

Handläggare
Stefan Modig
Telefon 08-508 27 363**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Ställningstagande inför granskning av förslag till
detaljplan för del av Hjorthagen 1:3,
Terrasskvarteren i Norra Djurgårdsstaden i
stadsdelen Östermalm (ca 240 lgh)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget.
2. Planförslaget ställs ut för granskning.

Monika Joelsson
Tf stadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Maria Sahlstrand
Tf avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

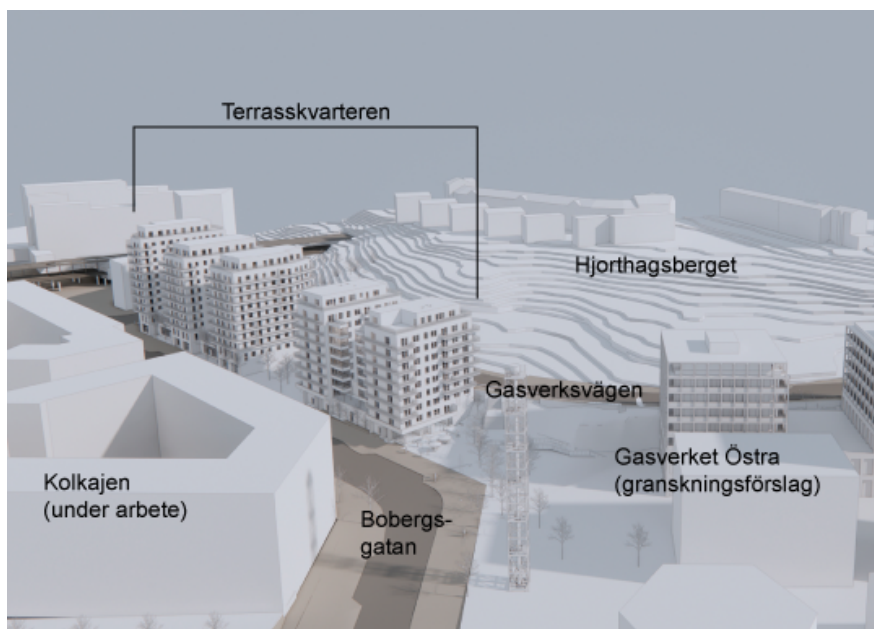
Syftet med detaljplanen är att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten. Detaljplanen omfattar ca 240 bostäder och ett parkstråk som binder samman Gasverksvägen och Bobergsgatan, på stadens mark. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter med centrumfunktioner i bottenvåningarna.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 28 april 2022 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av samrådet för hela Kolkajen. Nämnden gav kontoret i uppdrag att ta fram ett reviderat granskningsförslag, som innebär att ställa ut två separata detaljplaner för området och att båda förslagen ska presenteras för nämnden inför granskning för nämndens ställningstagande. Detta tjänsteutlåtande utgör en sådan presentation och ett beslutsunderlag för den del som omfattar Terrasskvarteren.

Efter nämndens beslut har förslaget utvecklats. Enklare byggnadsvolymer innebär en slankare silhuett som ger utblickar mot bakomliggande grönska och bebyggelse. Fasadmaterial har valts för att skapa byggnader som ska minska kontrasten mot Hjorthagsberget och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i gasverksområdet.

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

Exploateringsnämnden har 15 oktober 2020 och 29 april 2021 beslutat om markanvisning av de två kvarteren inom detaljplanen.



Terrasskvarteren bryggas över nivåskillnaden mellan Bobergsgatan och Gasverkssvägen. (Illustration, beskuren: CF Møller Architects)

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som kompletterar tidigare bebyggelse i Norra Djurgårdsstaden och bidrar till en tryggare och starkare koppling mot Ropsten. Kontoret föreslår att

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget.
2. Planförslaget ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

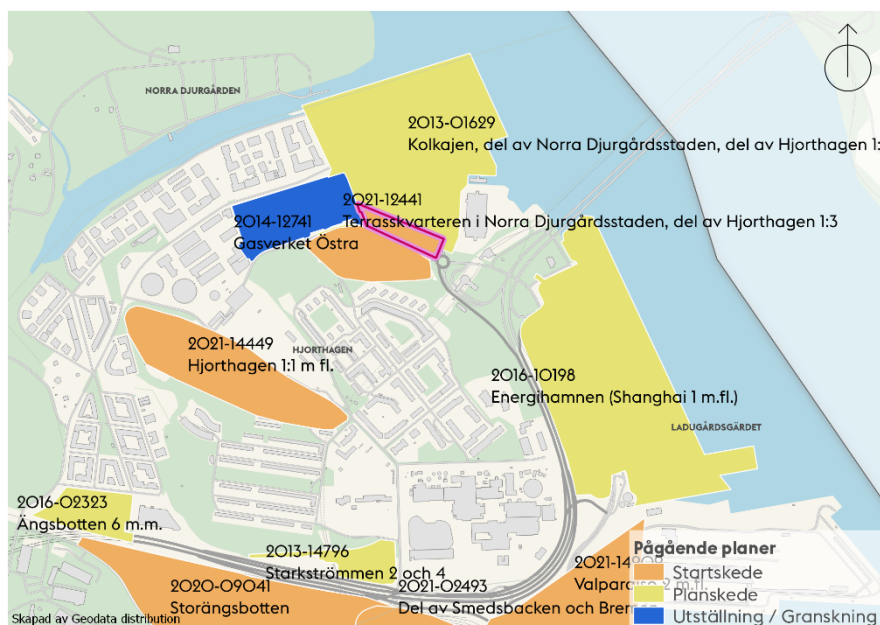
Syfte

Syftet med detaljplanen är att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten. Detaljplanen är en fortsättning av utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 240 bostäder, lokaler för centrumfunktioner och ett parkstråk som binder samman omgivande områden i en tät stadsmiljö.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar ca 7800 kvm och är beläget i den nordöstra delen av Hjorthagen, angränsande till den kommande Bobergsgatan i norr, Ropsten i öster, Hjorthagsberget i söder och gasverksområdet i väster.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning (rosa linje) samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

- detaljplan för Kolkajen, dnr 2013-01629, granskning – bostäder, centrumändamål, torg och park
- detaljplan för Gasverket Östra, dnr 2014-12741, granskning – centrumändamål, kontor, bostäder, torg och park inom gasverksområdet
- detaljplan för Hjorthagskransen, dnr 2021-14449, startskede – bostäder, kontor och centrumverksamhet
- detaljplan för Energihamnen (Shanghai 1 m fl), dnr 2016-10198, granskning – vidareutveckling av hamn- och industriverksamheten på platsen. I detaljplanen ingår också reservat för en framtida spårväg.

Gällande detaljplaner

- Pl 6085, fastställd 1964, parkmark

Markägoförhållanden

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§) och är beläget i anslutning till gasverksområdet som är utpekad som en värdekärna i riksintresset. Planområdet ligger i närheten av Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap 7§) och gränsar till riksintresse för kommunikationer – väg. Trafikverket har i oktober 2022 beslutat om riksintresseprecisering för Östlig förbindelse som innebär att planeringen i anslutning till Ropsten behöver ta hänsyn till möjligheten att utveckla Ropstensmotet med en ny påfart till det övergripande vägnätet.

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 generations hållbara stadsdelar.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget i anslutning till Saltsjöns övärld och norra Djurgårdens grönskande stränder. 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 gestaltningsidé. 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. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för hela området som godkändes våren 2008.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden har beslutat om markanvisning av de två kvarteren inom detaljplanen den 15 oktober 2020 (till Obos Kärnhem) och 29 april 2021 (till Serneke).

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

Planförslaget

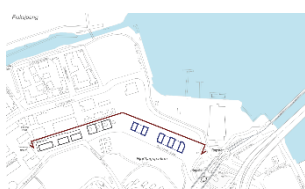
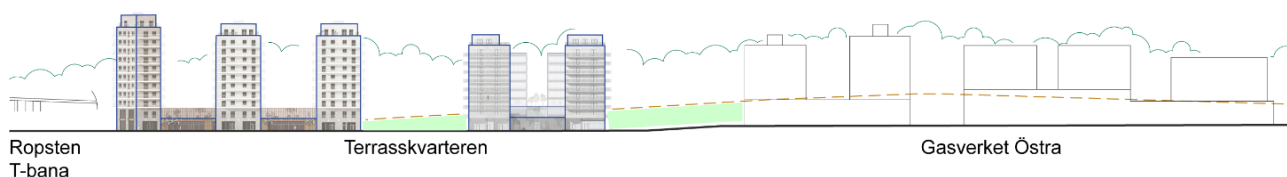
Planens innehåll

Detaljplanen omfattar ca 240 bostäder med centrumfunktioner i delar av bottenvåningarna. I planen ingår också en del av parken mellan Östra och Västra Terrasskvarteret och en del av Bobergsgatan.

