

Handläggare
Stefan Modig
Telefon 08-508 27 363**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Förnyat ställningstagande inför granskning av
förslag till detaljplan för del av Hjorthagen 1:3
m fl, Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden i
stadsdelen Östermalm (ca 1500 lgh)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av ändrade förutsättningar.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning som två separata detaljplaner.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson
AvdelningschefMaria Sahlstrand
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Syftet med detaljplanen som föreslås tas vidare som två detaljplaner är att fortsätta utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och planlägga för ca 1500 bostäder vara cirka 350 avses upplåtas som hyresrätt. Därutöver ingår två förskolor och cirka 10 000 kvm lokaler för handel och centrumfunktioner på stadens mark, i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Ett vidare syfte är att etablera goda offentliga mötesplatser som kan locka en bred grupp boende och besökare.

I planarbetena är den direkta närheten till Nationalstadsparken, vattenfronten mot Lilla Värtan och gasverkets kulturhistoriskt värdefulla miljö viktiga förutsättningar att ta hänsyn till vid utformningen av ny struktur och bebyggelse.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-06-15 § 17 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av plansamråd för Hjorthagen 1:3 m fl, Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden, dnr 2013-01629, och gav kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut förslaget för granskning.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Inga bilagor*

Exploateringsnämnden har 2017-12-07, 2019-02-14, 2019-12-12, 2020-10-15, 2020-11-12 samt 2021-04-29 beslutat om markanvisning av olika kvarter inom detaljplanen. Samtidigt har fördjupade utredningar genomförts, bland annat avseende ekonomi, byggbarhet på kvartersmark, klimatpåverkan och möjligheterna till grundläggning av den tänkta konstgjorda ön. Sammantaget innebär det nya förutsättningar för bebyggelsen och att planstrukturen behöver studeras om.

Den södra delen av planområdet, de så kallade Terrasskvarteren, är inte beroende av de ändrade förutsättningarna och kan föras vidare i en egen detaljplan, dnr 2021-12441, som kan bli klar tidigare. Terrasskvarteren omfattar ca 250 bostäder som avses upplåtas som bostadsrätter, med centrumlokaler i bottenvåningarna.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av ändrade förutsättningar.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning som två separata detaljplaner.

UTLÅTANDE

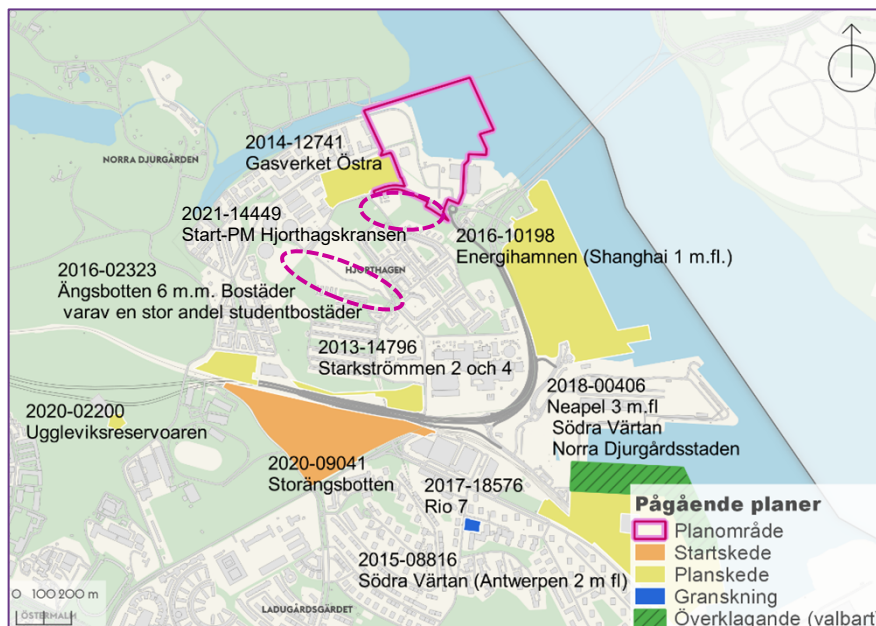
Syfte

De två detaljplanernas syfte är att fortsätta utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och planlägga för 1500 bostäder, två förskolor och cirka 11 000 kvm lokaler för handel och centrumfunktioner i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Därutöver är syftet att etablera goda offentliga mötesplatser som kan locka en bred grupp boende och besökare.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Hjorthagen, angränsande till Husarviken och Nationalstadsparken i norr, Lilla Värtan i öster, Ropsten i söder och gasverksområdet i väster.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

- Väster om planområdet: detaljplan för Gasverket Östra, dnr 2014-12741, granskningsskede – för centrumändamål, kontor, bostäder, torg och park inom gasverksområdet
- Sydost om planområdet: detaljplan för Hjorthagskransen, dnr 2021-14449, start-PM nyligen beslutat – för bostäder, kontor och centrumverksamhet
- Strax söder om planområdet: detaljplan för Energihamnen (Shanghai 1 m fl), dnr 2016-10198, granskningsskede – för att vidareutveckla hamn- och industriverksamheten på platsen. I detaljplanen ingår också reservat för en framtida spårväg.

