platsspecifika riktvärden som tagits fram. Antingen kan det återanvändas alternativt måste det skickas till deponi.

Dagvatten

Eftersom markföroreningssituationen är utbredd inom området kommer inget vatten från gårdar eller gator att kunna infiltreras i området. Arbetet med hanteringen av dagvattnet har istället inneburit att så långt som möjligt fördröja lokalt i området. På så sätt skapas fuktzoner och stråk vilket är positivt ur ekologisk synvinkel.

Systemhandling – teknisk infrastruktur

Staden har genomfört utredningar kring områdets tekniska försörjning. En systemhandling har tagits fram (dat 2005-04-01, uppdaterad 2007-05-01) som behandlar försörjning vad gäller el/tele, vatten, avlopp, sopsug, fjärrvärme och fjärrkyla.

Framtagen systemhandling inbegriper gatunätets planerade sträckning i området, samt utformningen i övrigt vad gäller gator och allmän plats.

Befintliga ledningar

Som förberedande arbete har gasledningarna och en dagvattenledning flyttats. Staden har utfört dessa arbeten tillsammans med Fortum och Stockholm Vatten.

Gasproduktion

Planområdet ligger i anslutning till Fortums gasverk. Idag produceras stadsgas inom Gasverksområdet (spaltgasverket) och gasen lagras i tre gasklockor. Planområdet ligger inom de två stål-gasklockornas riskområde. Förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen är att innan inflyttning i bostäderna sker skall gaslagringen i stål-gasklockorna vara avvecklad. Dvs när

första inflyttning sker är de gasklockor tömda inom vilkas riskområde bostäderna ligger.

För att säkerställa förutsättningarna enligt ovan har staden upprättat flera avtal. Enligt upprättade avtal mellan staden och Fortum skall gasproduktion och lagring omlokaliseras till annan plats senast maj 2010. I det fall omlokaliseringen inte går att genomföra i sin helhet till maj 2010 har parterna avtalat om flytt av delar av gaslagringen inom området. Flytten av gaslagringen sker till en plats så att bostäderna ligger utanför gaslagringens riskavstånd. Dvs staden har genom avtal med Fortum säkerställt att inflyttning i bostäderna inom denna detaljplan kan ske from maj 2010. Vidare reglerar staden i överenskommelserna med byggherrarna (de blivande tomträttshavarna) att inflyttning inte sker innan maj 2010.

Under en del av byggskedet kommer produktion och lagring av gas att pågå inom Gasverksområdet. En riskanalys daterad 2008-08-13 har tagits fram för att tydliggöra eventuella risker med de anläggningsarbeten och byggnation som planeras, under den tid som gasproduktion och lagring pågår. Bedömningen påvisar att riskerna är acceptabla med att bedriva schaktarbeten, pålning, grundläggning och spontning samt uppförande av bostäderna. De luftburna gasledningarna över Gasverksvägen bedöms däremot utgöra en risk. Exploateringskontoret har därför satt upp påkörningsskydd på Gasverksvägen för att minimera riskerna för att gas- och gasolledningarna körs på. Exploateringskontoret jobbar även med andra riskreducerande åtgärder tillsammans med Fortum, tex utbildning av byggledare och byggarbetare som arbetar i området.

Kraftledningstunnel

En förutsättning för byggnation av bostäder i Norra Djurgårdsstaden är att befintlig luftburen kraftledning genom området förläggs i mark, bland annat för att minska risken för elektromagnetisk strålning i bostäderna. Arbetena med tunneln startade upp juni 2007 och tunneln planeras att tas i drift under 2010. Inflyttning i de nya bostäderna kan ske först efter det att luftledningen markförlagts. Detta kommer att regleras i avtal mellan staden och blivande tomträttshavare.

Miljö- och riskfrågor

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för hela Norra Djurgårdsstaden. En områdesspecifik fördjupning av denna har tagits fram till detaljplanen och biläggs denna.

GENOMFÖRANDE

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Tidiga arbeten (bla omläggning av ledningar) har utförts och kommer att utföras innan detaljplanen fastställs. Schakt- och markreningsarbetet beräknas komma igång efter godkänd/antagen detaljplan hösten 2009. Ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas efter laga kraft vunnen plan sommaren 2010. Husproduktionen beräknas kunna starta i början av 2011. Första inflyttning beräknas kunna ske i slutet av 2012.

Byggetablering

Området norr om Gasverket kommer att användas som upplagsområde. Här kommer hantering och mellanlagring av massor att ske under utbyggnadsskedet.

Byggetablering planeras i första hand att ske inom kvartersmark. Det är troligt att de ytorna inte kommer att räcka till. Staden arbetar med att skapa en etableringsplan för byggnationen.

Störningar

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Delar av området har tidigare varit upplåtet till Fortum för bedrivande av gasproduktion. Förhandlingar mellan staden och Fortum har genomförts i syfte att finna en långsiktig lösning för gasförsörjningen i Stockholm som även medger att mark tillgängliggörs för bostadsbyggnation.

Ett avtal mellan staden, Fortum och Stockholms Hamn har upprättats och godkänts. I avtalet regleras bl.a tekniska åtgärder för att tillgängliggöra mark samt finansiering av detta. Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelser alternativt intäkter vid markförsäljningar.

Stadens utgifter utgörs av ersättning till Fortum för förtida upphörande av arrende samt för markförläggning av luftburen kraftledning, markreningskostnader samt kostnader för ombyggnad och anläggning av gator och ledningar samt utredningsarbeten. Samtliga dessa utgifter finansieras genom exploateringsnämndens budget.

Detaljplanen utgör en del av etapp 1 i utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden. Planförslaget medger en utbyggnad om ca 1250 lägenheter av de ca 1 900 lägenheterna i etapp 1. I denna första etapp blir resultatet ca -600 000 kr per ekvivalent lägenhet. Detta underskott beror på att många tunga investeringar, som ersättningen till Fortum och anläggandet av kraftledningstunneln, skett tidigt i exploateringen. Dessa investeringar ligger dock även till grund för de kommande etapperna i Norra Djurgårdsstaden.

Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Östermalms stadsdelsnämnd kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Jonas Claeson i samarbete med Exploateringskontoret genom Anna Haag samt Lantmäterimyndigheten genom Björn de Maré.

Malin Olsson
Sektionschef

Jonas Claeson
Planarkitekt