

Handläggare
Markus Hellberg
Telefon 08-508 27 234Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Hjorthagen 1:1 med flera, Hjorthagskransen, i stadsdelen Hjorthagen (400 bostäder, kontor, centrumverksamhet)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bebyggelse för bostads- och centrumändamål, där bebyggelsestrukturen ska koppla samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden. En förutsättning i planarbetet är att hantera värdefull natur samt lokala biotoper i området.

Planområdet är beläget mellan de äldre delarna av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Området är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, vars planeringsförutsättningar tagits fram i – *Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden*. Marken ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner, att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas, är en viktig del i strävan att skapa en trygg och levande stad i stadens centrala delar. Planen avser 400 bostäder, varav cirka 200 är bostadsrätter och cirka 200 är hyresrätter.

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

Stadsbyggnadskontoret förslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Bilagor: Inga bilagor.

UTLÅTANDE

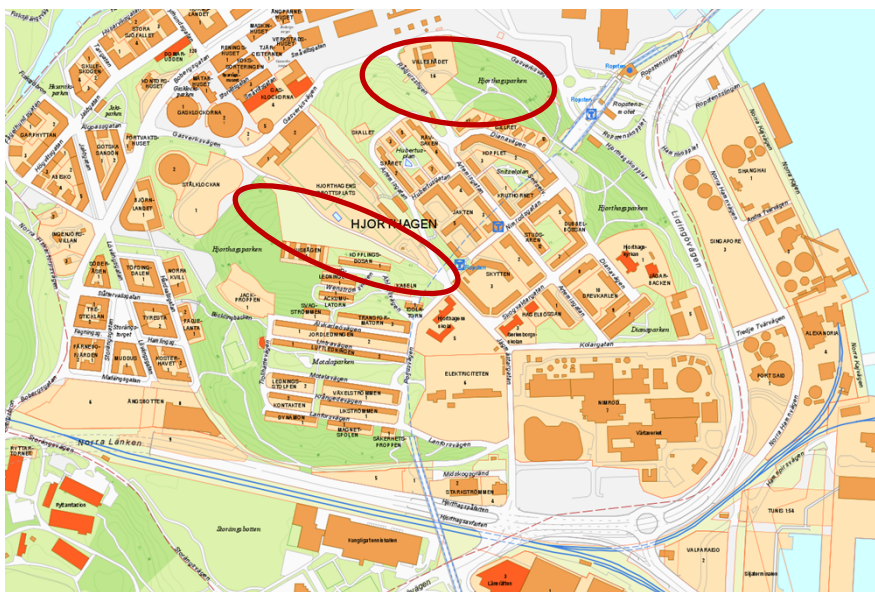
Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av bebyggelse för bostads- och centrumändamål. Strukturen ska koppla samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden. Med en blandad användning kan bebyggelsen bidra till ett mer funktionsblandat område. Med bostäder, arbetsplatser, förskola samt kommersiell service kan den urbana karaktären ytterligare stärkas och stadsmiljön utvecklas.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar flera fastigheter; Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:5 samt Hjorthagen 1:6. Området är beläget på Hjorthagsberget vid Hjorthagens idrottsplats – mellan Norra Djurgårdsstaden och de äldre delarna av Hjorthagen.



Karta som visar ungefärlig avgränsning för områden för exploatering i rött.

Gällande och pågående detaljplaner

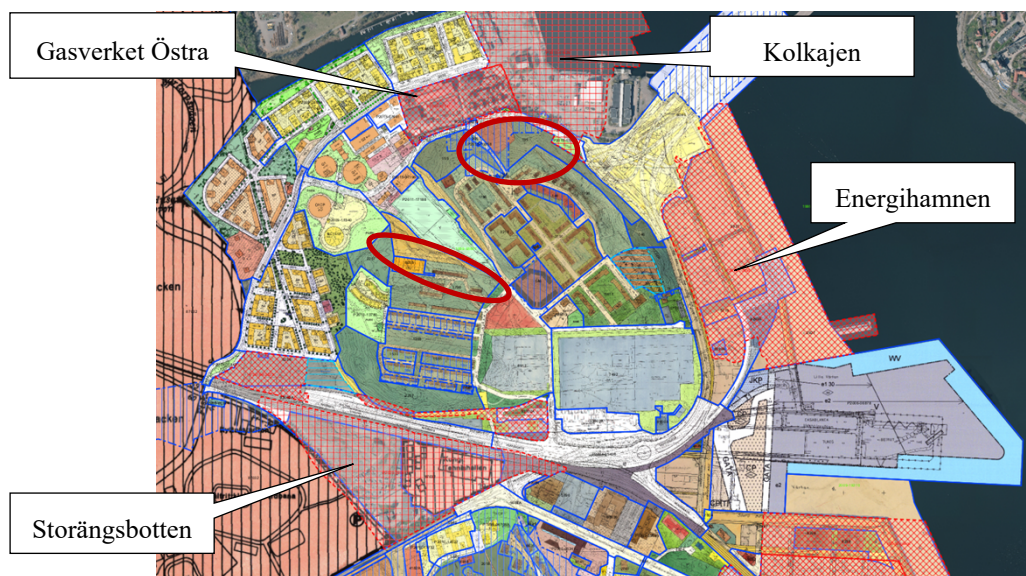
För planområdet gäller:

- Fördjupat program för Hjorthagen, 1999–05368–53, som godkändes den 19 maj 2009.
- Program för hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden, 2021–12825, som godkändes i kommunfullmäktige den 6 september 2021.

Området omfattas även av följande planer:

- Ändrad stadsplan för område vid kv. Kopplingsdosan inom stadsdelen Hjorthagen i Stockholm, Pl 6055, som vann lagakraft den 24 september 1962.

- Stadsplan för del av Hjorthagen i Stockholm, Pl 155, som vann lagakraft den 7 mars 1919.
- Ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Hjorthagen i Stockholm, Pl 1796, som vann lagakraft den 8 januari 1937.
- Detaljplan för Gasklocka 3 och 4, del av Norra Djurgårdsstaden, 2009-11340, som vann lagakraft den 16 juni 2016.
- Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden Gasverket Västra med mera, 2011-17188, som vann lagakraft den 12 januari 2016.



Utdrag ur stadens planmosaik för gällande samt pågående detaljplaner. Projektets ungefärliga avgränsning av områden för exploatering är markerat med röda cirklar.

Pågående detaljplaner

- Detaljplan för Starkströmmen 2 och 4, 2013-14796, samrådsskede.
Detaljplanen avser att ersätta två befintliga kontorshus med ett kontorshus, datacenter, en elnätstation samt en driftdepå.
- Detaljplan för Kolkajen, 2013-01629, samrådsskede.
Detaljplan för bostads- och centrumändamål.
- Detaljplan för Gasverket Östra, 2014-12741, samrådsskede.
Kontors- och bostadsändamål i gasverkets kulturhistoriska miljö.
- Detaljplan för Energihamnen, Shanghai 2 med flera 2016-10198, samrådsskede.
Detaljplanen syftar till att säkerställa industrihamnens fortsatta utveckling, och samtidigt säkra Stockholm stads energiförsörjning på lång sikt.
- Detaljplan för Storängsbotten, 2020-09041, startskede.

Detaljplan avseende idrotts- och centrumändamål.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. Fastigheten Ljusbågen 1 upplåts genom tomträtt till en garageförening.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, som ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet. I översiktsplanen framgår också att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett av stadens hållbarhetsprofilområden, samt att sambanden mellan området och omgivande stadsdelar ska förstärkas.

Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), som är skyddad enligt miljöbalken kapitel 3 § 6.

Riksintressebilagan till översiktsplanen pekar ut planområdet som del av 1900-talets bostadsområden. Ett övergripande intresse är att värna om är 1900-talets bostadsområdets särprägel, anpassningen till topografi, storgårdskvarter samt bostadsgårdarnas gröna karaktär. Stadsbilden är känslig för skalförskjutning, och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna och dess arkitektur.

Stockholms byggnadsordning

I Stockholms byggnadsordning pekas Hjorthagen ut som en del av stadsbyggnadskaraktären *äldre förstad*. Vägledningen för äldre förstad anger att kompletteringsbebyggelse ska utformas utifrån ett helhetsperspektiv, där den närliggande bebyggelsen beaktas. Utveckling ska ske med utgångspunkt i gemensamma bostadsgårdar, enhetliga hushöjder befintligt gatunät.

Nuvarande förhållanden



Snedbild som visar sammanhanget mellan de äldre delarna av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden.

Stadsbild

Hjorthagen ligger på Hjorthagsberget, mellan stadsdelarna Ladugårdsgärdet och Norra Djurgården inom Östermalms stadsdelsnämndområde. Hjorthagen ligger geografiskt i direkt anslutning till den övriga staden, men är omgiven av Värtabanen, Lidingövägen, Kungliga nationalstadsparken samt Lilla Värtans öppna vatten. Stadsdelen har ett fåtal entréer, och nås primärt via Lidingövägen. Tunnelbanestationen Ropsten är slutstation för röda linjen, och har flera uppgångar i stadsdelen. I anslutning till stationen finns bytespunkt till Lidingöbanan samt bussar.

Nedanför Hjorthagsberget finns del av utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, inom det gamla gasverksområdet längs Husarviken. Uttrycket för 1800-talets industrialism har präglat stadsdelen, som samlats kring i huvudsak två arbetsplatser. Områdets bebyggelse har kontinuerligt bytts ut under dess drygt hundraåriga historia, och endast ett fåtal av ursprungsbebyggelsen finns idag kvar. Hjorthagens tidiga stadsstruktur följer samma principer som övriga innerstadsstadsdelar, med ett rutnät och en friliggande kyrka.

I Hjorthagen finns flera goda exempel på tidstypisk byggnadsarkitektur som representerar idealen från olika epoker under perioden 1897 till 1965. Exempelvis finns de karaktärsstarka modernistiska lamellhusen Abessinien, och Hjorthagens många storgårdskvarter med innergårdar i parkmiljö. Det har även gjorts

nyare tillägg, såsom kvarteret Jackproppen som anpassats till områdets topografi och natur.

Kulturmiljö

I Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta är Hjorthagens och Gasverkets bebyggelse markerad med gul, grön samt blå. Vidare planarbete behöver beakta den kulturhistoriska miljön samt dess lokala värdebärare. Utveckling ska ske med hänsyn till områdets karaktär, så denna inte förvanskas.

Trafik och kollektivtrafik

Hjorthagens befintliga gatunät har god kapacitet, och kan möta eventuella behov av en ökad trafik. Gatorna är i hög utsträckning försedda med gatuparkering, och framtida parkeringsbehov bedöms kunna lösas inom det kommande Hjorthagsgaraget (Dp 2015-10858), ett projekterat garage innehållande cirka 1 600 platser.

Området är välförsett med kollektivtrafik genom tunnelbanans röda linje, och trafikeras av flera busslinjer.

Miljö

Luftföroreningshalterna av PM10 samt NO2 är låga inom området. Miljökvalitetsnormerna klaras inom området med god marginal.

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gasverksvägen samt Rådjursstigen. Nya bostäder behöver anpassas till bullersituationen i området.

Marken inom planområdet utgörs primärt av urberg. Vid Hjorthagstorget (utgång Ropsten tunnelbana) utgörs marken av glacial lera. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar, finns risk att passerande trafik kan orsaka vibrationer i byggnaden. Detta kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Den planerade bostadsbebyggelsens konstruktion behöver anpassas till områdets markförutsättningar.

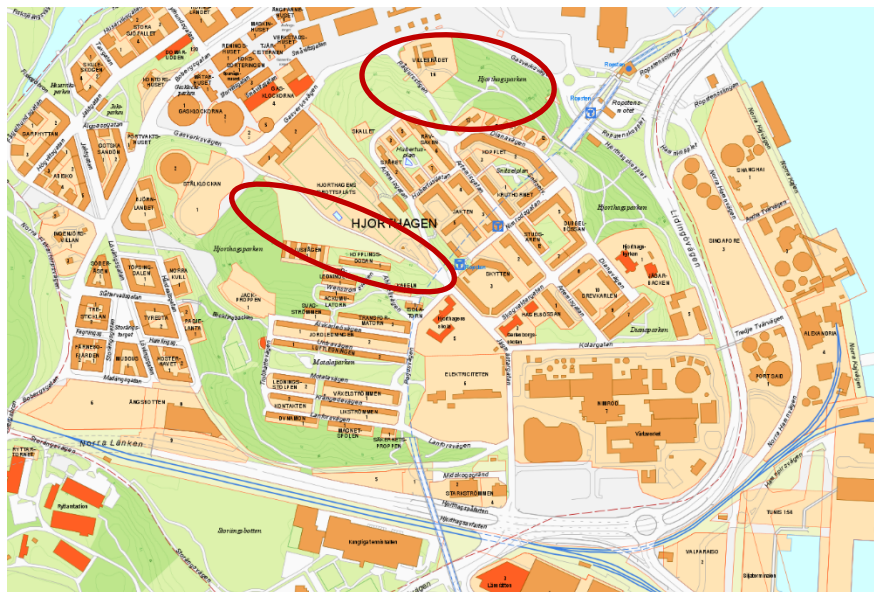
De nyttillkommande volymernas placering och utformning behöver ta hänsyn till områdets kärnpopulationer av ek, lokala biotoper samt spridningsnätverk. Inom Hjorthagen förekommer arten bredbandad ekbarkbock, som är starkt hotad enligt den svenska rödlistan. Stadsbyggnadskontoret avser, att under planarbetet utreda möjligheten att skydda värdefull natur, samt hotade lokala biotoper i detaljplanen. Kontoret bedömer att en stadsutveckling kan ske inom området, med aktning för skyddsvärda arter.

Vattenfrågor

En dagvattenutredning kommer under detaljplaneskedet att utreda

förutsättningarna för dagvatten- samt skyfallshanteringen, samt konsekvenserna vid ett plangenomförande.

Dagvatten från aktuellt planområde leds idag till Lilla Värtan via ett kombinerat ledningsnät. En exploatering i området bedöms leda till att dagvattenmängderna ökar. Grundprincipen enligt stadens riktlinjer, är att dagvatten som uppstår på kvartersmark eller allmän plats, ska fördröjas och renas inom respektive ytor.



Karta som visar ungefärlig avgränsning för områden för exploatering i rött.

Planförslaget

Hjorthagen utgör en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, som ska visa vägen mot en hållbar framtid. En utveckling av Hjorthagens bebyggelsestruktur föreslås. Den ska utgå från områdets befintliga gatustråk, topografiska förhållanden, ekologiska förutsättningar samt den kulturhistoriska miljön. En viktig utgångspunkt för planarbetet, är att den befintliga strukturen inte förtätas – förslaget bygger på en kontinuitet av befintlig struktur, som kopplar samman Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Genom förslaget stärks områdets stadskaraktär, med utgångspunkt i platsens lokala värden.

Planförslaget avser bostadsbebyggelse som har levande bottenvåningar med service. Kontoret ser en möjlig utveckling av 400 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och med direkt anslutning till Ropstens tunnelbanestation. Hälften av bostäderna planeras som hyresrätter, och resterande andel planeras som bostadsrätter. Utöver detta föreslås centrumverksamhet/kontor, samt förskoleverksamhet. Den tillkommande bebyggelsens volym föreslås utgå från Hjorthagens befintliga skala på cirka 5 våningar. Bebyggelsen uppförs som lamellhus, alternativt som storgårdskvarter med genomsläpplig grönska.