Gällande detaljplaner

Större delen av området saknar i dag detaljplan. Inom en begränsad del i söder gäller detaljplan Pl 6085 (fastställd 1964) som redovisar parkmark.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs i sin helhet av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§) där gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Planområdet ligger i närheten av och gränsar till Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse

för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap 7§).

Översiktsplan

Planområdet ingår i Norra Djurgårdsstaden som i översiktsplanen redovisas som "Stadsutvecklingsområde – omvandling" och föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens utpekade miljöprofilområden som ska vara ledande i utvecklingen av nästa generation hållbara stadsdelar.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget i anslutning till Saltsjöns övärld och norra Djurgårdens grönskande stränder. Stranden inom området är utfyllt med anlagda kajer. Som del av Norra Djurgårdsstaden är stadsbyggnadskaraktären tät blandstad där nya stadsmiljöer bör utvecklas med utgångspunkt ur platsspecifika natur- och kulturvärden i olika skalor. Bebyggelsefronter mot omgivande vattenrum, parker och grönområden bör utformas samordnat utifrån en tydlig gestaltningssidé. Gator och torg utformas utifrån den mänskliga skalan och bottenvåningarna utformas för ett upplevelserikt och aktiverat stadsrum.

Program

Ett fördjupat program för Hjorthagen (dnr 2009-05368) togs fram 2007 och uppdaterades 2009. I programmet framgår att området kring Ropsten och Lilla Värtan planeras för både bostäder och kommersiella lokaler som ansluter till Ropsten som knutpunkt. Utvecklingen enligt programmet förutsätter att del av vattenområdet fylls ut för att skapa mark för en bättre kvartersstruktur. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för hela området som godkändes våren 2008. MKB ligger till grund för områdets samtliga detaljplaner.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden har 2017-12-07, 2019-02-14, 2019-12-12, 2020-10-15, 2020-11-12 samt 2021-04-29 beslutat om markanvisning av olika kvarter inom detaljplanerna.

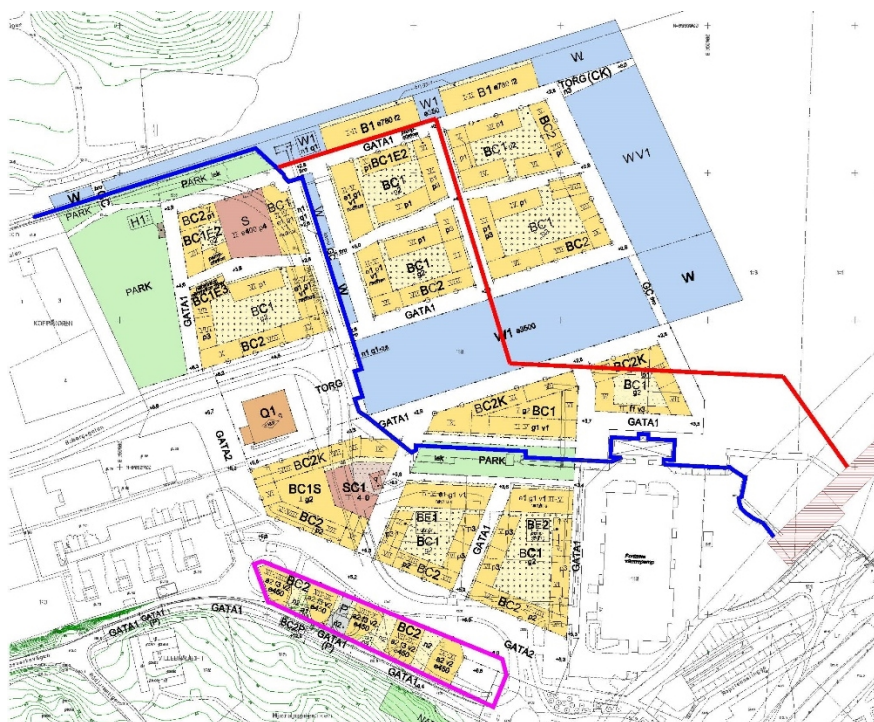
Kommunfullmäktige beslutade 2008 att Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett av stadens miljöprofilområden.

