



Handläggare: Jonas Claeson  
Tfn 08-508 275 92

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Gasklocka 3 och 4, del av Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 1:2 mfl i stadsdelen Hjorthagen (320 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Gasklocka 3 o 4 ställdes ut i september 2013. Förslaget omfattar ca 320 bostäder i ett bostadstorn som är ca 140 meter högt, lokaler för kulturellt ändamål, kommersiell service såsom café, bageri och restaurang samt en förskola.

Under samrådet har kritik framförts avseende förslagets påverkan på kulturmiljövärden i sin närmiljö och i stadsbilden genom byggnadens höjd och volym. Även rökplymen från Värtaverkets skorstenar har framkommit som problematisk för de översta våningarna. Länsstyrelsen bedömde att ett genomförande av planen är förenlig med riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården men att fördjupade studier avseende förslagets påverkan behövde genomföras. För nationalstadsparken påpekades att även planhandlingarna och MKB behövde kompletteras innan en slutlig bedömning kunde göras. Byggnaden sänktes i höjd från 170 meter över mark till 140 meter och byggnadens omfattning i plan minskades från 54 meter i diameter till 47 meter. Länsstyrelsen bedömer att det bearbetade förslaget kan innebära viss skada på upplevelsen av kulturvärdena i Nationalstadsparken.



Skadan kan dock inte anses vara av sådan omfattning att den är att anse som påtaglig enligt 4 kap. 1 § miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att hinder mot den planerade byggnationen inte föreligger med anledning av riksintresset Nationalstadsparken, inte heller med anledning av andra överprövningsgrunder enligt 12 kap. ÄPBL.

Stadsbyggnadskontoret anser att de frågor som lyfts under arbetets gång är relevanta och har hanterats i efterföljande arbete inför utställningen. Resultatet pekar på att platsen är lämplig för en hög byggnad, där de miljöfrågor som lyfts avseende kulturhistoria, stads- och landskapsbild och närhet till Fortums anläggning kan hanteras på ett bra och tillfredsställande sätt.

*Bilagor: Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, utställningsutlåtande*

## Utlåtande

### Bakgrund

Planområdet utgör del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål. Tillkommande bebyggelse är tänkt att ersätta den befintliga Gasklocka 4 som därmed rivs. Gasklocka 3 som också ingår i planområdet föreslås till största del bevaras och användas för kulturellt ändamål. Exploateringsnämnden har anvisat mark för bostäder och lokaler inom området till en byggherre, Oscar Properties.



*Bild flygfoto 2011. Planområdet med kompositionen av de befintliga gasklockorna inom planområdet.*

