

**Handläggare**  
Anna-Stina Bokander  
Telefon +46 (0)8-508 26 265Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning av detaljplan för Gasverket Östra (300 bostäder, kontor, handel mm )**

### **Förslag till beslut**

1. Att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet
2. Att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens huvudsyfte är att säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av den östra delen av Gasverksområdet samt att möjliggöra en markanvändning som säkerställer en långsiktig fortlevnad av hela Gasverksområdet. Gasverksområdet utgör ett kärnområde inom riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården.

Detaljplanen möjliggör ny användning i de befintliga byggnaderna; centrum- och kontorsändamål och en mindre del bostäder anpassat till kulturhistoriska värden. Skydds- och varsamhetsbestämmelser säkerställer att byggnadernas särart och karaktärer bevaras för framtiden. Planen ger även möjlighet till omfattande komplettering med ny bebyggelse.

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-06-11 - 2019-09-03. Under samrådet har 36 yttranden inkommit. Remissinstanser har synpunkter framför allt avseende stadsbild/kulturmiljö, markmiljö, dagvatten/skyfall tillgång till grönytor, buller samt biltrafik. Ett fåtal yttranden inkom från sakägare och närboende under samrådet. Dessa berör främst gestaltning och byggnadshöjder för ny bebyggelse.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se*Bilagor: Samrådsredogörelse GDPR  
Planbeskrivning  
Plankarta*

Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet. Efter samrådet har ett antal frågor studerats vidare, främst stadsbild och kulturmiljö, markföroreningar, vatten och trafik.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

## UTLÅTANDE

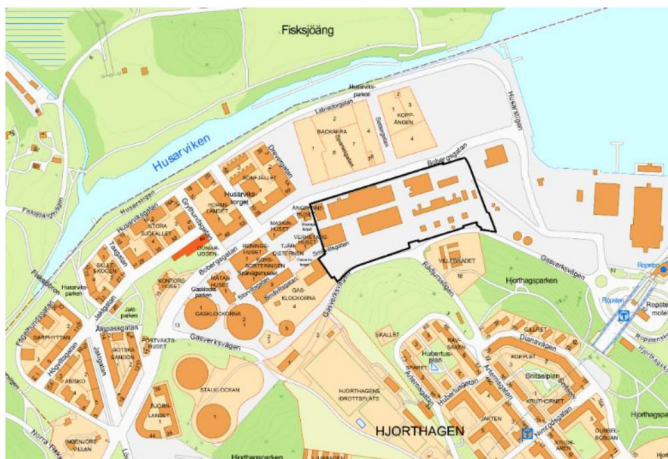
### Planens syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att säkerställa ett skydd och långsiktigt bevarande av berörda delar av Gasverksområdet. Detaljplanen syftar också till att möjliggöra en markanvändning inom Gasverket Östra som säkerställer en långsiktig fortlevnad av hela Gasverksområdet i enlighet med den vision som formulerats för området. Det innebär att, med utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden, möjliggöra en anpassning av densamma för att skapa utrymme för ett nytt innehåll anpassat efter framtida behov. Det innebär också att komplettera området med ny bebyggelse som understödjer den önskade utvecklingen av gasverksområdet. Det leder till att i vissa delar möjliggöra att befintlig bebyggelse och produktionsteknisk utrustning, som inte bedömts kunna ges långsiktig användning och underhåll, rivs.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet Gasverket Östra är en del av gasverksområdet. Gasverket Östra ligger i stadsdelen Hjorthagen och är en del av stadsdelsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet är totalt ca 32 750 m<sup>2</sup>. Planområdet omfattar del av fastigheten Hjorthagen 1:3 och del av Hjorthagen 1:5 vilka ägs av Stockholms stad.



*Gasverket Östra ligger i Hjorthagen. Norr om området finns nyligen uppförd stadsbebyggelse. Öster om området planeras ytterligare bebyggelse som kommer att koppla området mot Ropsten och lilla Värtan.*

### Gällande detaljplaner

För större delen av planområdet finns ingen gällande detaljplan. I mindre del berörs följande gällande detaljplaner med huvudsakliga bestämmelser: *PL 2257*: gatumark. *DP 2013-05272* samt *ÄDP 2015-10585*: fordons-, gång- och cykeltrafik ovan mark, samt teknisk anläggning och garageinfart under mark.

### Pågående detaljplaner i området

Planering pågår för ytterligare etapper inom Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen, Öster om planområdet pågår planering inom Kolkajen och Ropsten. Söder om planområdet pågår en förstudie för planering av Hjorthagskransen, med bostäder, park och förskola mm.

### Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Stockholms stad. Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB (JR Kvartersfastigheter) samt Åke Sundvall AB har anvisats mark inom området.

## Övergripande beslut och styrande dokument

### Översiktsplan

I översiktsplanen ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska vara ledande i utvecklingen av nästa generation hållbara stadsdelar. Gasverket är en av Stockholms mest framstående kommunaltekniska anläggningar med samhällshistoriskt, kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde som sätter särskild prägel på områdets hela norra del. Det är angeläget att skapa och förbättra kopplingar till omkringliggande stadsdelar. En hög andel gång- och cykelresor är en målsättning för den miljöprofilerade stadsdelen.

### Riksintressen

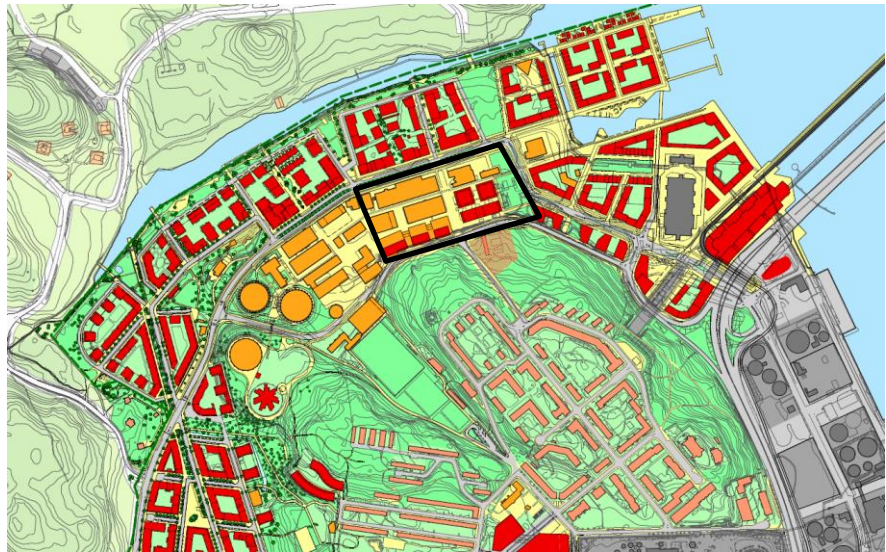
Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården där gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Planområdet ligger i närheten till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse.

### Program för stadsutvecklingsområdet

Ett program för planering av området *Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden* antogs 2003 av stadsbyggnadsnämnden. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för området som helhet. Det anges att Gasverket inrymmer bebyggelse av kulturhistoriskt värde som ska bevaras, och vikten av att dessa kan användas för nya behov och på ett sätt som berikar den nya stadsdelen.

### Fördjupat program för Hjorthagen och MKB

Ett *Fördjupat program för Hjorthagen* togs fram 2007 tillsammans med en miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Denna MKB ligger till grund för kommande detaljplaner men kompletteras med fördjupningar i de olika delprojekten.



*Illustrationsplan över planerad stadsutveckling i Hjorthagen, 2018*

### Beslut om miljöprofilering

Norra Djurgårdsstaden har av staden utpekats som ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden godkändes 2010. Miljöprogrammet ligger till grund för de miljökrav som preciserats för Gasverket östra. Kraven har godkänts av byggaktörerna i samband med markanvisningen och kommer att följas upp vid tecknandet av exploateringsavtal.

### Förstudie

En förstudie, "Förstudie för omvandling av Gasverket" arbetades fram 2012 av Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för hela Gasverket (godkänd av SBN 2013). I denna beskrivs stadens vision – "Från stängd industri till öppen stad". Med det menas att området ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och bidra med historiska vingslag.

### Program för hållbar stadsutveckling

Under 2016 togs "Program för hållbar stadsutveckling - Norra Djurgårdsstaden visar vägen mot en hållbar framtid" fram. I programmet står det bland annat följande:

- Områdets höga arkitektoniska kvalitet ska värnas, både genom varsamhet med den befintliga bebyggelsen och i moderna tillägg.
- Befintliga byggnaders karaktäristiska slutenhet ska vägas mot möjligheten att levandegöra byggnaderna. Gasverkets karaktäristiska struktur är en viktig utgångspunkt för framtida kompletteringar.
- Gasverkets befintliga byggnader ska vara huvudnumret, nya kompletterande byggnader ska stärka Gasverket, inte vara dominerande.

- Hållbarhetsmålen för Norra Djurgårdsstaden behöver inom gasverksområdet vägas mot de mycket stora kulturhistoriska värdena.

## Nuvarande förhållanden

### Stads- och landskapsbild

Gasverket som helhet avgränsas tydligt i norr och söder medan områdets västra och östra delar är mer öppna och genomsläppliga i sin struktur. I norr avgränsas området av byggnadernas slutna fasader mot Bobergsgatan med trånga passager in i området. I söder avgränsas Gasverket av Hjorthagsberget. Den branta, sprängda bergväggen mot Gasverkets plana bebyggelseområde utgör ett viktigt karaktärsdrag i området, men är också en kraftig barriär. Hjorthagsbergets trädbevuxna höjd utgör en grön fond.

Gasverket har en stark industrikaraktär med rumsliga, stadsmässiga kvaliteter. Gatusystemet är tydligt strukturerat i långa öst-västliga stråk med Bobergsgatan som den mest framträdande. Stråken följer i princip förädlingsprocessen av råvara till färdig gas och utgör viktiga siktlinjer. Tvärs stråken gick kortare, sekundära gator i nord-sydlig riktning. I princip utgör varje enskild byggnad sitt eget kvarter, inordnat mellan de längsgående gatustråken och de tvärgående gatorna. I delar har de vidgade gaturummen mellan byggnaderna karaktär av torg eller platsbildningar.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Gasverket är ett industriminne som saknar motstycke i landet och som har få motsvarigheter även internationellt sett. Det är ett av Stockholms mest storartade kommunaltekniska projekt med betydande samhällshistoriskt värde. Den för sin tid högteknologiska anläggningen fick en praktfull arkitektonisk form med stora kvaliteter vad gäller placering, gestaltning, materialval och den parkliknande inramningen.

Gasverket Östra omfattar till stor del bebyggelse från de senare utbyggnadsperioderna, där ambitionsnivån är fortsatt hög men där dekorativa inslag fått vika för det mer funktionella. Området rymmer byggnader med skilda karaktärer och innehåll, och präglas inte i lika stor utsträckning som övriga gasverksområdet av den kraftfulla tegelarkitekturen.





*Översikt över planområdet med numrering av befintliga byggnader*



*Hus 15/16 – marketenteriet.*



*Hus 19- laboratorium samt Hus 21 - Ångkraftcentralen, från Bobergsgatan*



*Hus 26/24/25, Retorhus I och III, samt i förgrunden hus 30, kondensatorhus, utmed Bobergsgatan.*



*Hus 29, kolladan, samt anläggning 18 - Spaltgasverket*

### Kulturhistorisk klassificering

Enligt stadsmuseets klassificering har Gasverket som helhetsmiljö blå klassning och har synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Inom planområdet är byggnaderna 30, 26/24/25, 21, 29 och spaltgasverket blåklassade, medan byggnaderna 15/16 och 19 är grönklassade.

### Trafik och kollektivtrafik

Inom Gasverket finns inga lokalgator eller cykelvägar. Området angörs från Bobergsgatan, områdets huvudgata, som utgör ett huvudcykelstråk och ansluter till det övergripande vägnätet vid trafikplats Ropsten. Gasverksvägen utgör en gräns mot planområdet i söder men har idag ingen koppling till området. Tunnelbana finns i Ropsten. Längs Bobergsgatan finns hållplatser för lokalbussar.

### Miljö

#### *Naturmiljö*

Planområdet saknar betydande naturvärden men befinner sig mellan Hjorthagsbergets spridningszon och Nationalstadsparkens kärnområde där eksambanden är viktiga att upprätthålla.

#### *Markföroreningar*

Gasverket är starkt påverkat av föroreningar både i mark och i delar av byggnaderna. Föroreningssituationen varierar inom området. Marken i anslutning till processbyggnader i den norra delen mot Bobergsgatan är generellt mer förorenad än marken i den södra delen vid spaltgasverket. I anslutning till planområdet, i Hjorthagsberget, har ett naftalager funnits. Sanering pågår, men delar av föroreningarna kommer sannolikt att finnas kvar i sprickor i berget.

### Vattenfrågor

Planområdet ingår i Lilla Värtans tillrinningsområde vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas. Lilla Värtan uppfyller idag inte uppsatta kvalitetskrav varför vattenkvaliteten behöver förbättras.

### Riskfrågor

Det före detta naftalagret byggs nu om till parkeringsgarage. Nafta är mycket brandfarligt, men riskerna är främst kopplade till genomförandet. Den färdiga parkeringsanläggningen bedöms inte utgöra någon risk.

### Planförslaget

Detaljplanen skapar förutsättningar för att kunna omvandla Gasverket till en öppen och levande stadsmiljö, som både fungerar som lokalt centrum och målpunkt för ett större omland. Utifrån visionen ”Från stängd industri till öppen stad” föreslås byggnaderna få ett nytt, blandat innehåll och öppnas upp för verksamheter i bottenvåningarna, samtidigt som nya offentliga rum skapas i området.

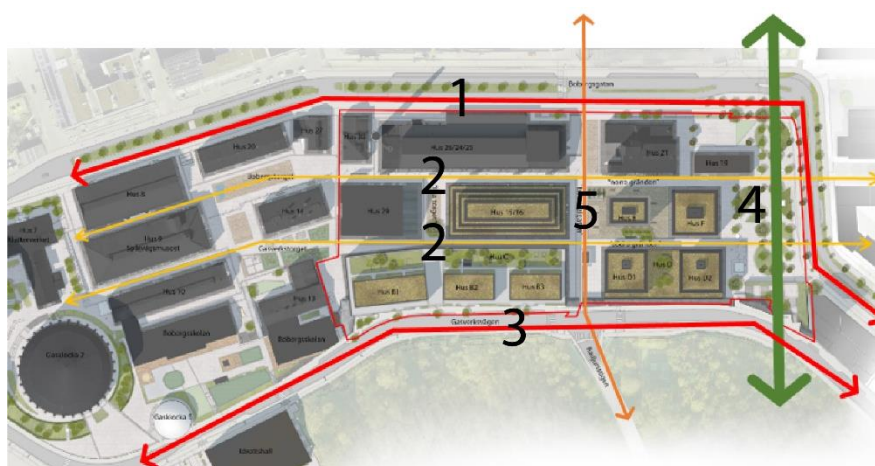
Detaljplanen möjliggör ny användning i de befintliga byggnaderna anpassat till kulturhistoriska värden. Skydds- och varsamhetsbestämmelser säkerställer att byggnadernas särart och karaktärer bevaras för framtiden. Till skillnad från de västra delarna av gasverksområdet inrymmer Gasverket Östra till övervägande del ny bebyggelse. Den planeras att placeras på obebyggda ytor samt där spaltgasverket och marketenteriet idag ligger.

Planen möjliggör cirka 300 bostäder, varav cirka 25 kan tillkomma i befintliga byggnader. Omkring 30 000 kvm kommersiell yta möjliggörs, varav ca 11 500 i befintliga byggnader. Av den kommersiella ytan bedöms ungefär hälften kunna utgöra handel eller andra publika verksamheter. Ytor möjliggörs även för större livsmedelsbutik och systembolag, vilka ställer stora krav på inlastning



*Samrådsförslaget: Ny bebyggelse adderas till befintlig, inordnat i Gasverkets tydliga struktur. Varje byggnad är namnsatt med bokstav eller siffra. Flygvy från nordost (Tham-Videgård arkitekter)*





### Planstruktur

Planområdets rumsliga organisation tar avstamp i den befintliga strukturen med tydliga öst-västliga stråk, samt ett par korsande stråk. Liksom i övriga gasverket bygger strukturen på principen en byggnad – ett kvarter.

- 1 **Bobergsgatan** utgör områdets huvudgata och flankeras helt av befintlig bebyggelse som omvandlas för att innehålla handel och kontor.
- 2 **Norra och södra gränden** är smala stråk, främst för gångtrafik som löper genom området. Gränderna öppnar sig i mindre, offentliga platser och kantas av bebyggelse med öppna, levande bottenvåningar.
- 3 **Gasverksgatan** tydliggör gränsen mellan Hjorthagsberget och Gasverket. Gatan ligger omkring tio meter högre än Gasverksområdet. Den tydliga bergsbranten har varit viktig att framhäva i stadsbilden, samtidigt som den i vissa delar byggs emot och möjliggör ett tydligt möte mellan gatan och den tillkommande bebyggelsen.
- 4 **Stadsparken** sammanlänkar Hjorthagsberget och Gasverksområdet i nord-sydlig riktning. Det utgör en koppling för människor, men ingår också i ett grönt samband som understödjer spridningen av eklevande arter mellan Hjorthagen och Norra Djurgården.
- 5 **Terminalgatan** utgör en förlängning av Rådjursstigen i Hjorthagen. Gatan utgör dels ett viktigt siktstråk genom området och innehåller en trappa som sammanlänkar de olika nivåerna.



*Stadsparken, vy från nordost. Till vänster i bilden syns fackeltornet (Illustration: Tham-Videgård)*

### Parker, torg och övriga offentliga rum

Planområdet innehåller en väv av offentliga platser som sammanlänkas i en struktur, med övervägande bilfria ytor. Inom Gasverksområdet är avsikten att markbeläggningen ska hållas samman och upplevas som ett sammanhängande golv.

Parken i planområdets östra del utgör ett viktigt offentligt rum för hela stadsdelen. Dess placering gör att den genomkorsas av gångstråk i flera riktningar varför den innehåller relativt stora hårdgjorda gångytor. Den innehåller också mycket träd som ska gynna de ekologiska spridningssambanden. I parkens södra del placeras en trappa som kopplar samman gasverkets nivå med Gasverksvägen och Hjorthagsberget.

Ett mindre torg föreslås mellan Kolladan (hus 29) och nuvarande Marketenteriet (hus 15/16). Mellan de båda gränderna skapas också en större plats som omfamnar en hög, slank byggnad (hus E).

På allmän plats sparas några anläggningar vilka avses ingå som en del i den offentliga miljön. I parken bevaras fackeltornet samt delar av en av de fyra spalter som ingick i spaltgasverket. För att möjliggöra framtida underhåll och garantera säkerheten föreslås att stora delar av rörsystemen tas bort, medan det mer robusta stålfackverket bevaras. Luftledningsstråket löper längs den norra gränden genom hela Gasverksområdet, från gasklockorna till stadsparken.

### Bebyggelse

#### *Bevarade byggnader*

Samtliga tegelbyggnader utmed Bobergsgatan (hus 19, 21, 26/24/25 och 30) samt Kolladan (hus 29) föreslås bevaras men ges nytt innehåll – huvudsakligen verksamheter med publika funktioner i bottenvåningen. Ett

mindre antal bostäder möjliggörs i hus 25 samt genom en påbyggnad på hus 24. Påbyggnaden motsvarar en volym som tidigare funnits.

För att ge goda förutsättningar för verksamheter medges nya öppningar för fönster och entréer på vissa platser i byggnaderna. Kolladan förlängs genom en tillbyggnad som ges en mer transparent karaktär. Syftet är dels att få in ljus till lokaler och arbetsplatser i de relativt djupa och slutna volymerna, dels att skapa en mer öppen och levande karaktär längs gränderna i området.



*Exempel på nya fasadöppningar i hus 24. (Illustration: Tham-Videgård)*

#### *Nya byggnader*

Marketeriet (hus 15/16) har bedömts vara i så dåligt skick att en restaurering i princip skulle innebära att en helt ny byggnad behöver uppföras. Därför möjliggörs rivning och att en ny byggnad uppförs. Planen möjliggör en trappad byggnad i fyra våningar, med publik bottenvåning och bostäder ovanpå. Liksom Marketeriet är den nya byggnaden tänkt att få en ljus fasad som avviker från övriga byggnader.

Hus BC utmed Gasverksvägen består av en lägre sockelbyggnad, med kontor och handel, nedanför gasverksvägens nivå. Ovan sockelbyggnaden planeras ett bostadshus i fyra våningar, vilket orienteras mot Gasverksvägen. Avsikten är att möta befintlig bebyggelse med en lägre skala och skapa en tydlig framsida mot Gasverksvägen. Ovanpå sockeln finns utrymme för bostadsgård. Byggnaden föreslås ha röd tegelfasad som är en direkt koppling till ursprunglig bebyggelse i Gasverksområdet, fast med ett samtida uttryck.



*Ny byggnad som ersätter Marketenteriet (15/16), med handel samt bostäder. I bakgrunden ses det höga bostadshuset (E). (Illustration Tham-Videgård)*



*Från vänster: hus B3, hus E (det höga), hus D1 och D2 från Gasverksvägen. (Illustration: Tham-Videgård)*

Hus D, E och F i områdets östra del placeras på platsen för spaltgasverket. Byggnaderna bildar en grupp av högre byggnader. Volymer och uttryck tar delvis avstamp i spaltgasverkets mer uppbrutna och vertikala karaktär, tillskillnad från BC, som tydligare inordnar sig i Gasverkets låga och långsträckta karaktär. Även fasadmaterialen kan förhålla sig friare till gasverkets tegelarkitektur, även om en samstämmig färgskala eftersträvas.

Hus D består av en sockelvåning med publik verksamhet. Ovan denna placeras två bostadshus i 7 respektive 9 våningar. Bostadshusen har ett släpp mot bergväggen och angörs från gasverkets nivå. De omfamnas av balkongfronter, vilket ger dem en lättare karaktär.

Hus E utgörs av ett 15 våningar högt och slankt bostadshus som placeras centralt på en öppen plats mellan de båda öst-västliga gränderna. Hus F innehåller kontor och utgör genom sin låga höjd och stora husbredd en volymmässig kontrast till hus E.





*Flygvy från väster som visar strukturen med öst-västliga gränder. Till höger och i mitten av bilden ses ny bebyggelse. (Illustration: Tham –Videgård)*

### Gator och parkering

Gränderna i öst-västlig riktning kommer att utformas som gångfartsområden där angöring är möjlig för transporter av olika slag. Gatan som leder från Bobergsgatan till sopsugsterminalen blir mer trafikerad vilket även tydliggörs i dess gestaltning. Bilparkering kommer att ske i ett garage, inrymmande ca 400 platser, under den nya bebyggelsen med infart från Bobergsgatan. Viss parkering kommer att ske i Hjorthagsgaraget.

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål och åtaganden genom att möjliggöra omkring 300 bostäder i ett av stadens stadsutvecklingsområden.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen ger utrymme för omkring 30 000 kvm kommersiell yta, varav omkring hälften utgörs av handel/publik verksamhet och hälften kontor. En viktig del av planförslaget är att skapa en balans mellan bostäder, handel/service och kontorsarbetsplatser så att dessa olika verksamheter kan dra nytta av varandra och bidra till en levande stadsmiljö.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget säkerställer till stora delar bevarande av högt klassad kulturhistorisk bebyggelse. Genom att möjliggöra ny användning i de gamla byggnaderna säkerställs ett långsiktigt bevarande, samtidigt som anpassningar av bebyggelsen medför en påverkan på kulturmiljön. Rivning föreslås för delar av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen, marketenteriet samt stora delar av spaltgasverket.

## **En sammanhängande stad**

### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en socialt sammanhållen och jämställd stad genom att nya publika funktioner, service och mötesplatser skapas, samt genom att stadsmiljön byggs ihop genom nya kopplingar mellan Hjorthagsberget och Gasverket. Gasverket utvecklas till en målpunkt som kan locka besökare från stora delar av staden.

### Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service och arbetsplatser nära hemmet för boende i Hjorthagen.

### Trygghet

En blandning av verksamheter och bostäder skapar en levande och trygg stadsdel som befolkas under hela dygnet.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget har utformats enligt framkomlighetsstrategin vilket innebär att resor till fots, med cykel eller buss prioriteras. Verksamheterna i Gasverket ställer samtidigt krav på att området ska vara tillgängligt med bil, varför ett stort antal parkeringsplatser möjliggörs inom området.

## **God offentlig miljö**

### Arkitektur och gestaltning

Flera av de befintliga byggnaderna har idag relativt slutna bottenvåningar. Genom att delvis öppna upp dessa bidrar bebyggelsen till att stärka stadslivet vid gator, torg och platser. Samtidigt får inte byggnadernas karaktär av slutna industribyggnader försvinna helt. Bejakandet av de olika karaktärerna bidrar till att den variation i upplevelse av rummen som finns i Gasverket idag lever vidare.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Gasverksområdet som helhet innehåller ett antal byggnader för kultur- och fritidsändamål, vilka omfattas av tidigare detaljplaneetapper. Gasverket Östra utgör ett viktigt komplement till dessa ytor genom att innehålla omfattande utrymme för centrumändamål, som understödjer dessa verksamheter och därmed bidrar till att skapa både ett lokalt centrum och en målpunkt för ett större omland.

## **En klimatsmart och tålig stad**

### Grön och vattennära stad

Planområdet är idag i huvudsak hårdgjord och planen möjliggör ett större inslag av grönska, både på takterrasser och på allmän plats. Parken i områdets västra del bidrar till att stärka spridningssambanden mellan ekmiljöer på Hjorthagsberget och Norra Djurgården

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Omvandlingen av det kraftigt förorenade gasverksområdet innebär att en stor del av föroreningarna i mark och byggnader kommer att saneras, samtidigt som riskerna med eventuellt kvarvarande flyktiga föroreningar hanteras genom åtgärder i den planerade bebyggelsen.

Dagvatten och skyfall hanteras för att förhindra infiltration till förorenade jordlager och säkerställa att stadens åtgärdsnivåer klaras, för att långsiktigt uppnå godkänd vattenkvalitet i Lilla Värtan.

### Teknisk försörjning

Området kommer att kompletteras med ytterligare nätstationer för att klara elförsörjningen. Området utformas för att ansluta till befintlig sopsugsanläggning i Hjorthagsberget.

## Planprocess

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

En startpromemoria för planområdet beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2014-12-11. Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-30 om att anvisa mark i Gasverksområdet till Jungberg & Rothman Kvartersfastigheter Holding AB (JR Kvartersfastigheter)

### Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2019-06-11 - 2019-09-03. Förslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadens hemsida. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls i Hus 14, Tengelinsgatan, i Gasverksområdet där cirka 40 personer deltog. Därutöver visades projektet under ett större evenemang i Gasverksområdet då uppemot ett hundratal besökare tog del av förslaget. Under samrådet inkom 36 yttranden från remissinstanser, sakägare och övriga. Remissinstanser har synpunkter framför allt avseende stadsbild/kulturmiljö, markmiljö, dagvatten/skyfall tillgång till grönytor, buller samt biltrafik. Ett fåtal yttranden inkom från sakägare och närboende under samrådet, dessa berör främst gestaltning och byggnadshöjder.

Vid öppet hus i Gasverksområdet inom ytterligare 29 yttranden på förtryckta brev av vilka 15 gällde önskemål om funktioner i parken.

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planförslaget innebär en påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården – Stockholms innerstad med Djurgården. Detaljplanen måste enligt Länsstyrelsen genomföras så att området förstås som en helhet och går att uppleva som ett avgränsat område i större utsträckning. Bedömningen är att den tillkommande bebyggelsen genom exploateringsgrad och höjd kommer att dominera över den befintliga bebyggelsen, vilket gör det svårt att uppfatta den som en del av Gasverksområdet. Andra remissinstanser såsom Kulturförvaltningen, Skönhetsrådet och Samfundet S:t Erik framför

liknande synpunkter. Länsstyrelsen med flera remissinstanser ställer sig kritiskt till rivning av markentieriet, även om viss förståelse finns för problematiken med ett bevarande.

Flertalet remissinstanser ser positivt på hur de befintliga byggnaderna som bevaras hanteras.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i nuvarande utformning är olämpligt utifrån risken för människors hälsa på grund av markföroreningar och buller. Avseende markföroreningar har inte kommunen visat att det är möjligt med ny bostadsbebyggelse på platsen eller att den blir lämplig över tid. Länsstyrelsen menar även att dagvattenutredningen behöver redovisa dagvattensituationen före och efter planförslagets genomförande, och även visa hur markföroreningar ska hanteras i förhållande till dagvatten och grundvatten.

Flera remissinstanser påpekar att det råder brist på grönytor, både för boende och för allmänhet. Flera ställer sig frågande till varför så mycket parkering ska finnas i en av staden utpekade miljöstadsdelar. Trafikkontoret pekar på risk för dålig framkomlighet på Bobergsgatan till följd av garageinfarten.

Få yttranden inkom från sakägare under samrådet. Dessa berör främst gestaltningen av hus E och att lokaler av olika slag för boende i området ska finnas.

### **Granskningsförslag**

Utifrån samrådet föreslår kontoret följande utgångspunkter för granskningsförslaget:

#### *Bearbetning av volymer - stadsbild och kulturmiljö*

Bevarande av de kulturhistoriska värdena och hanteringen av stadsbilden i förhållande till dessa är ett av planens huvudsyften. Samtidigt har en omfattande exploatering i området varit en viktig utgångspunkt för förslaget, både för att kunna skapa en levande miljö med ett rikt innehåll och för att kunna bära de stora kostnader som ett tillvaratagande av befintliga byggnader innebär. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget i sin nuvarande form inte är möjligt att driva vidare, utan justeringar av byggnadshöjderna behövs i flera delar. Inriktningen är att justera volymerna så att största möjliga kvalitet uppnås i de offentliga rummen i området. Detta innebär bland annat en sänkning av byggnad D mot parken, att byggnad E sänks och placeras så att en större plats bildas längs södra gränden, samt att byggnad BC sänks närmast kolladan (29) för att bättre möta skalan i angränsande bebyggelse.

En medveten och omsorgsfull gestaltning av den nya bebyggelsen är en förutsättning för att en så omfattande komplettering skall vara möjlig i



Gasverksområdet. Inför granskningen avses därför gestaltningen bearbetas ytterligare och tydliggöras i framtagandet av ett kvalitetsprogram.

*Bergväggen tydliggörs längs hela Gasverket*

Den utsprängda bergskanten är en viktig del av Gasverkets karaktär. Genom att skapa ett släpp mellan bebyggelsen och Gasverksvägen tydliggörs denna karaktär i hela området och området blir mer avläsbart som en helhet från Gasverksvägen. Därutöver förbättras användbarheten i byggnaderna längs bergväggen. För att få en levande gatumiljö bör ett flertal kopplingar anordnas mellan byggnader och gata.

*Hus 19 rivs och ersätts med ny byggnad*

Kontoret ser möjlighet att i viss utsträckning kompensera för minskade byggnadsvolymer genom att föreslå rivning av hus 19 och ersätta med en ny, större byggnad. Den nya byggnaden kan ges en mer öppen karaktär och placeras på ett bättre sätt i förhållande till stadsparken. Att riva hus 19 innebär en negativ påverkan på kulturmiljön, men kontoret bedömer att detta delvis kompenseras av ett bättre omhändertagande av spaltgasverket, samt att stadsmiljön som helhet blir bättre.



*Flygvy från nordost som visar förslag (volymskiss) till bearbetad struktur.  
(Illustration: Tham & Videgård)*



*Flygvy från öster som visar förslag (volymskiss) till bearbetad struktur. Till höger byggnad som ersätter hus 19 (hexagonformad). Bevarade skorstensfundament syns i gränden till vänster. (Illustration: Tham & Videgård)*



*Förslag till ny byggnad som ersätter hus 19. Parken ska studeras vidare varför det som redovisas i bilden kommer att ändras. (Illustration: Tham & Videgård)*

### *Spaltgasverket ges en mer framträdande roll i stadsbilden*

Det är svårt att anpassa Spaltgasverket till nytt innehåll utan stor påverkan på den befintliga strukturen. Utgångspunkten i granskningsförslaget är därför att delar av den västra spalten, som i samrådsförslaget, placeras som ett väl synligt inslag inom park- och gatumark. För att tydliggöra spaltgasverkets utbredning och förstärka kopplingen mellan övriga delar av gasverket och den bevarade spalten föreslås samtliga fyra skorstensfundament bevaras och inordnas i den södra gränden. Vidare ska möjlighet att skapa tillägg som kan ge den bevarade spalten en funktion, till exempel scen och sittplats, studeras vidare.

*Marketenteriet rivs – men ska kunna avläsas tydligare i ny byggnad*

Marketenteriet är idag i mycket dåligt skick och en restaurering av byggnaden skulle i praktiken innebära att en helt ny byggnad uppförs. Kontoret vidhåller därmed att en rivning bör göras möjlig. Till granskningen avses förslaget att revideras så att volymen som helhet i princip motsvarar befintlig byggnad, dvs. att de två översta våningarna i samrådsförslaget tas bort. Även gestaltningen kommer att bearbetas, med utgångspunkten att byggnadens ljusa karaktär bevaras, men med ett samtida uttryck som signalerar en öppna och publik karaktär.

*Markförening*

En uppdaterad sammanställning över föreningssituationen i området avses tas fram inför granskningen. Sedan samrådshandlingen togs fram har staden låtit utföra fler provtagningar samt har ytterligare sanering inom vissa delområden utförts. Inför granskningen avses även en handlingsplan tas fram som förtydligar hur man i exploateringsprocessen avser arbeta för att sanera området och säkerställa att området inte utgör en risk för människors hälsa eller för miljön. Planhandlingarna uppdateras utifrån ovanstående underlag. Ytterligare planbestämmelser kan komma att övervägas för att säkerställa att risken för ånginträngning till bostäder och verksamhetslokaler begränsas.

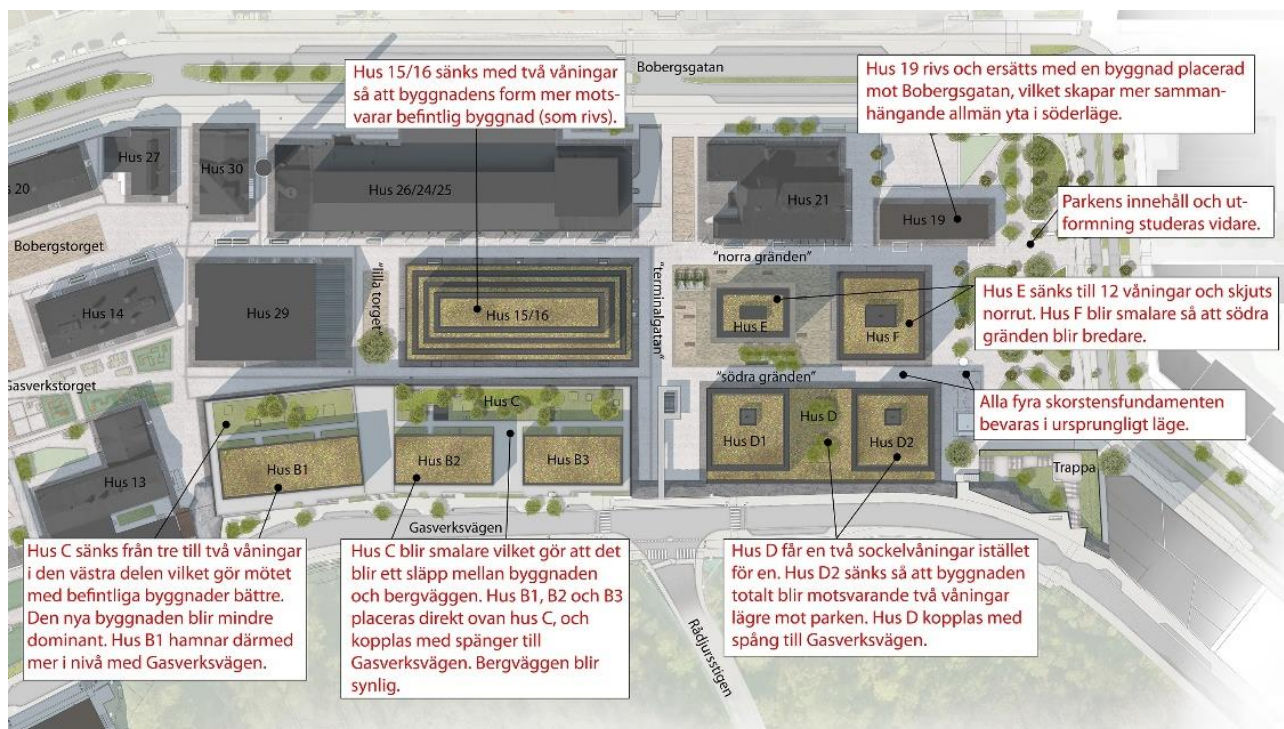
*Parkering i garage utan påverkan på trafikflöden*

En relativt god tillgång till parkeringsplatser har bedömts som viktig för att kunna få en fungerande målpunkt i området. Planen medger därför att ett större garage kan anordnas under mark. Samtidigt innebär det risk att köer bildas vid garagets infart. Det kan komma att hindra framkomligheten för stombussar längs Bobergsgatan. Lösningar har därför studerats efter samrådet för att säkerställa att trafiken till och från garaget inte enbart skall belasta utfarten vid Terminalgatan, utan även skall kunna nå via det sedan tidigare planerade bergrumsgaraget i Hjorthagen. Därmed bedöms garaget kunna bibehålla den omfattning som presenterades i samrådet.

*Sammanfattning*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående resonemang stödjer en utveckling av planförslaget som går i linje med samrådsförslagets huvuddrag, men att flera frågor kommer att behöva studeras närmare inför granskning. Inkomna synpunkter ger anledning att fördjupa utredningar kring bland annat påverkan på kulturmiljö, markmiljö, buller, dagvatten och skyfall. Efter genomförda utredningar kan justeringar komma att ske i planförslaget.





Med utgångspunkt i samrådet föreslås strukturen ändras i huvudsak enligt illustrationen.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Avgränsning av miljöaspekter har samrådats med länsstyrelsen. De miljöaspekter som bedömdes ge en risk för betydande miljöpåverkan är kulturmiljö inklusive stads- och landskapsbild, samt markmiljö.

### Tidplan

Preliminär tidplan:

Ställningstagande efter samråd (SBN)	november 2020
Granskning	mars 2021
Antagande (SBN)	oktober 2021

### Planavtal

Planavtal har tecknats med Gasverket Projektering AB och Åke Sundvall projekt AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Med ett blandat innehåll och offentliga rum av olika karaktär bidrar detaljplanen för Gasverket Östra till visionen om Gasverksområdet: "Från stängd industri till öppen stad". Planen säkerställer bevarande av ett antal värdefulla byggnader inom området. Samtidigt möjliggör den en



komplettering av gasverksområdet med ett stort antal arbetsplatser, bostäder och moderna, flexibla lokaler som kan understödja verksamheter i de befintliga, kulturhistoriskt intressanta byggnaderna. Området öppnas upp med nya stråk och kopplingar mellan Hjorthagsberget och Gasverket.

Samrådet har tydliggjort de intressekonflikter som finns mellan att bevara kulturmiljön och minska påverkan av ny bebyggelse, och att forma ett genomförbart projekt och en miljö som långsiktigt kan fungera som ett levande, lokalt centrum med både service och arbetsplatser. Kontoret kan konstatera att flera remissinstanser är kritiska till förslagets omfattning av tillkommande exploatering, medan omhändertagandet av befintliga byggnader överlag tas väl emot. En omarbetning av förslaget, med viss justering av byggnadshöjderna bedöms därför vara nödvändig. Samtidigt är kontorets ambition att så långt som möjligt bibehålla en hög exploateringsgrad. Kontoret bedömer att det utifrån föreslagna bearbetningar är möjligt att forma ett förslag som med respekt för gasverksområdets befintliga värden tillför nya tillägg av hög kvalitet, till gagn för stadsutvecklingsområdet som helhet. En hög ambitionsnivå när det gäller byggnadernas gestaltning är en förutsättning för den omfattande bebyggelsen. Kontoret avser att arbeta vidare med gestaltningen i den fortsatta planprocessen.

Kontoret kan vidare konstatera att projektet rymmer utmaningar när det gäller miljö- och hållbarhetsfrågor då Gasverksområdet är kraftigt förorenat. Kontoret bedömer att dessa frågor kan hanteras. Förslaget ger möjlighet att anordna ett stort antal parkeringsplatser och bedömer att det är nödvändigt för att ge förutsättningar att utveckla området som målpunkt för ett större omland.

Att öppna upp Gasverksområdet och fylla det med nytt innehåll är angeläget, då det ingår som en viktig del av den nya stadsutvecklingen i Hjorthagen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslag till ändringar och fortsatta utredningar kan hanteras i den fortsatta planprocessen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av samrådet och ger kontoret i uppdrag att ta fram ett granskningsförslag för detaljplanen.

SLUT