Nya planeringsförutsättningar

Planförslaget redovisade i samrådet en kvartersstruktur som bland annat omfattade en konstgjord ö. Den var tänkt att anläggas som ett påddäck. Vidare utredningar med klimatberäkningar visade att konstruktionen skulle innebära en mycket stor CO₂-belastning.

Förvaltningen av den skulle också innebära en långsiktig ekonomisk belastning för staden samt komplicerade förutsättningar med ett gemensamt ägande och underhållsansvar mellan staden och flera bostadsrättsföreningar.

Med bygget av Norviks hamn och ny tunnelbana har andra möjligheter öppnat sig. Den stora tillgången på sprängsten har gjort att alternativet att fylla ut området har blivit ekonomiskt mer fördelaktigt. För att undvika alltför långsträckta slänter under vattnet ut i Lilla Värtan, där bärigheten på botten är mycket dålig, studeras en lösning med så kallad dubbelspont. Dubbelsponten ger en stålförstärkt kajkant och minskar omfattningen av fyllnadsmassor. En konsekvens av de dåliga bottenförhållandena är att utfyllnad inte är möjlig så långt ut från land som var redovisat i plansamrådet. För att bibehålla exploateringsens omfattning kommer därför en ny planstruktur studeras som i stället innebär att nuvarande kajkant flyttas ut 60-100 meter.



Plankartan från samrådet med röd linje som visar var ny kajlinje kan anläggas. Blå linje visar befintlig kaj-/strandlinje. Violett linje visar ungefärlig avgränsning av utbruten detaljplan för Terrasskvarteren, dnr 2021-12441.

Ett genomförande av grundläggningen är tidskrävande och möjlig byggstart av nya bostäder beräknas till 2029. För att möjliggöra en tidigare byggstart av bostäder som inte berörs av en ny struktur mot vattnet föreslås att Västra och Östra Terrasskvarteret bryts ut i en egen detaljplan. Kvarteren avgränsas från övriga delar av Kolkajen

genom Bobergsgatan, som är färdigprojekterad och utgör en fast förutsättning. Terrasskvarteren omfattar cirka 250 bostäder i bostadsrätt med centrumfunktioner i bottenvåningarna och väntas kunna få byggstart vid årsskiftet 2023/-24.

Planförslaget

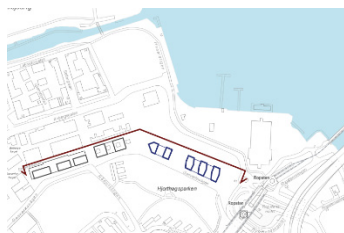
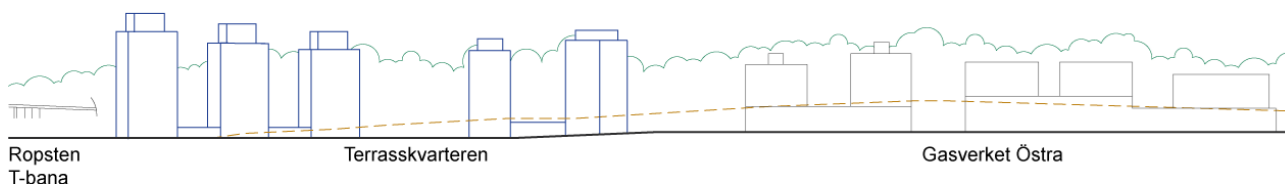
Syfte och huvuddrag

Detaljplanerna för Kolkajen och Terrasskvarteren omfattar tillsammans 1300 bostäder, två förskolor och cirka 11000 kvm lokaler för handel och centrumfunktioner på stadens mark, i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Den befintliga byggnaden Vattengasverket avses bevaras och få en framträdande roll i det offentliga rummet. Byggnaden Tjärfabriken är riven på grund av hög föroreningsgrad. Eventuellt kan en ny byggnad med samma utformning uppföras inom planområdet och ges en funktion som pumpstation, kiosk eller liknande.

Arkitektonisk idé

Viktiga stadsbyggnadsprinciper, som följt med i planarbetet från tidigt skede, är att utforma de offentliga rummen på de gåendes villkor och så att de blir attraktiva för många människor, även de som inte bor i området. Gestaltningen ska bidra till att upplevelsen av vattnet maximeras. Med huvuddelen av parkeringsbehovet tillgodosett utanför planområdet, i ett nytt garage i Hjorthagsberget, skapas förutsättningar för lugna och trygga gator med utrymme för möten och aktiviteter. Området ska erbjuda en grön stadsmiljö som hushåller med resurser och ger invånarna en hembygdskänsla i urban form genom en stark identitet där stadsrum i olika skalor ger förutsättningar för ett rikt vardagsliv. I pågående arbete med bearbetning av strukturen för Kolkajen kommer principerna för områdets och bebyggelsens gestaltning att utvecklas.

Terrasskvarteren utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med stor nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den nya bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget. Ett centralt motiv i gestaltningen är att Hjorthagsberget fortsatt ska vara synligt i stadslandskapet genom tydliga släpp mellan byggnaderna. Längs Gasverksvägen skapas tillsammans med ny bebyggelse i Gasverket Östra en serie av solitära huskroppar som landar i mer samlade volymer på den lägre nivån.



Principiell elevation som visar hur Terrasskvarteren förhåller sig till bakomliggande Hjorthagsberget och föreslagen bebyggelse inom Gasverket Östra. Streckad linje är Gasverksvägen som sträcker sig bakom bebyggelsen längs berget.

Exploateringsnämnden ansvarar för utformning, projektering och genomförande av allmän plats. Utformning av allmän plats regleras inte i plankartan.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanerna innebär sammantaget ett tillskott av 1500 bostäder, varav cirka 350 avses upplåtas som hyresrätt. Projektet omfattar även en markanvisning om 40 studentbostäder.

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Detaljplanerna bedöms bidra till en väsentligt ökad trygghet i området som nu är ödsligt och bär tydliga spår av tidigare industriverksamhet. I arbetet läggs stort fokus på trygga och attraktiva offentliga rum.

Jämställdhet

Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner som bostäder, service, kultur och arbetsplatser, och är därför befolkat både dag- och kvällstid. Tydliga stråk och väl gestaltade bottenvåningar med publikt innehåll innebär att såväl män som kvinnor ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området. Detaljplanerna för Kolkajen och Terrasskvarteren innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

Kulturmiljö i en växande stad

Den nya strukturen kan utformas för att förstärka upplevelsen av produktionsaxeln, som är en viktig del av gasverkets kulturhistoriska värde. Samtidigt riskerar gasverkets koppling till vattnet delvis att försvagas. Detaljplanen för Kolkajen kan möjliggöra en långsiktig förvaltning av Vattengasverket även om

nya verksamheter kan riskera att försvaga delar av det kulturhistoriska värdet.

Arkitektur och gestaltning

Stads- och landskapsbilden bedöms påverkas positivt genom att platsen får ett mer ordnat uttryck, inte minst i gränsen mot Hjorthagsberget där en serie av solitära huskroppar skapar kontakt mellan berget och den nya bebyggelsen samtidigt som möjligheten till utblickar över landskapet och vattnet bibehålls. Positivt är också att platsen får ett mångfacetterat innehåll med bostäder, men också servicefunktioner, torg, parker och nya mötesplatser. För Nationalstadsparken medför detaljplanen negativa konsekvenser i form av hindrade utblickar mot Lidingö och från vattensidan. I samband med omarbetningen bedöms bebyggelsen bli tätare då samma exploateringsvolym ska inrymmas inom ett något mindre område.

Grön och vattennära stad

De biologiska spridningssambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken bedöms kunna stärkas som följd av planens genomförande. Vattenmiljön bedöms också påverkas positivt då marken sanerats och tillförseln av föroreningar till Husarviken minskar.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Större delen av områdets parkeringsbehov kommer att tillgodoses i ett nytt garage i Hjorthagsberget, vilket innebär att trafikmängderna inom delar av området kommer att bli mycket små. Totalt sett får området fler bullerkällor och ökad trafik, men bebyggelsen bedöms kunna utformas med bland annat ljuddämpad sida så att konsekvenserna av bullret blir små.

Risker kopplade till bland annat Stockholm Exergis värmepump och Värtaverket hanteras genom riskreducerande åtgärder som regleras i avtal. Sanering av mark och befintlig byggnad kommer att medföra positiva konsekvenser för människors hälsa.

Klimatmässigt blir planområdet utsatt för vind och risk för översvämning vilket hanteras genom anpassning av områdets struktur och dess höjdsättning.

Planprocess

Process

Planarbetet för Kolkajen bedrivs med utökat förfarande då den bedöms kunna innebära betydande miljöpåverkan. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir när stadsbyggnadsnämnden ska godkänna detaljplaneförslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Planarbetet för Terrasskvarteren bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2015-05-21 § 7 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande och lämnade ett särskilt uttalande enligt följande: ”Stockholm växer och behovet av nya bostäder är stort. Förslaget innebär ett välbehövligt och spännande tillskott om 2000 lägenheter och är en viktig del i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsnämnden välkomnar den utveckling som nu planeras i området och ser fram emot den fortsatta processen för och planeringen av Kolkajen som kan bli ett nytt och spännande stadsrum. Inom detaljplaneområdet ligger en värmepump som ägs av Fortum. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att finna en balans mellan stadens behov av fjärrvärme-försörjning och möjlig bostadsexploatering. I den avvägning som ska göras behöver Fortum Värme involveras”.

Värmepumpen finns tills vidare kvar på platsen och utgör en planeringsförutsättning. Anläggningen är en stor investering som ännu inte är avskriven och den är en effektiv energilösning med stor miljönytta. Detaljplanen anpassas för att i framtiden kunna ersätta värmepumpen med stadskvarter.

Efter start-PM och inför samråd delades detaljplanen då en del avgörande frågor närmast Ropsten kvarstod, bland annat kopplat till bytespunkten för kollektivtrafik. Delen kring Ropsten avses drivas vidare i en separat detaljplan.

2017-06-15 § 17 beslutade nämnden, i enlighet med kontorets förslag, att godkänna redovisningen av genomfört plansamråd och gav kontoret i uppdrag att upprätta slutligt planförslag och ställa ut det för granskning. Särskilt uttalande lämnades enligt följande: ”Stadsbyggnadsnämnden ser mycket positivt på att planeringen för

Kolkajen nu kan gå vidare. Projektets höga ambitioner vad gäller gestaltning liksom det offentliga rummets kvalitet är glädjande. Nämnden vill i den fortsatta planeringen betona vikten av en sammanhållen gestaltning för området som bidrar till variation och kvalitet. Nämnden vill också betona vikten av att det i norr placerade husen upplåts som studentbostäder för att minska risken för att området privatiseras. Mötet med Nationalstadsparken bör ske på ett sätt så att parkens utveckling stärks. Slutligen måste förskolegårdarnas kvalitet och ytbehov säkras”.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I planarbetet så här långt har ansträngningar gjorts för att skapa ett hänsynsfullt möte med Nationalstadsparken och för att ta vara på de kulturhistoriska värdena på platsen. När en ny struktur nu tas fram kvarstår dessa ambitioner. Exploateringsgraden är relativt hög för att ta vara på det kollektivtrafikhärläget men bebyggelsen ska utformas för att tillgodose behovet av ljus, skugga och goda kvaliteter i såväl det offentliga rummet som i bostadskvarteren. Markföroreningar tas om hand i en process som redan är påbörjad och studier görs för att inte påverka vattenmiljöerna negativt. Ett särskilt fokus kommer att läggas på förskolornas utemiljöer i det fortsatta arbetet och bebyggelsen utformas för att minimera bullerpåverkan på de nya bostäderna.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att genomförandet av detaljplanen för Kolkajen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. De aspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- Kulturmiljö
- Stads- och landskapsbild
- Naturmiljö
- Vattenkvalitet
- Föroreningar i mark och byggnader
- Risk
- Buller
- Klimat

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Stadsbyggnadskontoret beslutar att genomförandet av detaljplanen för Terrasskvarteren inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplaner:

Kolkajen	
Granskning	mars 2023
Godkännande SBN	augusti 2023
Antagande KF	oktober 2023
Terrasskvarteren	
Granskning	juni 2022
Antagande SBN	oktober 2022

Planavtal

Planavtal har tecknats med exploateringsnämnden för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att området kan utvecklas till en mycket attraktiv del av Hjorthagen, med direkt närhet till vattnet, Nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriskt intressanta miljöer. Kontoret anser att en omarbetning av planstrukturen är lämplig för att åstadkomma en långsiktigt hållbar lösning med avseende på ekonomi och klimatpåverkan. Kontoret bedömer också att en delning av detaljplanen är lämplig för att kunna få en tidigare byggstart för en del av bostäderna.

Detaljplanerna för Kolkajen och Terrasskvarteren kompletterar tidigare uppförd bebyggelse inom Norra Djurgårdsstaden. Projektet bidrar till en starkare koppling mot bytespunkten Ropsten via gena och trygga gångförbindelser. Den tidigare industrimarken saneras och blir tillgänglig för allmänheten i ett attraktivt läge vid vattnet. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Den direkta närheten till Nationalstadsparken, Lilla Värtans vattenrum och gasverkets kulturhistoriskt värdefulla miljö är fortsatt viktiga förutsättningar att ta hänsyn till vid utformningen av ny struktur och bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av ändrade förutsättningar och att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning som två separata detaljplaner.

SLUT