Karta som visar ungefärlig avgränsning för södra området för exploatering i rött.



Karta som visar ungefärlig avgränsning för norra området för exploatering i rött.

I delar av Hjorthagen finns naturmark med mycket hög naturvärdesklassificering (klass 1). Naturmarken är av stor betydelse för spridningsnätverken till nationalstadsparken. Stadsbyggnadskontoret har, i ett tidigt skede, genomfört en naturvärdesinventering för att kartlägga områdets befintliga naturvärden. Därigenom har man kunnat fastställa vilka områden som är lämpliga för exploatering, och vilka som bör lämnas. Kontoret avser, att under planarbetet utreda möjligheten att säkerställa skydd av värdefull natur samt lokala biotoper i detaljplanen, exempelvis genom biotopskydd eller andra skyddsbestämmelser.

Inom ramarna för planarbetet, avser stadsbyggnadskontoret att studera nya kopplingar söderut från området. Översiktsplanens mål – en *sammanhängande stad* – bör ha en central roll för fortsatt arbete. I nuläget finns det stora trafikala barriärer (Norra Länken och Värtabanan) som skiljer Hjorthagen från resterande delar av innerstaden. Det är angeläget att överbrygga barriärerna och sammanbinda Hjorthagen med innerstaden, för att nå översiktsplanens intentioner.

Projektets genererade parkeringstal avses att lösas inom det kommande Hjorthagsgaraget.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planen förväntas att bidra till stadens mål om en blandad stadsmiljö, med balans mellan olika funktioner. Bostäderna bidrar till stadens mål gällande bostadsutveckling i tunnelbanenära lägen.

Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontoret bedömer, att planarbetet behöver säkerställa, att nytillkommande volymer placeras och utformas med hänsyn till områdets kulturvärden.

En sammanhängande stad

Trygghet

Stadsmiljön ska upplevas som trygg för alla. En funktionsblandad stadsdel tillåter vardagslivets olika delar att vävas samman. Det ger förutsättningar för möten och samspel mellan människor vilket bidrar till trygghet.

Den upplevda tryggheten runt Hjorthagens idrottsplats är i dagsläget bristfällig. Det har tidigare skett överfall i området, och stadsdelsförvaltningen har rensat området på sly för att öka översiktbarheten lokalt. En utveckling av bostäder inom området, bidrar till ökad uppsikt under dygnets alla timmar, samtidigt som ett större antal människor rör sig inom de offentliga rummen.

Jämställdhet

Planens utformning med närhet till lokal service, handel samt kollektivtrafik medverkar till att kvinnor och män på ett likvärdigt sätt kan förena omsorg om barn, arbete samt fritid.

Trafik och mobilitet

Förslaget att utveckla bostäder i tunnelbanenära läge, innebär att personunderlaget för hållbara transportmedel ökar i närområdet. Detaljplanen kommer därtill att tas fram med Norra Djurgårdsstadens höga hållbarhetskrav. Det innebär krav på låga parkeringstal, prioritering av kollektivt resande, cykel samt andra hållbara transportmedel.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Tillkommande volymer behöver, inom ramarna för planarbetet, utformas med hänsyn till Hjorthagens arkitektur samt känsliga kulturmiljö. Detta utifrån skala, volym samt placering. Strukturen skall tillvarata, samt utgå från Hjorthagens ursprungliga gestaltungsgrepp och stadsbyggnadsidéer.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen föreslår en exploatering med blandade funktioner samt service. Utvecklingen föreslås bland annat ske i anslutning till Hjorthagens idrottsplats. Närheten till idrottslig service ger upphov till en positiv inverkan på invånarnas folkhälsa.

Inom området finns det god tillgång till gröna rekreationsområden, och nära access till nationalstadsparken. Områdets befintliga rekreationsområden föreslås upprustas i samband med den föreslagna exploateringen.

Området ansluter till Gasverksområdet, som utvecklas till att bli en nod för kultur och nöje. Gasklocka 2 – ritad av arkitekt Ferdinand Boberg – utvecklas för scenverksamhet. Det bidrar till att området kommer att få ett stort kulturutbud. En utveckling av ytterligare bostäder i närområdet innebär att underlaget för framtida kulturverksamhet ökar.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

De nyttillkommande volymernas placering och utformning behöver ta hänsyn till områdets kärnpopulationer av ek, lokala biotoper samt spridningsnätverk. Inom Hjorthagen förekommer arten bredbandad ekbarkbock, som är starkt hotad enligt den svenska rödlistan.

Stadsbyggnadskontoret avser, att under planarbetet utreda möjligheten, att skydda värdefull natur samt hotade lokala biotoper i detaljplanen. Kontoret bedömer, i detta skede, att en utveckling med exploatering kan ske inom området utan att områdets naturvärden försakats. Områdets befintliga naturmark föreslås även upprustas i samband med den föreslagna exploateringen, vilket är positivt för lokala naturvärden och biotoper.

Planprocess

Planarbetet kommer att genomföras med utökat förfarande.

Nästa tillfälle som ärendet kommer redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6, att en miljöbedömning behöver göras. Ett slutgiltigt ställningstagande huruvida en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram kommer att ske i samråd med länsstyrelsen samt övriga remissinstanser. De aspekter där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- Påverkan på naturmiljö och biotoper
- Påverkan på stadsbilden

Tidplan

Planen hanteras med utökat förfarande enligt planerad tidplan:

Start-PM	december 2021
Plansamråd	november 2022
Ställningstagande inför granskning	april 2023
Granskning	september 2023
Antagande	januari 2024

Planavtal

Planavtal kommer att tecknas med byggaktörer, efter markanvisning, för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Exploateringsnämnden förväntas att fatta beslut om markanvisning till den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget, gällande uppförande av flera byggnader med bostäder samt publik bottenvåning, inom fastigheten Hjorthagen 1:1 med flera, stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Förslaget innebär att stadsväven kan fogas samman mellan de äldre delarna av Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden samt innerstaden – vilket är ett viktigt mål för att nå Stockholms översiktsplans intentioner (*en sammanhängande stad*). Planförslaget ger även upphov till mervärden såsom utökad service, kontinuerliga gatustråk samt attraktiva och befolkade gaturum. Att fler bostäder kan tillskapas är angeläget för att nå stadens bostadsmål, samt för att skapa en trygg och levande stad i stadens centrala delar. Hjorthagens idrottsplats får, genom förslaget, en ökad uppsikt under dygnets alla timmar – vilket är positivt för den upplevda tryggheten i området. Vidare är en blandad användning väsentlig för stadsmiljöns attraktiva, trygga och varierande karaktär.

Bostäderna placeras i ett kollektivtrafikhärläge med anslutning till tunnelbanans röda linje. Det innebär att bostadspotentialen i det kollektivtrafikhärläget nyttjas, och att ett hållbart resande främjas. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att förslaget innebär att bostäder kan tillskapas med en attraktiv boendemiljö som har närhet till service, skog, natur samt vatten. Det är av stor vikt att bebyggelsens utformning ansluter till de äldre delarna av Hjorthagens skala och volym.

I vidare planprocess, är det angeläget att utreda hur den nya bebyggelsen kan utformas i samklang med omgivande ekologiska värden, och på samma gång bidra till mervärden i stadslandskapet. Kontoret bedömer att en exploatering i Hjorthagen är möjlig, utan att platsens spridningsnätverk försakas. Områdets befintliga natur- och parkmark föreslås upprustas i samband med den föreslagna exploateringen, vilket är positivt för lokala sociotop- samt naturvärden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT