

**Handläggare**  
Klas Groth  
Telefon 08-508 27 374**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Lägesredovisning inför fortsatt planering av Södra Värtahamnen mm, Ladugårdsgärdet 1:9 i stadsdelen Östermalm (1600-1800 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och uppdrar åt kontoret att fortsätta planeringen i enlighet med kontorets utlåtande.

Niklas Svensson

Bo Bergman

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

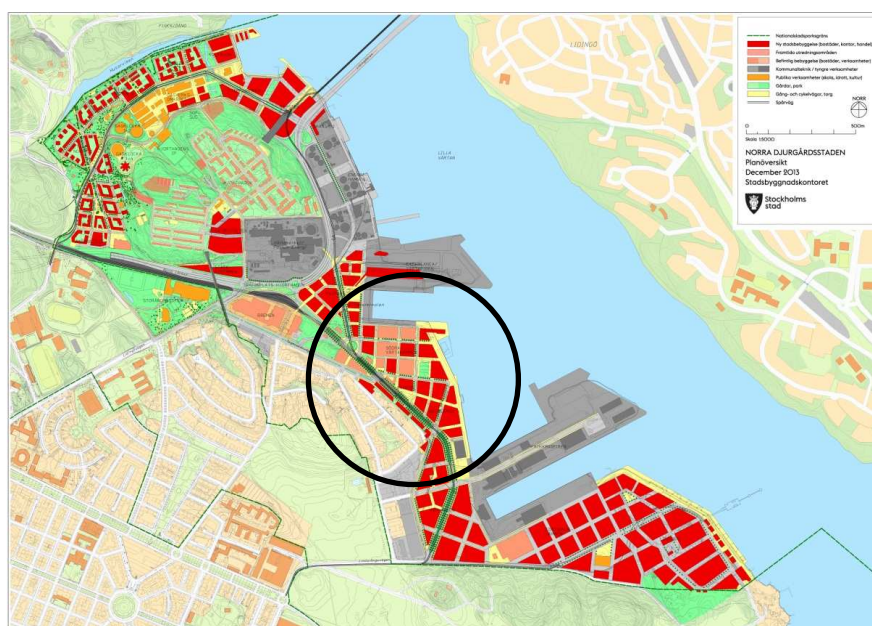
Ett program för ny, blandad bebyggelse i Södra Värtahamnen var föremål för samråd under våren 2012. Till programmet hörde en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). I samband med programmets godkännande uppdrogs åt kontoret att fördjupa underlaget inför kommande detaljplanläggning av området. Sedan dess har ett antal utredningar initierats för att förtydliga förutsättningarna vad gäller bl.a. en avveckling av bangården, kapacitetsbehov för trafik i området, samt kartläggning av kulturhistoriska aspekter. Parallellt har arbete även inletts med att konkretisera strategier och stadsbyggnadsprinciper för hela stadsutvecklingsområdet, likaväl som en översyn av gällande hållbarhetsprogram. SEB's beslut att inte etablera sitt huvudkontor i området har lett till att planeringsinriktningen behöver ses över. Staden har även antagit ett nytt förhållningssätt till externt industribuller. Parallellt med stadens planering har regeringen initierat arbete med att samordna frågor kring buller nationellt. En lagrådsremiss har presenterats och en ny lag kring externt industribuller föreslås träda i kraft i januari, 2015.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Med utgångspunkt från det fördjupade underlaget, den nya lagstiftningen samt stadens förhållningssätt till externt industribuller, bedömer kontoret det som möjligt att konkretisera planeringen för

Södra Värtahamnen inför senare detaljplanläggning. Den preliminära inriktningen är att pröva en blandad bebyggelse om ca 1600-1800 bostäder, arbetsplatser och tillhörande service, och därmed en bättre balans mellan bostäder och arbetsplatser. Områdets unika läge intill Lilla Värtans vattenrum utgör en potential att ta tillvara, dels genom den nya bebyggelsens uttryck och karaktär, dels genom att aktivera området med ett attraktivt offentligt rum som erbjuder tydliga målpunkter och stråk. Den fortsatta planeringen förutsätter att den nya lagstiftningen träder i kraft, och att stadens förhållnings-sätt för externt industribuller kan tillämpas. Även bangårdens avveckling utgör en viktig förutsättning, bl.a. för att möjliggöra en ny huvudgata och en tidig etablering av Spårväg City genom området.



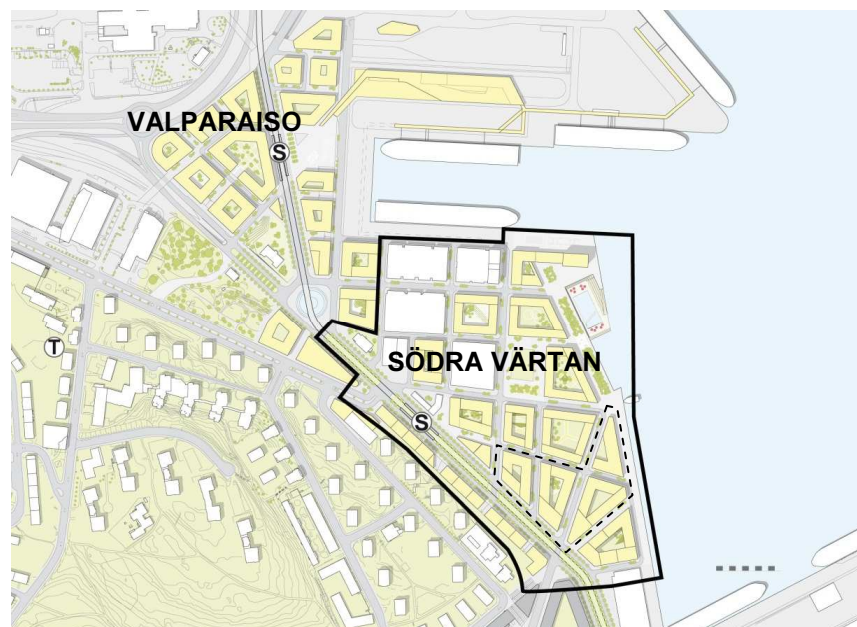
*Illustration: översikt över stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdstaden, med Södra Värtahamnen mm inringat.*

## Utlåtande

### Bakgrund

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens största stadsutvecklingsområden för cirka 12 000 nya bostäder och ca 35 000 arbetsplatser. För områdets utveckling ingår även planering för social och kommersiell service, infrastruktur mm. Ett genomförande av den nya bebyggelsen har påbörjats i områdets norra delar (Hjorthagen) där inflyttning i de första etapperna skedde under 2012. Södra Värtahamnen utgör den centrala delen av stadsutvecklingsområdet, där ny bebyggelse också ska planeras samordnat med ett bevarande och utveckling av hamnverksamheten (Stockholms Hamnar).

Under våren 2012 genomfördes ett samråd kring *Stad och hamn i samverkan – Fördjupat program för Södra Värtahamnen* med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Programmet syftade till att aktualisera och klargöra planeringsförutsättningarna för en bebyggelseutveckling i området utifrån; ett bevarande och utveckling av kringliggande verksamheter (t.ex. hamnen); möjligheten att åstadkomma en god bebyggd miljö till struktur och innehåll; de strategiska avväganden som är nödvändiga att ta ställning till, samt; efterföljande detaljplanering för områdets delområden.



*Illustration: Södra Värtahamnen som illustrerats i upprättat program. Rosenbergs Arkitekter. Möjlig avgränsning av kommande detaljplaneområde i svart linje. Streckad linje anger kvarter som tidigare planerats för kontor (kv Antwerpen mm).*

Bebyggelseförslaget präglades i hög grad av närheten till hamnverksamheten, som är avsedd att finnas kvar och utvecklas i närområdet. Mot bakgrund av gällande nationella riktlinjer för externt industribuller kom programförslaget att innehålla en relativt hög

andel kontor och verksamheter. Programförslaget redovisade bostäder endast i sex kvarter i de centrala delarna av området, då uppskattat till 1000-1200 lägenheter och ca 25 000 arbetsplatser i omgivande bebyggelse.



*Illustrationer från programförslaget över fördelning mellan bostäder (t.v.) och kontor (t.h.). Med tillämpning av stadens policy för externt industribuller bedöms andelen bostäder kunna utökas.*

Området Södra Värtahamnen är idag avskuret från omgivande stadsdelar genom både infrastruktur (Lidingövägen, Tegelluddsvägen, Värtabanans östra bangård) som de topografiska förhållandena. I syfte att skapa bättre förutsättningar för en tydligare integration av den nya stadsdelen med staden i övrigt, föreslogs bl.a. att det utreds om den östra bangården kan avvecklas.

Samrådet redovisades i stadsbyggnadsnämnden under 2012, då kontoret även fick i uppdrag att utreda vidare frågor kopplade till bl.a. relationen bostäder – hamnverksamhet (buller), riskfrågor och transporter av farligt gods, infrastrukturförsörjning, kulturmiljö samt stadsbyggnadsmässiga kvaliteter.

Följande lägesredovisning utgör en återrapportering till nämnden avseende de frågor kontoret gavs i uppdrag att studera vidare från programskedet, samt en inriktning till fortsatt arbete inför kommande detaljplaneläggning. Lägesredovisningen görs med utgångspunkt från delområdet Södra Värtan (ej Valparaiso).

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Området Norra Djurgårdsstaden är i Stockholms Översiktsplan 2010 – Promenadstaden – utpekad som stadsutvecklingsområde. I planen anges bl.a. att området skall karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet och utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden samt att sambanden med omgivande stadsdelar ska förstärkas. I översiktsplanen utpekas även de riksintressen som berör området (hamn, infrastruktur, kulturmiljö). Planerad utveckling ligger i linje med stadens översiktsplan.

### Program för stadsutvecklingsområdet

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden (dnr 1999-08607-53) upprättades under 2001 med utgångspunkt från stadens tidigare översiktsplan. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planeringen av området och redogör för dess resurser, potential och restriktioner i tid och rum. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 12 juni 2003 kontorets redovisning och beslutade att gå vidare med planeringen för bland annat Södra Värtahamnen.

### Gällande planer och tidigare förslag till detaljplaner

Området är ursprungligen planlagt för hamn- och industriändamål (1943, Pl 2927), men inom vilket den avsedda verksamheten över tid har ersatts av annan verksamhet och bebyggelse. Exempel på detta är kontorsverksamhet och hotell från 1986 (Pl 8399) samt ny handels- och kontorsbebyggelse i kv Riga (Dp 2004-07590). Bebyggelsen inom kv Riga färdigställdes under 2010. Under 1959 fastslogs även Pl 5425, i syfte att möjliggöra muddring och utfyllnad i vattnet för hamnverksamhetens behov.

Med utgångspunkt från det övergripande programmet (2003) har förslag till detaljplaner tidigare upprättats inom Södra Värtahamnen. Planeringsinriktningen var i huvudsak bostadsbebyggelse, och staden kunde efter genomfört samråd (2005), då konstatera att planeringsförutsättningarna behövde förtydligas och vidareutvecklas, bland annat avseende relationen till riksintresset Stockholms hamn. I samband med samrådet fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att liksom för Hjorthagen upprätta ett fördjupat program för Södra Värtahamnen. Dessa förslag till detaljplaner har avskrivits.

### Detaljplan för kv Antwerpen 2 mm (Dnr 2011-21976-54)

Med utgångspunkt från upprättat program, påbörjade staden under 2011 ett detaljplanearbete i syfte att möjliggöra ny kontorsbebyggelse för lokalisering av SEBs huvudkontor. Byggherren SEB valde inför planerat samråd under 2013 att avbryta arbetet. Ärendet har avskrivits.

### Detaljplan för kv Bristol 1 mm (Dnr 2012-19740-54)

Parallellt med uppstartat planarbete för kv Antwerpen 2, påbörjades tillsammans med Vasakronan under 2012 ett planarbete för kv Bristol 1 mm. Stadens markanvisning anger ny bebyggelse för i huvudsak kontorsverksamhet om ca 26-28 000 m<sup>2</sup> BTA. Planarbetet avstannade i samband med att SEB valde att avsluta sitt planarbete och är nu vilande.

## Övriga beslut och planeringsförutsättningar

### Miljöprofil

Kommunfullmäktige har beslutat att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling (2010) ligger till grund för arbetet, och som konkretiseras i s.k. handlingsprogram inför varje detaljplaneetapp. I dagsläget utgår hållbarhetsarbetet utifrån fem fokusområden; energi, kretslopp, klimatanpassning, hållbara transporter samt livsstilsfrågor.

### Vision 2015 – utveckling av Stockholms Hamnar

Parallellt och samordnat med stadens planering har Stockholms Hamnar genomfört ett visions- och strategiarbete med syfte att belysa hur en utveckling av hamnverksamheten kan vara förenlig med den planerade stadsutvecklingen. Strategin innebär bland annat att den tyngre hamnverksamheten flyttas till alternativa lägen i regionen och att Värtahamnen och Frihamnen omstruktureras vad avser kryssnings- och färjeverksamheten så att markytor frigörs för ny bebyggelse. Verksamheten koncentreras till Värta- respektive Frihamnspiren vilket innebär att del av befintliga kajer däremellan (Södra Kajen) kan frigöras för den nya stadsdelens behov. Stockholms Hamnar har under 2012 erhållit miljötillstånd för dels hamnverksamheten dels en utbyggnad av Värtapiren. Ett genomförande av Värtapiren påbörjades under 2013. Ett genomförande av planerad bebyggelse inom Södra Värtan förutsätter att nuvarande hamnverksamhet (bl.a. traileruppställning, incheckning av fordon till färjorna, förbindelseväg för så kallad tredjelandstrafik) omlokaliseras till annan plats inom hamnområdet, bl.a. Frihamnspiren.

### Riksintresse Hamn

Stockholms Hamn är av riksintresse för sjöfarten enligt Sjöfartsverkets beslut 2001 (MB 3 kap 8§). Vilka delar av hamnen som ingår i riksintresset och vilket influensområde hamnarna har är dock inte preciserat i beslutet. Under 2005 redogjorde länsstyrelsen för en precisering av innebörden och konsekvenserna av riksintresset hamn, tillika en beskrivning av vilka funktioner som ingår i riksintresset. För Värtahamnen anges hamnverksamheten bestå av färjetrafik samt den järnvägsbundna trafiken med Finland. Hamnens influensområde avgränsas utifrån påverkan av buller, vibrationer och luftföroreningar samt de risk- och säkerhetsaspekter och transporter som är kopplade till hamnens verksamhet. Riksintresset hamn berör i dagsläget delar av området Södra Värtan. I enlighet med Stockholms Hamnars Vision 2015 kommer hamnverksamheten att koncentreras till Värtapiren och Frihamnspiren.





*Riksintresset Stockholms hamn enligt dagens avgränsning (illustrationen beskuren). Hamnfunktioner inom område längs södra kajen och kring Magasin 1 föreslås omlokaliseras till bl.a. Frihamnspiren.*

### **Riksintresse Stockholms innerstad med Djurgården**

Södra Värtahamnen ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Riksintresset motiveras av Stockholms långvariga historia som politiskt och administrativt centrum och dess speciella förutsättningar för handel, kommunikationer och försvar. Inom riksintresset finns utpekade byggnader och miljöer som särskilt speglar olika tidsepoker eller kan berätta något väsentligt om äldre tiders syn på den byggda miljön. Södra Värtahamnen har dock inte pekats ut särskilt i detta sammanhang, men ny bebyggelse inom Södra Värtahamnen har bedömts behöva relateras till riksintresset Stockholms innerstad sett bl.a. till det industri- och kulturhistoriska arvet och stadens kommunikationer.

### **Strandskydd**

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

### **Kungliga Nationalstadsparken**

Området Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården är sedan 1995 utpekad som nationalstadspark (MB 4 kap 7§). Parken ligger i huvudsak i Stockholm och Solna och till en mindre del även på Lidingö. Programområdet Södra Värtahamnen ligger inte i direkt anslutning till Nationalstadsparkens gräns. Relationen mellan planerad utveckling i området och Nationalstadsparkens kvaliteter och värden är dock viktiga att beakta i den fortsatta planeringen, utifrån aspekter så som stärkta ekologiska samband och möjligheter för boende och arbetande i området att röra sig till och från parken.

### Markanvisningar och -ägförhållanden

Staden har i dagsläget beslutat om markanvisning för två byggherrar. Del av kv Bristol 1 har markanvisats till KB Positionen 2 (Vasakronan), för uppförande av ca 26-28 000 m<sup>2</sup> BTA kommersiell bebyggelse. Kv Hull 2 mm har markanvisats till Wallfast för uppförande av ca 25 000 m<sup>2</sup> BTA kommersiell bebyggelse. Sedan tidigare har en tidig markreservation gjorts för kv Stralsund 1 till Värtan Fastigheter KB (Vasakronan, Fabège) om ca 180 lägenheter. Staden planerar att anvisa övrig mark i samband med en planprocess.



*Illustration: översikt över nuvarande markägförhållanden inom möjligt detaljplaneområde.*

Stockholm stad är lagfaren ägare till all mark inom området förutom Riga 2, Ladugårdsgärdet 1:51 samt Norrmalm 5:1. Fastigheterna Rotterdam 1, Neapel 3, Bristol 2 samt Hamburg 3 upplåts genom tomträtt.

### Aktuellt planeringsläge

Utifrån de övergripande förutsättningarna, tidigare ställningstaganden samt genomfört programsamråd, kan planeringsläget sammanfattas enligt följande.

### Aktualisering av bullerfrågor

Efter genomfört programsamråd har frågan om externt industribuller aktualiserats både nationellt som lokalt. Stockholms stad har i ett samverkansprojekt tillsammans med Göteborg, Malmö och Helsingborg under 2013 tagit fram rapporten *Stadens ljud – samexistens och metodutveckling för ökad stadskvalitet*. Projektet delfinansierades av Delegationen för Hållbara Städer och pekade på ett möjligt förhållningssätt till externt industribuller i hamnområden.

Under våren 2013 antog kommunfullmäktige i Stockholm ett nytt förhållningssätt för industribuller i planeringen. Detta innebär att externt industribuller bör hanteras på liknande sätt som trafikbuller,



i enlighet med tidigare praxis enligt den så kallade Stockholmsmodellen. Här ska påpekas att det är principerna för hantering som åsyftas, vilka ljudnivåer som ska eftersträvas vid berörda bostäder kommer att prövas i senare skede.

I augusti 2013 presenterade regeringens utredare ett förslag som pekar åt samma håll. Regeringen har den 20 februari presenterat en lagrådsremiss angående samordnad prövning av buller både nationellt och lokal. Remissen bedöms i huvudsak ligga i linje med Stockholms stads antagna policy för externt industribuller. En proposition om förändrade regler för externt industribuller avses presenteras senast den 20 mars 2014 och den nya lagstiftningen föreslås träda i kraft i januari 2015. Parallellt med detta har Boverket och Naturvårdsverket i uppdrag att utarbeta vägledning för industribuller vid planering och tillsyn. Myndigheterna ska lämna sina förslag 30 april 2014.

I det fall beslut tas om ny lagstiftning som den nu har presenterats, gör kontoret bedömningen att bostadsbebyggelse kan prövas i en detaljplaneprocess genom bl.a. tillämpning av ljuddämpad sida.

### **Avveckling av den östra bangården**

En förutsättning för att integrera Södra Värtahamnen på ett bra sätt med omgivande stadsdelar är att Värtabanans östra bangård avvecklas, i enlighet med vad som föreslås i det fördjupade programmet. En avveckling av bangården är också nödvändig för att kunna etablera Spårväg City i ett långsiktigt funktionellt läge och som försörjer både befintlig och planerad bebyggelse i stadsutvecklingsområdet från Frihamnen till Ropsten. Under det senaste året har diskussionerna mellan staden, Trafikförvaltningen (SL) och Trafikverket lett fram till ett intentionsavtal där parterna är överens om att utreda möjligheterna till en avveckling av bangården.

### **Kulturhistorisk kartläggning**

Ett arbete har påbörjats med att fördjupa analysen kring områdets kulturhistoriska värden och deras relation till riksintresset Stockholms stad med Djurgården. Ett av målen med analysen är att klargöra hur tålig respektive känslig miljön – såväl enskilda byggnader som området i stort – är för förändringar. Analysen syftar till att ge vägledning för den fortsatta planeringen.

### **Trafikflöden och kapacitet**

Kopplat till hamnens utveckling och prognoser för framtida trafikering med färjor och kryssningsfartyg pågår en kapacitetsutredning för det övergripande vägnätet inom bland annat Södra Värtan. Ambitionen är att dimensionera vägnätet för att kunna omhänderta trafiken från fartygen utan orimliga störningar, samtidigt som målen i framkomlighetsstrategin och Norra Djurgårdsstadens miljö- och hållbarhetsprogram ska vara vägledande. Det innebär att gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik generellt ska prioriteras framför privatbilism.

## Stadsbyggnadsprinciper

Kontoret har påbörjat arbete med att formulera övergripande strategier och stadsbyggnadsprinciper för hela stadsutvecklingsområdets planering och utformning. Strategierna inbegriper även en översyn av stadens miljö- och hållbarhetsprogram för området. Inför varje utbyggnadsetapp är avsikten att både stadsbyggnadsprinciperna och miljöaspekterna preciseras och konkretiseras.

## Valparaiso

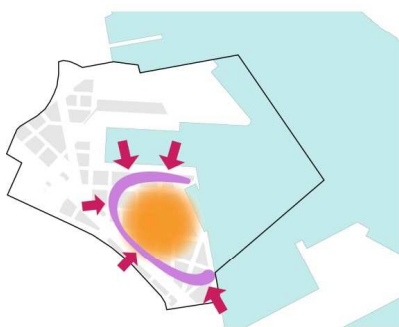
Utvecklingsarbete har även påbörjats för delområdet Valparaiso, där ny bebyggelse kommer att prövas i särskild detaljplaneprocess. Kontoret avser återkomma till nämnden kring detta vid halvårsskiftet 2014.

## Planeringsinriktning

Med utgångspunkt från det fördjupade planeringsunderlaget samt förändringar i övrigt föreslår kontoret följande inriktning för det fortsatta arbetet.

## Södra Värtan – ett pilotprojekt för god akustisk miljö

Ny bebyggelse i Södra Värtan utvecklas med stadens antagna förhållningssätt till industribuller som utgångspunkt. Detta innebär att nya bostadslösningar behöver utredas och prövas avseende dels områdets utformning och disposition, dels byggnadsteknik, materialval och lägenhetsplanering. Planeringen utgår generellt från att tillkommande bostäder lokaliseras och planeras med mindre känslig bebyggelse som bullerskydd. I samverkan med byggherrar prövas även nya lösningar avseende lägenhetsplanering, materialval och byggnadsteknik för att minimera bostädernas påverkan av buller. Särskild uppmärksamhet bör ägnas lågfrekvent buller.



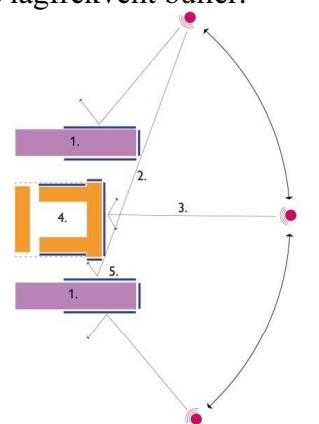
### FÖRDJUPAT PROGRAM FÖR SÖDRA VÄRTAHAMNEN

Lokalisering av mindre känslig bebyggelse för avskärmning av omgivande buller (industri- och trafikbuller)

Bostäder lokaliseras i detta fall centralt i området.

Tillvaratagande av boendekvaliteter måste säkras

 Bostadsbebyggelse  Mindre känslig bebyggelse



### EXEMPEL PÅ PRINCIPER FÖR UTFORMNING

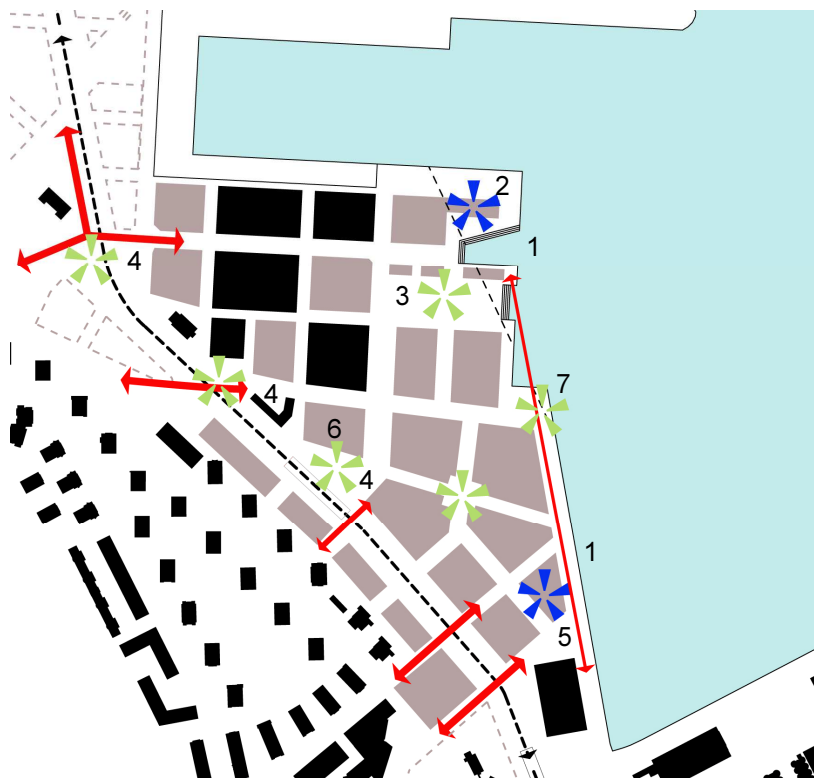
1. Blockering - avskärmning mindre känslig bebyggelse
2. Placering - minimering av direkt infallande ljud
3. Tyst sida - högre bullervärden längs exponerad fasad under förutsättning att tysta boningsrum och gård kan innehållas.
4. Bebyggelsens utformning inom kvarteret - volym och plan, "tysta fickor", god lägenhetsplanering, tekniska åtgärder, tyst gård, etc.
5. Åtgärder på fasad för minimering av ljudreflektioner - för bostads- som annan bebyggelse.

*Illustration: generella principer för utveckling av ny bebyggelse i stadsmiljö påverkad av buller.*

I projektet ingår även att söka goda lösningar som minimerar buller-påverkan av det offentliga rummet, dvs stråk, torg och parker. Här kommer akustiska designlösningar med absorberande material, grönska och andra utformningar att övervägas som verktyg för att uppnå bra ljudkvalitet. I projektet ges möjlighet att för första gången pröva stadens nya förhållningssätt till industribuller för en större, sammanhängande bebyggelse.

### Bebyggelse, markanvändning och disposition

Södra Värtan planeras för en blandad stadsdel, med balans mellan bostäder, arbetsplatser och service för en levande och attraktiv stadsmiljö. Tillkommande bebyggelse planeras med utgångspunkt från de delar av befintligt byggnadsbestånd som avses bevaras, där stadsrummet (gator och stråk) i möjligaste mån ska ge god fysisk och visuell kontakt med Lilla Värtans vattenrum. Områdets samband och kopplingar till omgivande områden utvecklas för god tillgänglighet, attraktivitet och trygghet. Med stadens förhållningssätt till industribuller som grund uppskattas i dagsläget området kunna inrymma ca 1600-1800 bostäder. Kommersiell och annan mindre känslig bebyggelse lokaliseras till områdets kanter för att bidra till avskärmning av buller för områdets inre delar.



*Schematisk illustration som redogör för några av principerna i kommande planering. (1) södra kajen byggs om och utgör målpunkt och stråk i området. (2) utfyllnad i vattnet för byggbar mark och mer kajlängd. (3) torg och park, med vattenkontakt och möjlig badanläggning. (4) entréer till området. Vid Bristolplatsen lokaliseras även spårvagnshållplats. (5) kommersiell bebyggelse, markanvisat till Wallfast, (6) Bristol – markanvisning till Vasakronan för kommersiell bebyggelse. (7) möjligt läge för hållplats för kollektivtrafik på vatten.*

I det fortsatta arbetet ska studeras hur den tillkommande bebyggelsen lämpligen lokaliseras och utformas med hänsyn till områdets förutsättningar, lokalt som sett till stadslandskapets topografi och vattenrum. Stadens front mot vattnet skall inbjuda till möten och vistelse, varvid planeringen t.ex. skall beakta möjligheten att skapa målpunkter längs kajen. Det omgivande industri- och hamnlandskapet tillsammans med Lilla Värtans vattenrum gör det möjligt att i lämpliga lägen pröva högre byggnader. Högre bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till det omgivande större stadslandskapet, t.ex. Gärdets topografi och bebyggelse, men även för ett bra lokal/mikroklimat. Primärt prövas högre bebyggelse i områdets norra och södra delar, i kombination med kommersiell bebyggelse. Kontoret föreslår i övrigt en till volym och uttryck variationsrik arkitektur, med en blandning av storlekar på byggrätter. Staden uppmuntrar även till mindre byggrätter om ca 50-70 lägenheter för att bidra till en variation i området.

#### **Service, handel mm**

I området finns idag en större matvarubutik i kv Riga. I planeringen ska utredas behov av ytterligare tillkommande handel som komplement till planerad och befintlig handel i närområdet. Inriktningen är även att bebyggelsens bottenvåningar ska erbjuda möjlighet till lokaler för butiker, service, småföretagande mm.

Beaktat områdets uppskattade inslag av bostäder ska i planeringen identifieras lämpliga lägen för förskolor. I dagsläget utgår planeringen från att det behövs 4-6 förskolor med fyra avdelningar i respektive förskola. Någon skola är för närvarande inte planerad för området, utan skolungdomar hänvisas till befintliga skolor i närområdet, planerad utbyggnad av skolor i Gasverksområdet / Hjort-hagen, samt planerad skola i Loudden på sikt.

#### **Det offentliga rummet – kaj, platser och gator**

I Södra Värtan planeras för en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt attraktiva offentliga rum som sammantaget ger en levande stad – dygnet runt, året runt. En blandning av funktioner och bostadsutbud eftersträvas i varje kvarter. Områdets naturliga flöden ska koppla samman staden och olika målpunkter i området.

Det offentliga rummet i form av gator, platser, torg och parker ska utformas för ökad tillgänglighet, attraktivitet och trygghet. Bottenvåningarna i bebyggelsen skall utformas och ges ett innehåll som ger stöd åt vistelse i det offentliga rummet. Utgångspunkten är att ett större "parktorg" lokaliseras i områdets norra del, i anslutning till kaj och vatten. Här kan eventuellt en badanläggning prövas. Som komplement till det större parktorget föreslås att mindre platser ("fickparker") lokaliseras i lägen för ökad trivsel och rekreation, inslag av grönska, samt för att ge stöd åt de flöden som förväntas i området. Genom dessa mindre platser bedöms ett bättre mikroklimat kunna innehållas, bl.a. sett till vindförhållandena. För att levandegöra stadsmiljön ska goda samband etableras mellan

bostadsgårdar och det offentliga rummet, likaväl som mellan området och staden i övrigt.

Områdets kaj blir ett av de viktigare offentliga rummen, i vilket målpunkter bör skapas för att ta tillvara vattenrummet som kvalitet i stadsbilden. Kajen utgör ett viktigt stråk för fotgängare och cyklister och kan bidra till att binda samman områdets norra och södra delar. Kajstråket ingår som ett element i Norra Djurgårdsstadens front mot vattnet och ska planeras och gestaltas för att tillgodose flera intressen. I de norra delarna ska den kunna nyttjas av områdets boende och besökare, men i de södra delarna även för hamnens verksamhet. Som utgångspunkt ges kajen därav en bredd av ca 22 meter, men detta kan komma att förändras under den fortsatta planeringen. Kajen behöver även i de södra delarna restaureras vilket innebär att kajkanten flyttas ca två meter ut i vattnet jämfört med dagens läge. I de norra delarna utreds möjligheten att fylla ut ett större område för att både tillskapa byggbar mark men också ökade möjligheter till direkt vattenkontakt. Lämpligt läge för framtida hållplats för kollektivtrafik på vattnet utreds. För att omhänderta hamnmiljöns kulturhistoriska värden är utgångspunkten att det värde som ligger i de långa, raka kajlinjerna med tydliga visuella samband ska beaktas.

I Södra Värtan utvecklas grönstråk och platser som bidrar till välmående för människor och fungerande kretslopp. Sammanhängande och välplanerade grönytor ger ett fungerande ekosystem – för området som helhet som lokalt. Dagvatten omhändertas lokalt och stadsmiljön anpassas till kommande klimatförändringar. Med rätt utformning kan gröna byggnader och gårdar även bidra till en bättre ljudmiljö i staden.

Det offentliga rummet ska berikas med konstnärlig utsmyckning. Ett arbete kring detta har inletts i samarbete med Stockholm Konst.

### **Tillgänglighet och trafik**

I Södra Värtan skapas en tät och tillgänglig stad som ger underlag för långsiktigt hållbara transportsätt – till fots, med cykel och kollektivt. Nya kopplingar och stråk skapas, bl.a. med stöd av ett väl utbyggt gång- och cykelnät men också genom centralt placerade hållplatser för buss och spårväg (Bristolplatsen). I planeringen förbereds även hållplatslägen längs kajen för kollektivtrafik på vatten. Denna och annan typ av service lokaliseras till områdets stråk och platser, och ges stöd genom levande och attraktiva bottenvåningar i bebyggelsen.

Hamnverksamheten koncentreras till Värtapiren och Frihamnspiren. För att omhänderta de trafikmängder hamnverksamheten genererar, samt beaktat stadens krav i övrigt vad gäller kapacitet och framkomlighet, har utredning inletts kring Södra Hamnvägens utformning och funktion. Södra Hamnvägen planeras att även utgöra sträckning för Spårväg City som ska passera genom området. I dagsläget ser Södra Hamnvägen ut att få en sektion om ca 42 meter

vilket bedöms tillgodose de trafikala behoven, samtidigt som sektionen innebär en utmaning för att gatan ska få ett stadsmässigt uttryck och mer mänsklig skala som också avspeglar områdets hållbarhetsambitioner.

### **Miljökrav för bostäder och kommersiell bebyggelse**

I planeringen ska handlingsprogram för miljö upprättas för tillkommande bostads- och kommersiell bebyggelse, i vilka det preciseras vilka miljökrav som ska innehållas för bebyggelsen. Motsvarande krav upprättas även för de allmänna platserna.

## **Processen**

### **Arkitektarbete**

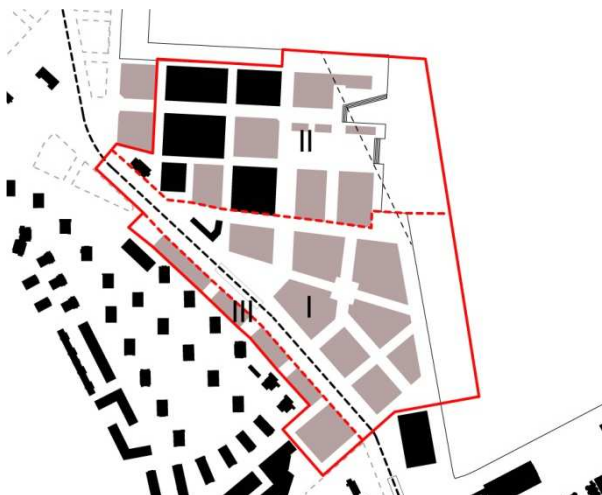
Kontoret avser att under våren 2014 inleda med ett arkitektarbete i form av parallella arkitektuppdrag, där tre arkitektkontor studerar hur de förändrade förutsättningarna kan påverka och ge avtryck i strukturen och bebyggelsens utformning. Ett syfte med uppdragen är att visa hur bostäder kan lokaliseras och utformas med stadens förhållningssätt till industribuller som förutsättning. En annan viktig del är att vidareutveckla områdets offentliga rum, inte minst i mötet med vattnet. Efter genomförda parallella uppdrag för området avser kontoret återkomma till nämnden och informera om utfallet av uppdragen och redovisa principerna för det fortsatta arbetet.

### **Detaljplan och genomförandeetapper**

Utredningsarbete sker inledningsvis för hela området, t.ex. vad gäller planerad bebyggelsens påverkan av externt industribuller. Inför att en formell detaljplaneprocess påbörjas ska både markanvisningar samt en preliminär etappindelning ha gjorts. Preliminärt ingår i en första etapp de södra delarna, inklusive bebyggelse, ombyggnad av kaj samt delar av den framtida boulevarden med spårvägen. En andra etapp omfattar de norra delarna med eventuell utfyllnad vid kajen samt samordning med planerad utveckling i Valparaiso. Eventuell bebyggelse väster om boulevarden (på nuvarande Tegeluddsvägen) är möjligt att genomföra först efter det att transporter av farligt gods från Loudden på Tegeluddsvägen har upphört.

Under kommande detaljplaneprocess föreslås att medverkande byggherrar utför mer detaljerade studier över den planerade bebyggelsens utformning.





*Schematisk illustration över möjlig etappindelning av både detaljplaner och genomförande.*

### Tider

Beaktat planerade hålltider för ny lagstiftning kring externt industribuller, har följande ungefärliga tider uppskattats för den fortsatta planprocessen.

Lägesredovisning	1 kv, 2014
Utredningsskede (buller, gestaltning mm)	2 kv, 2014
Markanvisning	3 kv, 2014
Start-promemoria detaljplan	1 kv, 2015
Plansamråd etapp 1	1 kv, 2015
Redovisning SBN	2 kv, 2015
Granskning, etapp 1	3 kv, 2015
Godkännande SBN, etapp 1	3 kv, 2015
Antagande KF, etapp 1	4 kv, 2015
Laga kraft, etapp 1	1 kv, 2016

### Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Norra Djurgårdsstaden utgör ett av stadens mer expansiva stadsutvecklingsområden, som nu går in i nästa fas genom att mark i anslutning till hamnverksamheten tas i anspråk för ny bebyggelse. Tidigare planering i området har påvisat de komplexa förutsättningarna, inte minst vad gäller samordning av ny bebyggelse och befintlig hamnverksamhet. Kontoret bedömer att en ny stadsdel i ett attraktivt läge intill Lilla Värtans vattenrum kan växa fram, under förutsättning att ett nytt förhållningssätt till externt industribuller kan etableras lokalt som nationellt. Kontoret föreslår därför att Södra Värtan, som är det första området i Stockholm där sammanhängande bostadsbebyggelse provas i en bullerexponerad miljö, utgör ett pilotprojekt där nya former för planering och byggande utvecklas. Detta bör ske i nära samverkan med byggherrar, arkitekter och andra experter som kan anta utmaningen att pröva nya lösningar vad gäller byggnadsteknik, materialval och lägenhetslösningar. Staden i sin tur behöver också utreda möjligheterna till

god akustisk design av det offentliga rummet för att bidra till en kvalitativ boende- och vistelsemiljö.

Utveckling av ny bebyggelse i området är beroende av en avveckling av bangården, dels för att möjliggöra en bra integration av Södra Värtan med övriga staden, dels för att Spårväg City ska kunna etableras som kommunikationsmedel tidigt i områdets utveckling. Frågan om bangårdens avveckling har lyfts med Trafikverket och andra berörda parter.

Områdets vattennära läge utgör en stor potential för att området ska bli attraktivt som både boende- och vistelsemiljö. Som ett led i detta föreslås att målpunkter i olika former etableras, bl.a. längs vattenfronten där möjlighet finns såväl för hållplatser för båttrafik som för badanläggning. För detta behövs sammantaget även en fortsatt samordning med Stockholms Hamnar om den framtida hamnverksamhetens behov.

Staden har sedan tidigare markanvisat kv Bristol 1 till Vasakronan för uppförande av kommersiell bebyggelse. I det fall stadens förhållningssätt för externt industribuller kan tillämpas, bedömer kontoret det som intressant att pröva bostäder även inom ramen för denna markanvisning. En sådan förändring förutsätter att Vasakronan också ser detta som möjligt. Kontoret föreslår att frågan utreds under den kommande planprocessen.

SLUT