

Handläggare
Helena Ackelman
Telefon 08-508 27 338Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för fastigheterna Starkströmmen 2 och 4, m fl i stadsdelen Hjorthagen. (kontor och teknisk anläggning)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet samt uppdrar åt kontoret att upprätta slutgiltigt detaljplaneförslag och ställa ut detta för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av ett nytt kontorshus för Vasakronan samt en driftdepå för Trafikverkets verksamhet för Norra länken på fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 m.fl. i stadsdelen Hjorthagen. Fastigheterna ägs av Vasakronan AB. Fastigheten Hjorthagen 1:1, aktuell för driftdepån, ägs av staden.

Stadsbyggnadsnämnden fattade i februari 2014 beslut om att påbörja planarbetet. Planförslaget sändes ut på samråd 2015-02-24-2015-04-07. Under samrådet har 24 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen framförde, med hänvisning till risker, att de kommer upphäva planen enligt 11 kap. 11 § PBL om planförslaget inte omarbetas så att ingen personintensiv markanvändning medges på platsen. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak med synpunkter på luftkvalitet, ledningar, tillgänglighet och skydd av ekar. Privatpersoner och föreningar framför synpunkter på parkering, cykelstråk och parkmark och har delade meningar om kontorshusets volym.

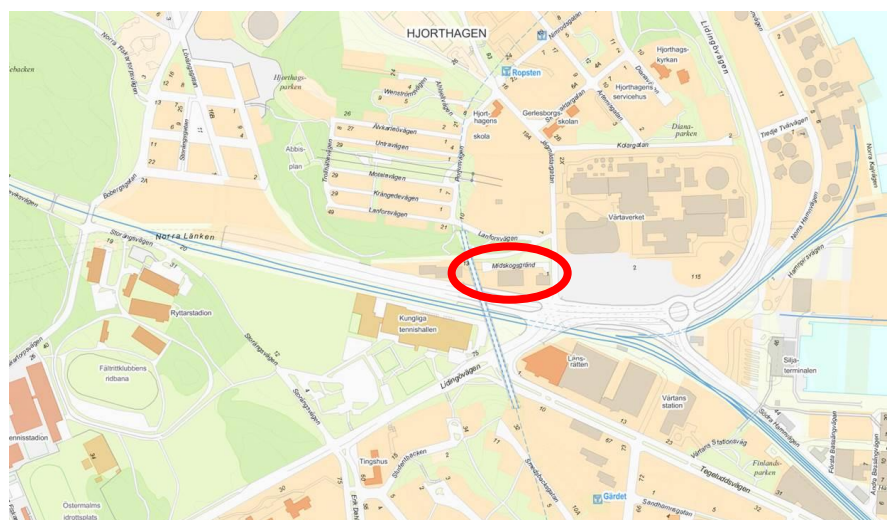
StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Efter samrådet har en övergripande riskutredning för Norra Djurgårdsstaden tagits fram på uppdrag av exploateringskontoret i vilken aktuell detaljplan hanteras. Enligt utredningen kan planarbetet fortsätta med föreslagen markanvändning under förutsättning att detaljplanen förses med planbestämmelser för riskreducerande åtgärder avseende fasadutförande och placering av ventilation.

Enligt en olägenhetsbedömning som önskades av länsstyrelsen kommer nivåerna av lukt och luftföroreningar inte att vara av störande karaktär om åtgärder vidtas inom Fortums område. Dialog pågår med Fortum om föreslagna åtgärder. Bullerpåverkan inom planområdet kommer huvudsakligen från Norra länken och tunnelbanan. Fasaderna på det planerade kontorshuset kommer att behöva utföras med förhöjd ljudisolering.

Kontoret är positivt till att ett kontorshus kan uppföras på en plats som idag har en bebyggelse som är nedgången och utan nyttjande- eller stadsbildsmässiga kvaliteter samt på en plats inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstadens som har begränsade möjligheter till val av markanvändning. Stadsbyggnadskontoret är även positivt till att en driftdepå kan anläggas för Norra länken som är av riksintresse för infrastrukturen. De nya byggnaderna kan med en medveten gestaltning stärka platsen och bidra till att dämpa buller från Norra länken och Hjorthagspåfarten för kommande bostäder i närområdet.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och att revideringarna innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Kontoret föreslår att nämnden godkänner redovisningen av plansamråd samt ger kontoret i uppdrag att genomföra granskning.



Planområdets ungefärliga läge markerat med röd ring.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en större byggrätt på fastigheten Starkströmmen 2 och 4 för uppförande av ett nytt kontorshus samt för en servicedepå för Norra länken för Trafikverkets verksamhet.

Bakgrund

Vasakronan AB har inkommit med ansökan om planläggning av sina fastigheter Starkströmmen 2 och 4 i Hjorthagen för att möjliggöra ny kontorsbebyggelse. Inom fastigheterna finns i dag två kontorshus. Exploateringsnämnden anvisade 2014-02-06 mark för driftdepå Norra länken, som öppnade för trafik 2014-11-30, inom fastigheten Hjorthagen 1:1 vid Starkströmmen till Trafikverket Region Stockholm. Denna funktion förväntas inrymmas på stadens mark, del av Hjorthagen 1:1, norr om Starkströmmen 2 och 4.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2014-02-13 kontoret i uppdrag att påbörja planarbete.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet som omfattar fastigheterna Starkströmmen 2 och 4, del av Starkströmmen 1 samt del av Hjorthagen 1:1 ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden i utkanten av södra delen av Hjorthagen. Området omfattar ca 1,5 ha. Det avgränsas i söder av Hjorthagspåfarten (Norra länken), i öster av Jägmästargatan, i norr av ett parkområde och i väster av en befintlig byggrätt inom Starkströmmen 1 samt parkområde. I anslutning till planområdet ligger Fortums anläggningar, med ett nyuppfört kraftvärmeverk och ställverk.

Markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan redovisar att kv.

Starkströmmen ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse.

Riksintressen

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

Planområdet ligger i närhet till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas av hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap § 7.

Fördjupat program

Stockholms stad tog under 2009 fram "Fördjupat program för Hjorthagen". 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".

Miljöprofilering

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som särskilt miljöprofilområde (kommunfullmäktige 2009).

Gällande detaljplaner

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 och är en del av tunnelbanenätet. Stadens mark norr om kv. Starkströmmen omfattas av Dp 93002A och är planlagd för gata, parkering och park.

Planområdet berör även detaljplanen för trafikplats Hjorthagen Norra länken, Dp 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.



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.



Snedbild tagen väster av planområdet mot Värtahamnen.

Samrådsförslaget

Markanvändning

De två befintliga byggnaderna inom Starkströmmen 2 och 4 föreslogs rivas och ge plats för ett nytt och större kontorshus i 6 respektive ca 14 våningar. Byggrätten placerades så att ett skyddsavstånd hålls mot tunnelbanebron och Hjorthagspåfarten (Norra länken). Teknikutrymmen gavs utrymme att placeras under mark under garageplanen. En driftdepå placerades i planområdets norra del och föreslogs rymma ytor för uppställning av fordon, material, förråd, kontorslokaler och verkstad.



*Situationsplan över planområdet vid tiden för plansamrådet.
Planområdesgränsen markerad med svart streckad linje.*



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

Depåområdet utformades för att kunna angöras av tunga lastbilar i olika längd och utföranden. En överdäckning placerades mot Jägmästargatan och på överdäckningen föreslogs en torg- och parkmiljö. De två jätteekarna som finns i slänten skyddades mot avverkning. I planområdets västra del tillkom ett parkstråk i syfte att möjliggöra gång- och cykelförbindelse till de västra delarna av Hjorthagen.



Samrådsförslagets möjliga utformning av byggnaderna, perspektiv över planområdet mot sydväst. Av streckade linjer framgår driftdepåns utbredning under parken. (SWECO)

Trafik

Båda verksamheterna och parkeringsplatsen nås via Midskogsgränd som enligt planförslaget avslutas med en vändplan under tunnelbanebron. All parkering ordnades inom kvartersmark.

Jägmästargatan utanför planområdet redovisades med dubbelsidig cykelväg och med ett övergångsställe framför kontorshusets huvudentré. I väster planlades tidigare järnvägstrafikområde som park i syfte att anlägga en gång- och cykelväg.

Dagvatten

Marken inom planområdet är till största delen hårdgjord vilket medför att i princip inget vatten kommer att kunna infiltreras till grundvattnet i området.

Planförslagets konsekvenser

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 översiktsplan.

Naturmiljö

Planförslaget ger viss påverkan på naturmiljön i och med att delar av befintlig grässlänt med några träd tas i anspråk för driftdepån.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Lilla Värtan.

Landskapsbild/stadsbild

I det direkta närområdet innebär planförslaget att stadsbilden kommer att förändras. Den nya bebyggelsen och hantering av planområdets olika marknivåer är ett positivt tillskott i stadsmiljön. Byggnaden bidrar till att markera Norra länkens början/slut samt entrén till Hjorthagen. Kontorsbyggnadens aktiva bottenvåning bedöms också bidra positivt till upplevelsen av Jägmästargatans gaturum.

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. Påverkan bedöms som liten. Kontorsbebyggelsen kan även komma att fungera som

bullerskärm mot Norra länken för eventuellt kommande bostadsbebyggelse norr om fastigheten.

Farligt gods och bränslehantering

Kontorshusets närhet till Norra länken och Värtabanan innebär att dess södra fasad eventuellt behöver förstärkas. Det intilliggande Värtaverket, som producerar fjärrvärme utgör en riskkälla förknippad med bränslehantering och transporter med ammoniaklösning. Ventilation placeras högt på byggnaden och bort från Jägmästargatan.

Planprocess

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-02-24- 2015-04-07. Under samrådet inkom 24 yttranden. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset. Samrådsmöte hölls 2015-03-16 i FYRKANTEN i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 där tre personer närvarade.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Länsstyrelsen framför, med hänvisning till områdets riskutsatta läge och påverkan på riksintressen, att planförslaget behöver arbetas om så att ingen personintensiv markanvändning såsom kontor medges på platsen. I annat fall åligger det länsstyrelsen att upphäva planen enligt 11 kap. 11 § PBL. Länsstyrelsen framför att en driftdepå fortsatt kan provas på platsen under förutsättning att ett riskunderlag tas fram som beskriver riskbilden inom planområdet. Även Storstockholms brandförsvär (SSBF) framför synpunkter om riskfrågans hantering.

Hänsyn ska tas till Värtaverket som Sevesoklassad och farlig verksamhet. Skyddsavstånd från verksamheten måste säkerställas. Ett skyddsavstånd till Norra länken, Hjorthagspåfarten och Värtabanan bör skapas med en bebyggelse fri zon inom 25 meter- och där avstånd mellan Norra länken och kontor bör vara minst 40 meter.

Länsstyrelsen anser vidare att riskerna med det nya kraftvärmeverket ska beaktas liksom hänsyn till brand i starkströmsanläggningen norr om fastigheten. Redovisningen av elektromagnetiska fält och geotekniska förhållanden bör utvecklas. Dessutom önskas en bedömning av miljökvalitetsnormer för luft.

Fortum Värme (FV) önskar ta del av en riskanalys eller kräver att den upprättas innan planprocessen fortsätter. De rekommenderar att ventilationsintag vänds bort från Värtaverket. De påpekar även att Jägmästargatan är transportled för farligt gods och fasader mot den bör eventuellt förstärkas med avseende på brand och buller.

Försvarsmakten godkänner en totalhöjd på maximalt +65 m ö h. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak med synpunkter på luftkvalitet, ledningar, tillgänglighet och skydd av ekar. Privatpersoner och föreningar framför synpunkter på parkering, cykelstråk och parkmark och har delade meningar om kontorshusets volym och utformning.

För en utförligare beskrivning av de inkomna synpunkterna och kontorets ställningstagande för dessa hänvisas till samrådsredogörelsen. Samtliga yttranden i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Utveckling av detaljplanen efter samråd

Efter samrådet har förslaget bearbetats för att tillgodose de inkomna synpunkterna. Parallellt med samrådet och inför ett fortsatt planarbete har även ett bearbetat gestaltningsförslag för kontorshuset tagits fram genom parallella arkitektuppdrag. Även driftdepåns placering och gestaltning har studerats.

Hälsa och säkerhet

Samrådet visade att risker från Värtaverket (Energihamnen) och Värtahamnen, transportleder för farligt gods på väg, Värtabanan och utbyggnad Spårväg City borde studeras och frågorna har därefter utretts vidare. I arbetet med detta har stadsbyggnads- och exploateringskontoren haft dialog med länsstyrelsen, Brandförsvaret, Fortum och Stockholms hamn.

Riskutredningens slutsats är att planarbetet kan fortgå, under förutsättning att riskreducerande åtgärder vidtas avseende byggrätt för kontorshuset, fasadutförande och ventilation. Även byggrättens utbredning söderut justeras och tillmötesgår då önskemålet om minst 25 m avstånd till Norra länken. Disponeringen av byggnadsvolymerna inom förslaget justeras så att driftdepån föreslås få ett nytt läge längs med Jägmästargatan. Den i samrådsförslaget redovisade torg- och parkytan i detta läge utgår. Som komplement till riskutredningen har en olägenhetsbedömning tagits fram, vilkens slutsats är att nivåerna av lukt och luftföroreningar inte kommer att vara av störande karaktär om åtgärder vidtas inom Fortums område. Dialog pågår med Fortum om föreslagna åtgärder. Bullerpåverkan inom planområdet kommer huvudsakligen från Norra länken och tunnelbanan. Fasaderna på det planerade kontorshuset kommer att behöva utföras med förhöjd ljudisolering.

Gestaltning

Den övergripande idén för kontorshuset bygger på en uppdelning av byggnadsvolymen med en högre del mot Jägmästargatan och en

lägre del mot tunnelbanebron. Byggnaden föreslås inrymma 14 respektive 6 våningar, vilka möjliggör ca 35 000 kvm kontorsyta. Volymens större skala motiverar ytterligare uppdelning vilket i illustrationen nedan visas med ett vertikalt indrag på den högre volymen samt ett indrag i länken mellan de två stående volymerna. Uppåt avslutas byggnadskropparna med indragna övre plan där taktor skapas vilka förses med sedum. Volymen föreslås gestaltas med rundade fasadhörn vilka speglar rörelsen och hastigheten vid platsen och relaterar samtidigt till Värtaverket på andra sidan Jägmästargatan. Bottenvåningen gestaltas som förhöjd och uppglasad mot gatan. Bearbetningen av volymen genom dessa förskjutningar och indrag, utformningen av bottenvåningen samt takplanen bedöms viktiga att säkerställa i detaljplanen.



Illustration: Förslag till utformning av kontorshuset inför granskningsskedet. Vy från sydöst. (Tengbom Arkitekter).

Driftdepåns föreslagna nya läge sluter upp mot Jägmästargatan. Fasaderna föreslås uppföras i brun/svart cortenstål. Entrépartiet glasas upp mot den entréplats som bildas mot Jägmästargatan. Byggnaden ges sedumtak.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att ett nytt kontorshus kan uppföras på platsen och ersätta de befintliga kontorsbyggnaderna med omoderna lokaler. Platsen är i ett riskutsatt läge som har begränsade möjligheter till val av markanvändning. Då staden på sikt planerar för bostäder i kv. Elektriciteten direkt norr om planområdet är det av betydelse att nu aktuellt planområde utvecklas på ett sätt så att buller och risker begränsas. Kontoret är även positivt till att en driftdepå för Norra länken kan anläggas intill en av dess påfarter då Norra länken är av riksintresse för infrastrukturen.

Stockholms stads trygghetsmätning (2014) visar att det i närområdet finns utmaningar utifrån aspekten mörka miljöer och belysning samt den uppfattade risken att utsättas för brott. Kontoret bedömer att med planförslagets genomförande kan dessa aspekter förbättras. Att tillskapa arbetsplatser i närhet av bostäder samt i ett kollektivtrafikhögt läge är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv då kvinnor i större utsträckning än män väljer arbetsplatser i närhet av hemmet samt i större utsträckning reser med kollektivtrafik. I det fortsatta arbetet är det viktigt att arbeta med bottenvåningarnas gestaltning samt medvetet arbeta med belysning och upplevelsen av trygghet kring parkeringsytorna.

Enligt kontoret är platsen lämplig för en större volym. Planområdet angränsar till en storskalig trafikplats och i närområdet pågår uppförande av eller planering för flera stora och höga byggnader vilket på sikt kommer att förändra stadsbilden. En pågående förändring, som enligt kontorets bedömning, motiverar en relativt stor och hög volym i detta läge. Platsens förutsättningar motiverar dock att detaljplanen ställer krav på hur volymen bearbetas och gestaltas, vilket kontoret ser kan hanteras genom adekvata bestämmelser på plankartan för att säkerställa dessa aspekter.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av genomfört plansamråd samt ger kontoret i uppdrag att genomföra granskning av slutgiltigt planförslag i enlighet med detta utlåtande.

SLUT