

Detaljplanen tas fram i enlighet med standardförfarande.

Stockholms stad äger all mark inom planområdet. Bostadskvarteren har markanvisats till byggaktörer mellan samråd och granskning. En mindre del av planområdet vid infart till Hjorthagsgaraget ägs av Stockholms parkering. Övrig mark är allmän plats med användning gata respektive park.

Den arkitektoniska idén har formulerats med stöd av Stockholms Arkitekturpolicy och de bärande idéerna är:

- Terrasskvarteren och parkstråket bildar en övergång och en överbryggning av höjdskillnader mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget.
- Med sina 10-12 våningar ges husen resliga volymer och kommer 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.
- Byggnaderna binds samman längs Bobergsgatan av en envånings sockel, som med sina lokaler och entréer skapar kontakt med gatan.
- 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.

Planförslaget skickades ut för granskning november 2022- januari 2023. Under granskningen har 21 yttranden inkommit.

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller den föreslagna bebyggelsens höjd och hur skydd mot bullerstörning i de planerade bostäderna ska uppnås. I övrigt är det några mindre synpunkter av teknisk eller redaktionell karaktär som inkommit.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget:

- Hörnavskärning i sydväst, beteckning f7 övergår från kvartersmark för bostäder till allmän plats
- Område för park, infart till bergrumsgarage och nätstation för el läggs till.
- Planbestämmelser, planbeskrivning och bullerutredning förtydligas avseende skydd mot bullerstörningar i planerade bostäder.

- Planbestämmelser, planbeskrivning och bullerutredning förtydligas avseende skydd mot bullerstörningar i planerade bostäder.

Utöver ovan har mindre, redaktionella ändringar och förtydliganden utförts i planhandlingarna.

Övriga inkomna yttranden bedöms kunna bemötas utifrån redan befintligt underlagsmaterial och utifrån stadsbyggnadskontorets avvägning.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2022-12-07 – 2023-01-24. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, start.stockholm/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten, Dnr 2021-12441.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Planerad bebyggelse kommer att utsättas för trafikbuller överstigande riktvärdena enligt *förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Planhandlingarna saknar platsspecifika planbestämmelser och säkerställer därmed inte nödvändiga bullerskyddsåtgärder för att klara riktvärdena. Planområdet utsätts även för industribuller från bland annat Stockholm Exergis värmepumpsanläggning som finns på fastigheterna Ropsten 1 och Ropsten 2.

Bullerutredningen (Structor, 2022-10-15) visar att den föreslagna bebyggelsen utsätts för trafikbuller med ekvivalenta bullernivåer på upp till 70 dBA och maximala ljudnivåer på upp till 85 dBA. Stora delar av huset längst i öster (hus 1 i bullerutredningen) och de två västra byggnaderna (hus 4 och 5) har fasader där den ekvivalenta bullernivån överskrider 60 dBA. I dessa lägen krävs antingen mindre lägenheter på upp till 35 kvm eller en bullerdämpad sida med en maximal ljudnivå på 55 dBA ekvivalent nivå utanför hälften av bostadsrummen, för att klara riktvärdena. Utmed fasaden på delar av våning ett och två i hus 1 överskrider bullret 65 dBA

ekvivalent ljudnivå. I detta läge krävs tillgång till en bullerdämpad sida med maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om kommunen väljer att anta detaljplanen med nuvarande utformning, kan Länsstyrelsen komma att överpröva kommunens beslut med stöd av 11 kap. 10 § punkten 5. Motivet är att planhandlingarna inte säkerställer nödvändiga bullerskyddsåtgärder inom planområdet eller en lämplig lägenhetsutformning för att klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. Planhandlingarna saknar därtill uppgifter om huruvida området påverkas av lågfrekvent buller och vad som eventuellt krävs för att förhindra störningar i det avseendet. Nödvändiga åtgärder ska regleras i plankartan med hänsyn till människors hälsa.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att bullernivåerna är höga och att det måste säkerställas att planerad bebyggelse klarar kraven. Efter planens granskning har buller- PM och planbeskrivning reviderats och förtydligats för att möta Länsstyrelsens synpunkter på tydlighet. Bestämmelser har också införts i plankartan för att ytterligare säkerställa att riktvärdena kan innehållas.

I Buller-PM redovisas även att verksamhetsbuller från Stockholm Exergis värmepump inte ger upphov till signifikant ökning av den sammantagna bullerpåverkan i de planerade bostäderna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) konstaterar att det i planbeskrivningen framgår att en värdefull ek inom planområdet ska skyddas i planen. Skyddsbestämmelse saknas dock i plankartan och MHN anser att detta bör införas.