Arkitektonisk idé

Terrasskvarteren utgörs av en grupp byggnader på en smal markremsa med stor nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget. Med 10-12 våningar, som ansluter till planerade byggnader inom gasverket och accentuerar stationsläget och de storskaliga strukturerna i Ropsten, kommer byggnaderna att bilda en tydlig fond till Kolkajen. Likt övriga byggnader längs Hjorthagsbergets fot skapar de en öppen struktur som låter bergets grönska vara synlig i stadslandskapet. 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.

Ett horisontellt motiv av längsgående balkonger gör att byggnaderna hänger ihop samtidigt som det finns en variation i uttrycket mellan det östra och det västra kvarteret. Balkongerna ger boendekvaliteter med rymliga uteplatser samtidigt som ljudmiljön i bostäderna förbättras. Översta våningen i varje hus är indragen och har en individuell utformning som skapar en variation i sekvensen av byggnader.



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. (Montage: Stadsbyggnadskontoret)

Byggnaderna binds samman längs Bobergsgatan av en tydlig sockel med högre våningshöjd, som med publika lokaler och entréer skapar kontakt med gatan. Sockelvåningen görs tydligt indragen mellan högdelarna för att dessa ska landa i marknivå. De indragna partierna och gårdarna ovanpå sockelvåningen skapar utrymme för riklig vegetation, som tillsammans med genomsikten mot Hjorthagsparken kan ge gröna värden till gaturummet. Mellan de olika bebyggelsegrupperna finns parkstråk med trappor som binder samman de olika nivåerna. Tillgängliga kopplingar mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen finns via gatunätet och via planerad hiss i gasverksområdet.



Fasader mot Bobergsgatan. (Illustration: Varg arkitekter och CF Møller Architects)



Fasader mot Gasverksvägen. (Illustration: Varg arkitekter och CF Møller Architects)

Fasader utförs i sten eller mineraliska material i varma kulörer som samspelar med Hjorthagsberget. Som komplement kan trä och smidesdetaljer användas. De lägre sockelvåningarna bryter av med andra material och kulörer.



Karaktärsbilder material och detaljer, Östra Terrasskvarteret. (Illustration: Varg arkitekter)



Situationsplan. Romerska siffror anger våningsantal räknat från Bobergsgatan. (Illustration: Varg arkitekter)



Vy från väster (gasverksområdet) längs Bobergsgatan. (Illustration: CF Møller Architects)

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Trygghet

Genom att nya bostäder och lokaler tillskapas bedöms tryggheten öka väsentligt i området, som nu är ödsligt och bär tydliga spår av tidigare industriverksamhet. Nya kopplingar genom området, mellan befintlig bebyggelse i Hjorthagen, Ropstens bytespunkt för kollektivtrafik och kommande bebyggelse i Kolkajen, ger möjlighet att röra sig på olika sätt vilket också kan stärka känslan av trygghet.

Jämställdhet

Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner med 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 kvinnor som män ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området. Detaljplanen för Terrasskvarteren innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet är beläget i anslutning till gasverket, som är en utpekad värdekärna i riksintresset för kulturmiljö, Stockholms innerstad med Djurgården. Fasaderna i Terrasskvarteren ska gestaltas på ett sätt som underordnar sig och avviker från byggnaderna i den kulturhistoriska miljön för att den ska lyftas fram

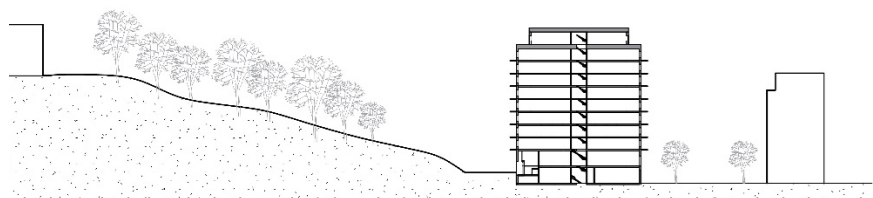
tydligt. Detaljplanens utformning bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Arkitektur och gestaltning

Stads- och landskapsbilden bedöms påverkas positivt genom att platsen får ett mer ordnat och gestaltat uttryck i gränsen mot Hjorthagsberget. De solitära huskropparna skapar kontakt mellan berget och den kommande bebyggelsen i Kolkajen samtidigt som möjligheten till utblickar över landskapet och vattnet bibehålls. Nivåskillnaden på platsen, som idag tas upp genom en stödmur av betong, kläs in av föreslagen bebyggelse och park.