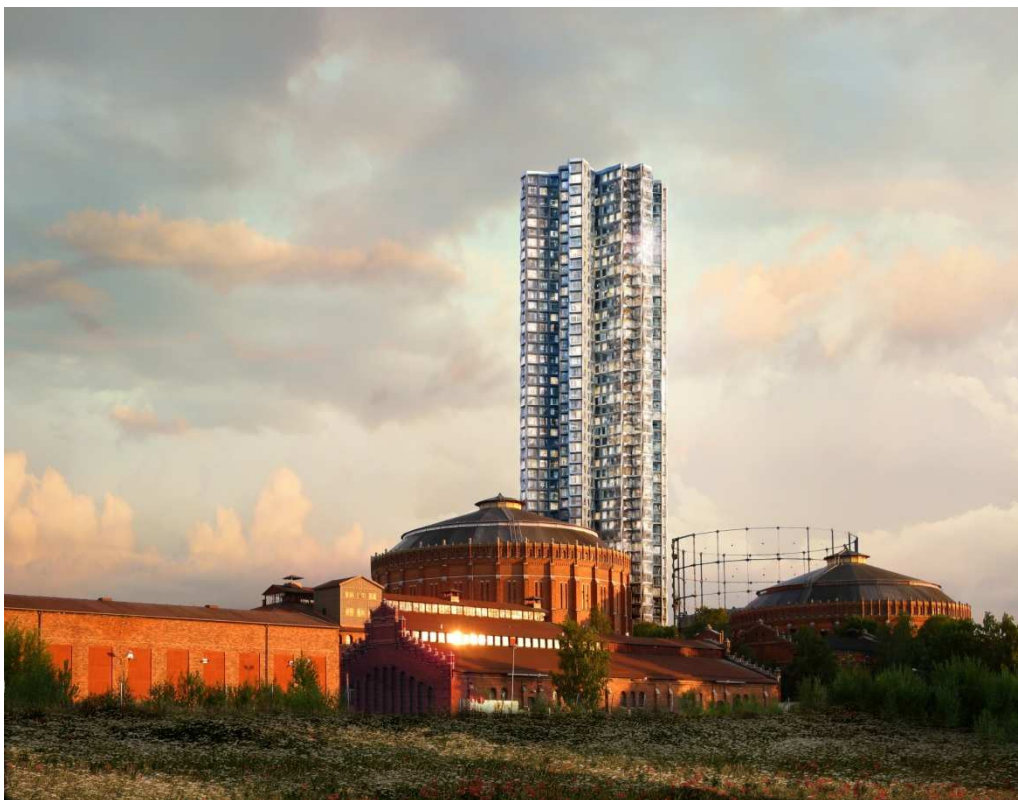
### Planförslaget

Projektet innehåller i sin helhet ca 320 bostäder, kommersiell service såsom café, bageri och restaurang samt en förskola för ca 90 barn. Projektet omfattar även en skulpturpark i anslutning till byggnaderna samt parkering för boende och besökare under mark.

Utgångspunkten för planarbetet har varit att bevara och förstärka den befintliga gasklockans funktion som landmärke i staden samt att bevara och utveckla gasklocka 3. Projektet ska bli en symbol för årsringen och miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden och har därmed höga arkitektoniska ambitioner. Ambitionerna säkerställs genom denna detaljplan samt efterkommande kvalitetsprogram för gestaltning och exploateringsavtal.

De båda objekten kommer tillsammans att vara fokuspunkt för en mängd urbana och publika funktioner som stärker omvandlingen av den tidigare industriella platsen till att bli en del av den befintliga staden.





*Bild. Den nya bostadsbyggnaden sedd från nordost – Herzog & de Meuron*



*Bild. Den nya bostadsbyggnaden tillsammans med konstverk i Gasklocka 3 och skulpturpark – Herzog & de Meuron*



*Bild. Den nya bostadsbyggnaden sedd från väst med de nybyggda kvarteren i Norra 1 i förgrunden – Herzog & de Meuron*



*Bild. Den nya bostadsbyggnaden sedd från Fjällgatan – stadsbyggnadskontoret*

## Konsekvenser för miljön

### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i samråd med länsstyrelsen att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning har gjorts.

Frågor som särskilt hanteras i MKB-PM enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken är *naturmiljö, stads- och landskapsbild, buller, mark- och grundvattenförhållanden, klimat, vind och luftkvalitet.*

Även konsekvenser under byggskedet redovisas i MKB-PM. Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

## Planprocessen

### Programsamråd

Ett program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden utarbetades under 2001 och har varit föremål för samråd. I programmet visas hur området tillsammans med energi- och hamnanläggningar kan inrymma omkring 12 000 bostäder och arbetsplatser för 30 000 personer med en utbyggnad över en 20-årsperiod. Programmet redogör också för vilka trafiksystem som behövs, tex. Norra länken. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 12 juni 2003 kontorets redovisning och beslutade gå vidare i planeringen för bl.a Hjorthagen.

### Plansamråd

Plansamråd hölls under perioden 2/11 – 7/12 2010. Planförslaget visades i Tekniska nämndhuset, Östermalms bibliotek och Hjorthagens bibliotek under samrådstiden samt skickades ut till berörda remissinstanser, sakägare samt intresseföreningar. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls lördagen den 13 november i Norra Djurgårdsstaden Innovation, Hangövägen 19.

### Redovisning i stadsbyggnadsnämnden

Samrådet redovisades i stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2013. Under samrådet har ett sjuttital yttranden lämnats. Kritik har framförts avseende förslagets påverkan på kulturmiljövärden i sin närmiljö och i stadsbilden genom byggnadens höjd och volym. Även rökplymen från Värtaverkets skorstenar har framkommit som problematisk för de översta våningarna i den höga byggnaden.

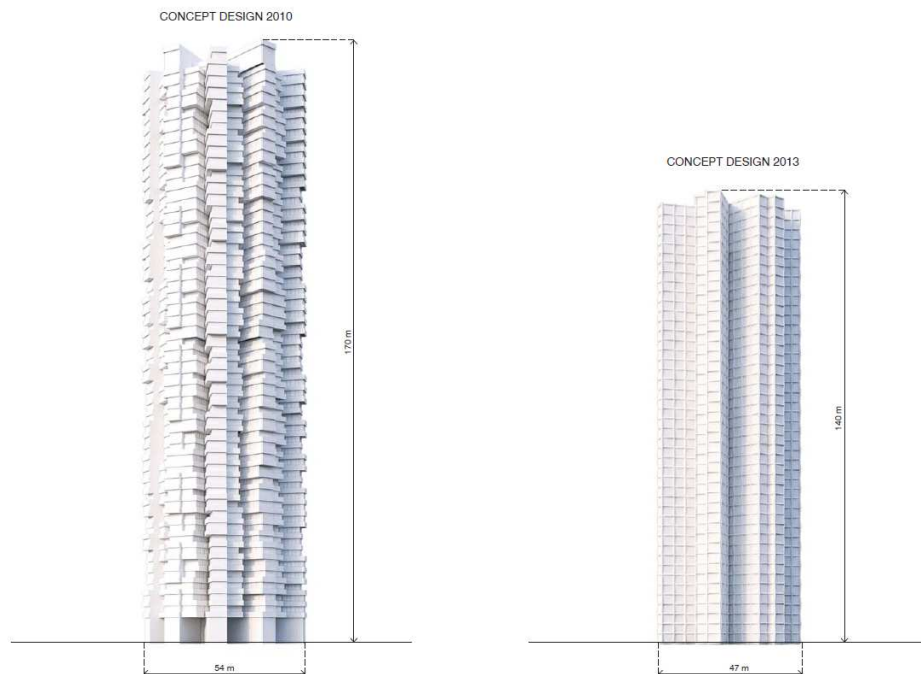
Länsstyrelsen bedömde att ett genomförande av planen är förenlig med riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården men att fördjupade studier avseende förslagets påverkan behövde genomföras. För Kungliga nationalstadsparken påpekades att planhandlingarna och MKB behövde kompletteras innan en slutlig bedömning kunde göras huruvida påverkan är förenlig med de skyddsbestämmelser som finns.

Mot bakgrund av genomfört samråd har byggherren Oscar Properties i samråd med staden vidareutvecklat projektet genom en omarbetning av volymen där byggnadshöjden och diametern minskats. Beslutet baseras också på de studier av konstruktionen som byggherren genomfört efter samrådet. Tidigare föreslagen

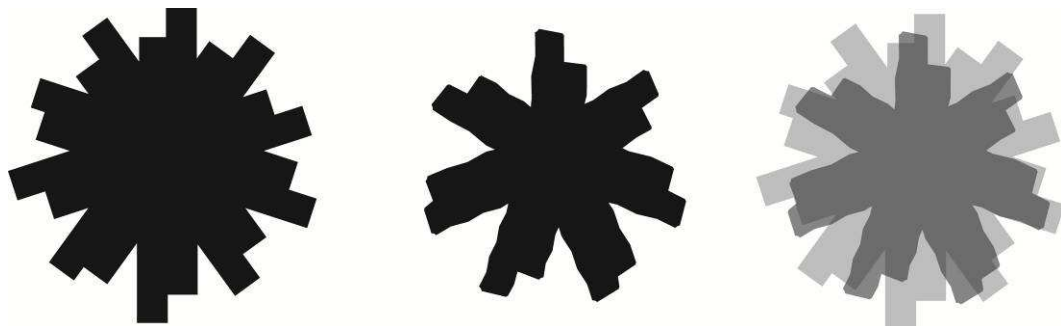


utformning, med de v-formade planlösningarna, ligger till grund för bearbetningarna och har varit en viktig gestaltungsprincip. En viktig faktor var också att i den fortsatta processen säkerställa den arkitektoniska kvalitetsnivån som förslaget besitter. Detta innebär i huvuddrag följande:

- Byggnaden sänks i höjd från 170 meter över mark till 140 meter över mark.
- Byggnadens omfattning i plan minskar från 54 meter i diameter till 47 meter i diameter.
- Antalet lägenheter per våningsplan minskar från 12 lgh till 8 lgh per normalplan.
- Bevarandet av fackverkskonstruktionen i Gasklocka 3 och utvecklingen av dess innehåll ska fortsätta utredas.
- Gestaltungs kvalitén i projektet säkerställs genom upprättande av kvalitetsprogram som kompletterar planhandlingarna och exploateringsavtal.