När det gäller dagvatten- och skyfallshantering så finns endast en övergripande dagvattenutredning för Kolkajen framtiden. Inför genomförandet av detaljplanen för Terrasskvarteren så behöver det tas fram en dagvattenutredning där föreslagna dagvatten- och skyfallshantering redovisas mer i detalj än vad som görs i den övergripande utredningen.

MHN konstaterar också i bullerutredningen till planen som visar att ljudnivåerna vid befintliga Terrasskvarteren kommer påverkas när övriga Kolkajen byggs ut på grund av ljudreflexer. Man nämner tio lägenheter som, om inte reflexerna minskas, behöver täta räcken och ljudabsorbent i ovanliggande balkongtak för att den ekvivalenta ljudnivån inte ska överskrida 60 dBA. MHN för därför fram en önskan om att förtydliga i detaljplan att planera in täta räcken samt ljudabsorbenter i ovanliggande balkongtak för de 10 aktuella lägenheterna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att eken är värdefull och i projektet har det tagits stor hänsyn till att den skall kunna bevaras. Praxis är dock att inte sätta skyddsbestämmelse för befintlig vegetation på områden som är allmän platsmark.

Den dagvattenutredning som skickats med i granskningen är äldre och omfattar det tidigare planområdet, där även Kolkajen ingick. Efter granskning har utredningen uppdaterats och kompletterats med ett särskilt PM för Terrasskvarteren. På grund av topografin kommer dagvatten och skyfall ledas längs omgivande gator och park. Planhandlingarna utvecklas med information som förtydligar frågorna ovan.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att bullernivåerna är höga och att det måste säkerställas att planerad bebyggelse klarar kraven. Efter planens granskning har buller- PM och planbeskrivning reviderats och förtydligats för att möta inkomna synpunkter på tydlighet. Bestämmelser har också införts i plankartan för att ytterligare säkerställa att riktvärdena kan innehållas.

I Buller-PM redovisas även att verksamhetsbuller från Stockholm Exergis värmepump inte ger upphov till signifikant ökning av bullersituationen i de planerade bostäderna.

Ett genomförande av bebyggelse inom kommande detaljplan för Kolkajen kommer att ge upphov till både dämpning av trafikbuller från Lidingöbron och fasadreflexer mellan motstående fasader vid Bobergsgatan. För att säkerställa att reflexerna inte ökar bullerpåverkan i Terrasskvarteren, införs det en planbestämmelse i detaljplan för Kolkajen som reglerar fasadutformning (krav på balkonger) vilket beräknats minska fasadreflexerna.

Skönhetsrådet

Skönhetsrådet yttrade sig 2016 över detaljplanen för Kolkajen. Sedan dess har Terrasskvarteren lyfts ut till en separat detaljplan som nu gått ut på granskning. I sitt samrådsyttrande framhöll rådet det positiva i att ett kvalitetsprogram och planbestämmelser tagits fram utan att området först markanvisats till byggherrar. Rådet tillstyrkte då även skalan och den goda exploateringsnivån och finner det därför beklagligt att husen nu höjts med flera våningar. I samrådet trappades husen från 6 till 11 våningar. I granskningsförslaget presenteras nu husen med 10- 12 våningar. Man anser att detta är en betydande höjning som innebär att husen kommer att ta loven av Hjorthagsberget. Skönhetsrådet avstyrker därför förslaget i dess nuvarande form.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter samrådet har bebyggelsens geometri förändrats och studerats som en helhet avseende höjd, form, taksilhuett, material och kulörer. Byggnadskropparna har blivit smalare och högre volymer med en enklare geometri och en ljusare palett.

Granskningshandlingen innehåller ungefär samma antal bostäder som samrådsförslaget. Det har alltså inte varit fokus på att utöka volymen bostäder, utan om att bearbeta volymerna för bästa möjliga helhetsverkan.

I planarbetet har silhuetterns påverkan på landskapsbilden studerats genom fotomontage på avstånd och längdsektioner från befintliga Hjorthagen och ned mot Bobergsgatan.

Stadsbyggnadskontoret anser att bearbetningen av förslaget har utvecklat stora kvaliteter till den kommande stadsbilden och att Hjorthagsbergets silhuett med sin bebyggelse och trädvolym har beaktats.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har inga synpunkter på planförslaget.

Ellevio AB Nätplanering

Ellvio konstaterar att tillgänglig effekt i befintligt elnät är begränsad och därmed etableras ny nätstation i bergsrumsgaraget i Hjorthagsberget (SBAB:s garage) som syftar till att försörja tillkommande bebyggelse inom planområdet. Man vill även uppmärksamma att E-område för nätstation i bergsrumsgaraget saknas. Nätstationen förutsätts ges planstöd.

Ellevio förutsätter att nya lokalnätledningarna för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet och att ytterligare nätförstärkning fram till nya byggnader inom planområdet kan bli aktuellt. Det är även viktigt att myndigheternas rekommendationer för buller, magnetfält och skyfall efterföljs.

Ellevio förutsätter också att bebyggelsens och verksamheternas uppvärmning och energilösningar tidigt avstäms mot planerat elnät och att fjärrvärme används. Samordning med intilliggande detaljplaners ömsesidiga beroenden av respektive elnätlösningar och tidplaner efterfrågas och förutsätts. Ellevio önskar att bli kallade till ledningssamordning. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio och bekostas av beställare.

I övrigt bilägger man också ett standardiserat informationsdokument kallat *Funktioner att beakta vid ny eller*

ansvaret för insamling av förpackningsavfall från hushållen 2024 och senast 2027, uppmanar SVOA till att tidigt och på nogsamt sätt planera för ordentliga utrymmen redan nu. Detta med stöd av krav och riktlinjer som framgår av *Projektera och bygg för god avfallshantering* samt *Krav och anvisningar för avfallshanteringen i Norra Djurgårdsstaden*.

Man konstaterar att vatten-, spill- och dagvattenanslutning kommer att ske till nya projekterade allmänna VA-ledningar i Bobergsgatan, vilka kommer att utföras av Exploateringskontoret. Avledning av spillvatten med självfall tillåts ej för våningsplan belägna under omgivande marknivå, varför intern pumpstation kan komma att behövas. Sådan intern pumpstation bekostas ej av SVOA.

Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m vilket vid normalt anordnande av installationen kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivån +30 m. Sådan tryckstegring bekostas ej av SVOA. I övrigt ser SVOA ingen kapacitetsbrist i området.

SVOA har tagit del av dagvattenutredningen för Detaljplan Kolkajen (Sweco). Det behöver förtydligas om utredningen gäller detaljplan eller planområde och vilka gränser som gäller. Begreppen blandas och det är inte helt tydligt vad som gäller. Det finns en egen dagvattenstrategi för Kolkajen-Ropsten som utredningen följer. SVOA har även granskat utredningen utefter *Stockholm stads checklista för dagvattenutredningar* med avsteget att åtgärdsnivån inte gäller för utredningen.

Dagvattenutredningen behöver kompletteras enligt följande punkter:

- Eventuella förorenande verksamheter inom utredningsområdet bör presenteras i en figur.
- Fördröjningsvolym och vilka ytor detta medför bör presenteras utefter kravet att ett 2- årsregn ska omhändertas enligt dagvattenstrategin för Kolkajen-Ropsten.
- Enligt utredningen ska flöden för 10-årsregn utan klimatfaktor presenteras samt flöden för dimensionerande regn enligt Svenskt Vattens P110. Detta är i enlighet med Stockholm stads checklista för dagvattenutredningar, flöden för återkomsttider enligt P110 är inte fullständigt presenterade. Flöden i enlighet med P110 visar flöden för fylld ledning och för trycklinje i marknivå.
- Lidingövägen är sekundär väg för farligt gods vilket bör nämnas i utredningen. Eventuellt behov av katastrofskydd bör också diskuteras i utredningen.

Kulturförvaltningen, museer och konst, Stockholms stad
Förvaltningen gör bedömningen att planförslaget inte kommer att påverka vyer till och från Hjorthagsberget negativt eller bebyggelsen där. Sett till det större sammanhanget anser stadsmuseet att föreslagen bebyggelse inordnar sig i det varför museet inte har någon erinran mot föreslagen detaljplan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tackar för svaret.

Stockholm Parkering

Stockholm Parkering har tagit del av handlingarna och analyserar planen utifrån bolagets berörda anläggning Hjorthagsgaraget. Bolaget noterar i plankartan, i vilken Hjorthagsgaraget benämns som bergrumsgaraget, att enbart infart beskrivs från Bobergsgatan och att utfarten exkluderats ur planen. Hjorthagsgaraget kräver rimligtvis både in- och utfart. Bolaget noterar även att det i föreslagen plankarta beskrivs att det råder in- och utfartsförbud mot gata, detta behöver revideras vid in-/utfart från Hjorthagsgaraget. Stockholm Parkering vill förtydliga att ur bolagets perspektiv är ett förbud mot in/utfart i strid med detaljplanen för Hjorthagsgaraget, som är en angränsande detaljplan. I övrigt har bolaget inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser att det är otydligt kring var utfartsförbudet ska gälla och reviderar plankartan så att detta framgår tydligt. Illustrationstext på kartan kompletteras så att det framgår att det är både in- och utfart mot Bobergsgatan.

Stockholm Exergi

För undermarksanläggningar samt produktionsanläggningar inom berörd detaljplan lämnas ingen erinran. Man förtydligar endast att Stockholm Exergi skall delta i ledningssamordning inom området samt att framtida dimensionering av undercentraler följer deras anvisningar för lågtempererat nät.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret tackar för svar och vidarebefordrar synpunkterna till exploateringskontorets projektgrupp.

Trafikkontoret

Trafikkontoret anser att det är ett värdefullt tillskott av bostäder och lokaler som knyter ihop Hjorthagen med de lägre partierna mot Kolkajen och bildar därför en mer sammanbyggd stadsstruktur i området. Man poängterar vikten av att parkdelen med gamla ekar upplevs som en bit av nationalstadsparkens karaktäristiska landskap och bildar en naturlig länk mellan husen upp mot Hjorthagsberget.

Vidare anser man att hörnavskärningen av hus 1 vid Hjorthagskopplet ska vara allmän plats i stället för kvartersmark. Detta för att staden ska ha rådighet över ytan och kunna säkerställa att tillräcklig sikt uppnås i korsningen och därmed en god trafiksäkerhet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Plankartan revideras så att hörnavskärning hamnar på allmän plats enligt önskemål.

Trafikförvaltningen

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på infrastrukturbyggnaden avseende planerad förlängning av Spårväg City till Ropsten och sammankopplingen med Lidingöbanan.

Man betonar vikten av att säkerställa god framkomlighet för busstrafiken, särskilt stomlinje 6, genom planområdet. Den planerade låga hastigheten i blandtrafik bör inte kombineras med för mycket fysiska aspekter såsom hastighetsdämpande hinder eller angöring och parkering som stör bussens framkomlighet.

Trafikförvaltningen ställer sig också frågande till om planerade angöringsytor och parkering på Bobergsgatan och Gasverksvägen är förenligt med god framkomlighet för stombusstrafiken. Särskilt mot bakgrund av den redan långa restid som skapats på grund av den låga hastigheten. Kommunen bör överväga att förlägga störande hinder till Gasverksvägen där det inte går buss i linjetrafik.

Man anser också att det saknas tillräckligt underlag gällande utformningen för Bobergsgatan för att kunna säkerställa bussens framkomlighet. För utformning av gator för busstrafik ska Region Stockholms *Riktlinje för utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik* följas vad gäller bredder, lutningar, frizoner etc. Vidare dialog mellan Stockholms stad och Region Stockholm uppmanas.

I bullerutredningen förefaller det som att hastigheterna för tunnelbanan och Lidingöbanan har förväxlats. Buller från väg- och spårtrafik bör redovisas separat för att kunna avgöra var de störande ljudkällorna kommer från, särskilt avseende maximala ljudnivåer. Annars kan inte bestämmelserna i 26 kap 9 § i miljöbalken tillämpas.

Region Stockholm anser att planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av buller från spårunderhåll med anledning av närhet till Ropstens stationer för tunnelbanan och Lidingöbanan. Exempelvis kan nedanstående användas:

”Buller och stomljud från arbetsfordon och spårunderhåll, exempelvis spårslipning och spårriktning, kommer att förekomma. Buller från underhållsarbeten uppstår vanligen nattetid då dessa arbeten måste utföras under trafikfri tid. Det går dessutom inte att utesluta att högre ljudnivåer från arbetsfordon kan uppstå jämfört med fordon i linjetrafik.”

Planbeskrivningen bör även kompletteras med en text om buller från stationen.

”Planområdet ligger nära en station. Högtalarutrop och buller från underhållsarbeten, exempelvis i samband med grus-, snöröjning och klottersanering, kommer att förekomma. Dessa bullerstörningar uppstår vanligen nattetid då vissa underhållsarbeten måste utföras under trafikfri tid.”

Staden bör även ange att man bedömer ljud från stationen enligt riktvärden för trafikbuller och inte som industribuller.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planen styr inte detaljutformning av gaturummet utan låser endast utrymmet. Frågor kring stombusslinjens framkomlighet är viktiga och har hanterats i trafikkontorets förprojektering av Bobergsgatan. Frågorna ska säkerställas av trafikkontoret, vilket kommer att verifieras av stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att det inte är idealiskt att lösa angöring till de planerade kvarteren på allmän plats. Då tomten är mycket smal och Gasverksvägen lutar mer än vad som anses vara god standard för tillgänglighet, har illustrerad lösning bedömts vara det enda rimliga alternativet.

Stadsbyggnadskontoret tackar för förslaget på kompletterande texter avseende buller från spårtrafiken. Bullerutredningen kommer att kompletteras med separata uppgifter om bullernivåer från respektive trafikslag. Vi kan tillägga att dessa parametrar varit medräknade i de bullerberäkningar som gjorts, även om de inte redovisats separat.

Nedan inkomna synpunkter behandlar väsentligen samma frågor, Stadsbyggnadskontoret har därför sammanställt ett längre, gemensamt svar på dessa yttranden. Yttrandena redovisas i korthet och det samlade svaret ges i efterföljande text.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Boende 1

Som gammal Hjorthagsbo sedan 30 år vill sakägaren protestera mot detaljplanen i stort. Argument som förs fram är att Hjorthagsparken riskerar slitas ut, att befintligt djurliv kommer påverkas negativt, föreslagna volymer harmoniserar inte som utlovat med kontexten, viktiga vyer riskerar blockeras till följd att livskvaliteten blir lidande likaså fastighetsvärderingar i befintliga bestånd. Avslutningsvis görs bedömningen att förslaget verkar överexploaterat och för trångt där mycket tillkommande trafik kommer skapa svårhanterat buller.

Boende 2

Sakägaren vill betona hur positivt det är att kvarvarande delen av Norra Djurgårdsstaden byggs färdig och att området kring T-banan bebyggs. Dock framställer densamma oro för planerade våningsantal och anser dessa vara för höga då bebyggelsen i Hjorthagen skymms mot sjösidan. Man efterfrågar bebyggelse mer i "samklang" med befintlig kontext och uttrycker frustration över att den planerade bebyggelsen kommer bli högre än höjden på träden i nationalparken. Detta var en ren begränsande referens i Norra Djurgårdsstaden menar sakägaren.

Vidare frågar man om det kan bli aktuellt för ekonomisk kompensation för uteblivna utblickar och efterföljande värdeminskning. Man efterfrågar också en bättre kommunicerad konsekvensanalys av de nya volymerna i modell och bild. Gärna utställt i Tekniska nämndens lokaler, likt övriga stora utvecklingsprojekt såsom Telefonplan och Sibeliusgården.

Styrelsen och boende i BRF Diana, Dianavägen 22-28
BRF Diana konstaterar i en historisk kontextanalys att Norra Djurgårdsstaden i nära anslutning till Nationalparken Staden och Norra Djurgården är ett unikt område med begränsad bebyggelse som är nogt anpassad till stadsparkens natur och topografi. Man nämner glasklockorna som viktiga symboler och ett historiskt viktigt djurliv. Man efterfrågar en bättre balans mellan natur och kulturhistoriskt industrilandskap med sina tidstypiska arbetarbostäder och gatunamn i Hjorthagen.

BRF Diana menar att det är ”oförsvarligt” att förvandla detta område till ett nytt Hammarby Sjöstad där effekten på dagsljus och utrymme för områdets djurliv blir begränsat och där de höga husfasaderna skulle begränsa sikten.

Man lyfter också fram att det finns flertalet positiva exempel på hur man anpassat nybyggnation till landskap och miljö, t.ex. ”Jackproppen” på sluttningen ovanför Böcklingbacken, där de moderna huskropparna smälter in i berget utan att förta platsens karaktär. Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden måste utformas med särskild försiktighet, då dessa kvarter ligger mitt i nationalstadsparkens norra och södra del, och det är viktigt att inte inkräkta mer än nödvändigt på parknära grönområden som fungerar som buffertzon mellan staden och skogen, inklusive dess invånare. Man menar att utsikten över Värtan (innerskärgård) och parker i omgivningen är en mycket viktig del av Hjorthagen, historiskt och upplevelsemässigt, för all som bor och rör sig i området.

Vidare efterfrågas tydligare redovisade sektioner och modeller som visar nybyggnation och exploatering av Ropsten/Kolkajen och parkremsan ”Hjorthagskransen” direkt nedanför barnrikehusen i BRF Diana. Man hittar inte detta redovisat på Tekniska nämndens utställning och utsikten från det egna köksfönstret värderas högt. Därtill kopplas också en oro om värdeminskning av den egna fastigheten.

Vid tidigare information kring byggnation Husarviken i NDS 2014 ska BRF Diana fått informerat att:

”Principen för höjdsättning av byggnader i området innebär att högre byggnader (ca 6-10 vån) placeras utmed huvudgatan och att lägre bebyggelse (4 vån) placeras mot Husarviken. Syftet är att förstärka områdets befintliga nivåskillnader, att markera områdets huvudstråk med en högre skala samt att möta Husarvikens småskaliga landskapsrum med lägre bebyggelse.”

BRF Dianans önskan är därför att samma princip ska gälla även för Ropsten/Kolkajen, med låga huskroppar för att bevara topografin och bevara ”Hjorthagens skyline” på berget mot vattnet.

Boende 3

Instämmer med yrkandet från Styrelsen och boende i BRF Diana, Dianavägen 22-28 (BRF Diana).

Sakägaren tycker det är positivt att tidigare industrimark nyttjas och görs mer tillgänglig. Dock med följande förbehåll:

- ## Boende 5

Nuvarande förslag är för högt i våningsantal och bör justeras till max 3-4 våningar likt omkringliggande kontext samt tydligare redovisa perspektivet från Hjorthagen i bild. Sakägaren uttrycker oro för påverkan på befintligt djurliv och efterfrågar en naturinventering och tar också upp markområdets säkert ut ett miljöperspektiv både gällande föroreningar och framtida höjda vattennivåer.

Vidare ställer sig sakägaren skeptisk till att nuvarande kollektivtrafik klarar av den ökade belastningen som förslaget medför. Man efterfrågar också tydligare redovisat hur behovet av tillkommande skolor och förskolor ämnas lösas och därtill kopplat adekvata utomhusytor för vistelse.

Avslutningsvis uttrycker man oro för Värtaverket som skyddsobjekt och lämpligheten att exploatera i den föreslagna omfattningen samt tydligare redovisat hur utbyggnaden avser lösa p-behovet på ett praktiskt sätt för de boende.

Sakägare efterfrågar fotomontage på hur den planerade bebyggelsen kommer att se ut från gatan motsvarande Dianavägen 22-30 samt från Dianaparken och inte enbart redovisade perspektiv från vattnet eller från sidan nere vid Ropsten. Vidare uttrycker man en oro för att Hjorthagsbor ska bli "helt inbyggda" då befintliga grönytor tas i anspråk och att fastighetsvärdena kommer påverkas negativt då kontakten med vattnet minskar.

Man menar att i de skisser DLV tagit del av, blockeras dessa vyer i liggande förslag och den historiskt viktiga Hjorthagskyrkan syns inte längre från Lidingö. Andra viktiga samband bör även vy mot Kaknästornet läggas liksom över Lilla Värtan. Detta är viktigt för att markera hamnområdets längd från Lidingöbron till Lidingöbro. På båda ställen fanns pontonbroars landfäste. Vidare har Vy från Örnklipporna på Hjorthagsberget stor vikt mot NSP och Lilla Värtan samt för spridningsvägen.

Man hänvisar också till planerna att fylla ut Lilla Värtan ca 150 m från blåklassade kajen. DLV vill därför att 100 m buffertzonen vid NSP införs. Mindre förorenade sediment bör planteras med ålgräs efter att förorenade "hot spots" frysmuddrats för att därefter lagras lera på stället. Så bör även göras inom NSP norrut och området blir då "aquatisk NSP".

Visserligen konstaterar DLV att Stadens vattenrum kantas av kajer och stränder och att ny bebyggelse kan bli ett värdefullt tillskott även i sådana känsliga lägen, förutsatt att den utformas med hög arkitektonisk kvalitet, med hänsyn till platsens identitet, omgivande byggnader, landmärken och till dess påverkan på stadsbilden. Man citerar stycken ur *Riksintressebeskrivningen för Stockholms innerstad med Djurgården* och fastslår att "staden vuxit fram kring ett antal vattenrum där de historiska årsringarna fortfarande är tydligt avläsbara". Detta hävdas gå förlorat varpå DLV måste avvisa detaljplaneförslaget i sin helhet.

Avslutningsvis vill man också poängtera att befintligt skyddsrum i Hjorthagsberget ej planeras utökas i kapacitet varvid dagens 320 platser fortsatt ska betjäna 8000 invånare i Norra Djurgårdsstadens (NDS) del av hjorthagen. Detta anses undermåligt och under utbyggnadstiden kommer utnyttjande i praktiken vara svår dessutom. Mot bakgrund av rådande krig i Ukraina anser DLV att nya skyddsrumspplatser måste byggas som komplement i Terrasskvarteren. Behovet baseras också på DLVs analys av säkerhetsläget i omvärlden, Stockholm Exergis nybyggda biokraftverk som viktigt krigsmål samt planerad utbyggnad av bostäder.

Hyresgästföreningen Östermalm

Sakägare ställer sig i sak positiv till att det byggs nya bostäder i Stockholm men uttrycker oro för eventuella miljögifter i marken som ansamlats över lång tid och därav lämpligheten för nya bostäder och arbetsplatser.

Vidare efterfrågar man ett bättre redovisat barnperspektiv i avseende trafikbuller, vind och miljögiftaspekter i mark.

Hyresgästföreningen Östermalm menar att boende i planområdet bör erhålla en dokumenterad försäkran som visar att miljön är sanerad och inte hotar människors hälsa över tid. En

Värtans socialdemokratiska förening

Värtans socialdemokratiska förening (VSF) inleder med att det är fantastiskt att Gasverkstomten fylls med nya klimatsmarta bostadshus men upplever en stor diskrepans mellan liggande försl

Vidare efterfrågar man bättre koppling för Hjorthagsborna i form av möjlighet till hiss eller annat som skulle underlätta utnyttjandet av det kommersiella utbudet i de nya husen.

Enda lösningen är enligt VSF att höjden på Terrasshusen sänks så att berget, höjdskillnaden och Värtans vatten fortsätta synas från Lidingö och Värtans vatten.

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik har sedan samrådsyttrande över Kolkajen 2016-06-20 påpekat att föreslagna punkthus varit allt för höga och dominerande och konstaterar att punkthusen blivit ännu högre i

liggande förslag med 1-2 våningar. Man hänvisar till stadsbyggnadskontorets ursprungliga ”jämförelsealternativ” från 2009 (Fördjupning av MKB Kolkajen, maj 2016, s. 15) där det i d

Man uttrycker också oro för att planerade volymer i etapperna

Kolkajen och Ropsten riskerar bli ännu tätare och högre planerade och helt ändra landskapsbilden och skymma Hjorthagsberget, sett

Samfundet S:t Erik avstyrker bestämt detaljplanen för Terrasskvarteren och hemställer att en områdesplan för hela området redovisas (inklusive en bebyggelsemodell) innan någon ytterligare detaljplan presenteras och innan detaljplanen för Gasverket Östra antas.

I yttrandet uppmanas till att förslaget förverkligas omgående mot bakgrund av den stora bostadsbristen i Stockholm och ser gärna att förslaget ökas i höjd till 20 våningar när man ändå bygger.

I yttrandet önskas förtydligande kring samrådsprocessen och man ställer sig frågande till att förlägga densamma i december och maj/juni när det stora flertalet är på semester och därmed har svårt att närvara och involveras. Vidare tar man upp naturvärden som går förlorade och tidigare utlovade spridningsvägar över Lidingövägen som uteblivit. Gröna samband mellan järnvägen och gasklockorna behöver också förbättras.

Vidare ser man en risk i att utlovad koppling mellan Hjorthagen och miljön nedanför blir undermålig då kopplingsvägar eller hissar inte tydligt framgår. Man nämner befintlig infrastruktur som rullband och hiss som ofta är ur funktion för de boende uppe på höjden. Man anser också att gångvägen längs idrottsplatsen är för trång redan idag och Böcklingbackens brant redovisas inte tillräckligt ”slingrig” för att anses tillgänglig. Avslutningsvis efterfrågas, enligt yttrandet, utlovade gemensamhetslokaler för de boende i området.

I yttrandet beskrivs planförslaget ”artfrämmande” för platsen som idag domineras av trevånings bostadshus och ställer en öppen fråga kring kvalitén i de nya bostadsgårdarna i relation till befintliga. Vidare följer en generell analys av Hjorthagen där man konstaterar att många samhällsfunktioner såsom vårdcentral, apoteksfilial, bibliotek, postkontor, medborgarhus, förskola, låg- och mellanstadieskola samt ungdomsgård försvunnit i närtid.

Föreslagna volymer om 12 våningar riskerar bli en ”ringmur” kring Hjorthagsberget, vilket framgår i vyn från nya Lidingöbron. Vidare uttrycker man oro för bristen på adekvata skyddsrum i området och ställer sig frågande till hur 8000 personer ska betjänas av ett skyddsrum avsett för 320 personer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan ges gemensamt svar på återkommande synpunkter i yttranden under rubrik "Sakägare enligt sakägarförteckning" och "Övriga".

Utformning, höjder

Stadsbyggnadskontoret har prövat förslaget till ny bebyggelse utifrån en helhetsverkan med beaktande av befintliga miljöer, intressen på platsen och annan kommande bebyggelse i stadsutvecklingsområdet.

Efter samrådet har bebyggelsens geometri förändrats och studerats som en helhet avseende höjd, form, taksilhuett, kulörer och material. Byggnadskropparna har blivit smalare och högre volymer med en enklare geometri och en ljusare palett.

Granskningshandlingen innehåller ungefär samma antal bostäder som samrådsförslaget. Det har alltså inte varit fokus på att utöka volymen, utan att bearbeta för bästa möjliga helhetsverkan.

I planarbetet har silhuetterns påverkan på landskapsbilden studerats genom volymstudier, fotomontage på avstånd och längdsektioner från befintliga Hjorthagen och ned mot Bobergsgatan.

Stadsbyggnadskontoret anser att det bearbetade förslaget har gett stora kvaliteter till den kommande stadsbilden genom denna bearbetning och att Hjorthagsbergets silhuett med sin bebyggelse och trädvolym har beaktats.

Påverkan på siktlinjer och riksintressets värdebärande strukturer är en viktig fråga. Stadsbyggnadskontoret ser dock inte att detaljplanen för Terrasskvarteren påverkar de vyer som nämns i ett av yttrandena. Kommande planer för området vid Ropsten och Kolkajen har större påverkan och dessa områden redovisas i planbeskrivningen med avvikande kulörer. Redovisningen är skissartad i dessa delar och bebyggelsen kommer att studeras noggrant i kommande planarbete. Vi ser därför framför oss att fortsatt dialog tas i de planer som det berör.

Kopplingar mellan Hjorthagen och gasverksområdet

Planområdet för Terrasskvarteren är relativt litet, men innefattar en park med trappa som sammanbinder de olika nivåerna i området. Övriga trappor, ramper och hissar som planeras för detta syfte

Foto från platsen mars 2023, Stadsbyggnadskontoret

Projektgruppen har fört dialog med ansvariga inom staden och behov av skyddsrum i denna detaljplan har inte bedömts aktuellt. Denna och kommande planer i närområdet medger dock att det anläggs skyddsrum inom de bestämmelser som finns i detaljplanerna.

Förtydligande önskas om påverkan av vind, buller, risker och miljögifter.

Någon påtalar olägenhet med ökande trafik och därmed buller. Trafik- och bullersituationen är utmanande i området, framför allt på grund av befintligt buller från Lidingöbron och tunnelbanestationen. Frågorna har hanterats i planeringsarbetet så att gällande krav kan klaras.

Efter slutförda markreningsåtgärder i området bedöms marken vara lämplig för planerat ändamål.

Vi hänvisar i övrigt till text i planbeskrivningen under rubriken ”Konsekvenser” och tillhörande utredningar där dessa frågor belyses.

Påverkan på fastighetsvärdet och påverkan på utsikt i befintligt bestånd

Påverkan på fastighetsvärden i befintlig bebyggelse och påverkan på enskilds utsikt är inte faktorer som ingår i prövningen vid planläggning av ny bebyggelse.

Kommersiell och kommunal service

Planförslaget har inte haft någon påverkan på minskat utbud av service i befintliga områden. Däremot finns lokaler inplanerade i bottenvåningen på bebyggelsen i Terrasskvarteren. Det samlade utbudet av kultur, service och handel kommer att vara stort i Hjorthagen när stadsutvecklingsprojektet är färdigställt. Hur behovet av grund- och förskoleplatser löses (omgivande planområden) redovisas i planbeskrivningen.

Övrigt

Skyddsobjekt Värtaverket påverkas ej av ett genomförande av planen.

Några inkomna yttranden berör andra detaljplaner i området, Stadsbyggnadskontoret uppmanar svaranden att yttra sig över dessa, varvid yttrandena bemöts i de planprocesserna.

Tidpunkt för samråd har styrts av planarbetets gång och stadsbyggnadsnämndens sammanträdesdatum. Då granskningen genomfördes under december månad förlängdes granskningsperioden och planförslaget skickades ut för granskning november 2022 - januari 2023.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Minskning av bebyggelsehöjder

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreliggande planförslag med tillhörande revideringar säkerställer och tydliggör de synpunkter som inkommit under granskningsskedet.

Stefan Modig
stadsplanerare