



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 m.fl. i stadsdelen Hjorthagen, S-Dp 2013-14796



Planområdets ungefärliga läge markerat med gul oval.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt kontorshus samt en delvis överdäckad driftdepå för Trafikverkets verksamhet för Norra länken.

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Två befintliga kontorshus rivs och ger plats för ett nytt och större kontorshus i två volymer i ca sex respektive fjorton våningar. I direkt anslutning till kontorshuset anläggs en driftdepå bestående av kör- och uppställningsytor samt en mindre byggnad. Depån döljs till delar av en överdäckning som länkar samman det större kontorshuset med Jägmästargatan. Förslaget innebär även att en ny parkering tillkommer för närliggande bostäders behov samt att ett område för järnvägstrafik planläggs för gata, park och småindustri.

Gestaltning av kontorshuset och driftdepån kommer att vidareutvecklas genom parallella uppdrag inför planens granskningsskede.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt förfarande.

Samråd	februari-april 2015
Granskning	kvartal 3 2015
Antagande	kvartal 4 2015

Innehåll

Inledning.....	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Landskapsbild/stadsbild.....	11
Kultuhistoriskt värdefull miljö	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker	13
Planförslag	16
Ny bebyggelse	16
Park och entréområde	22
Parkeringsplats	23
Mark för småindustri.....	23
Gator och trafik.....	23
Teknisk försörjning.....	25
Gestaltungsprinciper	26
Konsekvenser	28
Behovsbedömning	28
Naturmiljö	28
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Landskapsbild/stadsbild	28
Störningar och risker	29
Tidplan	30
Genomförande	30
Organisatoriska frågor.....	30
Verkan på befintliga detaljplaner.....	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	32
Genomförandetid	33

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Förstudie Starkströmmen 2 & 4* (Structor 2011-07-05)
- *Starkströmmen 2 & 4, mätning av elektromagnetiska fält Vasakronan* (Structor 2011-07-07)
- *Kv. Starkströmmen 2 & 4, Hjorthagen, Dagvattenhantering* (api Teknik AB, 2014-11-10)

Övrigt underlag

- *Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden – riktlinjer och principlösningar* (Exploateringskontoret Stockholms stad 2011-10-07)
- *Fördjupat program för Hjorthagen – diskussionsunderlag, Dnr 1999-08607-53* (Stockholms stad, maj 2008)
- *MKB för detaljplan, Förslag till ny trafikplats vid Hjorthagen, Dnr 2004-05426-54* (Stockholms stad 060217)
- *Miljökonsekvensbeskrivning för Värtaverket och Energihamnen* (ÅF 2006-05-08)

Medverkande

Planen är framtagen av Anna-Stina Bokander på Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Lisette Calleberg och Anine Rondén, WSP Stadsutveckling. Från exploateringskontoret har Martin Weber och Britta Eliasson medverkat. Samråd har även skett med Henrik Trofast på Lantmäterimyndigheten.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett nytt kontorshus samt en delvis överdäckad driftdepå för Trafikverkets verksamhet för den intilliggande Norra länken.

Planändringen innebär att de två befintliga kontorshusen ersätts med en större byggrätt. I direkt anslutning till kontorshuset placeras driftdepån. Befintlig infart till fastigheterna bekräftas i planförslaget och i anslutning till denna skapas även en ny

parkering för närliggande bostäders behov. Planen innebär även att ett järnvägstrafikområde planläggs för dels gata, för att säkra tillgängligheten till angränsande fastighet, dels park, för att ansluta planområdet till övrigt planerat cykelvägnät samt småindustri för att möjliggöra utökning av fastigheten Starkströmmen 1.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Det ligger i en gränsszon, i utkanten av Hjorthagen men vid en viktig trafiknod där Norra länken är ansluten till lokalgatunätet med huvudgator både mot Hjorthagen och Östermalm. Intill planområdet ligger infarten till Hjorthagen från Trafikplats Hjorthagen, som är en del av Norra länkens trafikstruktur. I anslutning till planområdet ligger Fortums anläggningar, med kraftvärmeverk och ställverk. Planområdet omfattar fastigheterna Starkströmmen 2 och 4, del av Starkströmmen 1 samt del av Hjorthagen 1:1. Det avgränsas i söder av Hjorthagspåfarten (Norra länken), i öster av Jägmästargatan, i norr av parkområde och i väster av befintlig byggrätt inom Starkströmmen 1 samt parkområde. Området omfattar ca 1,5 ha.

Fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 ägs av Vasakronan AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Stockholms stad.



Planområdets avgränsning markerat med vit linje, något justerad så att fastighetsgränser tydligare framgår. Fastighetsgränser är illustrerade med röd punktstreckad linje, och fastighetsbeteckningar angivna med siffror.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Promenadstaden, anger att kv. Starkströmmen ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som skall utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse.

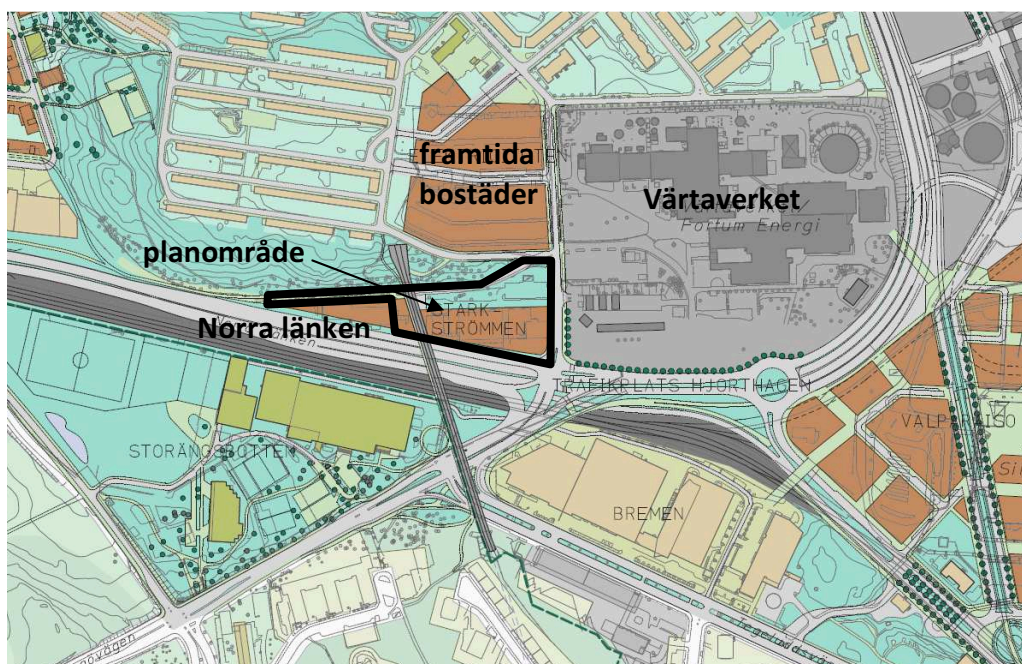
En del av Norra Djurgårdsstaden – planering i närområdet

Kv. Starkströmmen ligger i ett område som förändras snabbt och där flera exploateringsprojekt är föreslagna, under planering eller under genomförande. Förändringar i närområdet kommer inom kort att vara nya planeringsförutsättningar för kvarteret.

I Hjorthagen planeras för blandad stadsbebyggelse med omkring 6 000 nya bostäder, service, kultur och handel. Ambitionen är att den nya stadsbebyggelsen skall upplevas som en integrerad del av staden. Kopplingarna mellan Hjorthagen, Östermalm och Gärdet behöver därför stärkas.

Runt Trafikplats Hjorthagen finns förslag på ny bebyggelse på flera olika platser. Öster om planområdet pågår byggande av ett nytt kraftvärmeverk inom Fortums område. I kv. Valparaiso, öster om trafikplatsen pågår planering för kontor, handel med mera i anslutning till en ny hamnterminal. I kv. Bremen, som ligger söder om Hjorthagens trafikplats har fastighetsägare visat intresse för att utveckla sina fastigheter med högre bebyggelse. I kv. Elektriciteten, norr om planområdet, finns tankar på att ersätta det nuvarande ställverket med bostäder och andra funktioner.

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som särskilt miljöprofilområde (kommunfullmäktige 2009). Då staden inte är markägare till fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 kommer inget särskilt handlingsprogram att tas fram för denna del, men de ambitioner kring hållbart byggande som byggherren ger uttryck för avses att formuleras i ett särskilt miljöåtagande.



Planområdets förhållande till planerad bebyggelse och gatustruktur.

Program

Stockholms stad tog under 2008 fram "Fördjupat program för Hjorthagen – diskussionsunderlag". Det planprogrammet omfattar hela Hjorthagen och syftar till att sammanfatta de mål som staden har för Hjorthagens utveckling. I detta program är planområdet redovisat som "Delområden där programförslaget redovisar möjligheter att komplettera bebyggelsestrukturen".

Detaljplan

Byggnaderna inom kv. Starkströmmen omfattas av Pl 6917, som anger industrianvändning med en högsta byggnadshöjd om 23,5 respektive 16,5 meter. Ett stråk i nordväst har användning järnvägstrafik. Stadens mark norr om kv. Starkströmmen omfattas av Dp 93002A och är planlagd för gata, parkering och park.

Planområdet berörs även av detaljplan för trafikplats Hjorthagen Norra länken, 2004-05426, som reglerar området mellan bebyggelsen och Norra länken samt Jägmästargatan. Detta område har användningen industri, men får inte bebyggas. Planen har en genomförandetid till 2024-02-05.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark för driftdepå Norra länken inom fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen till Trafikverket Region Stockholm.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Norra länken och Värtabanan som är av riksintresse.

Planområdet ligger i närhet till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas av hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap § 7. Kungliga nationalstadsparkens gräns på land framgår av översiktsplanen, Promenadstaden, och ger vägledning för detaljplaneringen i det aktuella området.

Förutsättningar**Natur****Mark och vegetation**

Marken inom planområdet sluttar svagt mot söder, men ligger i skuggan av Norra länkens upphöjda trafikytor. I norr finns en brantare grässlänt med några träd. Marken är i stort sett hårdgjord men mindre delar utgör grönytor i den norra delen.

Naturvärden

Området ligger inom en spridningskorridor mellan Norra och Södra Djurgården där de ekologiska värdena är viktiga att stärka där så är möjligt. I sluttningen mellan Midskogsvägen och Midskogsgränd finns två jätteeckar. Ekarna är del av Stockholms ekologiska infrastruktur och fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 har i klassificeringen av Stockholms ekologiska infrastruktur getts prioritet 3. Det innebär att det är ett parti strax intill den landskapsekologiska zonen, utan eller med sparsamt innehåll av värdefulla biotoper. Parkområdet norr om fastigheterna Starkströmmen 2 och 4, där ekarna finns, är däremot klassat som ett kärnområde och prioritet 1 och ekarna är vitesbelagda.



I slänten i planområdets norra del finns två jätteekar.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns inga värden för rekreation eller friluftsliv förutom det visuella rekreativa värdet som ekarna bidrar till.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Inom den del av planområdet som är aktuell för bebyggelse utgörs marken av lera. I sluttningen norr om Midskogsgränd förekommer morän.

Tvärs över planområdet passerar en större vattenledning.

Grundvatten

Det kan finnas grundvattenmagasin i området. Markförhållanden och en större byggrätt kan påverka grundvattennivån.

Markradon

Eftersom nybyggnation planeras i området anses endast markradon som rimlig källa till radon. Enligt sökning i

Miljöförvaltningens databas har inga radonmätningar gjorts för fastigheterna.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Då bebyggelsen inte antas hamna under +2,25 meter i RH2000 föreligger för planområdet inga översvämningsrisker.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Lilla Värtan (SE 658352- 163189) med avrinning mot Husarviken som är planområdets primära recipient. Enligt VISS juli 2014 har Lilla Värtan måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till 2021 på grund av tributyltennföreningar. I ett förslag till nya vattenförekomster, framtaget av Vattenmyndigheten, föreslås Husarviken bli en egen vattenförekomst. Beslut om ny indelning förväntas 2015 och innebär att nya miljökvalitetsnormer kan komma att gälla.

Dagvatten

Idag avrinner dagvatten från planområdet i kombinerade ledningar österut från planområdet och vidare till Henriksdals vattenreningsverk.

En dagvattenstrategi har tagits fram för Hjorthagen, ”Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden – riktlinjer och principlösningar” (2011-10-07) och ska tillämpas inom planområdet. Det innebär att fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark, att höjdsättning gör så att dagvatten kan avledas till omgivande mark och att förorenat dagvatten ska renas innan det leds till recipient. Strategin innehåller även riktlinjer för infiltration om det förekommer markföroreningar.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag två kontors/lagerbyggnader från 1960-1970-talen. Bebyggelsen är i dåligt skick och kommer att rivas. I slutningen norr om Midskogsgränd finns en fristående elnätsstation.



Befintliga byggnader inom planområdet. Bilden är tagen från nerfarten till Norra länken och visar att planområdet ligger på en betydligt lägre nivå än omgivande gator.



Elnätsstationen ligger i sluttningen i planområdets norra del.

Landskapsbild/stadsbild

Anläggningen av Trafikplats Hjorthagen sydost om planområdet innebär att marknivåerna söder och öster om kvarteret har höjts, vilket ger intrycket av att befintliga byggnader ligger i en grop mellan Hjorthagsberget och trafikområdet. Nivåskillnaden till angränsande Jägmästargatan är ca 5,5 meter. Trots detta är bebyggelsen idag tydligt synlig från både Gärdet och delar av Hjorthagen. Även förbipasserande trafikanter på Norra länken har god överblick över planområdet. Befintlig bebyggelse och dess skick ger inte något positivt tillskott till stads- eller landskapsbilden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Kvarteret saknar kulturhistoriskt intressanta byggnader eller miljöer och omnämns inte i den sammanställning av kulturhistoriska miljöer som finns i "Fördjupat program för Hjorthagen". Byggnaderna är dock en tydlig del av den kulturhistoriska miljön i denna del av Hjorthagen, där handel och industri uppkommit under den första halvan av 1900-talet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Kommersiell service

Längs Artemisgatan i Hjorthagen, ca 400 meter från planområdet, finns merparten av Hjorthagens kommersiella service, bland annat en mindre livsmedelsbutik och ett par restauranger.

Gator och trafik

Gatunät

I utvecklingen av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden pågår ombyggnader av gatunätet. Planområdet ligger i anslutning till trafikplats Hjorthagen med anslutning till Norra länken, Lidingövägen och Södra Hamnvägen. Jägmästargatan, som utgör planområdets östra gräns, har direkt tillgång till Lidingövägen samt trafikplatsen och utgör därmed en av Hjorthagens entréer. I "Fördjupat program för Hjorthagen" föreslås Jägmästargatan bli en viktig lokalgata genom Hjorthagen som förbinder Lidingövägen med huvudgata i norra Hjorthagen.

Biltrafik

Inom planområdet finns två lokalgator, Midskogsgränd och Midskogsvägen, som försörjer fastigheterna Starkströmmen 1, 2 och 4. Midskogsgränd har tidigare anslutit till Jägmästargatan i öster men efter ombyggnader av trafikplats Hjorthagen är denna koppling stängd. Gatan ansluter idag istället till Midskogsvägen som i sin tur ansluter till Lanforsvägen norr om planområdet. Midskogsvägen är planlagd som lokalgata men gatusträckningen har aldrig genomförts helt i enlighet med gällande detaljplan. Gatan sträcker sig idag över mark planlagd för gata, industri och järnvägstrafik.

Inom planområdet finns en parkering för ca 35 personbilar på stadens mark.

Norra länken beräknas ha ca 85 000 fordon per vardagsdygn som passerar förbi och ner i tunnel strax intill planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Idag saknas gång- och cykelvägar inom och i anslutning till planområdet men kommer att utvecklas i samband med övrig utveckling i Norra Djurgårdsstaden. Förbindelser för gång- och cykeltrafik från/till city och universitetsområdet är under utbyggnad. För närvarande utreds möjligheten till en planskild gång- och cykelförbindelse över Norra länken och Värtabanan genom en ny bro parallellt med befintlig tunnelbanebro. Den kommer då att passera över planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation är Ropsten med uppgång Artemisgatan/Jägmästargatan på ett gångavstånd om ca 400 meter från planområdet.

Inom ca 300 meter från planområdet nås hållplats för busslinje 55 på Jägmästargatan med sluthållplatser i Hjorthagen och Sofia, samt linje 73 på Lidingövägen med sluthållplatser Ropsten och Tomtebodan. Varefter Norra Djurgårdsstaden byggs ut kommer kollektivtrafiken att utvecklas.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Planområdet påverkas av elektromagnetiska fält från olika källor.

Ca 20-50 meter norr om planområdet ligger ett större ställverk med strömstyrkan 220 kV och frekvensen 50 Hz.

Tunnelbanespåret direkt väster om planområdet kan också vara en källa för magnetfält. Magnetfält från tunnelbanans kontaktledning är högst när tåget passerar och avtar med tågets avstånd till mätpunkten. Om inget tåg alls finns på den berörda sträckan är magnetfältet försumbart. Vid avståndet 20 meter är magnetfältet oftast mindre än 0,4 μT , men kan under några sekunder vid tågpassage uppgå till cirka 0,5 μT . Stadens riktlinje är att magnetfältsvärdet inte bör överskrida 0,4 μT årsmedelvärde i byggnader där människor vistas mer än tillfälligt. Inom planområdet, vid parkeringsplatsen norr om Starkströmmen 2 och

4, ligger en elnätsstation. Stadens rekommendation är att skyddsavståndet till den vanligaste typen av elnätsstationer ska vara minst fem meter. Enligt en mätning av elektromagnetiska fält från samtliga strålningskällor utförd 2011 ligger uppmätta värden på under 0,2 μT inom hela planområdet med undantag för intill elnätsstationen. Värdet 0,2 μT uppnås ungefär tre meter från elnätsstationen. I "Fördjupat program för Hjorthagen" redovisas även att platsen för ställverket på lång sikt kan komma att ersättas med bostäder.

Förorenad mark

Det finns inga kända uppgifter om föroreningar i marken, men vid markarbeten i planområdet finns risk för att påträffa markföroreningar då platsen tidigare varit en del av Hjorthagen-Värtahamnens industriområde. Fastigheterna är upptagna i miljöförvaltningens "Gröna boken", som är en sammanställning av misstänkta riskområden för markföroreningar, och fastigheterna kräver således utredning vid nybyggnation.

Luft

Enligt Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds luftföroreningskartor är området idag ej utsatt för halter av NO_2 och PM_{10} som överskrider miljö kvalitetsnormerna (MKN). Då Norra länken och trafikplats Hjorthagen är färdigbyggd riskerar däremot området att utsättas för förhöjda halter, 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ av NO_2 och halter över MKN ($> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) för PM_{10} , enligt miljökonsekvensbeskrivning från 2006 för trafikplats vid Hjorthagen (Dp 2004-05426).

Enligt den miljökonsekvensbeskrivning som gjorts för Värtaverket är bidraget från Fortums verksamheter i området marginella. Bidragen till halten (dygnsmedel) av kvävedioxid uppskattas till 2,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ och bidragen till halten (dygnsmedel) PM_{10} uppskattas till 0,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Eftersom den största källan till luftföroreningar är trafiken vid trafikplats Hjorthagen är området närmast denna mest påverkad av dålig luftkvalitet.

Människor som vistas i området bedöms bli utsatta för höga halter av luftföroreningar. Halten PM_{10} bedöms överskrida MKN närmast trafikplats Hjorthagen och halten NO_2 bedöms som hög i samma område. Längre från trafikplats Hjorthagen bedöms luftkvaliteten som bättre och MKN underskrids. Luftsituationen, främst med avseende på PM_{10} , bedöms till viss del påverka

möjligheterna att uppföra byggnader och utformningen av byggnader i området närmast trafikplatsen. Under våren 2015 görs luftmätningar vid Hjorthagen avseende Norra länken.

Området närmast Norra länken bör med tanke på luftkvaliteten inte göras tillgängligt för vistelser utan endast passage. Entréer, uteplatser, balkonger m.m. bör inte lokaliseras mot trafikplats Hjorthagen. Luftintag bör vidare placeras bort från trafikplatsen.

Buller, vibrationer

En översiktlig bullerutredning har utförts för planområdet. Den visar på att närheten till Norra länken och tunnelbanan ger upphov till höga ljudnivåer, nära 70 dBA (ekvivalent ljudnivå). Intill kvarteret Starkströmmen 4 ligger också Värtaverket. Enligt MKB från 2006 för utökning av Värtaverket är den ekvivalenta ljudnivån i kv. Starkströmmen strax under 35 dBA två meter över mark och ljudnivån ökar troligen högre över mark. Övriga bullerkällor i området är troligen starkare. Ställverket bidrar med visst buller från transformatorer, det ljudet ligger på 100 Hz och kan framförallt vara störande på natten.

För kontor kräver Boverket ljudklass C enligt SS 25268 vilket innebär att den ekvivalenta bullernivån inomhus inte ska överstiga 39 dBA och den maximala 59 dBA.

Då marken utgörs av lera och planområdet ligger intill Norra länkens påfart gör att risk föreligger för att vibrationer uppstår av passerande trafik. Vibrationer i byggnader bör underskrida komfortriktvärdet 0,4 mm/s enligt SS 460 48 61.

Grundläggningsåtgärder kan behöva vidtas för att riktvärdet ska klaras.

Farligt gods

Norra länken är idag en primär transportled för farligt gods. Typen av farligt gods bedöms vara ungefär desamma som när transporterna gick på Lidingövägen innan länkens öppnande. Då utgjordes de främst av brandfarliga vätskor (ca 75 %), därefter främst av frätande ämnen (8 %), gaser (6 %), magnetiska material samt övrigt farligt gods (6 %).

Det förekommer även transporter av farligt gods på Värtabanan. Idag består dessa transporter främst av oxiderande ämnen (ammoniumnitrat, kaliumnitrat), frätande ämnen (kaliumhydroxidlösning), och brandfarliga vätskor (etanol).

Övriga riskkällor

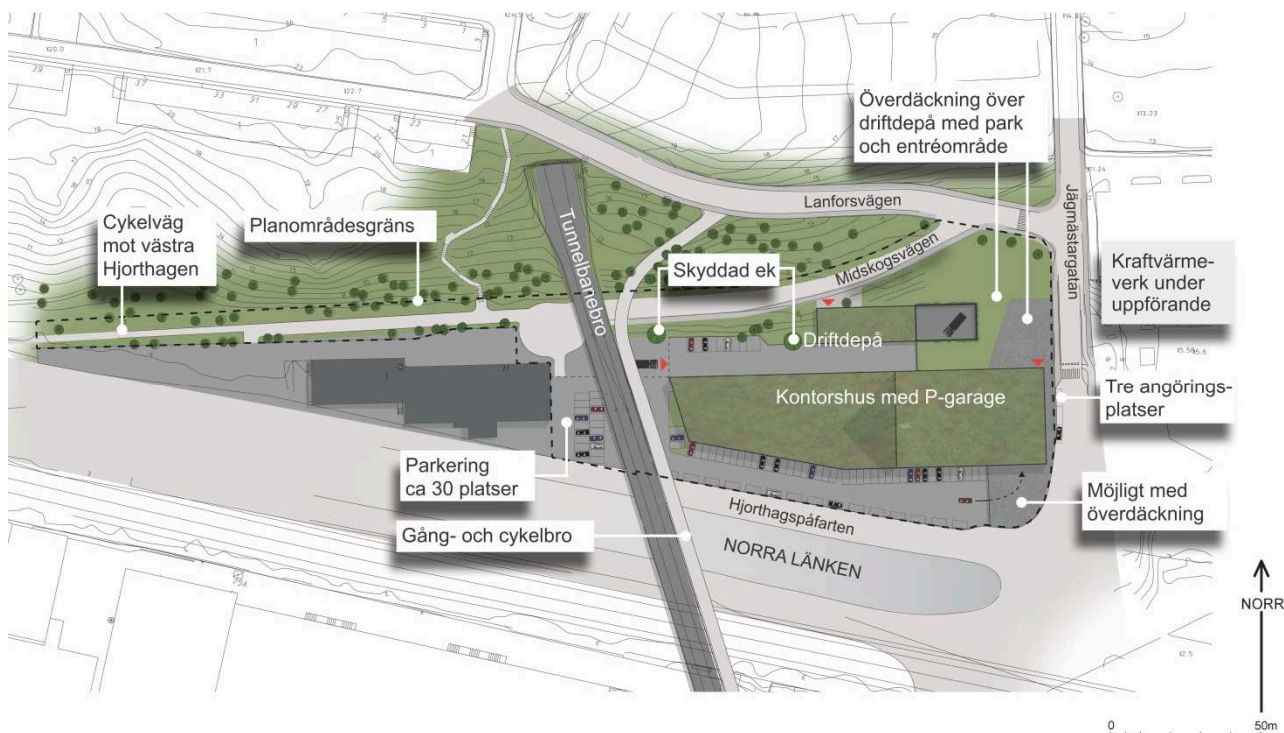
Det intilliggande Värtaverket som producerar fjärrvärme utgör en riskkälla, liksom det nya kraftvärmeverket som är under uppförande.

Tunnelbanan, liksom Värtabanan, behöver beaktas med hänsyn till risken för urspårning.

Planförslag

Ny bebyggelse

De två befintliga byggnaderna inom Starkströmmen 2 och 4 rivs och ger plats för ett nytt och större kontorshus. Norr om denna byggnad anläggs en driftdepå bestående av kör- och uppställningsytor samt en mindre byggnad.



Situationsplan över planområdet. Planområdesgränsen markerad med svart streckad linje.

Driftdepå

Driftdepån placeras i planområdets norra del och rymmer ytor för uppställning av fordon, material, förråd, kontorslokaler och verkstad. Depån placeras i kanten av slänten och sträcker sig

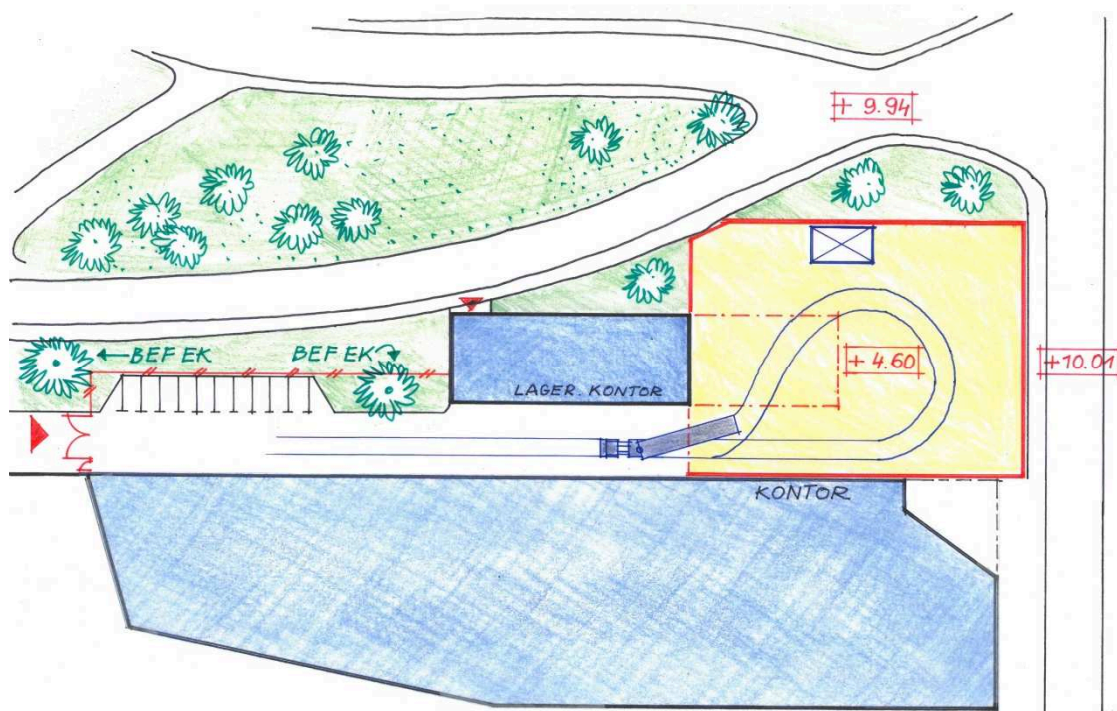
ända fram till det nya kontorshusets fasad. Depån utgörs av en öppen yta i marknivå för körytor och parkeringsplatser, en delvis överdäckad yta i marknivå som rymmer körytor och lager samt en byggnad som sträcker sig upp över överdäckningen som rymmer kontor och lager. Hela driftdepåområdet kommer att vara inhägnat.

Nivåskillnaden mellan Jägmästargatan och marknivån inom depån är ca 5,5 meter. Depåns kontors- och lagerbyggnad sträcker sig i höjddled en våning över överdäckningen och är därmed synlig i gatuplan från Jägmästargatan. Kontorslokalerna förläggs i den del som ligger ovan gatunivån och kan även nås via en personentré mot norr i depåns överbyggnad, i direkt anslutning till trottoaren på Midskogsvägen. Direkt öster om överbyggnaden finns en instängslad öppning ner till depåområdet så att lastning och lossning kan ske med hjälp av lyftkran.



Perspektiv över planområdet mot sydväst. Av streckade linjer framgår driftdepåns utbredning under parken. Av illustrationen framgår även en mindre överdäckning intill Norra länken. (SWECO)

Infart till depån sker i depåområdets västra del som nås via Midskogsvägen. Depåområdet är utformat för att kunna angöras av tunga lastbilar i olika längd och utföranden.



Skiss över depån som visar utrymmet under överdäckningen med möjlighet till rundkörning för större fordon. Av skissen framgår även att den östligaste delen av kontorsbyggnaden inte ligger i markplan utan stöds av pelare för att möjliggöra en öppen köryta under överdäckningen. Det är också inom denna yta som högre lyft medges vid lastning och lossning. (SWECO)

På överdäckningen anläggs en torg- och parkmiljö som dels ska dölja och skydda delar av depån samt fungera som en övergång mellan Jägmästargatan och det angränsande nya kontorshuset.

Elnätsstation integrerad med driftdepån

Befintlig elnätsstation i planområdet nordöstra del behålls och placeras därmed under överdäckningen. Stationen kommer att vara tillgänglig för reparation och underhåll via driftdepån. Kring stationen uppförs höga stödmurar som skapar möjlighet att röra sig runt den. Dess bottenplatta ligger 1,6 meter ovan driftdepåns marknivå. Nätstationen kommer därför att omgärdas av en upphöjd platå som nås via trappa från driftdepåns marknivå.

Kontorsbebyggelse

Befintliga byggnader inom Starkströmmen 2 och 4 ersätts av en ny kontorsbyggnad, placerad utmed Hjorthagspåfarten.

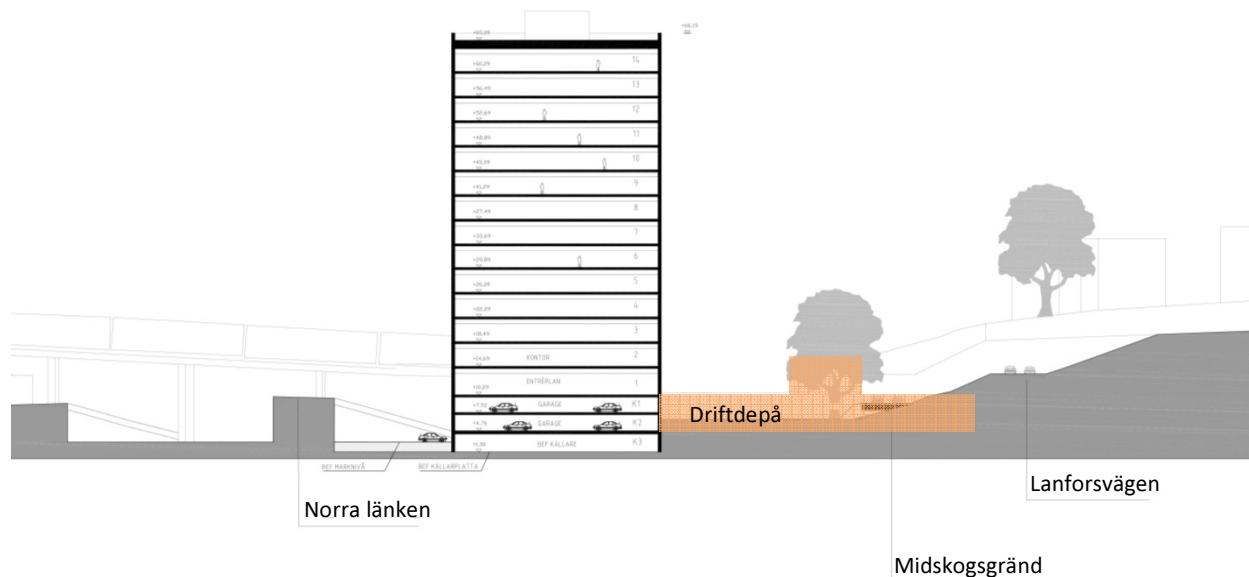
Byggrätten är placerad så att det hålls ett skyddsavstånd om 12 meter mot tunnelbanebron och minst 13 meter mot Hjorthagspåfarten (Norra länken). Byggrättens byggnadsarea är ca 3680 m².

Byggnaden är fördelad på två volymer i ca sex respektive fjorton våningar räknat från nivån på Jägmästargatan. Byggnaden är tänkt att genomföras i två etapper där den första etappen utgör den högre delen närmast Jägmästargatan. Byggnadens totala bruttoarea (BTA) beräknas vid full utbyggnad till ca 45 000 m², varav 30 000- 35 000 m² är ljus BTA.

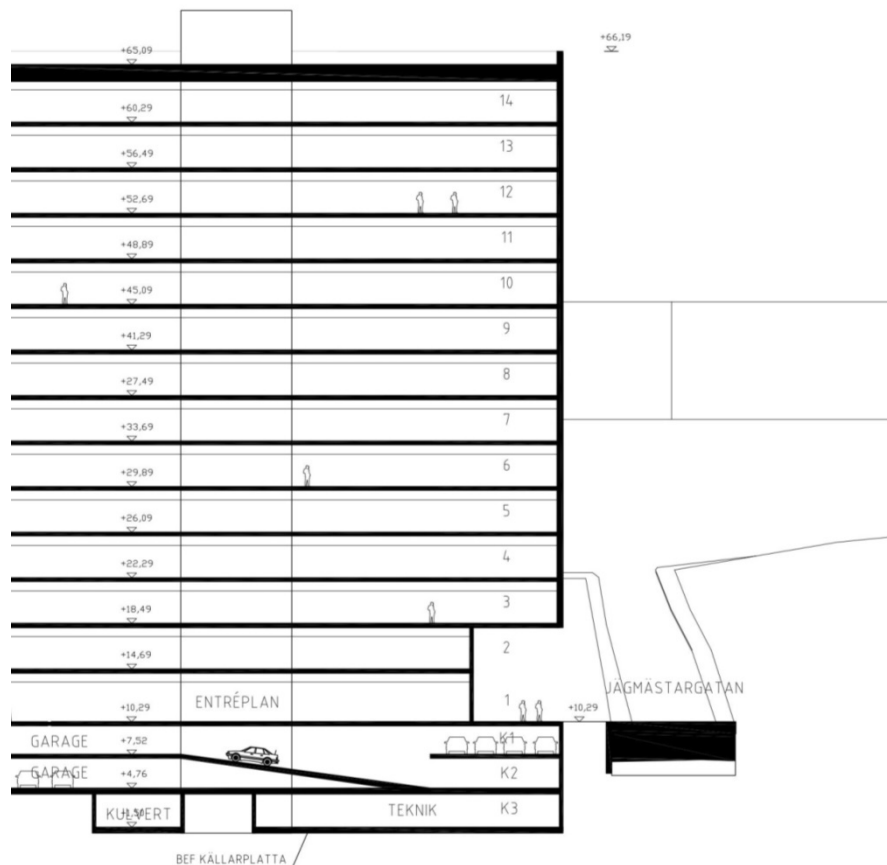
Nivåskillnaden mellan Jägmästargatan och byggrättens marknivå ger utrymme för två garageplan under entréplanet. Garageplanen är inte synliga från Jägmästargatan, däremot från omgivande mark inom planområdet. Garaget nås från byggnadens södra långsida via infart från Midskogsvägen. Teknikutrymmen kan placeras under mark under garageplanen.



Vy från öster som visar hur föreslaget kontorshus förhåller sig till omgivningen. Den halvtransparenta volymen till höger illustrerar det kraftvärmeverk som är under uppförande. (Tengbom Arkitekter)



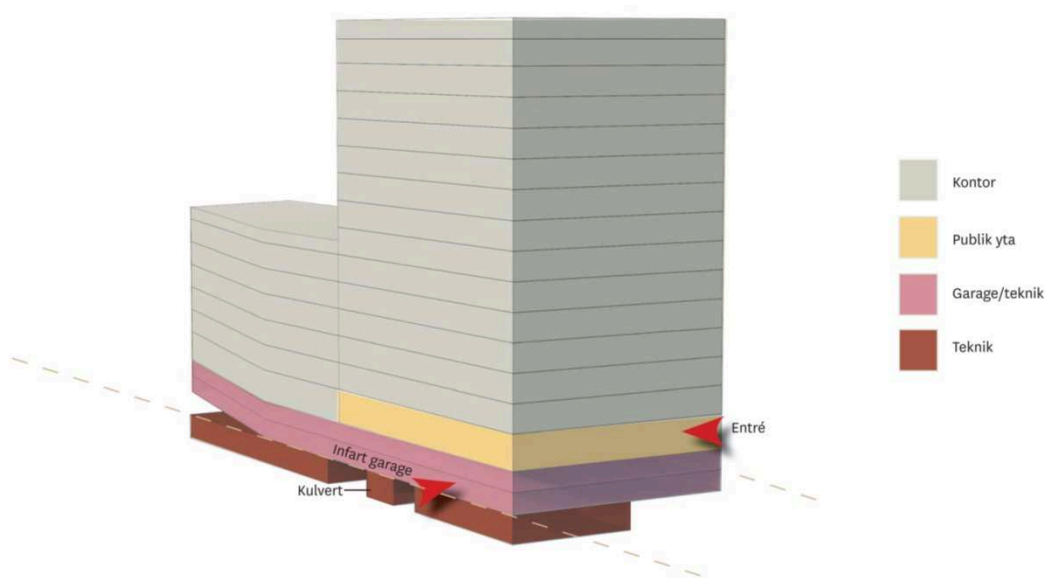
Sektion från öster över hur kontorsbyggnaden förhåller sig till anslutande mark- och gatunivåer samt driftdepån. Bilden visar även ungefärlig utbredning av driftdepån. (Tengbom Arkitekter med tillägg av stadsbyggnadskontoret)



Sektion från söder som visar hur kontorsbyggnaden förhåller sig till nivån på Jägmästargatan och är ett exempel på hur byggnaden kan utformas. (Tengbom Arkitekter)

Byggnaden ska bidra till ett levande gaturum mot Jägmästargatan som är områdets huvudstråk. Byggnaden ska därför ha en öppen och transparent bottenvåning mot Jägmästargatan genom att huvudentré och mer publika funktioner, till exempel restaurang, placeras mot gatan. Se mer under avsnittet ”Gestaltning”.

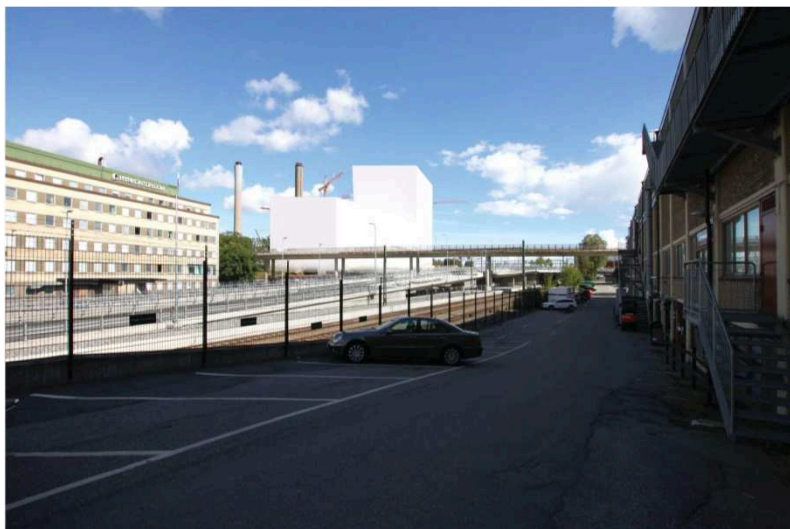
Närmast trafikplats Hjorthagen medger detaljplanen en mindre överdäckning. Tillsammans med överdäckningen kan byggnaden tydligt samspela med och bli en del av Jägmästargatans gaturum.



Principillustration för kontorsbyggnadens indelning i olika funktioner. Entrévåningen är publik och transparent mot Jägmästargatan. (Tengbom Arkitekter)



Vy från väster från Lidingövägen. Till vänster i bild skymtar Kungliga Tennishallen och till höger kv. Bremen. (Tengbom Arkitekter)



Vy från väster från Kungliga Tennishallen. Till vänster i bild syns byggnad inom fastigheten Starkströmmen 1. (Tengbom Arkitekter)



Vy från öster från Lidingövägen. I fonden Hjorthagspåfarten och Norra länken. (Tengbom Arkitekter)

Park och entréområde

Planområdet binds ihop med Jägmästargatan genom föreslagen överdäckning som kommer fungera som entréområde för kontorsbyggnaden och i övrigt park. Överdäckningen ligger på samma nivå som anslutande trottoarer på Jägmästargatan och Midskogsvägen vilket innebär att den befintliga slänten närmast korsningen försvinner. Parken på överdäckningen föreslås planteras med ängsgräs eller liknande för en naturlig övergång till befintlig grässlänt. I det fall träd behöver tas bort på grund av överdäckning bör de ersättas av nya i anslutning till korsningen Lanforsvägen/Jägmästargatan för att rama in och markera parkområdet.

Förutom den parkmiljö som skapas på överdäckningen behålls delar av slänten som parkmark. De två jätteekarna som finns i slänten skyddas mot avverkning genom bestämmelse i detaljplanen (n1). Gränsdragningen mellan park och driftdepå är anpassad för att ge dem så goda växtförhållanden som möjligt utifrån förutsättningarna.

I planområdets västra tillkommer ett parkstråk i syfte att möjliggöra gång- och cykelförbindelse till de västra delarna av Hjorthagen.

Parkeringsplats

I planområdets sydvästra del, under tunnelbanebron, föreslås en parkeringsplats med ca 30 platser som är tänkta att i första hand hyras ut till boende i Hjorthagen. Inför planens granskningsskede behöver behov av begränsning av tillåtna fordonstyper utredas utifrån säkerhetsskäl då parkeringsplatsen är delvis placerad under tunnelbanebron. Parkeringsplatsen behöver vid mycket enstaka tillfällen kunna användas för tillfällig angöring för verksamhet inom Starkströmmen 1.

Mark för småindustri

Det tidigare järnvägstrafikområdet, i förlängningen av Midskogsvägen, planläggs huvudsakligen som gata och resterande del, cirka 70 m², som småindustri. Område för småindustri syftar till att ta bort markanvändningen järnvägstrafik och istället möjliggöra för utökning av fastigheten Starkströmmen 1, som är planlagd för industri.

Gator och trafik

Biltrafik

Båda verksamheterna och parkeringsplatsen nås via Midskogsvägen som enligt planförslaget avslutas med en vändplan under tunnelbanebron. För att klara höjdskillnader i området behöver befintlig vägföring behållas vilket innebär att trafik till depån och kontorsbyggnaden går i en skarp kurva under tunnelbanebron. Från vändplanen nås verksamheterna sedan via en gemensam köryta inom kvartersmark. Planförslaget innebär därmed att hela Midskogsgård blir kvartersmark. Vägföringen är dimensionerad för tunga fordon i olika längd och utförande.

På Jägmästargatan, utanför planområdet, anordnas tre angöringsplatser för personbilar i anslutning till

kontorsbyggnadens huvudentré. Ombyggnad av gatan planeras ske i samband med att planområdet utvecklas.

All parkering sker inom kvartersmark. Inom området för driftdepå planeras för ca nio parkeringsplatser, vilket bedöms täcka behovet för depån. Kontorsbyggnadens två parkeringsdäck rymmer totalt ca 180 bilplatser och längs med kontorsbyggnadens södra fasad planeras även markparkering med ca 60 platser, vilket ger ett p-tal motsvarande 7 platser per 1000 m² BTA kontor.

I förlängningen av Midskogsvägen planläggs område för järnvägstrafik huvudsakligen som gata innan parkmark tar vid. Lokalgatan syftar endast till att säkra tillgängligheten till de västra delarna av fastigheten Starkströmmen 1 som idag nyttjas av staden. Den är därför inte försedd med vändplan och allmän biltrafik behöver därför förhindras genom lokala trafikföreskrifter.

Gång- och cykeltrafik

Det nya kontorshuset nås enkelt till fots och med cykel via Jägmästargatan som kommer att byggas om med dubbelsidig cykelväg och övergångsställe framför kontorshusets huvudentré.

I väster planläggs tidigare järnvägstrafikområde som park i syfte att anlägga gång- och cykelväg. Den ska ansluta till kommande gång- och cykelvägnät i Hjorthagen och blir en viktig öst-västlig förbindelse i Hjorthagens södra del.

Staden utreder möjligheten att förbinda Lidingövägen och Hjorthagen med en gång- och cykelförbindelse parallellt med befintlig tunnelbanebro och ges därför stöd på plankartan. Bron går längs med tunnelbanans östra sida på egen konstruktion och ansluter så småningom till Lanforsvägen. Bron ligger i samma höjd som tunnelbanan för att klara fria höjder för underliggande gator.

Cykelparkering kan anordnas i anslutning till kontorsbyggnadens huvudentré och för personalbehov i parkeringsgarage och inom driftdepåns område. För kontorsbyggnaden planeras det för 300 cykelparkeringar, vilket följer stadens riktlinje om att det ska finnas 10-20 platser per 1000 m² BTA eller 0,2-0,25 platser per anställd. Behovet för driftdepån är betydligt mindre, ca 5-10 platser.

Tillgänglighet

Planförslaget uppfyller stadens riktlinjer för tillgänglighet. För besökare till kontorsbyggnaden är det möjligt att angöra med bil på Jägmästargatan, med mellan knappt tio meter till tjugo meter från huvudentrén. Handikapparkering är möjligt att anordna i parkeringsdäck intill hiss. Inom driftdepåns parkering planeras en handikapplats.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

Ledningar för vatten och avlopp finns inom planområdet. Se mer om ledningar under rubriken genomförande.

Dagvatten

Eftersom marken till största del är hårdgjord inom planområdet kommer i princip inget vatten att kunna infiltreras till grundvattnet i området. Hanteringen av dagvattnet behöver därför så långt som möjligt fördröjas lokalt i området för att sedan ledas vidare i kombinerad ledning som idag.

Inom användning kontor (K och KC1) kommer dagvatten fördröjas genom att byggnaden förses med växtbädd på tak, exempelvis sedum, och att växtbäddar anläggs på marken. Omkring 80 procent av takytan bedöms kunna utföras som sedumtak vilket motsvarar ca 2 900 m² beroende på byggnadens utformning. Möjligheten att anlägga växtbäddar på mark begränsas av att stora delar av området omfattas av ledningsrätter för underjordiska ledningar samt markens beskaffenhet. 2-4 mindre träd bedöms som möjligt att plantera i växtbäddar.

Inom användning driftdepå (T1) skapas möjlighet till fördröjning genom att delar av den hårdgjorda ytan däckas över med planterbart bjälklag samt att byggnaden förses med växtbädd på tak. Inför planens granskningsskede ska en dagvattenutredning tas fram som redovisar möjlighet till fördröjning.

El/Tele

El- och teleledningar finns inom planområdet.

Energiförsörjning

Befintlig elnätsstation i planområdets nordöstra del behålls och integreras med överdäckningen av driftdepå.

Avfallshantering

Hämtning av avfall från depån sker inom depåområdet och ska eftersträvas att ske i anslutning till den gemensamma infarten.

Hämtning av avfall från kontorsbyggnaden ska eftersträvas att ske i anslutning till infarten till fastigheten. Lokaliseringen påverkas av att byggnaden är tänkt att genomföras i två etapper. Kontorsverksamheten kommer även ha en miljöstation inom fastigheten med angränsningsmöjlighet för hämtning.

Räddningstjänst

Befintligt brandpostnät finns inom planområdet i form av konventionellt brandpostsystem. Vattenledningar behöver eventuellt flyttas inom planområdet vilket kan innebära förändringar för brandpostsystemet.

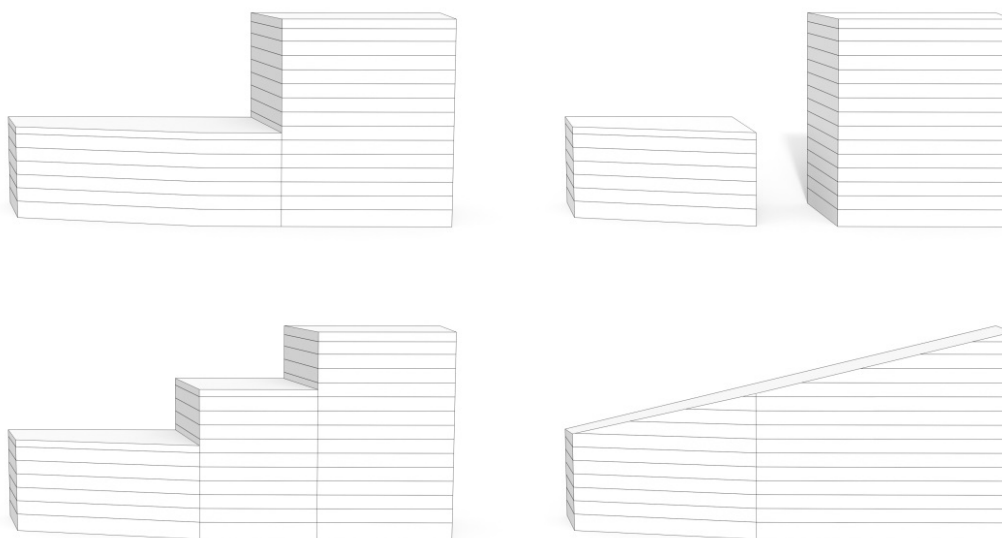
Gestaltungsprinciper

Bebyggelse och överdäckning

Kontorsbebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför granskningsskedet. Det föreslås ske genom att parallella uppdrag genomförs som tar sin utgångspunkt i samrådsförslagets volymstudier samt förutsättningar såsom buller- och riskkällor. Gestaltningen ska även ta hänsyn till påverkan på stadsbild, speciellt avseende planområdets närhet till nationalstadsparken och det faktum att byggnaden ligger vid en av Hjorthagens entréer. Gestaltningen innefattar såväl hantering av volymen som fasadutformning med material, fönster- och färgsättning.

På plankartan är högsta tillåtna nockhöjd reglerad för två olika volymer för kontorshuset. Bestämmelsen syftar till en princip med en högre volym i öster och en lägre del i väster. Volymen behöver inte vara uppdelad i två delar men ska vara lägre i väster med hänsyn till kv. Abessinen och Hjorthagsberget norr om planområdet. Plankartans bestämmelsegräns mellan olika nockhöjder kommer därför med stor sannolikhet att justeras inför planens granskningsskede.

Sockelvåningen ska ha en publik karaktär mot Jägmästargatan där huvudentrén och generösa fönsterytor bidrar till ett livfullt gaturum och transparens mellan husets funktioner och gatan.



Principillustrationer för hur kontorsbyggnadens fördelning mellan en hög och en låg volym kan hanteras. (Tengbom Arkitekter)

Huvudsyftet med parallella uppdrag är utformning av kontorshuset. Med fördel kan även gestaltning av överdäckningen samt hur byggnaden i depån kan samspela med kontorshuset i exempelvis fasadmateriell ingå i parallella uppdrag.

Parken på överdäckningen är tänkt att ges karaktär av äng, liksom angränsande slänt utmed Midskogsvägen, men kan med fördel ges en annan karaktär närmast entréområdet för att utgöra en del av det publika rum som eftersträvas mot Jägmästargatan. I övrigt ska parken utformas så att det skapas en naturlig övergång till befintlig grässlänt i väster. Öppningen i överdäckningen ner till depån ska hanteras som en del av parkens gestaltning.

Som tidigare nämnts ska elnätsstationen ligga under överdäckningen men de byggnadstekniska förutsättningarna för detta behöver utredas vidare. I det fall nätsstationens tak inte kan rymmas inom angiven markhöjd behöver detta tas omhand i gestaltningen av parken.

Övrig parkmiljö

Ytan för parkeringsplatser inom depåområdet skjuter in i befintlig grässlänt. Utan stödmur beräknas slänten få en lutning på 1:1,5 ner mot parkeringsplatserna inom depån. För att slänten norr om parkeringsplatserna ska harmoniera med närmast angränsande släntpartier bör nivåskillnaden hanteras med en stödmur.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planförslaget ger viss påverkan på naturmiljön i och med att delar av befintlig grässlänt med några träd tas i anspråk för driftdepå. Å andra sidan kommer delar av idag hårdgjord mark att överäckas med en ny park. De två jätteekarna som utgör en del av den ekologiska infrastrukturen skyddas från avverkning med planbestämmelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Lilla Värtan för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan. Dagvatten från planområdet fördröjs inom planområdet innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Jägmästargatan. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Saltsjön via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/stadsbild

Kontorsbyggnadens höjd är anpassad till omgivande bebyggelse. Det föreslagna kontorshuset mäter samma höjd, såväl som på

cirka en halvmeter, som tillåten byggnadshöjd inom kv. Bremen sydväst om planområdet och tillåten höjd för skorsten till kraftvärmeverket tvärs över Jägmästargatan.

Kontorsbyggnaden kommer att vara synlig från omgivande gator och från högre punkter i omgivningen. Byggnadens högre del kommer att vara synlig från delar av nationalstadsparken, men främst från parkens bebyggda delar. Det är därför av stor vikt att byggnadens gestaltas med hänsyn till parkens värden och kvaliteter.

I det direkta närområdet innebär planförslaget att stadsbilden kommer att förändras nämnvärt. Den nya bebyggelsen och hantering av planområdets olika marknivåer bedöms vara ett positivt tillskott i stadsmiljön. Byggnaden bidrar till att markera Norra länkens början/slut samt entrén till Hjorthagen. Parkområdet på överdäckningen och kontorsbyggnadens aktiva bottenvåning bedöms också bidra positivt till upplevelsen av Jägmästargatans gaturum. Sett ur ett större sammanhang innebär planförslaget en marginell påverkan på stadsbilden med tanke på omgivande hög bebyggelse.

Störningar och risker

Buller

Trafikbuller från Norra länken hanteras genom planbestämmelse med krav på ljudnivå i kontorsrum vilket hanteras genom fasadutformning och tekniska egenskaper för fönster.

Planförslaget i sig kan medföra högre bullernivåer i form av ökad trafik till området vilken även omfattar tunga fordon. Med låg hastighet inom planområdet, avståndet till närmaste bostäder och att tunnelbanetrafik idag korsar planområdet bedöms konsekvenserna som små.

På sikt avses ställverket norr om kv. Starkströmmen flyttas och ersättas med bostäder. Bebyggelse i kv. Starkströmmen kan därmed bilda en värdefull bullerskärm mot Norra länken för den kommande bostadsbebyggelsen.

Elektromagnetiska fält

Avståndet mellan ställverket och depåbyggnaden är 45 meter och till det större kontorshuset 75 meter. Med hänsyn till utförda mätningar av elektromagnetiska fält och i relation till de bostäder

som ligger omkring 35 meter direkt väster om ställverket bedöms planförslaget inte medföra en sådan risk för människors hälsa att särskilda åtgärder behöver vidtas.

Farligt gods

Kontorshusets närhet till Norra länken och Värtabanan innebär att dess södra fasad eventuellt behöver förstärkas.

Tidplan

Planen handläggs med normalt förfarande.

Samråd	februari-april 2015
Granskning	kvartal 3 2015
Antagande	kvartal 4 2015

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggherrarna ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark för kontor och driftdepå. Staden ansvarar för parkeringsplatsen i väster och ombyggnad och upprustning av gator.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövningen vid granskning av bygglov och bygganmälan. Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av erforderliga avtal.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman inom allmän plats.

Avtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Stockholms stad och Trafikverket.

Ett avtal för försäljning av tillskottsmark till Vasakronan avses upprättas.

Planavtal har tecknats mellan Stockholms stad och Vasakronan AB respektive Trafikverket och anger att byggherrarna står för de kostnader som är relaterade till planarbetet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6917, Dp 93002A och Dp 2004-05426 upphör att gälla inom de delar som denna detaljplan berör.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Område utlagt som kvartersmark (kontor, parkering, driftdepå, småindustri respektive tunnelbanebro) kan utgöra en eller flera separata fastigheter, som ombildas genom fastighetsreglering. Del av Hjorthagen 1:1 tillförs Starkströmmen 1, 2 respektive 4. En mindre del av Starkströmmen 1 ändras från kvartersmark till allmän platsmark (gata). Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska fortsatt ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar av detaljplanen. Angivna plushöjder i planbestämmelserna för fastighetsbestämning kommer att studeras vidare inför planens granskningsskede.

I detaljplan 2004-05426 är två mindre områden av Starkströmmen 4 planlagda som allmän plats men tillhör fortfarande Starkströmmen 4. Dessa områden ligger utanför föreslagen detaljplan men bör föras över till Hjorthagen 1:1 i samband med övrig fastighetsbildning för Starkströmmen 4.

Gemensamhetsanläggningar

Plankartan ger möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning inom område betecknat med g på plankartan för att hantera angöring till fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 samt den del av Hjorthagen 1:1 som är planlagd för driftdepå.

Ledningsrätter

Inom Starkströmmen 2 och 4 finns flera befintliga ledningsrätter. Ledningsrätter inom den södra delen av fastigheterna behålls. De

ledningsrätter som ligger i fastigheternas norra del förlorar sin verkan då berörda ledningar läggs om och flyttas till Hjorthagen 1:1. Där skapas vid behov nya ledningsrätter.

Servitut

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs ofta att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Byggherrarna står för samtliga kostnader inom kvartersmark för kontor och driftdepå som är relaterade till planens genomförande.

Gatukostnader

Staden står för samtliga kostnader för anläggande och ombyggnad av gata.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Försäljning av tillskottsmark från staden till Vasakronan regleras i avtal.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Planbestämmelse om att bullerskydd får uppföras bekräftar krav på bestämmelse i detaljplan Dp 2004-05426 och åsyftar buller från Norra länken. Åtgärden ska därför inte belasta genomförandet av nu aktuell detaljplan.

Tekniska frågor

Ledningar

Inom byggrätten för kontor ligger markledningar för vatten, avlopp, el, tele och kabel-TV som behöver flyttas helt eller delvis till område för driftdepå.

En större VA-ledningen korsar planområdet under byggrätten för kontor. Planförslaget medger två alternativa hanteringar av ledningen; kulvertering under kontorsbyggnaden med gångbar kulvert alternativt omläggning i gata öster om kontorsbyggnaden.

En avloppsledning som ligger utmed kontorsbyggnadens norra långsida flyttas till område för driftdepå.

Inom byggrätten för driftdepåns kontorsbyggnad finns ledningar för el, tele och fjärrvärme som behöver flyttas inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet ska anslutas till befintligt dagvattennät.

Byggtiden och träd

Under byggnationen ska skyddsåtgärder göras för träd markerade med n1. Stammar och rotsystem ska skyddas med instängsling.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.