

**Handläggare**  
Andreas Rostvik  
Telefon 08-508 275 81**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Gasverket Östra i stadsdelen Östermalm (190 bostäder, kontor, handel mm)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder      Maria Sahlstrand  
tf avdelningschef      Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget. Gasverket är ett kulturhistoriskt värdefullt område som saknar motstycke i Sverige. Detaljplanens syfte är att säkerställa ett långsiktigt bevarande av dess östra del. Planförslaget möjliggör centrumändamål anpassat till de kulturhistoriska värdena i befintliga byggnader samt bostäder och centrumändamål i nya byggnader. Kontoret bedömer att detaljplanen bidrar till såväl ett bevarande som levandegörande av en unik kulturhistorisk miljö.

Stockholms stad äger huvuddelen av marken.

Exploateringsnämnden beslutade den 12 juni 2014 respektive 19 mars 2015 om markanvisning.

Stadsbyggnadsnämnden har under processen efterfrågat ett bevarande av hus 15/16 (Marketeriet). Ytterligare utredningar har därför genomförts. Kontorets slutsats är att det inte är tekniskt möjligt att bevara byggnaden.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

*Bilagor: Plankarta (2025-03-06), planbeskrivning (2025-03-06),  
samrådsredogörelse GDPR (2020-10-29), granskningsutlåtande GDPR 1 (2023-05-31), granskningsutlåtande GDPR 2 (2025-03-06), MKB (2023-05-29)*

Planen har granskats i två omgångar. Den första genomfördes våren 2022. Den andra genomfördes 7 juni till 4 juli 2023. Anledningen var att förslaget omarbetades gällande frågor rörande markmiljö och kulturmiljövärden. Under den andra granskningen inkom 22 yttranden, främst gällande markmiljö, kulturmiljö och buller, som har hanterats inför planens godkännande.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att säkerställa ett långsiktigt skydd och bevarande av Gasverksområdets östra del samt möjliggöra för ny bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet. I syftet ingår att möjliggöra för ny användning i befintliga byggnader anpassat till de kulturhistoriska värdena och för bostäder och centrumanvändning i nya byggnadsvolymer. Planen ska även möjliggöra parkering under mark.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Gasverket Östra ligger i stadsdelen Hjorthagen, mellan Husarviken och Hjorthagsberget, och är en del av Gasverksområdet och stadsdelsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden.

Planområdet är totalt cirka 34 000 m<sup>2</sup>.



Figur 1. Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning (stadsbyggnadskontoret).

### Pågående detaljplaner i området

- *Hjorthagen 1:3 m.fl. Kolkajen*, Dp 2013-01629, granskningsskede. 1250 bostäder, centrumfunktioner, förskolor, torg, utomhusbad, kallbadhus.
- *Hjorthagen 1:3 m.fl., Ropsten i Norra Djurgårdsstaden*, Dp 2016-14766, planskede. 100-200 bostäder, centrumfunktioner.
- *Energihamnen Shanghai 1 m.fl.*, Dp 2016-10198, granskningsskede, hamn- och industriverksamhet.
- *Terrasskvarteren i Norra Djurgårdsstaden, del av Hjorthagen 1:3 Västra*, Dp 2021-12441, godkännande/antagande. 240 bostäder, centrumfunktioner. <https://public360sbk.stockholm.se/locator/DMS/Case/Details/Simplified/62000?module=Case&subtype=62000&recno=1278580>
- *Terrasskvarteren i Norra Djurgårdsstaden, del av Hjorthagen 1:3 Östra*, Dp 2024-07433
- *Hjorthagen 1:1 m.fl.*, Dp 2021-14449, planskede. 200 bostäder, centrumfunktioner, förskola.

## Gällande detaljplaner

För delar som är planlagda inom nu aktuellt planområdet gäller följande:

- PL 2257, 1940. Gatumark.
- DP 2013-05272 och T-Dp 2013-10895, 2014. Trafik ovan mark, teknisk anläggning för sopsugsterminal under mark samt infart till garage under mark.
- ÄDP 2015-10858, 2018. Parkeringsgarage under mark.

## Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hjorthagen 1:3, 1:5, 1:6 och 1:19 som ägs av Stockholms stad samt del av fastigheten Hjorthagen 1:21 som ägs av Stockholms stads parkering AB.

## Relaterade beslut och styrande dokument

## Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6 §) där Gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö.

## Översiktsplan

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska vara ledande i utvecklingen av nästa generation hållbara stadsdelar. Översiktsplanen anger att Gasverket är en av Stockholms mest framstående kommunaltekniska anläggningar med samhällshistoriskt, kulturhistoriskt och



Idag är Gasverket Östra inhägnat och därmed inte tillgängligt för allmänheten.

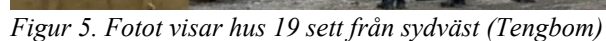
Planområdet gränsar i norr mot Bobergsgatan mot vilken Ferdinand Bobergs tegelbyggnader vänder sig. I söder löper en flera meter hög bergskärning som skapar en kraftig höjdskillnad och förstärker områdets öst-västliga riktning. Ovan denna sträcker sig Gasverksvägen. Trafiken på Gasverksvägen alstrar buller som behöver hanteras. I planområdets östra del ligger det karaktärsfulla Spaltgasverket som stod färdigt i början på 1970-talet. Anläggningen speglar den sista fasen av stadsgasproduktion i Hjorthagen och var i bruk fram till 2011. Väster om planområdet fortsätter Gasverksområdet. I dessa delar har redan bevarande säkerställts och stadsomvandling möjliggjorts genom nya detaljplaner.

I Gasverket följer två öst-västliga stråk tydligt förädlingsprocessen av råvara till färdig gas. Det norra stråket går längs norra luftledningsstråket. Det södra stråket blockerades delvis vid Spaltgasverkets uppförande. Tvärs stråken går kortare, sekundära gator i nord-sydlig riktning. I princip utgör varje enskild byggnad sitt eget kvarter. Genom byggnadernas skiftande längd och bredd skapas variation och rytm i de inre gaturummen som ger en prägel av förtätad stadsstruktur. Det dominerande fasadmaterialet i området är tegel. Två byggnader, hus 29 (trä) och hus 15/16 (puts) utgör undantag.

Stadsmuseet har bedömt att Gasverket som helhet uppnår blå klassificering, vilket innebär att det har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Även fem enskilda byggnadsverk inom planområdet är blåklassificerade, inklusive Spaltgasverket. Två byggnader är grönklassificerade, vilket innebär att de har ett högt kulturhistoriskt värde. Den ena, hus 15/16 (Marketenteriet), är i mycket dåligt tekniskt skick. Den andra (hus 19) uppfördes 1972 som laboratorium. I den framtagna antikvariska förundersökningen har byggnaden bedömts vara av begränsad kulturhistorisk betydelse.

Tidigare gasproduktion inom området har förorenat byggnader, omgivande mark och grundvatten. Föroreningarna har framför allt uppstått under den period då stenkol användes för gasproduktionen.





## Planens innehåll

Befintliga byggnader med synnerligen höga kulturhistoriska värden bevaras, saneras, renoveras och ges nytt innehåll (21, 29, 30, 26/24/25). Byggnaderna skyddas exteriört och interiört. Förslaget innebär att två grönklassificerade byggnader rivs. Den ena utgörs av hus 15/16 (Marketerieriet) och den andra av hus 19. Byggnaderna ersätts av nya volymer.

Nya byggnader för bostäder möjliggörs längs bergskanten mot Hjorthagsberget (B1, B2, B3) och på platsen där Spaltgasverket idag ligger (E, F, D1, D2). Hus C och D innehåller centrumverksamhet och placeras, med undantag för den nedersta våningen, med ett avstånd till bergväggen. Detta för att den kulturhistoriskt intressanta bergväggen fortsatt ska kunna upplevas. Trapphusen till bostäderna i hus B1, B2, B3, D1 och D2 nås med spänger från Gasverksvägen.



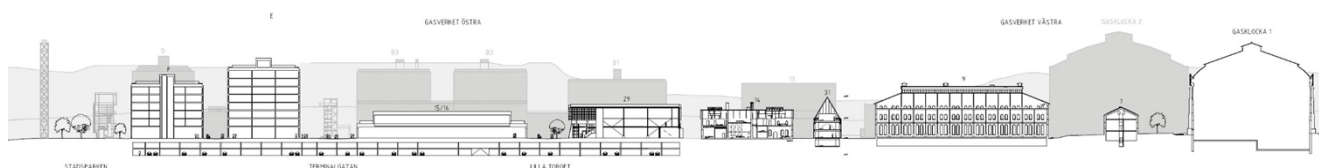
Figur 6. Illustrationsplan över planområdet med befintlig bebyggelse (30, 26/24/25, 21, 29) och föreslagen bebyggelse (19, 15/16, E, F, C, B, D). Plangränsen är markerad med svart linje (Sweco Landskap).



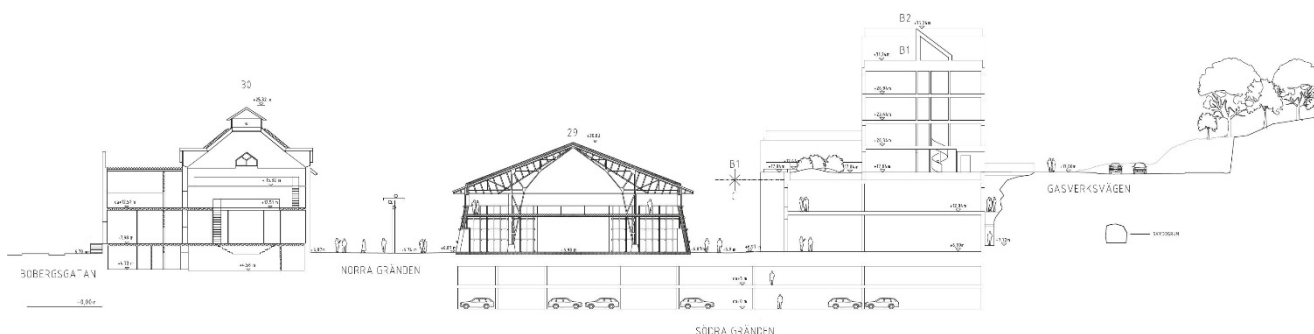
Godkánt dokument - SitaridägherivitzcStobhtsotassstarydutyagghykakstsqv20252035283Dir 20142024412741

Hus 15/16 (Marketenteriet) ersätts av en tvåvåningsbyggnad i betongsten, tegel eller puts som till volym och kulör är en samtida tolkning av den befintliga byggnaden. Hus 19 ersätts av en hexagonal byggnad i varmrött tegel som genom sin form möter både Bobergsgatan, Norra gränd och parken som föreslås i områdets östra del. Formen är inspirerad av det tidigare hus 20 som fram till 1930-talet hade en högre oktagonal form. I båda byggnaderna planeras centrumändamål och ovanliggande kontor.

För att förmedla kunskap om den tidigare verksamheten ska även viss produktionsutrustning bevaras. Denna finns såväl i befintliga byggnader som i stadsrummet. På gatumark och parkmark föreslås luftledningsstråket och delar av Spaltgasverket (ett spaltugnstorn, en skorsten, tre skorstensfundament och fackeltornet) bevaras. Ett delvis bevarande av Spaltgasverket bidrar med upplevelsevärden till Södra gränd och områdets nya park. Parken binder samman Hjorthagskransens grönska med Norra Djurgården på andra sidan Husarviken.



*Figur 9. Längdsektion sedd mot söder som visar förslaget samt bebyggelsen i övriga Gasverksområdet väster därom. Från vänster (inom aktuellt planområdet): fackeltornet, spaltugnstornet, hus F, hus E, trapptornet, nya hus 15/16 (hus C, B3, B2 bakom) samt befintliga hus 29 (hus B1 bakom). I sektionen syns även det underliggande garaget. I Terminalgatan syns det trapptorn som föreslås möjliggöra rörelse mellan den övre nivån på Gasverksvägen och Gasverksområdet. (Tham & Videgård Arkitekter).*



Figur 10. Tvärsektion sedd mot öster. Från vänster syns befintliga hus 30 och hus 29 samt föreslagna hus C innehållandes centrumverksamhet med ovanliggande hus B1. Hus B1 som innehåller bostäder förbinds med Gasverksvägen med en spång ovan bergväggen. Längst till höger anas Hjorthagsbergets grönska (Tham & Videgård arkitekter).



An architectural rendering of a modern urban development. The scene features a large, multi-story brick building with a complex, angular facade and large windows. In the foreground, a paved courtyard is populated with people, some sitting on low concrete benches. A series of tall, slender metal poles support a glass canopy structure that extends over the courtyard. To the left, a tall brick chimney is visible in the background. The overall atmosphere is one of a vibrant, modern community space.

Figur 13. Vy mot nordväst som visar det nya hus 19 med delar av parken i förgrunden. Längs Norra gränd löper luftledningsstråket. Bakom hus 19 syns det befintliga hus 21. Till vänster i bild anas hus F (Tham & Videgård Arkitekter).

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planen bidrar med cirka 190 bostäder i en kulturhistoriskt, upplevelse- och innehållsmässigt rik del av Norra Djurgårdsstaden.

### En socialt sammanhållen stad

#### Trygghet

Området är idag otillgängligt för allmänheten och präglas av den tidigare industriverksamheten. Genom fler bostäder, lokaler och stråk bedöms tryggheten öka väsentligt. Nya bostäder och verksamheter längst Bobergsgatans södra sida och längst den idag relativt ödsliga Gasverksvägen bidrar till liv och rörelse vilket har potential att öka tryggheten. Möjlighet att röra sig på olika sätt kan i sig 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. Aktuell detaljplan bygger vidare på denna princip. 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.

### Kulturmiljö i en växande stad

Enligt framtagen MKB bedöms den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ge måttligt negativa konsekvenser för Gasverket som helhet. Den största påverkan utgörs av omfattningen av nya volymer som också till viss del är högre än befintliga byggnader. Också i den antikvariska konsekvensanalysen påpekas att den nya bebyggelsen innebär en något ofördelaktig skalförskjutning i Gasverkets södra och östra delar, men att det inte leder till stora negativa konsekvenser.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den tillkommande bebyggelsen i Gasverket Östra är nödvändig för att skapa en täthet och blandning av innehåll som krävs för att gasverket ska bli ett stadsmässigt centrum i Hjorthagen. Volymererna ger vidare ekonomiska förutsättningar att bevara de befintliga byggnaderna.

Att delar av Spaltgasverket föreslås rivas innebär en negativ konsekvens för kulturmiljön. På grund av dess beskaffenhet är det olämpligt att bevara Spaltgasverket i sin helhet. Rivningen av det före detta hus 15/16 (Marketenteriet) innebär en negativ påverkan





Plansamråd genomfördes 11 juni 2019 till 3 september 2019. Förslaget visades i Tekniska nämndhuset samt på stadens hemsida. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i hus 14 i Gasverksområdet där cirka 40 personer deltog.

Granskning genomfördes 7 april till 10 maj 2022. Planförslaget visades i Tekniska nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under granskningen inkom 25 yttranden. Synpunkterna föranledde förändringar av förslaget. Dessa bedömde kontoret var av sådan omfattning att ny granskning behövde genomföras.

Ny granskning genomfördes 7 juni till 4 juli 2023. Planförslaget visades i Tekniska nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Under den andra granskningen inkom 22 yttranden huvudsakligen rörande trafik och buller.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 11 december 2014 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 26 november 2020 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. I samband med redovisningen uttalade nämnden i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten att en fortsatt utveckling av Gasverksområdet är mycket positivt. Nämnden ställde sig tveksam till den föreslagna rivningen av hus 15/16 (Marketenteriet) och önskade en särskild redovisning av hur byggnaden kan bevaras. Stadsbyggnadskontoret granskade därefter tillsammans med exploateringskontoret redan framtagna rapporter och kompletterande undersökningar av byggnaden genomfördes. Utifrån samtliga framtagna rapporter gjordes därefter bedömningen att det inte var tekniskt möjligt att bevara byggnaden.

## Samlade synpunkter

Under planprocessen har totalt 112 yttranden från remissinstanser, sakägare och övriga inkommit. Synpunkter har huvudsakligen rört förslagets påverkan på kulturmiljö, markmiljö, dagvatten och buller. Under den första granskningen tillstyrkte flertalet remissinstanser planförslaget men framförde synpunkter i sak, framförallt vad gäller påverkan på kulturmiljön samt markmiljö. Länsstyrelsen bedömde



## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplanen för Gasverket Östra utgör den sista större etappen i Gasverksområdet och utgör därför också en viktig pusselbit för att förverkliga visionen *från stängd industri till öppen stad* för området som helhet. Detaljplanen bidrar med arbetsplatser, bostäder, moderna lokaler och gör det möjligt att fylla de befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med nytt innehåll. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Gasverkets förtätade miljö är karaktärsfull och har höga upplevelsevärden. Området utgör ett industriminne som saknar motstycke i landet och som även har få motsvarigheter internationellt sett. Stadsbyggnadskontoret menar att detaljplanen ger förutsättningar för att tillgängliggöra denna historiska miljö för Stockholmare och besökare och för att bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Kontoret anser vidare att detaljplanen ger förutsättningar för att levandegöra området med nya byggnader och offentliga rum. De föreslagna byggnaderna bedöms utgöra ett samtida arkitektoniskt inslag förankrat i platsens industrihistoriska karaktär.

Den huvudsakliga frågan under planarbetets gång har varit intressekonflikten mellan å ena sidan att värna kulturmiljön och å andra sidan att forma ett stadsmässigt, markmiljömässigt och ekonomiskt genomförbart förslag. Det är kontorets uppfattning att detaljplaneprocessen har resulterat i ett väl avvägt förslag som med respekt för det befintliga tillför nya tillägg av hög kvalitet och ett blandat innehåll. Det idag otillgängliga området öppnas upp med ett tillskott av nya kvalitativa offentliga rum. Sammantaget ger det ett område med höga upplevelsevärden och boendekvaliteter till gagn för stadsutvecklingsområdet i stort. Detaljplanen bedöms även bidra till att stärka Hjorthagen som ett levande, lokalt centrum.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

**SLUT**