

Handläggare
Andreas Rostvik
Telefon 08-508 27 581Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Valparaiso 2, Ladugårdsgärdet 1:9 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet (cirka 200 bostäder, kontor, handel och centrumändamål m.m.)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Valparaiso ligger mitt i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i ett läge som binder samman Gärdet med Värtaterminalen och Södra Värtan. Syftet med planarbetet är att skapa en tät och blandad stadsdel som binder samman och skapar tydliga stråk till omgivande stadsrum. Den bebyggelse som föreslås kommer innehålla kontor med inslag av kommersiella lokaler och cirka 200 bostäder. Inom planområdet ska också parker och torg uppföras. Planen ska även möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur, bland annat kollektivtrafik samt påfart till Värtahamnen via tunnel.

Planområdet är beläget i direkt anslutning till den nya Värtaterminalen och omfattar i huvudsak marken mellan bangården Värtan Östra, Norra länken, Hamnpirsvägen och Finlandsparken. Planområdet är ca 8 ha stort och hyser idag verksamheter för hamnverksamhet samt stora delar markparkering. Stockholm stad är lagfaren ägare till all mark inom området utom fastigheten Normalm 5:1, som ägs av Trafikverket.

Det finns flera frågor som måste studeras under planarbetet, bl.a. vilka verksamheter som är möjliga utifrån hamnbuller, hur planområdet kopplar till omgivande stadsrum, nerläggning av östra bangården och förutsättningar för kollektivtrafiken.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på den stadsutveckling som planeras i Valparaiso. En utveckling av platsen med tillkommande arbetsplatser, handel och bostäder innebär att området görs om från hamn- och industriområde till stadsbebyggelse med blandade funktioner. Förslaget är i enlighet med beslutat planprogram.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.



Planområdets ungefärliga läge mellan Norra Länken, Värtaterminalen och Finlandsparken.

UTLÅTANDE

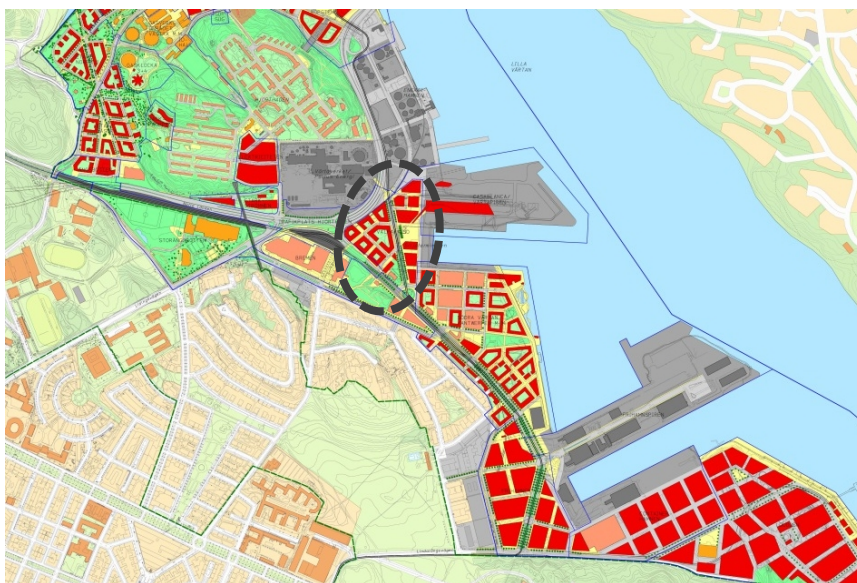
Syfte

Planarbetets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med det planprogram som tagits fram för området. Arbetet syftar vidare till att skapa förutsättningar för en tät stadsmiljö med blandade funktioner som väl hänger samman och skapar tydliga stråk till omgivande stadsdelar genom att bygga bort de barriärerna som finns på platsen. I detta ingår att pröva lämplig markanvändning i förhållande till omgivningen med kontor, kommersiella lokaler, handel och bostäder. Inom planområdet ska också parker och torg uppföras. Planen ska även möjliggöra en

utbyggnad av infrastruktur med bland annat kollektivtrafik samt påfart till Värtahamnen via tunnel.

Bakgrund

Området ligger inom stadsdelen Ladugårdsgärdet mellan Lidingövägen, Värtanterminalen, Finlandsparken och Södra Värtan. Området omfattar ca 8000 kvm.