*Bild. Elevation och jämförelse mellan samrådsförslaget och inriktning för utställningsförslaget, Herzog & de Meuron.*



*Bild. Jämförelse i plan mellan samrådsförslaget och inriktningen för utställningsförslaget – samrådsförslaget till vänster, inriktningen för utställningsförslaget i mitten och de båda sammanlagda till höger, Sbk.*

### Stadsbyggnadsnämndens beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslöt att godkänna redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut planförslaget i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Reservation från vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S) och Daniel Helldén m.fl. (MP) mot beslutet med hänvisning till sina respektive förslag.

### Utställning och inkomna synpunkter

Detaljplanen ställdes ut under perioden 2/9 – 30/9 2013. Information skickades ut till remissinstanser, berörda sakägare samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2013-09-02. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner) samt i Hjorthagens bibliotek.

Länsstyrelsen bedömer att den planerade byggnaden kan innebära viss skada på upplevelsen av kulturvärdena i Nationalstadsparken. Skadan kan dock inte, trots dess inverkan på centrala landskapsrum i parken, anses vara av sådan omfattning att den är att anse som påtaglig enligt 4 kap. 1 § miljöbalken. Länsstyrelsen har vid bedömningen beaktat

- att vägledande avgöranden finns som anger att prövningen av frågan om påtaglig skada inte enbart kan utgå från synintrycket från en viss plats utan att en helhetsbedömning bör göras varvid Nationalstads-parken måste ses i sitt sammanhang
- att parken ligger insprängd i ett storstadsområde och att stadshorisonten är förändrad på så sätt att det inte är främmande med byggnader och anläggningar som syns i horisontlinjen runt parken
- att skyddsvärda utblickar i parken i första hand avser omgivande landskap inom parken
- att byggnaden avses uppföras ca 200 m utanför Nationalstadsparken
- att befintlig byggnad om 90 m redan finns på platsen
- att avståndet från planerad byggnad till Haga-Pelousen är ca 3,5 km och
- att den visuella påverkan på miljön av den tillkommande bostadsbebyggelsen har begränsats sedan samrådsförslaget.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att hinder mot den planerade byggnationen inte föreligger med anledning av riksintresset Nationalstadsparken. Inte heller med anledning av andra överprövningsgrunder enligt 12 kap. ÄPBL anser Länsstyrelsen att det föreligger hinder mot den planerade byggnationen.

Skönhetsrådet och stadsmuseet anser det möjligt att bygga det föreslagna huset. Skönhetsrådet menar att volymen är redan ianspråktagen i stadsbilden genom gasklockan och bostadshuset fyller platsen väl. Stadsmuseet framförde synpunkter på de skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser som anges för Gasklocka 3



*Statens fastighetsverk, boende, intresseföreningarna Kommittén för Gustavianska Parken, Förbundet för Ekoparken, Djurgårdens Hembygdsförening, Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsförening, Södermalmsparkernas Vänner, Samfundet S:t Erik och Svenska Turistföreningen* avstyrker utställt förslag då förslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för nationalstadsparken genom höjden på det bostadshuset. Det nya bostadshuset kommer alltför tydligt att upplevas från flera viktiga platser inom nationalstadsparken, däribland peluosen i Haga. Flera av intressegrupperna menar också att höghuset inkräktar på spridningsvägar som redan är försvagade mellan södra och norra Djurgården och att höghuset har en negativa påverkan på Hjorthagsparkens funktion som spridningsväg samt det saknas en redovisning av energiåtgången i det planerade tornet.

*Fortum Värme, Djurgården-Lilla Värtans Miljöskyddsföreningens och boende* ser allvarligt på att överdelen av den föreslagna byggnaden kommer att vid vissa vindriktningar träffas av en synlig rökplym och även lukt från rökgaserna kan förekomma. Sannolikheten för att boende kommer att uppleva oro och olägenheter i miljöbalkens mening är överhängande.

Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts i det slutliga planförslaget

- Bostadshuset är för högt i förhållande till Riksintresset Kungliga nationalstadsparken och Stockholms innerstad med Djurgården.
- Bostadshuset är för högt i förhållande till utsläppen från Värtaverkets skorstenar.
- Utveckling av spridningsvägar och grönområden saknas.
- Information om energiåtgång och ekonomi saknas.
- Gasklocka 4 ska ej rivas utan bevaras med alternativ användning tillsammans med Gasklocka 3.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande inför godkännande**

#### **Allmänt**

Stadsbyggnadskontoret anser att de frågor som lyfts under samrådet är relevanta och har hanterats i efterföljande arbete inför utställning. Resultatet pekar på att platsen är lämplig för en hög byggnad som ersätter den befintliga Gasklocka 4, där de miljöfrågor som lyfts avseende kulturhistoria, stads- och landskapsbild och närhet till Fortums anläggning kan hanteras på ett bra och tillfredsställande sätt.

Bostadshuset är för högt i förhållande till Riksintresset Kungliga nationalstadsparken och Stockholms innerstad med Djurgården.

Stadsbyggnadskontoret anser, liksom länsstyrelsen, att förslaget till bostadstorn är förenligt med riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och de olika värden som finns beskrivna, såsom stadens siluett, värdekärnorna Gasverket och Abessinien samt stadens front mot vattnet. Gasverksområdet med sin starka arkitektoniska karaktär tål en sådan skalförändring som förslaget till bostadstornet utgör. Det är också positivt att nya arkitektoniska inslag av absolut högsta kvalitet adderas till området. Fördjupade studier har gjorts avseende påverkan på kultur-

miljövärden utifrån samrådsförslaget och det utställda förslaget är bearbetat för att säkerställa att negativ påverkan på parken kan undvikas.

Bostadshuset är för högt i förhållande till utsläppen från Värtaverkets skorstenar. Stadsbyggnadskontoret menar att inför samrådet hade luftmiljöanalyser och beräkningar tagits fram som pekade mot att luftkvalitetsnormerna med marginal skulle underskridas. En miljömedicinsk utredning efterfrågades ändock i samrådet och har nu utförts som utreder både miljö- och hälsoeffekter den del av året då produktionen i Värtaverket är som störst, under vinter-våren. Utredningen visar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid klaras. Mätningarna av luftkvaliteten samt bullerstudier har därefter använts för att göra en miljömedicinsk utredning med fokus på kemiska/fysikaliska och psykologiska effekter. Utredningen är utförd av Arbets- och miljömedicin vid Linköpings universitetssjukhus. Utredningen kommer fram till att det inte föreligger risk för att det ofta uppkommer psykologiska miljöstressorer vid Gasklockan 4. Trafikbuller kan utgöra en högfrekvent stressfaktor för boende på södra sidan över 120 meters höjd. Om så kallad risk-perception och miljöbaserad irritation hanteras på så sätt att de inflytta-de/boende får full information om att trafiken bidrar med buller, aktuella ut-släpp, hur ofta röken träffar huset årligen och att biobränslet kan lukta ibland reduceras de miljöpsykologiska effekterna.

#### Utveckling av spridningsvägar och grönområden saknas

Stadsbyggnadskontoret anser att naturmiljöfrågor generellt hanteras på ett väldigt gott sätt inom projektet Norra Djurgårdsstaden. Bland annat planeras för en förstärkning av spridningskorridoren mellan Kungliga nationalstads-parken och Hjorthagsparken strax utanför planområdet. Därutöver används verktyget Grönytefaktor för beräkningar av kvartersmarkens ekologiska och sociala prestanda inom projektet. Grönytefaktorn baseras på lokala ekologiska värden med ett särskilt fokus på ekträd. En befintlig ek, troligen planterad i samband med uppförandet av Gasklocka 4 har förberetts för att flyttas från platsen under byggtiden för att sedan kunna flyttas tillbaka. Utöver eken innehåller planområdet få naturmiljövärden då marken kraftigt behandlats och delvis förorenats under lång tid. Markreningsåtgärder kommer att föregå byggnationen.

#### Information om energiåtgång och ekonomi saknas

Stadsbyggnadskontoret vill påpeka att då stadens miljö- och hållbarhets-program inte fanns framtaget vid tiden för markanvisning kan krav inte kunnat ställas i markanvisningsavtalet såsom i senare etapper. Byggherren har dock på en frivillig basis åtagit sig att uppnå de högre kraven och visat på att dessa till största del kan uppnås med föreslagen utformning.

#### Gasklocka 4 ska ej rivas utan bevaras med alternativ användning tillsammans med Gasklocka 3.

Stadsbyggnadskontoret anser att de frågor som lyfts under arbetet med detaljplanen är relevanta och har hanterats i efterföljande arbete inför utställning. Resultatet pekar på att platsen är lämplig för en hög byggnad som ersätter den befintliga Gasklocka 4, där de miljöfrågor som lyfts avseende kulturhistoria,



stads- och landskapsbild och närhet till Fortums anläggning kan hanteras på ett bra och tillfredsställande sätt.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.