

**Handläggare**  
Olga Johansson  
Telefon 08-508 271 74**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Ängsbotten 6 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet (ca 400 bostäder och centrumverksamhet)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Maria Sahlstrand  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Området är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, och ingår i ett program för Hjorthagen som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2009.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder med blandad upplåtelseform inklusive två gruppboenden med gemensamhetslokaler. Planen ska även utreda möjligheten till centrumändamål i bottenvåningarna. Då planområdet utgör en ny entré till Hjorthagen och bildar stadsfront mot Kungliga nationalstadsparken ska ny bebyggelse utformas med hög arkitektonisk kvalitet och skapa kopplingar till omgivningen.

Ett nytt parkstråk ska studeras mellan Värtabanan och den nya bebyggelsen för att stärka det ekologiska spridningssambandet mellan Nationalstadsparken och Hjorthagsberget.

Det aktuella planområdet har tidigare hanterats i stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret ansökte 2018 om planeringsbesked från Länsstyrelsen för att tydliggöra förutsättningarna för hantering av bulleralstring från närliggande Värtans bangård. Länsstyrelsen lämnade negativt besked med hänvisning till att bangårdens verksamhet skulle kunna påverkas negativt. Trafikverket tog därefter, på begäran av staden, fram en fördjupad bullerutredning där bebyggelse inom Ängsbotten skulle vara möjlig utan att bangården påverkas negativt. Med stöd av den bullerutredningen bedömer stadsbyggnadskontoret att bullersituationen är sådan att med en genomtänkt utformning av

**Stadsbyggnadskontoret**

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

byggnadsvolymerna skapas goda förutsättningar att klara bullerkraven.

Det kommer i planarbetet att utredas hur den nya bebyggelsen kan utformas med hänsyn till människors hälsa avseende buller samt skyddsavstånd till Värtabanan och Norra länken.

Planområdet ligger inom området för riksintresseprecisering för Östlig förbindelse och kommer att pröva dess praktiska betydelse.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

## UTLÅTANDE

### Syfte

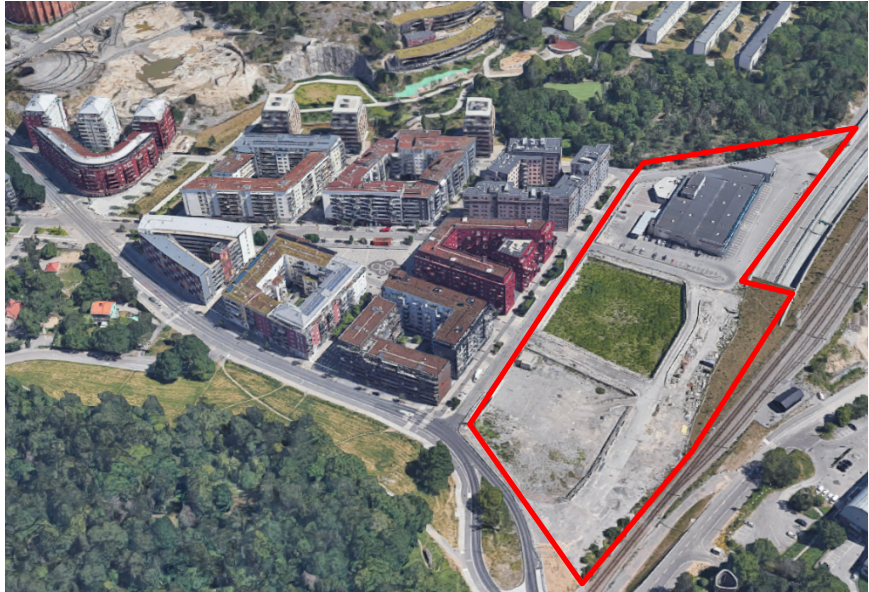
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för cirka 400 bostäder i centralt läge med blandad upplåtelseform inklusive gruppboenden med gemensamhetslokaler. Ett vidare syfte är att utreda möjligheten till centrumändamål i bottenvåningarna. Då planområdet utgör en ny entré till Hjorthagen och bildar stadsfront mot Kungliga nationalstadsparken ska ny bebyggelse utformas med hög arkitektonisk kvalitet och skapa kopplingar till omgivningen.

Ett annat syfte med planen är att stärka de ekologiska spridningssambanden mellan Nationalstadsparken och Hjorthagsberget genom att studera ett parkstråk mellan den nya bebyggelsen och Värtans bangård.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar en större del av fastigheten Ängsbotten 6, Ängsbotten 8 samt delar av Ängsbotten 9, Hjorthagen 1:1 och Hjorthagen 1:2. Området är beläget vid västra Värtans bangård samt angränsar mot Nationalstadsparken i väster och söder. I norr ansluter planområdet till en kvartersturktur inom västra delen av Norra Djurgårdsstaden.



*Flygfoto med planområdet markerat i rött.*

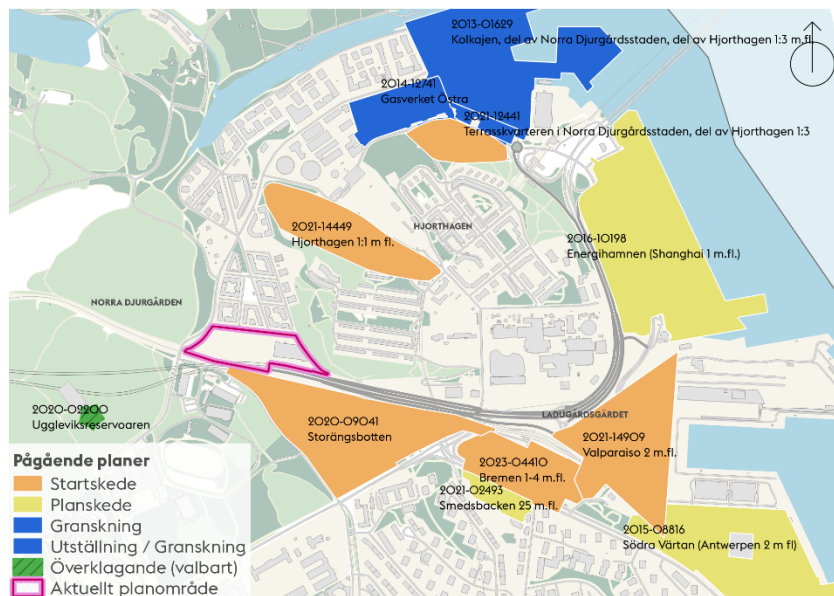


*Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.*

### **Pågående detaljplaner i området**

Nedan listas några detaljplaner som kan ha en indirekt påverkan på planområdet.

- Detaljplan för Hjorthagskransen, 2021-14449, i startskede. Detaljplan för kompletterande bostads- och centrumbebyggelse i den gröna kransen runt Hjorthagen. Bebyggelsestrukturen ska koppla samman Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden.
- Detaljplan för Storängsbotten, 20220-09041, i startskede. Detaljplan för idrott, rekreation, evenemang och hälsovård. Parken ska ha en sammanbindande funktion i stadsstrukturen.



*Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.*

### Gällande detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är detaljplanerat och omfattas av Pl 5256 (laga kraft 1961) som anger industri- och trafikändamål. En mindre del av planområdet omfattas av Dp 2011-10341, som omfattar gatumark och parkmark i områdets västra del. Planområdet berörs även av 93002A, Norra länken (laga kraft 1996) och en mindre del som medger teknisk anläggning av Dp 2008-12203, etapp Västra (laga kraft 2010). Planområdet angränsar mot ett område med områdesbestämmelser Ob87032, Norra Innerstaden.

### Markägförhållanden

Stockholms stad äger all mark inom detaljplaneområdet. Ängsbotten 8 innehas med tomträtt av S:t Erik markutveckling AB och planeras att markanvisas senare under planprocessen i enlighet med intentionsavtal som staden har avsikt att teckna med S:t Erik Markutveckling AB.

### Relaterade beslut och styrande dokument

#### Riksintressen

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

Planområdet gränsar mot Kungliga nationalstadsparken som skyddas enligt Miljöbalken 4 kapitel 1 och 7 §. Riksintresset skyddar det historiska landskapet med sina natur- och kulturvården. Öster om planområdet ligger värdekärnan Abessinien med dess kulturhistorisk värdefulla bebyggelse.



Värtabanan är av riksintresse för kommunikation och järnväg och är en del av ”Rail Net Europe”. Värtan västra bangård ligger söder om planområdet och utgör ett verksamhetsområde.

Precisering av riksintresset Östlig förbindelse påverkar planområdet genom sitt skyddsområde för underliggande motorledstunnlar.

### **Översiktsplan**

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

### **Stockholms byggnadsordning**

I Stockholms byggnadsordning pekas området ut som en del av stadsbyggnadskaraktären *tät blandstad*. Området präglas av den traditionella kvarterstaden med slutna kvarter och med blandning av bostäder, service och handel i bottenvåningar längs centrala stråk. Kvarteren präglas av tydliga gränser mellan privat och offentlig mark.

### **Program**

Ett program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2003.

I det fördjupade programmet för Hjorthagen, antaget i stadsbyggnadsnämnden 2009, anges att planområdet kan förtäta med kontor, handel och bostäder och att buller och riskfrågan kring transport av farligt gods bör utredas inom planprocessen. Ytan mellan ny bebyggelse och Värtabanan redovisas som ett svagt ekologiskt samband mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken.

Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett miljöprofilområde där kommunfullmäktige i september 2021 godkände en uppdaterad version av *program för Hållbar stadsutveckling för Norra Djurgårdsstaden*. I programmet konkretiseras ett antal strategier och hållbarhetsmål för områdets långsiktiga utveckling.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Detaljplan för Ängsbotten 6 i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2011-10341 antogs av Kommunfullmäktige den 17 februari 2014, 19 § och upphävdes av Länsstyrelsen den 14 december 2015. Detaljplanen upphävdes med undantag för den västra delen av området som omfattades av PARK och GATA. Den delen av planen fick laga kraft 16 mars 2016.

Den 15 mars 2016 fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för planläggning av bostäder i Ängsbotten 6 i stadsdelen (Dp 2016-02323). Efter detaljplanesamråd 2017 reviderades detaljplanen och ett planeringsbesked begärdes av Länsstyrelsen. 2018 lämnar Länsstyrelsen negativt planeringsbesked.

Den 11 maj 2023 har exploateringsnämnden markanvisat del av Ängsbotten 6 till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB och den 24 augusti 2023 till Aros Bostadsutveckling AB.

## Nuvarande förhållanden

### Markanvändning

Större delen av området som tidigare var ängsmark, har fyllts ut och förberetts med infrastruktur och påldäck vilket gör att kommande bebyggelse bör anpassas efter den utbyggda infrastrukturen. Planområdet omfattar cirka 3 ha. Den gällande detaljplanen för Ängsbotten möjliggör för lättare industri- eller handelsverksamhet.



*Vy mot planområdet till höger sett från Madängsgatan.*



*Vy mot planområdet och bostäder i etapp Västra sett från Lövängsgatan.*

Inom planområdet har staden byggt ut arbetsgator. Inom Ängsbotten 6 finns det en pumpstation som avses vara kvar. Inom Ängsbotten 8 har Hemköp en livsmedelsbutik i en byggnad utan stadsbildsmässigt värde. I övrigt är marken obebyggd. En del ytor inom planområdet används tillfälligt för padelverksamhet och skatepark. Inom området förekommer två grundvattenmagasin.

### Stadsbild och karaktär

Ängsbotten ligger i dalsänkan mellan Hjorthagsberget och Ugglebacken och utgör den avslutande etappen söderut i anslutning till Gasverket i Hjorthagen. Bebyggelsen i de angränsande kvarteren i Norra Djurgårdsstaden är en blandning av byggnadsvolymer och hushöjder, fasadmateriell och kulörer. Enskilda byggnader har tillåtits att framhävas i stadsbilden. Miljötekniska lösningar som solpaneler, gröna tak har integrerats i arkitekturen. Gaturummen formas av tät kvartersstruktur i sex till sju våningar med träd planterade i infiltrationsbäddar.

Bebyggelsen i dalgången inramas av vegetationsklädda höjdryggar i öster och väster, men exponeras mot Värtabanan, Norra länken och Storängsbottens öppna landskapsrum i söder.

Storängsbotten och idrottsparken rymmer glest placerade byggnader och olika typer av idrottsverksamhet och ligger söder om den nya planerade bebyggelsen mellan Värtans västra bangård och Gärdet.

### Kulturmiljö

Planområdet saknar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse men angränsar till det kulturhistoriskt värdefulla Gasverket och smalhusområdet Abessinien samt till Nationalstadsparken. Marken inom området utgörs av gammal sjöbotten och inga kända fornlämningar finns inom området.

### Trafik och kollektivtrafik

Ett prioriterat cykelstråk går längst Bobergsgatan mot Ropsten och city. Befintligt cykelstråk Roslagstull/Universitetet nyttjas också i stor omfattning.

Området trafikeras idag av busstrafik, linje 55 samt linje 73. Närmaste tunnelbanestation är Ropsten med uppgång Artemisgatan/Jägmästargatan på ett gångavstånd ca 800 meter från planområdet.

Motortrafik når planområdet via Bobergsgatan och Madängsgatan. Stadens övergripande gatunät samt Norra länken nås antingen via Bobergsgatan som ansluter till Lidingövägen vid Ropsten eller via Bobergsgatan och Södra Fiskartorpsvägen och vidare mot city.

### Miljö

Den begränsade vegetationen inom planområdet består av små unga tallar samt björkar och utgör i dagsläget mycket låga naturvärden. Väster och öster om planområdet, i Nationalstadsparken respektive på Hjorthagsberget, finns ett ekbestånd. Området befinner sig i det svaga gröna spridningssambandet mellan norra och södra Djurgården som behöver stärkas.

Planområdet är beläget inom huvudavrinningsområdet *Mellan Åkerström och Norrström* och delavrinningsområdet *Rinner mot Hursaviken*, och avrinner naturligt till ytvattenförekomsten *Lilla Värtan* för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

### Störningar och risker

Planområdet är idag utsatt för buller från Värtabanan samt Norra länken och Bobergsgatan. Tågtrafiken på Västra bangården genererar trafikbuller från genomgående tåg och verksamhetsbuller i form av industribuller och lågfrekvent buller från rangering. En utredning har tagits fram av Trafikverket och sammanfattningsvis så bedöms det finnas goda möjligheter att klara bullerkraven för bostadsbebyggelse. Avseende lågfrekvent buller finns möjlighet att uppnå erforderlig ljudreduktion i fasad för att klara riktvärdena inomhus.

Farligt gods förekommer dels på Norra länken och dels på Värtabanan. Antalet farliga godstransporter med tåg och transporter med farligt gods på Norra länken anses vara få. Riskfrågan behöver studeras vidare i planarbetet.

Enligt Stockholms stad skyfallskartering finns det befintliga lågpunkter i anslutande gator norr om planområdet och några lågpunkter inom Värtans västra bangård. Området angränsar även till Norra länkens tunnelmynning som bedöms översvämmas vid större skyfall. Detaljplanen behöver säkerställa att



översvämningsrisker minimeras och att ingen försämring avseende befintlig skyfallssituation sker inom och utanför det aktuella planområdet.

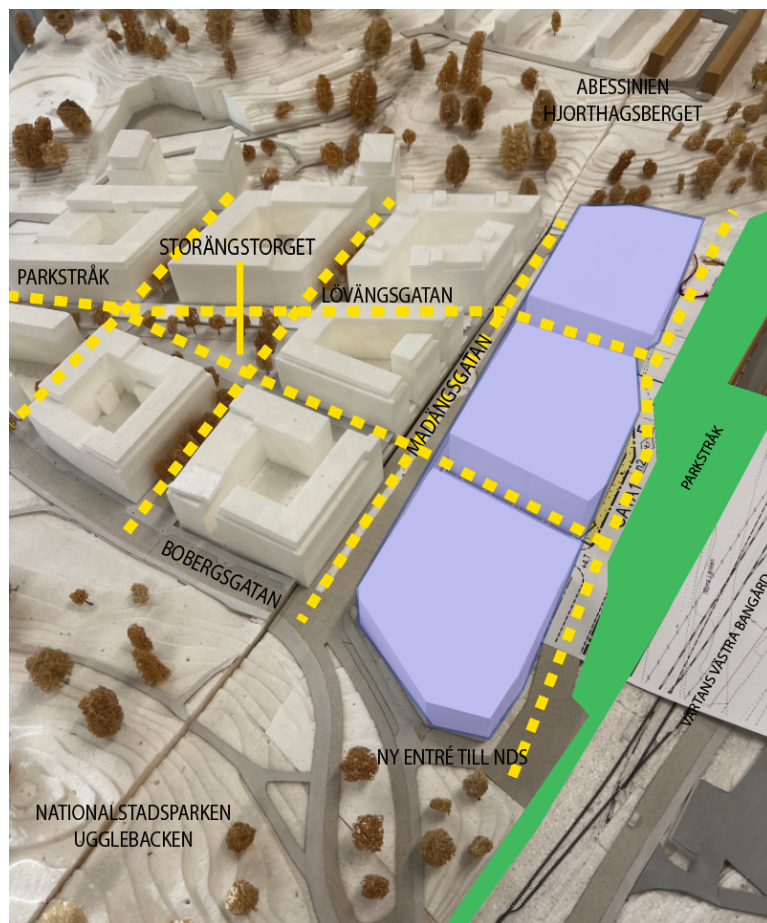
Marken vid Ängsbotten 8 ska undersökas för markföroreningar då det finns fyllnadsmassor inom området och det har förekommit skrothantering på platsen.

### Teknisk försörjning

Stockholm Exergi har förberett för fjärrvärmeledningar i de utbyggda gatorna. Det finns en stationär sopsug i närheten av planområdet vilken de nya kvarteren ska kopplas till. Inom planområdet finns det en befintlig pumpstation för vatten och avlopp som ska vara kvar. För att säkerställa områdets behov av elförsörjning behöver en elnätstation anläggas.

### Planförslaget

#### Arkitektonisk idé



*Illustration av tre nya kvarter (i blå färg) inom Ångsbotten 6 och 8. Illustrationen visar volymer och hur de nya kvarteren ansluter sig till en befintlig stadsstruktur. Parkstråk redovisas med en ungefärlig grön areal. Med streckade linjer redovisas en ny och befintlig gatustruktur.*

Planförslaget bygger vidare på den befintliga kvarterstrukturen med volymer och höjdskala som finns norr om planområdet, etapp Västra. Bebyggelsen inom planområdet ska förhålla sig till stadsbyggnadskaraktären "*tät blandstad*" och relatera till rådande omgivande stadsstruktur.

Planområdet ska utgöra både den avslutande etappen mot söder i den nya stadsbebyggelsen i Hjorthagen och skapa ny entré till Norra Djurgårdsstaden. Det övergripande uttrycket för den nya stadsfronten mot Nationalstadsparken och idrottsparken föreslås bli mer sammanhållen än i anslutande stadsstruktur genom en volymhantering med mindre variationer och ett mer enhetligt taklandskap. Ugglebacken och Hjorthagsberget, ska fortfarande dominera landskapsbilden och utgöra fond i de östvästliga gatorna.

Gatorna och nya mötesplatser ska utformas med breda trottoarer och attraktiva promenadstråk där bottenvåningens öppna offentliga karaktär främjar ett tryggt och levande stadsliv. Gatustrukturen ska bidra med att skapa tydliga kopplingar till Nationalstadsparken och till ett parkstråk som sträcker sig längs med Jaktgatan mot Storängstorget och vidare till Lövängsgatan.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planen förväntas att bidra till stadens mål om en blandad stadsmiljö, med olika funktioner och nya tillkommande bostäder.

### **En socialt sammanhållen stad**

Planförslaget bidrar till en mer socialt sammanhållen stad genom att de nya kvarteren integreras i omgivande stadsstruktur och nya publika funktioner tillskapas. Förutsättningar skapas för bostäder med blandade upplåtelseformer som möjliggör integration av människor med olika sociala bakgrunder. Behovet av förskola behöver utredas tidigt i planprocessen.

### **Trygghet**

En utveckling av bostäder inom planområdet, bidrar till ökad uppsikt under dygnets alla timmar. En funktionsblandning inom planområdet tillåter vardagslivets olika delar att vävas samman. Det ger förutsättningar för möten och samspel mellan människor vilket bidrar till trygghet.

### **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.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Med hjälp av nya lokaler och livsmedelsbutik i bottenvåningen bibehålls befintliga arbetsplatser och nya skapas.

### Kulturmiljö i en växande stad

Detaljplanen behöver säkerställa att tillkommande bebyggelseolymer placeras och utformas med hänsyn till kulturvärden i riksintressets värdekärna Gasverket, Abessinien samt till det kulturhistoriskt värdefulla landskapet i Nationalstadsparken.

### Trafik och mobilitet

Detaljplanen kommer att hålla Norra Djurgårdsstaden höga hållbarhetskrav där låga parkeringstal, prioritering av kollektivt resande och cykel samt andra hållbara transportmedel är ett krav.

### Grön och vattennära stad

Planen ska bidra med att stärka spridningssambanden mellan Nationalstadsparken och Hjorthagsberget ekbestånd och verka för ökad biologisk mångfald.

Allmän plats ska ta hänsyn till dagens krav gällande hantering av dagvatten och skyfall och bidra till att miljö kvalitetsnormer för recipienten Lilla Värtan uppfylls.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

I planarbetet kommer buller från trafik- och bangårdsverksamhet, eventuell störning av vibrationer och stomljud, risk och säkerhet, markföroreningar, dagsljus, luftkvalitet att utredas.

### Teknisk försörjning

Inom planområdet planeras en elnätstation närmast i anslutning till det nya parkstråket och Norra Länken. Den befintliga pumpstationen ska integreras i bebyggelsen inom västra kvarteret inom Ängsbotten 6.

## Planprocess

### Process

Planarbetet föreslås bedrivas med utökat planförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Den nu aktuella detaljplanen har föregåtts av tidigare framtagna planförslag:

- för detaljplanen (Dp 2011-10341) som antogs i kommunfullmäktige 2014 och upphävdes av Länsstyrelsen den 14 december 2015.
- och för detaljplanen (Dp 2016-02323). I samrådsyttrandet ansåg Länsstyrelsen att nya bostäder intill Värtans Västra bangård, som är utpekad som riksintresse för kommunikation, kan komma att innebära inskränkningar för dess funktion och att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa avseende buller. Detaljplanen reviderades efter samrådet och ett planeringsbesked begärdes av Länsstyrelsen under 2018. Länsstyrelsen konstaterade att den utredning av Värtabanan med Värtans bangårdar (Trafikverket 2015-06-12), som kommunen använde som utgångspunkt i begäran om planeringsbesked, var under omprövning vad gäller trafikering och tågrörelser. Av Trafikverkets remissvar till Länsstyrelsen inför detta planeringsbesked, framgick att den framtida trafikeringen på Värtans Västra bangård kan bli betydligt större än som angavs i kapacitetsutredningen 2015. Hänsyn ska därför tas till utökad framtida järnvägstrafik och rangeringsverksamhet i ett läge nära planområdet Ängsbotten 6. Med hänsyn till ovanstående bedömde Länsstyrelsen att nya förhållandena för utnyttjandet av Värtanbanan med Värtan Västra bangård behöver klarläggas innan ett positivt planeringsbesked för bostadsbebyggelse kan ges.

År 2022 tog Trafikverket fram en fördjupad bullerutredning som utgår från Trafikverkets kapacitetsstudie för Värtans Bangård, Trafikeringsstudie UA1: Ny bangårdsutformning.

Bullerutredningen visar att en mer genomtänkt utformning av byggnadsvolymerna har sannolikt goda möjligheter att klara bullerkraven. Avseende lågfrekvent buller finns möjlighet att uppnå erforderlig ljudreduktion i fasad för att klara riktvärdena inomhus.

Med stöd av den bullerutredningen och kapacitetsstudien för ny bangårdsutformning som Trafikverket tog fram kan stadsbyggnadskontoret konstatera att bullersituationen är acceptabel för att åter pröva planläggning av bostäder inom planområdet.



### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stadsmuseet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. De aspekter som gör att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara:

- buller från trafik- och bangårdsverksamhet,
- risk och säkerhet kopplad till Värtabanan och Norra länken,
- luftföroreningar.

Ett avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivning ska hållas med länsstyrelsen innan samråd.

### Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	december 2023
Samråd	december 2024
Granskning	december 2025
Godkännande SBN	mars 2026
Antagande KF	maj 2026

### Planavtal

Planavtal har tecknats med berörda byggaktörer och ska tecknas med exploateringskontoret för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förutsättningarna för att pröva bostäder på Ängsbotten 6 med flera är goda och bör prövas då planförslaget stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsätta stärka centrala Stockholm genom att förtäta inom attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är angeläget för att nå stadens bostadsmål.

Med stöd av den bullerutredningen som tagits fram av Trafikverket bedömer stadsbyggnadskontoret att bullersituationen är sådan att med genomtänkt utformning av byggnadsvolymer skapas goda

möjligheter att klara bullerkraven för bostäder. Initialt i planarbetet kommer kontoret att fokusera på att utreda hur den nya bebyggelsen och utemiljön kan formas med hänsyn till människors hälsa avseende buller, risk och luftföroreningar utan påverkan på angränsande riksintressen, och sedan ställa ut förslaget på plansamråd för att inhämta synpunkter.

Planförslaget innebär att fler bostäder kan tillskapas i en attraktiv boendemiljö och ge upphov till mervärden såsom utökad service, kontinuerliga gatustråk, attraktiva och befolkade gaturum. De föreslagna kvarteren integreras väl i befintlig stadsstruktur vilket bidrar till Stockholms översiktsplans mål om sammanhängande stad.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT