



Handläggare: Helena Ackelman  
Tfn 08-508 27 338

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden – Norra 2, del av Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Hjorthagen (ca 570 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Torsten Malmberg

Malin Olsson

### **Sammanfattning**

Detta utbyggnadsområde är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Exploateringsnämnden anvisade 2009-12-17 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till sju byggherrar. Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett miljöprofilområde och utifrån detta har ett antal olika miljökrav sammanställts och godkänts av byggherrarna i samband med markanvisningen.

Planområdet besitter speciella kvaliteter som utgör förutsättningar för områdets planering och starkt bidrar till dess unika identitet och karaktär. Det är här den nya bebyggelsen möter den kulturhistoriskt värdefulla gasverksbebyggelsen med dess unika tegelarkitektur samtidigt som etappen är belägen vid Husarviken med närheten till Kungliga nationalstadsparken med höga natur- och kulturvärden.

Planområdet är lokaliserat längs den framtida huvudgatan genom stadsdelen och inkluderar den befintliga kontorsparken med kontorshuset. Viktiga kopplingar och siktlinjer sträcker sig genom området, vilket utgör viktiga utgångspunkter i den föreslagna strukturen för etappen.

---

*Bilaga: Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2*

Projektet omfattar totalt cirka 570 lägenheter varav cirka 320 avses upplåtas med hyresrätt och cirka 250 med bostadsrätt. Projektet innefattar även en friliggande förskola med fyra avdelningar.

Kontoret ställer sig positivt till den föreslagna strukturen som samspelar med gasverksbebyggelsen på ett sätt som anknyter till dess volymer, former, rumslighet och platsbildningar. Genom en variation i byggnadshöjder, typologier och byggnadernas placeringar med öppenhet i kvarteren formas en variationsrik stadssiluett i mötet med Husarviken och Kungliga nationalstadsparken. Genom öppenheten bjuds naturen in i gårdsrummet. Denna variationsrikedom och samspelet med gasverket är viktiga att beakta och vidareutveckla i det fortsatta planarbetet, dels för att möta de natur- och kulturvärden som Kungliga nationalstadsparken och gasverksbebyggelsen besitter och dels för att skapa en hållbar och levande stadsmiljö. Eventuella konsekvenser för stads- och landskapsbild samt för de kulturhistoriska värdena kommer att utredas vidare under planprocessen.

Bobergs ritningar gav upphov till en hög arkitektonisk kvalitet inom gasverket vilket idag karaktäriserar området. Denna höga kvalitet är viktig att föra vidare vid gestaltning av byggnader, gårdsrum och offentliga miljöer.

## Utlåtande

### Bakgrund

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för cirka 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser. Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet och beräknas innehålla cirka 5000 lägenheter blandat med lokaler för kontor, butiker, kultur och service. Den kulturhistoriskt värdefulla gasverksbebyggelsen ska till stor grad bevaras och omvandlas till att inrymma nya verksamheter. De befintliga parker som angränsar området ska rustas upp och anpassas till de krav som den nya bebyggelsen medför. Arkitekturens karaktär ska väljas med hänsyn till platsen och de natur- och kulturvärden området innehar.



*Illustrationsplan över Hjorthagen med planområdet markerat.*

Exploateringsnämnden anvisade 2009-12-17 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till sju byggherrar. Markanvisningen innefattar totalt cirka 570 lägenheter varav cirka 320 avses bli upplåtna med hyresrätt och cirka 250 med bostadsrätt. De anvisade byggherrarna för hyresrätter är Stockholmskem, Wallenstam och HEBA. För bostadsrätter anvisades NCC, Viktor Hansson, Erik Wallin och Skanska. I markanvisningen ingår även två omgångar gruppboende fördelat på två byggherrar, med totalt 12 bostäder.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Översiktsplan**

I Stockholms översiktsplan (ÖP 99) utpekades Norra Djurgårdsstaden som stadsutvecklingsområde och en viktig del i strategin att bygga staden inåt och återanvända redan exploaterad mark. Planområdet är en del av gasverksområdet som i översiktsplanen är utpekad som kulturhistoriskt intressant.

### **Program för stadsutvecklingsområdet**

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden (dnr 1999-08607-53) upprättades under 2001 med utgångspunkt från översiktsplanen och har varit föremål för remiss och samråd. 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 gasverksområdet i Hjorthagen.

### Fördjupat program och miljökonsekvensbeskrivning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 30 november 2006 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att fortsätta detaljplaneringen för del av Norra Djurgårdsstaden och ta fram ett bearbetat planförslag för den första etappen, samt att fördjupa programmet för området och miljöbedöma detta enligt miljöbalken.

Bakgrunden till beslutet var dels ny lagstiftning gällande miljökonsekvensbeskrivningar och dels att det under detaljplanesamrådet framkommit ett behov av att skapa en tydligare helhetsbild av områdets förutsättningar. Under 2007 arbetades ett fördjupat program för Hjorthagen fram. Syftet med programmet är att det ska utgöra ett diskussionsunderlag för den föreslagna utvecklingen i Hjorthagen och fungera som ett underlag för kommande detaljplaner. Avsikten är att programmet ska vara ett levande dokument som ska fungera som ett gemensamt underlag för alla berörda: stadens förvaltningar, verksamma och boende i Hjorthagen m.fl.

Utifrån det fördjupade programmet togs en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken för hela stadsdelen fram. Avsikten är att den övergripande MKB:n kompletteras med områdesvisa fördjupningar till varje detaljplan i området. Samråd om miljökonsekvensbeskrivningen enligt miljöbalken genomfördes november 2007 till januari 2008.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av samrådet för miljökonsekvensbeskrivningen för fördjupat program för Hjorthagen den 24 april 2008.

### Detaljplan

För planområdet finns ingen gällande detaljplan. Området gränsar till Dp 2001-07633, som antogs i kommunfullmäktige den 3 november 2008 och därmed utgör den första utbyggnadsetappen av Norra Djurgårdsstaden.

### Riksintressen

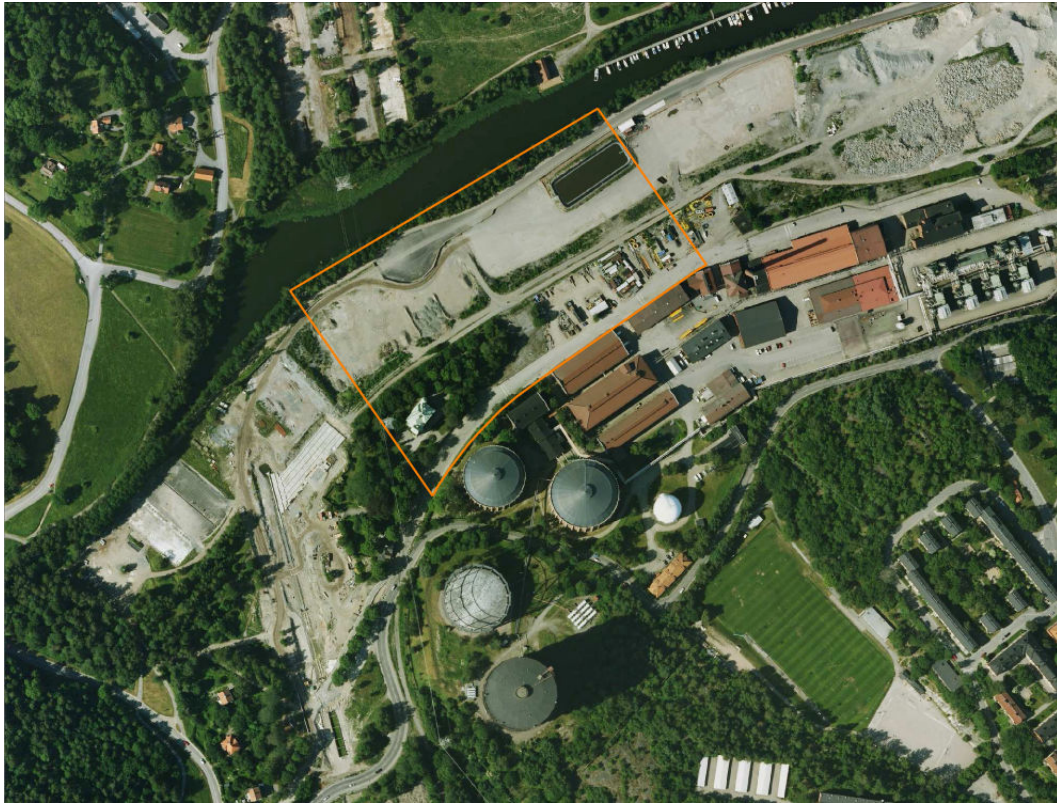
Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Inom detta riksintresse är Gasverksområdet utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Planområdet ligger i närheten av Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap 7§).

### Miljöprofilering

Kommunfullmäktige har i budget för 2008 samt i miljöprogrammet 2008-2011 beslutat att två nya utvecklingsområden i Stockholm ska utforma och utveckla en miljöprofil. Ett av dessa är Norra Djurgårdsstaden. Arbetet med att utveckla ett övergripande miljöprogram för stadsutvecklingsområdet pågår tillsammans med stadens förvaltningar, bolag och markanvisade byggherrar. För etapp Norra 2 har ett antal miljökrav för bostäder och lokaler utvecklats som byggherrarna har godkänt i samband med markanvisningen. Miljökraven biläggs denna start-PM.



## Planområdets förutsättningar



*Gasverksområdet idag med planområdet markerat.*

### Historisk utveckling

Planområdet är beläget inom det kulturhistoriskt intressanta gasverksområdet i Hjorthagen. Byggnationen av gasverket startade 1889 och anläggningen byggdes sedan ut i etapper. Den ursprungliga planen upprättades av arkitekt Ferdinand Boberg och syftade till att trygga stadsgasförsörjningen i Stockholm under överskådlig tid. Gasverket har sedan genomgått ytterligare tre utbyggnadsfaser utifrån den tekniska utvecklingen i gasproduktionen. Arkitekturen var under de två första utbyggnadsfaserna (1892-1918) formad på ett sätt som kraftfullt manifesterade Stockholms stad som en ny och handlingskraftig aktör i samhällsbyggandet.

Den arkitektoniska konsekvensens betydelse minskade successivt under nästkommande utbyggnadsfaser (1919-). Nya funktioner, byggnader och anläggningar uppfördes, vilket resulterade i en brokig helhet där utformningen av varje del var strikt funktionsbetingad.

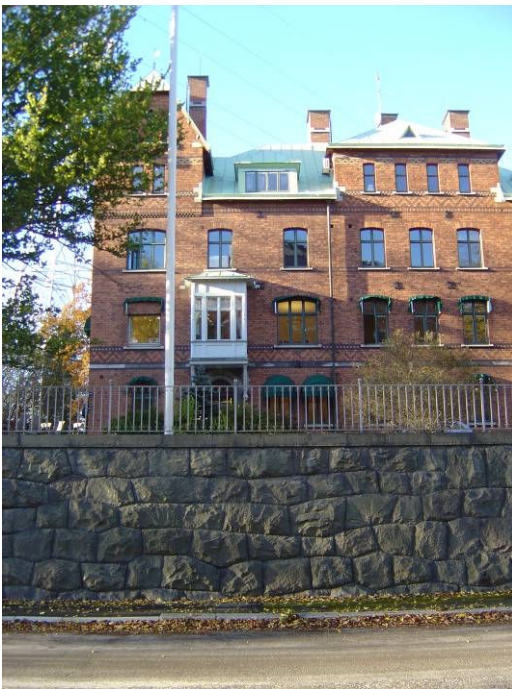
Den planstruktur som ursprungligen lades ut och som successivt har fyllts i, har en kraft som burit gasverksbebyggelsen vidare genom historien. Planstrukturen är i sin tur sprungen ur gastillverkningens produktionslinje som lades ut i öst-västlig riktning med råvaruintag i öster och färdig produkt med distribution i väster. Trots omfattande utbyggnad och ändring i senare tid präglas ännu området av det initiala anslaget.

Vid uppförande av gasverket omformades marken kraftigt genom sprängning, fyllning och planschaktning av den befintliga tomten. Endast den höjd där kontorsparken planerades behölls.

Idag produceras stadsgas till cirka 90 000 hushåll i Stockholm vid gasverket i Hjorthagen. Gasverket har dock startat sin avveckling som beräknas slutföras i årsskiftet 2012-2013. Avvecklingen är en del i omställningen till att leverera gas som bidrar till en uthållig, klimat- och miljöriktig energiförsörjning i Stockholm. Omställningen innebär en övergång till naturgas och biogas vilket ur miljöhänseende är en stor vinst jämfört med dagens oljebaserade produktion. Omlokaliseringen av verksamheten för naturgas och biogas till Nynäshamn och Högdalen pågår.

#### Planområdet idag

Planområdet består idag av två karakteristiska delar: dels den gröna kontorsparken med det befintliga kontorshuset, dels av den plana yta som nyttjats som upplagsområde för kol.



*Det representativa kontorshuset.*

Kontorsparken är starkt anknuten till entréområdet av gasverket med kontorshuset som sin huvudbyggnad och hör till den representativa delen av gasverksområdet. Den västra delen av parken anlades i romantisk stil med mjukt böljande promenadstigar som indelade gräsytor i organiskt formade kvarter. Exotiska inslag av växtmaterial infördes. Den östra delen av parken är mer naturlig och i denna del återfinns en fornlämning; RAÄ Stockholm 184:1. Parken besitter i sin helhet naturvärden. Kontorshuset uppfördes för att innehålla gasverkets huvudkontor medan de övre våningarna användes för bostad. Idag nyttjas den kulturhistoriskt intressanta byggnaden för kontorsverksamhet.

Behovet av ökade upplagsytor för råvaran i gasproduktionen gjorde att delar av Husarviken fylldes ut i omgångar varvid gasverkets strandområde utökades och strandlinjen rätades ut. Med omställd produktion kring 1970 förändrades behovet av stora upplagsytor kraftigt. De stora öppna ytor brukas inte längre och viss vegetation har etablerat sig spontant på platsen. Gång- och cykelstråk har anlagts utmed Husarviken. Marken inom planområdet är delvis förorenad genom tidigare industriell verksamhet och genomförda utfyllnader.



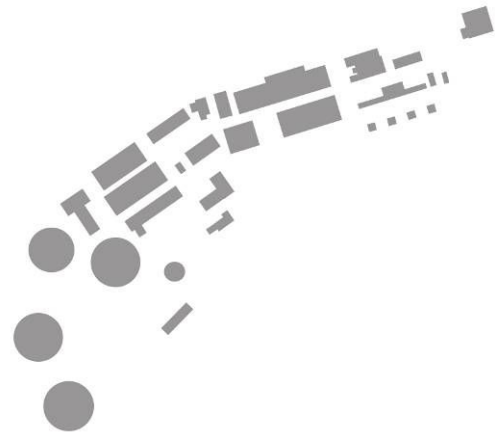
Planområdets gränser utgörs i väster av gränsen mot detaljplanen del av Norra Djurgårdsstaden, Norra (Dp 2001-07633), i söder av huvudgatans framtida dragning och det befintliga gasverksområdet och i norr av Husarvikens vatten.

## Förslaget

### Utgångspunkter i den föreslagna strukturen

Denna etapp innehåller flertalet kvalitativa förutsättningar; dess närhet till Kungliga nationalstadsparken, angränsande till det kulturhistoriskt värdefulla gasverksområdet med dess unika tegelarkitektur, belägen vid Husarviken och närheten till Lilla Värtans vattenrum. Dessa förutsättningar för platsen bidrar starkt till att skapa områdets unika identitet och karaktär. Tillsammans med att planområdet är lokaliserat längs huvudgatan genom stadsdelen, att det inkluderar den befintliga kontorsparken med kontorshuset samt de kopplingar och siktlinjer som sträcker sig genom området, utgör detta viktiga utgångspunkter i den föreslagna strukturen för etappen.

Strukturen grundar sig i närheten till och upplevelsen av gasverket med dess bebyggelsevolym, rumslighet och intima platsbildningar. Planstrukturen för gasverket som lades ut kring sekelskiftet 1900 har en tydlig öst-västlig riktning, med en täthet ovanlig för industriområden och höga arkitektoniska kvaliteter. De stora byggnaderna utgör sina egna kvarter, där ytan emellan dem formar de öppna platserna, det offentliga rummet.



*Gasverksområdets planstruktur, dess byggnader som utgör egna kvarter och de öppna rumsligheter som skapas däremellan.*

Från Hjorthagen sträcker sig flera stråk ner i gasverksområdet och genom området för denna etapp. Dessa stråk är idag otillgängliga men kommer i framtiden utgöra viktiga kopplingar mellan det befintliga Hjorthagen och den nya bebyggelsen. Även flera viktiga siktstråk har identifierats och utgör därför en förutsättning i den föreslagna strukturen.

## Föreslagen bebyggelse

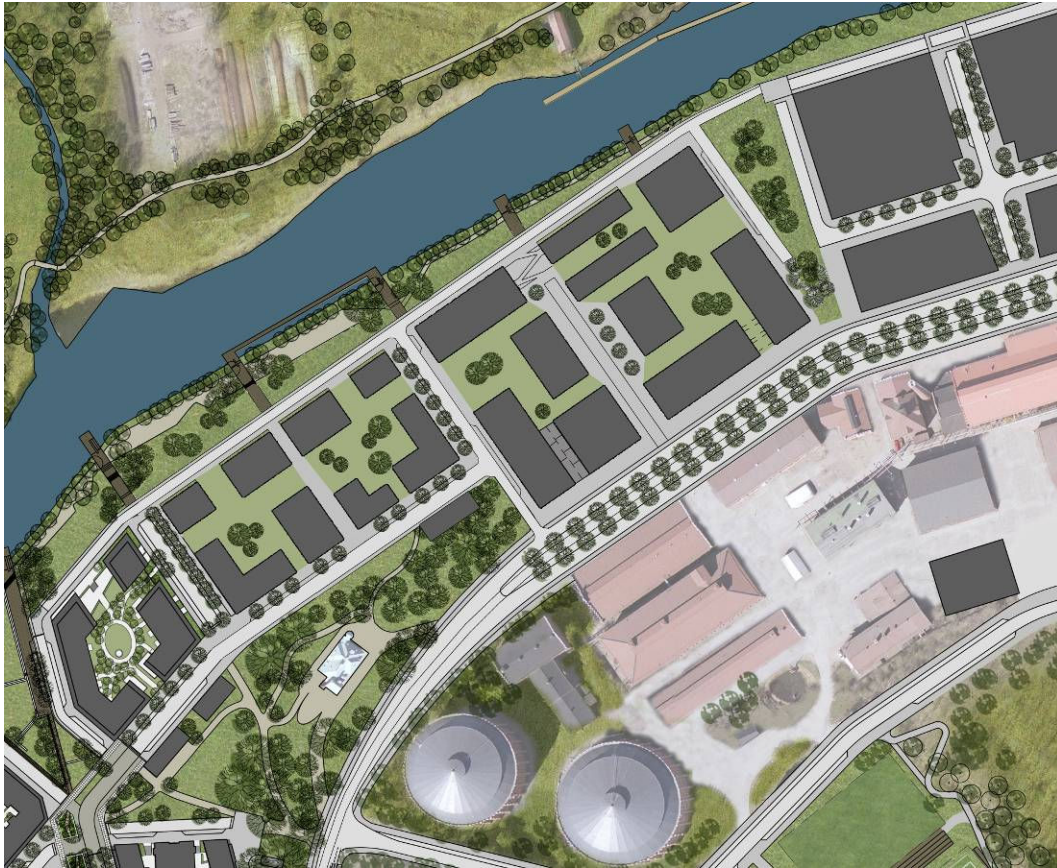


*Flygfotomontage över stadsdelen som visar de tidigare planerade etapperna, denna etapp i vita volymer och kommande utbyggnad av Hjorthagen i grå volymer.*

Bebyggelsen i etappen karaktäriseras av en variation och oregelbundenhet inom kvarteren där olika typologier och byggnadshöjder blandas. Även när det gäller lägenhetsstorlekar och boendeformer är inriktningen att uppnå en stor variation. Kvartersindelningar är formade utifrån de identifierade stråken, släpp i gasverksbebyggelsen och stadsdelens övergripande gatu- och parkstruktur. Genom detta bildas två kvartersformer.

Bebyggelsen är delvis gestaltad med tjockare huskroppar, dels med utgångspunkt i gasverksbebyggelsen och dels ur ett miljömässigt perspektiv där möjligheten att uppnå en mer energieffektiv byggnad ökar.





*Illustrationsplan över etappen*

I kvarteret närmast gasverksbebyggelsen motsvarar kompositionen av byggnadsvolymer den intima rumslighet som finns i gasverket. Ur historiskt perspektiv samspelar detta med gasverket, då Bobergs ursprungliga strukturplan innebar att en spegelbild av den nu uppförda bebyggelsen uppfördes norr om huvudgatan, det vill säga på denna plats. Våningshöjden varierar mellan tre och åtta våningar. Genom att bebyggelsen även antar olika former och volymer uppnås en variation både i boendeform och i upplevelse av staden, kvarteret och gårdsrummet. Genom detta kvarter sträcker sig ett viktigt stråk som både siktmässigt och rörelsemässigt kopplar samman den nya bebyggelsen med gasverket och befintliga Hjorthagen. Detta stråk utformas som ett gårdstorg där de offentliga verksamheterna tillåts leta sig in i kvarteret.

Karaktären i kvarteret norr om kontorsparken ansluter till stor del till den identitet som formats i den första utbyggnadsetappen av stadsdelen. I mitten av detta kvarter sänks byggnadshöjden ner för att förstärka släppet i kvarteret och sikten från Husarviken genom kontorsparken mot tegelgasklockorna. Delvis utgörs denna lägre bebyggelse av stadsradhus. Skalan varierar därmed mellan 4 och 7 våningar där den översta våningen på de högre byggnaderna är indragen. Bebyggelsen är uppdelad i flera byggnadskroppar för att skapa utblickar, inblickar och rumslighet.

Gårdsrummen i bägge kvarteren ska vara tydligt definierade samtidigt som de har öppna samband sinsemellan och med omgivningen. Genom bebyggelsens

oregelbundna form blir gårdarna variationsrika och olika rumsligheter uppstår. De olika gårdsrummen ges olika karaktärer och är gemensamma för hela kvarteret. De ska utformas så att de innehåller en stor andel grönska, bland annat med inslag av fasadgrönska eller gröna tak. Även ytor för utomhusvistelse inom själva byggnaden är av stor betydelse, exempelvis kan gröna takterrasser eller gemensamma balkongterrasser anläggas.

De kulturhistoriska värdena som kontorshuset besitter ska tas tillvara och vara utgångspunkt i det framtida nyttjandet av byggnaden.

### Service

Under 2009 genomfördes en handelsutredning för stadsdelen som ur ett strategiskt perspektiv pekar på möjliga handelsetableringar. Inom denna etapp ska en yta för en livsmedelsbutik omfattande cirka 1 000-1 500 kvm inrymmas i ett läge intill huvudgatan och gasverksområdet. Fasaderna kring butiken ska öppnas upp och den större butiksytan omges av mindre butiker. Längs huvudgatan är det viktigt att publika verksamheter och service inryms, liksom till stor del kring gårdstorget, där prägeln mer kan utgöras av bokaler. I övrigt ska lokaler inplaceras i bottenvåningen i strategiska lägen.

Etappens behov av förskola bedöms vara fyra avdelningar. Detta tillgodoses genom anläggandet av en fristående förskola i anslutning till kontorsparkens östra del. Offentliga byggnader som förskolor, skolor, bibliotek och idrottsanläggningar ska utgöras spjutspetsprojekt av högsta kvalitet där hållbarhetsfrågor och arkitektonisk finess ska prioriteras.

### Trafik och parkering

Etappen kommer att erhålla en god kollektivtrafikförsörjning, med buss i ett första steg och spårförbindelse på längre sikt. En framtida kollektivtrafikhållplats planeras i anslutning till etappen. Till befintlig tunnelbana i Hjorthagen är avståndet cirka 600 meter.

Kvarteren angörs via omkringliggande gator. För att angöra byggnaderna i mitten av kvarteret närmast gasverksbebyggelsen kommer angöring ske via gårdstorget. Boendeparkering ska anordnas i garage under kvarteren medan besöksparkering samt parkering för bilpoolsbilar ska ske som gatuparkering. Cykelparkering ska anordnas säkert och lättillgängligt både för boende och besökare. Parkeringsnormen ska följa de miljökrav som utformats för etappen.

### Parker och offentliga rum

Planområdet ligger nära både Hjorthagsberget och Norra Djurgårdens naturområden, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten till större offentliga rum och rekreationsområden.

Utmed Husarviken ska den strandpark som planeras i etapp 1 fortsätta längs denna etapp ut mot Lilla Värtan. Parkens gestaltas med svagt sluttande gräsytor som tillsammans med björk- och aldunderstryker vikens naturprägel. Kvarteren definieras av en brygga i förlängningen av varje gata som även förstärker

kontakten med vattnet. Strandskoningen restaureras där det är nödvändigt.

Den befintliga kontorsparken planeras att rustas upp och gallras. I väster ska parkens karaktär med grusade gångar, stora parkträd och fruktträd bevaras och utvecklas, medan den östra delen behåller sin mer naturlika karaktär. I nästkommande etapp, öster om planområdet, planeras för ytterligare en offentlig park.

### **Tillgänglighet**

Planområdet har vissa topografiska skillnader. Stadens tillgänglighetskrav kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det utifrån föreslagen bebyggelse går att skapa tillgängliga gator, utemiljöer och bostäder.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En miljökonsekvensbeskrivning för programområdet togs fram under 2008 vilken redovisades och godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 24 april 2008. För aktuell detaljplan avses en fördjupnings-PM av MKB upprättas. I MKB:n för programområdet utpekades vilka miljöaspekter som preliminärt bedömdes vara betydande att utreda i det fortsatta planarbetet och som avsågs analyseras och bedömas närmare i fördjupnings-PM:et för det aktuella planområdet. Denna preliminära avgränsning rymmer aspekterna stads- och landskapsbild, kulturmiljö och vattenmiljö.

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Övriga angränsande utredningsfrågor**

Arbetet med att omvandla gasverksbebyggelsen till att innehålla nya verksamheter, till en stor del med inriktning på kultur, pågår. Bland annat tas en antikvarisk förundersökning fram som beskriver områdets kulturhistoriska värden och dess känslighet.

Parallellt med detta detaljplanearbete arbetar kontoret även för att en stadsspårväg ska dras fram genom området.



### **Stadsbyggnadskontorets synpunkter**

Kontoret ser positivt på den föreslagna strukturen som samspelar med gasverksbebyggelsen på ett sätt som anknyter till dess volymer, former, rumslighet och platsbildningar. Genom en variation i byggnadshöjder, typologier och byggnadernas placeringar med öppenhet i kvarteren formas en variationsrik stadssiluett i mötet med Husarviken och Kungliga nationalstadsparken. Genom öppenheten bjuds naturen in i gårdsrummet. Denna variationsrikedom och samspillet med gasverket är viktiga att beakta och vidareutveckla i det fortsatta planarbetet, dels för att möta de natur- och kulturvärden som Kungliga nationalstadsparken och gasverksbebyggelsen besitter och dels för att skapa en hållbar och levande stadsmiljö. Eventuella konsekvenser för stads- och landskapsbild samt för de kulturhistoriska värdena kommer att utredas vidare under planprocessen.

Bobergs ritningar gav upphov till en hög arkitektonisk kvalitet inom gasverket vilket idag karaktäriserar området. Denna höga kvalitet är viktig att föra vidare vid gestaltning av byggnader, gårdsrum och offentliga miljöer.

Bebyggelsen ska karakteriseras av en variation och oregelbundenhet där olika typologier och byggnadshöjder blandas. Utformning, färgsättning och materialval för den nya bebyggelsen ska inspireras av och anpassas till omgivningens natur och arkitektur.

För att bidra till en levande stadsmiljö är det viktigt att bottenvåningarna längs huvudgatan och i strategiska lägen utformas med lokaler för verksamheter och service för boende och besökare i området.

### **Planprocess och tidplan**

Inför markanvisning och start-PM i stadsbyggnadsnämnden har staden genomfört ett skissuppdrag med fyra deltagande arkitektkontor. Syftet med skissuppdraget var att utveckla etappens struktur och utreda hur byggnader, gårdar, offentliga platser och gaturum kan förhålla sig gentemot varandra och gentemot omgivningen. Skissuppdraget resulterade i flertalet förslag för områdets framtida struktur. Utifrån dessa förslag har sedan strukturen omarbetats till den plan som presenteras här.

Under detaljplaneprocessen kommer de markanvisade byggherrarna att genomföra parallella uppdrag med flertalet arkitekter för respektive projekt. Syftet med de parallella uppdragen är att uppnå hög arkitektonisk kvalitet genom framtagandet av olika alternativa utformningar och lösningar för respektive byggnad. Syftet är även att utreda vilka möjligheter olika byggnadsutformningar har att uppnå de överenskomna miljökraven för etappen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen handläggs med normalt planförfarande med stöd från det fördjupade programmet för stadsutvecklingsområdet. I planprocessens senare skede avses att ett kvalitetsprogram för områdes yttre gestaltning arbetas fram i samverkan med byggherrar och arkitekter.



En preliminär tidplan föreslås enligt följande:

Start-PM	februari 2010
Plansamråd	september 2010
Utställning	januari 2011
Godkännande	mars/april 2011
Antagande KF	maj/juni 2011
Kvalitetsprogram, godkännande	oktober 2011