Sektion genom Västra Terrasskvarteret och Hjorthagsberget (t h) med äldre bebyggelse. (Illustration: CF Møller Architects)



Sektion genom Östra Terrasskvarteret och Hjorthagsberget (t v) med äldre bebyggelse. (Illustration: Varg Arkitekter)

Trafik och mobilitet

Parkering för boende inom planområdet hänvisas till Hjorthagsgaraget, som byggs enligt tidigare antagen detaljplan (dnr 2015-10858). Parkering för rörelsehindrade samt angöring och sophämtning sker via fickor på Bobergsgatan och Gasverksvägen. Byggnaderna planeras för att rymma cykelparkering med ett högt p-tal enligt Norra Djurgårdsstadens hållbarhetskrav.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen bedöms påverka vattenmiljön positivt då marken saneras och tillförseln av föroreningar till Lilla Värtan minskar. Bebyggelsen inordnar sig i den övergripande struktur som planeras för att stärka de biologiska spridningssambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken. En värdefull ek bevaras och skyddas i detaljplanen.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet kommer att vara utsatt för buller från omgivande trafikmiljöer och från Stockholm Exergis värmepump. Nivåerna är relativt höga och bebyggelsens utformning har anpassats för att få en god ljudmiljö i bostäder, på bostadsgårdar och på takterrasser.

Marken är starkt förorenad av tidigare verksamhet, men kommer att vara sanerad för känslig markanvändning innan planområdet bebyggs.

Planprocess

Process

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

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 28 april 2022 att godkänna stadsbyggnadskontorets redovisning av samrådet, att ge kontoret i uppdrag att ta fram ett reviderat granskningsförslag att ställa ut som två separata detaljplaner och att båda förslagen ska presenteras för nämnden inför granskning. Särskilt uttalande lämnades enligt följande:

”Vi ser mycket positivt på en utveckling av Kolkajen som ett led i tillskapandet av en ny stadsdel i Värtan. Det har genomförts omtag i projektet som i dagsläget gör det är svårt att få en tydlig bild av hur föreslagen bebyggelse kommer att se ut, varför nämnden önskar att få se ärendena på nytt inför granskning.

Vi ställer oss bakom den inriktning för kolkajen som kontoret presenterar i sitt tjänsteutlåtande. Vad gäller Terrasskvarteren behöver det utredas vidare hur dessa kan förhålla sig mer varsamt till Hjorthagsberget och dess bebyggelse samt anpassas till nämndens beslut den 27 januari 2022 om start- PM för del av Hjorthagen 1:1 m.fl. som bl.a. innebär att bostadsbebyggelse i mindre skala kan prövas längs med Gasverksgatan.”

Efter nämndens uttalande har förslaget utvecklats. Enklare byggnadsvolymer innebär en slankare silhuett som ger utblickar mot bakomliggande grönska och bebyggelse. Fasadmateriäl har valts för att skapa byggnader som minskar kontrasten mot Hjorthagsberget och den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i gasverksområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

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

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 tidplan:

Granskning	nov-dec 2022
Godkännande SBN	mars 2023
Antagande KF	maj 2023

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Terrasskvarteren tillför Norra Djurgårdsstaden nya värden genom fem byggnader med en egen karaktär som kompletterar tidigare uppförd bebyggelse. Projektet bidrar till en starkare koppling mot bytespunkten Ropsten och befintlig bebyggelse på Hjorthagsberget via gena och trygga gångförbindelser. Den tidigare industrimarken saneras och blir tillgänglig för bostadsbyggande och allmän plats i ett attraktivt läge nära vatten, natur och kollektivtrafik. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner planförslaget.
2. Planförslaget ställs ut för granskning.

SLUT