



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Helena Ackelman
Tfn 08-508 273 38

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(6)

2011-04-29

S-Dp 2009-18084-54

Förslag

Detaljplan för

Del av Norra Djurgårdsstaden – Norra2,

del av Hjorthagen 1:3

i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården

i Stockholm

S-Dp 2009-18084-54

BAKGRUND

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse om cirka 560 lägenheter och en friliggande förskola. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata, torg och park.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	kv 2, 2011
Utställning	kv 4, 2011
Godkännande SBN	kv 1, 2012
Antagande KF	kv 2, 2012
Beräknad laga kraft	kv 2, 2013
Byggstart bostäder	kv 1, 2014
Första inflyttning	kv 1, 2015

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planprocessen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14. Planområdet uppgår till ca 5 ha.

Stockholms stad är lagfaren ägare till all mark inom planområdet. Fastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt vid uppförande av hyreslägenheter samt säljas vid uppförande av bostadsrättslägenheter.

Markanvisningar

Exploateringsnämnden anvisade 2009-12-17 mark avsedd för bostäder och lokaler inom etappen till NCC, Viktor Hanson AB, Wallenstam, Stockholms hem, Erik Wallin, Heba och Skanska. Av de 560 lägenheterna är ca 60 % hyresrätter och resterande 40 % bostadsrätter.

Avtal

Följande avtal har av staden träffats med anledning av planerad exploatering av området:

- Samarbetsavtal med Fortum Värme (rörande LNG)
- Ramavtal med Fortum Värme, Fortum Distribution, och Stockholms hamnar AB avseende omlokalisering av gasverksamhet samt tunnelförläggning av kraftledning mm. (KF 2004-06-17)
- Tilläggsavtal nr 1 till RAMAVTAL (ExplN 2007-08-15) rörande nedläggning av gashantering.
- Samarbets- respektive genomförandeavtal med Stockholm Vatten avseende ny dagvattenledning genom området.
- Överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning för nytt teknikhus mellan Stockholm Vatten, Fortum, Telia och GFK.
- Avtal med svenska staten genom Statens Fastighetsverk och med Kungliga Djurgårdens förvaltning (om terminalpunkt på Fisksjöäng samt servitutsavtal mm)

Markanvisningsavtal har tecknats med samtliga 7 byggherrar.

Följande kompletterande avtal måste träffas för att planen skall kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse alternativt markförsäljning, mellan exploateringsnämnden och respektive byggherre. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse alternativt markförsäljning samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, tidplan mm).
- Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Kontoret ansvarar även för efterföljande bygglovgivning.

Avtal och överenskommelser mellan staden och byggherrar upprättas mellan exploateringsnämnden och byggherrarna.

Byggherrar ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Huvudman för de allmänna gatorna, parker, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

Den planerade stationära sopsuganläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och fungera med en samfällighetsförening som huvudman. Huvudmannaskapet för anläggningen är dock ännu ej slutligt avgjort.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som en del i avtalen som staden träffar med byggherrarna och ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna samt mellan dessa och staden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas för planområdet.

Fastighetsbildning

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer nya bostadsfastigheter att bildas genom avstyckning. En fastighet för förskoleändamål kan bildas genom så kallad 3D-fastighetsbildning. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma funktioner inom kvarteren, såsom gård, garage, sopsug osv. finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Delar av området har tidigare varit upplåtet till Fortum för bedrivande av gasproduktion. Förhandlingar mellan staden och Fortum har genomförts i syfte att finna en långsiktig lösning för gasförsörjningen i Stockholm som även medger att mark tillgängliggörs för bostadsbyggnation.

Ett avtal mellan staden, Fortum och Stockholms Hamn har upprättats och godkänts. I avtalet regleras bl.a. tekniska åtgärder för att tillgängliggöra mark samt finansiering av detta. Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelser alternativt intäkter vid markförsäljningar.

Stadens utgifter utgörs av ersättning till Fortum för förtida upphörande av arrende samt för markförläggning av luftburen kraftledning, markreningskostnader samt kostnader för ombyggnad och anläggning av gator och ledningar samt utredningsarbeten. Samtliga dessa utgifter finansieras genom exploateringsnämndens budget.

Detaljplanen utgör etapp 2 i utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden. Planförslaget medger en utbyggnad om ca 560 lägenheter. Projektet bedöms ge ett överskott. Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Östermalms stadsdelsnämnd kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska förhållanden

Området utgörs i huvudsak av en utfylld vik, Husarviken, som mynnar i Lilla Värtan. Utfyllnaden utfördes under 1900-talets första del och metoden var att muddra bort lera och sediment ner till fast botten. Därefter har man fyllt med tillgängliga fyllnadsmassor (sprängsten, kol, rivningsmassor, morän mm). På grund av kvarlämnade lerlager under fyllningen pågår och befaras kommande marksättningar. Fyllningslagret varierar från 3-23 m och lerans mäktighet varierar från 0-20 m.

Det förekommer två grundvattenmagasin inom området. Dels ett undre magasin som avspeglar grundvattnets trycknivå i friktionsjorden/moränen under leran dels ett övre magasin i fyllningen där grundvatten är instängt av täta underliggande jordlager (huvudsakligen lera). Nivåerna för de olika grundvattenmagasinen sammanfaller ibland. I denna del av området närmast Husarviken styrs grundvattenförhållandena huvudsakligen av vattennivån i Lilla Värtan. Där är nivåerna: högsta högvattennivå + 0,81, medelhögvattennivå + 0,24, medelvattennivå - 0,27.

Grundläggningsförhållanden

Förutsättningarna för markbyggande och grundläggningsarbeten är komplicerade och svåra bl.a. beroende av de utfyllda muddringsområdena, den sättningskänsliga leran och de stora djupen till berg. I stort sett hela området måste anläggas med påldäck, både kvartersmark och mark för gator och ledningar.

Markrening

Staden har utfört omfattande utredning vad gäller markföroreningar, mängder, innehåll och val av bästa tillvägagångssätt för rening. Utredningarna visar att tidigare verksamheter inom området har medfört att marken är förorenad av bl.a. polyaromatiska kolväten (PAH), metaller, olja mm. Föroreningarna kommer även från de fyllnadsmassor som användes då området fylldes ut. Föroreningssituationen är komplex med spridda föroreningar och inga sammanhängande områden med viss typ av massor. Området behöver renas för att uppfylla kraven för ändrad användning från industriverksamhet till bostäder. En strategi finns fastlagd, som i princip innebär att staden schaktar hela det berörda området ned till en viss nivå. Det schaktade materialet provtas och bedöms utifrån de platsspecifika riktvärden som tagits fram. Antingen kan materialet återanvändas alternativt måste det skickas till deponi.

Dagvatten

Eftersom markföroreningssituationen är utbredd inom området kommer inget vatten från gårdar eller gator att kunna infiltreras till grundvattnet i området. Arbetet med hanteringen av dagvattnet har istället inneburit att så långt som möjligt fördröja lokalt i området och ledas ut i ett nytt dagvattennät och recipient.

Gator

Boendeparkering för bil kommer att anordnas i garage under kvarteren. Cykelparkering kommer att anordnas dels i garage, dels i cykelparkeringsrum i gatuplan och dels på gård. Parkeringstalet för bil (0,5 parkeringsplatser/lägenhet) och för cykel (2,2 parkeringsplatser/lägenhet) kommer att uppfyllas. Besöksparkering för bil samt parkeringsplatser för bilpoolsbilar kommer att anordnas som gatuparkering.

Vatten, avlopp, el mm

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningspunkter kommer att upprättas i anslutande gator söder om planområdet vilket också är dess högsta punkt varför pumpning i fastigheterna kommer att krävas. Möjlighet att sortera urin-fraktionen för pumpning till uppsamlingstank i Ropsten utreds. Ett separat ledningsnät för omhändertagande av köksavfall för vidare transport till biogasanläggning utreds. Två elnätsstationer kommer att placeras i garageplan. Kvarteren kommer att försörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

Hushållssopor kommer att omhändertas dels via sopsug med tre olika fraktioner (restavfall, tidningar, förpackningar) för återvinning av material, dels via separat ledningsnät för köksavfall fraktionerat med avfallskvarn i kök. Soprum kommer att anläggas för hantering av fraktioner som ej ska borttransporteras med sopsug.

Miljö- och riskfrågor

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för programområdet Hjorthagen. Ett fördjupnings-PM för denna etapp har tagits fram och biläggs planhandlingarna.

Gasproduktion

Planområdet ligger i anslutning till Fortums gasverk. Gasproduktionen avslutades den 19 januari 2011, i dagsläget pågår endast lagring. Enligt upprättade avtal mellan staden och Fortum kommer produktion och lagring av gas att vara avvecklat inom Gasverksområdet innan byggskedet.

GENOMFÖRANDE**Utbyggnadsordning**

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Tidiga arbeten (bl.a. omläggning av ledningar) har utförts och kommer att utföras innan detaljplanen fastställs. Schakt- och markreningsarbetet beräknas komma igång efter godkänd/antagen detaljplan våren 2012. Ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas efter laga kraft vunnen plan våren 2013. Husproduktionen beräknas kunna starta i årsskiftet 2013/14. Första inflyttning beräknas kunna ske i början 2015.

Byggetablering

Området öster om planområdet kommer att användas som upplagsområde. Här kommer hantering och mellanlagring av massor att ske under utbyggnadsskedet.

Byggetablering planeras i första hand att ske inom kvartersmark. Det är troligt att de ytorna inte kommer att räcka till. Staden arbetar med att skapa en etableringsplan för byggnationen.

Störningar

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Helena Ackelman i samarbete med exploateringskontoret genom Anders Widerberg samt lantmäterimyndigheten genom Karin Lindgren Gardby.

Malin Olsson
Planchef

Helena Ackelman
Planhandläggare