Utdrag ur planöversikt över Norra Djurgårdsstaden, planområdet inom inringat område

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden förutom fastigheten Normalm 5:1 som ägs av Trafikverket.

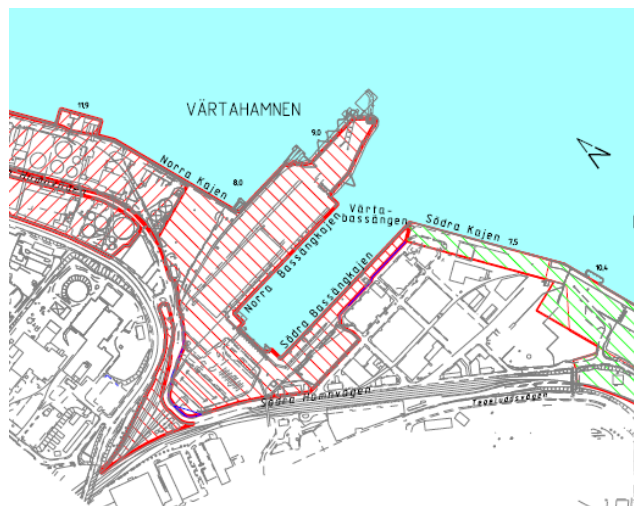
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

I översiktsplanen ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet samt av strategisk infrastruktur. I översiktsplanen framgår också att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden och att sambanden mellan Norra Djurgårdsstaden och omgivande stadsdelar ska förstärkas.

Riksintressen

Stockholms Hamn är av riksintresse för sjöfarten enligt Sjöfartsverkets beslut 2001 (MB 3 kap 8§). För Värtahamnen omfattar riksintresset färjetrafiken samt den järnvägsbundna trafiken med Finland. Värtabanan samt bangården Värtan Östra är därmed också delar av riksintresset.



Riksintresset Stockholms hamn enligt dagens avgränsning (illustrationen beskuren). De olika skrafferingarna visar hamnens delområden (ur LST rapport 2005:17).

Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Det har inte pekats ut särskilt i riksintresset, men ny bebyggelse har bedömts behöva relateras till riksintresset sett bl.a. till det industri- och kulturhistoriska arvet och stadens kommunikationer.

Program för stadsutvecklingsområdet

Ett program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden godkändes 2003. I programmet redovisas för Södra Värtan ny bebyggelse innehållande cirka 400-1000 bostäder samt drygt 10 000 arbetsplatser. Bangården Värtan Östra samt färjeläget vid Södra Kajen inom Södra Värtan förutsattes i förslaget finnas kvar.

Fördjupat program

För planområdet upprättades 2012 *Stad och hamn i samverkan – Fördjupat program för Södra Värtahamnen* med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Programområdet innefattade Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. Förslaget förutsatte att bangården Värtan Östra avvecklas i samband med containerhamnens omlokalisering till Nynäshamn samt att färjeläget vid Södra Kajen kan frigöras för andra ändamål. För Valparaiso föreslogs i programmet i huvudsak kontor, kommersiell service samt infrastruktur. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet i november 2012.

Stockholms Hamnar

Stockholms hamnar genomförde 2015 ett visions- och strategiarbete med syfte att belysa hur en utveckling av hamnverksamheten kan vara förenlig med en stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. Strategin innebär bland annat att den tyngre hamnverksamheten

flyttas till alternativa lägen i regionen och att kryssnings- och färjeverksamheten koncentreras till Värta- respektive Frihamnspiren. Stockholms Hamnar fick under 2012 miljötillstånd för hamnverksamheten och en utbyggnad av Värtapiren. Värtapiren är färdig byggd och den nya Värtaterminalen invigdes hösten 2016.

Program för hållbar stadsutveckling

Kommunfullmäktige har beslutat att Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett miljöprofilområde. Kommunfullmäktige godkände i september 2021 en uppdaterad version av program för Hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden. I programmet konkretiseras ett antal strategier, stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsmål för områdets långsiktiga utveckling.

Nationalstadsparken

Planområdet ligger öster om Kungliga nationalstadsparken. Nationalstadsparkens område, med undantag av Bergshamra, är även skyddat som riksintresse (MB 3kap 6§).

Strandskydd

För Värtahamnen gäller inget strandskydd då området redan var detaljplanelagt och därmed undantogs när strandskyddslagen stiftades. I samband med att nya detaljplaner upprättas återinträder strandskyddet och beslut och motiv för strandskyddets fortsatta upphävande måste därför ingå som bestämmelse i detaljplanen.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen ingår planområdet i stadsbyggnadskaraktären *verksamhetsområden*. Vägledningen för verksamhetsområden betonar att utveckling ska ske med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Potentialen för området ska tas tillvara genom att ta stöd i befintligt karaktärsskapande byggnader och miljöer. En god balans mellan funktion och utformning ska säkerställas, likväl sambanden med omkringliggande områden för ett integrerat gatunät. Utveckla stadskvaliteter i verksamhetsområden för att skapa attraktiva offentliga rum, som stödjer ett levande stadsliv.

Gällande planer

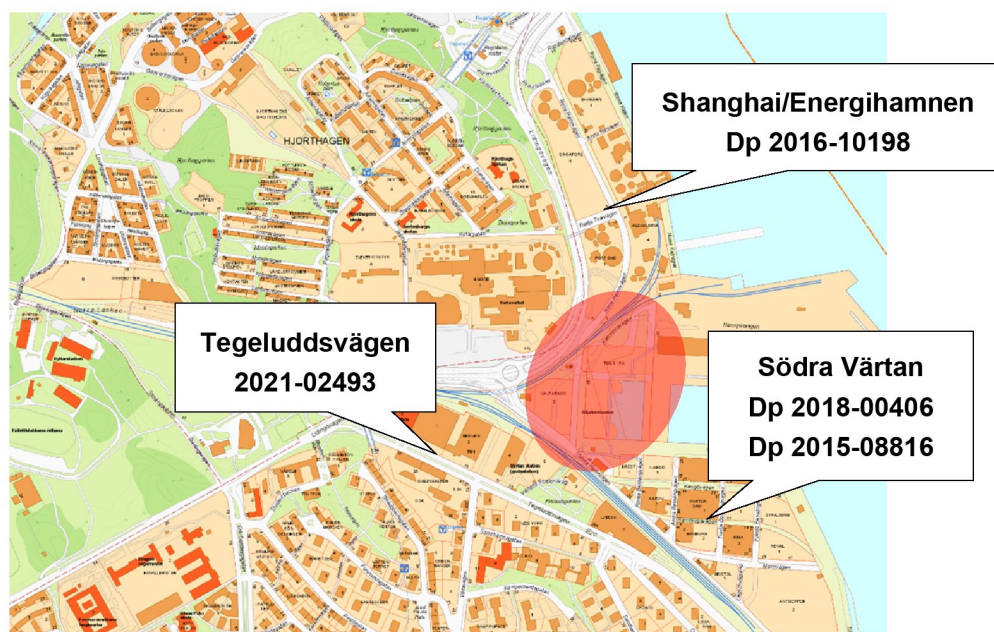
För området gäller följande planer:

- Del av stadsplan P1 2927 laga kraft 1945, som anger område för industriellt- och trafikändamål samt för allmän anläggning.
- Stadsplan 4179 laga kraft 1953, som anger specialområde för allmänna anläggningar, specialområde för trafikändamål samt parkmark.
- Del av P1 7804 laga kraft 1978, som anger området som hamntrafikområde samt parkmark och förskola.

- Del av Dp 2004-05426 laga kraft 2009 som anger området för järnvägstrafik samt huvudgata.
- Del av Dp 2006-06878, laga kraft 2010, som anger centrum, parkering, industri kontor, järnvägstrafik och gata.

Pågående detaljplaner i närområdet

Sydöst om planområdet ligger Södra Värtan. Området är uppdelat i flera detaljplaner där den norra delen är antagen i kommunfullmäktige 2021 men ännu inte vunnit laga kraft, Dp 2018-00406. Resterande etapp var på samråd 2017, Dp 2015-08816. Norr om planområdet ligger Energihamnen som planläggs för utvecklad hamn- och energiproduktionen. Detaljplanen var på samråd 2018, Dp 2016-10198. Öster om planområdet planeras en utveckling längst med Tegeluddsvägen med både kontor och bostäder vilket föreslås startas parallellt med detta planarbete, Dp 2021-02493.



Pågående och planerade detaljplaner i området, föreslaget planområde markerat med röd kulör.

Nuvarande förhållande

Historik och nuvarande markanvändning

1879 förvärvade staden mark för hamnverksamheten vid Lilla Värtan och hamnen och järnvägen byggdes ut under 1880-talet. Hamnverksamheten i Värtahamnen utvecklades sedan successivt under början av 1900-talet.

Hamnen blev en massgodshamn för hantering av bulkvaror, järn, kol, papper etc. Över tid har områdets karaktär förändrats från småskalig hamnmiljö till en storskalig hamnanläggning. Idag används delar av området för hamnens verksamhet i form av

traileruppställning, incheckning av fordon till färjorna och förbindelseväg för så kallad tredjelandstrafik. Dessa funktioner kommer att omlokaliseras till annan plats inom hamnområdet, bl.a. till Frihamnspiren.

Kulturhistorisk bebyggelse

Inom planområdet finns två befintliga byggnader, Kommunhuset och f.d. Manskapsbyggnaden. Båda är grönklassade av Stockholms stadsmuseum. Tillsammans med ytterligare byggnader representerar de olika platsspecifika hamnverksamheter i ett stråk utmed Södra Hamnvägen.

Kollektivtrafik – planerade förändringar

En kollektivtrafikutredning har tagits fram av Trafikförvaltning/Region Stockholm under 2020. Utredningen visar att det finns ett stort behov av ny kapacitetsstark och effektiv kollektivtrafik i Norra Djurgårdsstaden. Genom Valparaiso planeras för kapacitetsstark kollektivtrafik samt buss i Norra Hamnvägen.

Förändring av hamnverksamheten och bangården Värtan Östra

Flytten av Containerhamnen i Loudden till den nya hamnen Norviksudden i Nynäshamn och nedläggning av oljelagringen på Loudden pågår, vilket innebär att Frihamnen inte behöver fortsatt järnvägsanslutning och spåret söder om Värtan Östra, som ägs av Stockholms Hamnar, kan tas bort.



Ortofoto med Värtabanans bangårdar och industrispår markerade.

Värtapiren och Energihamnen har fortsatt behov av järnvägsanslutning till Värtabanen och rangeringen till dessa områden sker idag på bangården Värtan Östra. Stockholms stad och Trafikverket har studerat hur denna funktion kan ersättas genom en ombyggnad av bangården Värtan Västra. Samverkansavtal finns tecknat mellan staden och Trafikverket för att utreda omstrukturering av Värtans bangårdar. Insatser planeras för att öka

kapaciteten på Värtan Västra, utanför planområdet, vid avveckling av Värtan Östra. Arbeta pågår för att nå en överenskommelse om lösning.

Buller

Området exponeras dels från trafikbuller, framför allt från Norra länken och Södra Hamnvägen, och dels från buller från kryssningsfartygen vilket klassas som externt industribuller. Fartygen alstrar buller i form av impulsljud t.ex. vid körning över ramper samt lågfrekvent buller t.ex. från fartygens fläktar. Bullerförutsättningarna påverkar i hög grad typ av bebyggelse och hur den kan placeras inom planområdet.

Farligt gods

I planområdets närhet hanteras farligt gods bl.a. vid Värtapiren, Värtaverket och Energihamnen. Transporter med farligt gods går i planområdets närhet och till viss del inom planområdet på Norra Länken, Värtabanan samt på Hamnpirsvägen. Delar av planområde är beläget inom 100 meter från fastighetsgränsen till Värtaverket som klassas enligt den högre kravnivån i Seveso III –direktivet.

Planförslag

Omkringliggande stadsutveckling och stråk

I planområdets närhet pågår flera stadsutvecklingsprojekt som sammantaget bidrar till en stor förändring i stadsdelen.

Målsättningen är att skapa en tät och levande stadsmiljö som binds samman med omgivande stadsdelar.



Illustrationen visar planområdet, inom röd cirkel, och dess centrala roll i kopplingar mellan stadens olika delar samt hur det potentiellt kan ha en viktig roll att stärka och binda samman viktiga östvästliga och nordöstliga stråk inom hela staden.

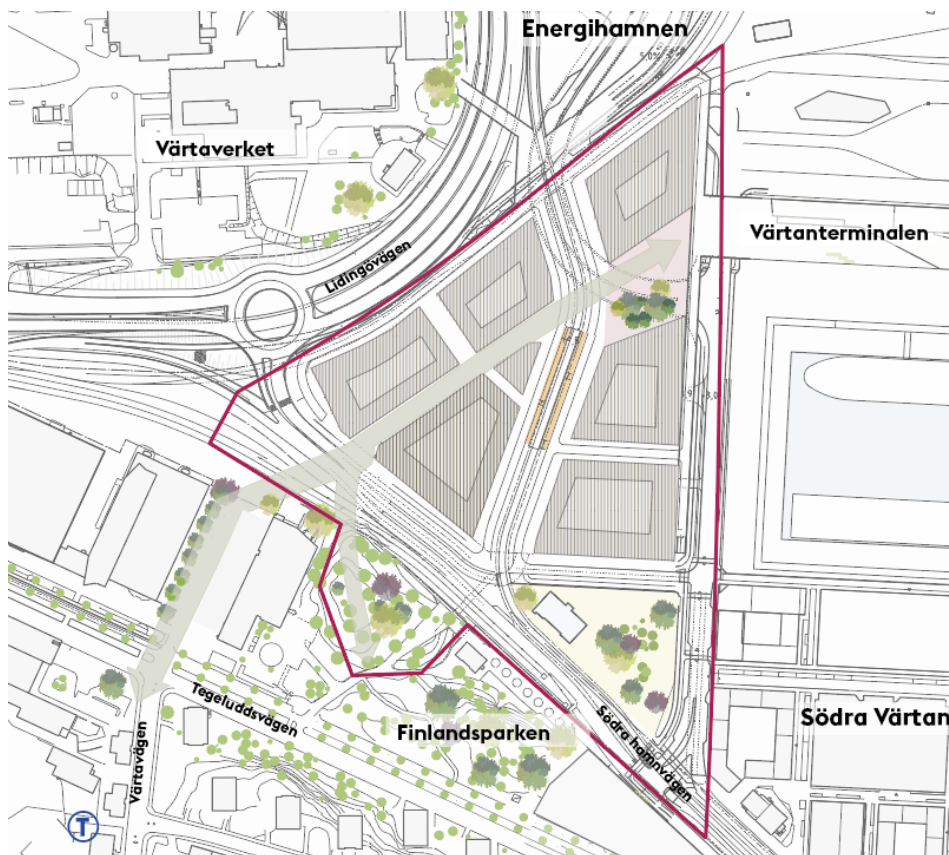
Parallellt med detta planarbete föreslås även planarbete för Tegeluddsvägen starta. Det skapar möjlighet att planera ur ett helhetsperspektiv. En långtgående samordning kring strukturella frågor, som kopplingar och stråk, trafikhantering och kontinuitet i stadsrummet, förväntas medföra synergieffekter och ger fler möjligheter för mer kraftfulla och långsiktiga lösningar.



Flygvy mot nordöst, bilden visar hur projektområdena för Tegeluddsvägen (inom blå cirkel) och Valparaiso (inom gul cirkel) ligger i direkt anslutning till varandra.

En utveckling i Valparaiso

I och med att Stockholms hamnar koncentrerat sin verksamhet till den nya Värtapiren har planområdet gjorts tillgängligt för ny bebyggelse. I det fördjupade programmet för Södra Värtahamnen beskrivs Valparaiso som *Stad och Hamn i samverkan*. En viktig del av förslaget kommer vara att tydliggöra hamnens roll som entré till Stockholm genom att staden och hamnen närmar sig varandra och gena och tydliga stråk skapas mellan färjeterminalerna, kollektivtrafik och övriga staden. Planområdet ska bidra till att skapa och stärka befintliga kopplingar till den närliggande Tegeluddsvägen genom en förlängning av Värtavägen in i planområdet. Även kopplingar till och emellan Finlandsparken, Södra Värtan och Hjorthagen ska stärkas och förbättras genom en utveckling av Valparaiso.



Illustrationsplan, ungefärligt planområde inom röd linje. Inför samråd kommer planstrukturen i Valparaiso att studeras vidare (Illustration, stadsbyggnadskontoret).

Planområdets strategiska läge mitt i Norra Djurgårdsstaden gör det möjligt att planera för en blandad stadsdel med kontor, kommersiella lokaler, handel och kultur samt ca 200 bostäder. Inom planområdet kommer parker och torg uppföras. Förslaget ska även möjliggöra en utbyggnad av infrastruktur som kollektivtrafik, påfart till Värtahamnen via tunnel samt parkeringsplatser till Värtanterminalen. Befintliga byggnader av kulturhistoriskt värde som Kommunhuset är viktiga och identitetsskapande och ska integreras i den nya stadsmiljön.

För att kunna försörja färjeterminalen med väg- och järnvägstrafik utan att skapa konflikter med övrig trafik i stadsdelen måste ny bebyggelse separeras i höjdlädd, exempelvis genom ett upplyft bjälklag för att skapa planskilda trafikflöden. Värtanterminalen som invigdes 2016 har sin huvudentré anpassad till kommande bebyggelse i Valparaiso på en höjd som är över dagens marknivå. För att möjliggöra en god stadsmiljö och minska andelen bebyggelse som är störd av trafikbuller föreslås hamntrafiken gå via Hamnpirsvägen och vidare i en tunnel under Valparaiso för att

sedan komma vidare på Norra Länken. Strukturplanen som visas ovan kommer att bearbetas till samråd.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Det finns flera konsekvenser som uppstår genom planförslaget och som behöver utredas vidare för att fullt ut kunna utarbeta en strukturplan för området till samråd. Några av dessa konsekvenser är buller från trafik- och hamnverksamhet, risk och säkerhet, föroreningar i mark och grundvatten, luftkvalitet och kulturmiljö - inklusive stads och landskapsbild.

En sammanhållen stad

Planförslaget bidrar till en mer socialt sammanhållen stad genom att staden byggs samman och nya publika funktioner skapas.

Trygghet

Genom planförslaget kommer området att utvecklas från verksamhetsområde till stadsmiljö. En stärkt koppling i Värtavägens förlängning till kryssningsterminalen ökar både tillgängligheten och tryggheten.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätning finns en större otrygghet bland kvinnor än män i det offentliga rummet. En blandad stadsmiljö med både bostäder och verksamheter ger en naturlig uppsikt av stads- miljön vilket ger förutsättningar för ett tryggare offentligt rum.

Planprocess

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stadsmuseet.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan komma att innebära betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömning med tillhörande Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska göras enligt miljöbalkens 6 kap. De aspekter som med nuvarande kunskap bedömts innebära betydande miljöpåverkan är:

- Risk och säkerhet
- Buller från trafik- och hamnverksamhet

Utöver aspekterna ovan kommer förslagets konsekvenser för följande frågor beskrivas i planen:

- Kulturmiljö inklusive stads- och landskapsbild
- Vattenkvalitet och översvämningsrisk
- Föroreningar i mark och grundvatten
- Luftkvalitet

Ett avgränsningssamråd för MKB:n ska hållas med länsstyrelsen innan samråd.

Process

Detaljplanen kommer att bedrivas med utökat förfarande då en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram för att utreda eventuell betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Start-PM	december 2022
Samråd	april 2023
Granskning	januari 2024
Antagande kommunfullmäktige	juni 2024

Markanvisning

En markanvisningstävling pågår där en ankarbyggherre föreslås för markanvisning i exploateringsnämnden under första delen av 2022. Ytterligare markanvisningar kommer att göras efter genomfört samråd.

Planavtal

Planavtal har tecknats med exploateringskontoret för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Nya planavtal kan komma att tas fram när markanvisning skett.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Valparaiso ligger centralt i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i ett läge som binder samma Gärdet med Värtaterminalen och Södra Värtan. Förslaget innebär att områdets markanvändning kommer att effektiviseras och att fler funktioner tillkommer vilket ger goda förutsättningar för att området ska kunna utvecklas till en urban och sammanhållen stadsmiljö.

Projektet innehåller ett flertal frågor som behöver studeras vidare i kommande planarbete:

- Hur kopplingar till omkringliggande stadsdelar ska stärkas
- Samverkan med Trafikverket om nedläggning av östra bangården
- Samverkan med Trafikförvaltningen/Region Stockholm angående förutsättningar för kapacitetsstark kollektivtrafik
- Bullerförutsättningar från hamn och väg vilket i stor omfattning påverkar typ av bebyggelse och hur den kan placeras inom planområdet
- Dagvatten- och skyfallshantering

En av de viktigaste frågorna för att Valparaiso ska bli ett attraktivt stadsområde är att det skapas bra och gena kopplingar till övriga staden t.ex. mellan Gärdet och Värtaterminalen samt till Södra Värtan och Hjorthagen. Nivåskillnader och barriärer i form av spår och vägar gör att detta måste studeras särskilt. Inför samråd kommer planstrukturen i Valparaiso att studeras vidare med syfte att skapa en ännu bättre stadsmiljö där de offentliga rummen och föreslagna verksamheter stärker varandra.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT