



Handläggare: Jonas Claeson
Tfn 08-508 275 92

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Norra Djurgårdsstaden – Ängsbotten, Ängsbotten 6 mfl i stadsdelen Hjorthagen (ca 600 lägenheter, handel, kontor och förskola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadsnämnden uppdrar namnberedningen att föreslå nytt namn på områdets huvudgata.

Susanne Lindh

Malin Olsson

Sammanfattning

Ängsbotten är den tredje delen av den första etappen inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet omfattar två markanvisade kvarter samt ett kvarter där Martin Olsson Cash AB bedriver verksamhet.

Exploateringsnämnden anvisade 2011-10-20 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 till två byggherrar samt gav i uppdrag att ytterligare markanvisa en byggherre genom anbudstävling. 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 innehar speciella kvaliteter som utgör förutsättningar för områdets planering och starkt bidrar till dess unika identitet och karaktär. Det är också denna etapp som gränsar till Norra länken, Värtabanan och idrottsvaggan inom Storängsbotten och Kungl. nationalstadsparken.

Planområdet är lokaliserat längs den framtida huvudgatan genom stadsdelen och inkluderar en ny sträckning med bro över Norra länken och Värtabanan. I fortsatta studier av brons läge samt hur trafikföringen kommer att ske föreslår kontoret en annan sträckning än vad som illustrerats tidigare. Detta föranleder att områdets huvudgata inte huvudsakligen kopplar mot Storängsvägen och Erik

Bilaga: Handlingsprogram för miljö och hållbarhet för etapp Ängsbotten

Dahlbergsgatan utan istället Fiskartorpsvägen och därefter Lidingövägen. Kontoret föreslår att nämnden uppdrar namnberedningen att åter föreslår ett nytt namn för områdets huvudgata.

Att koppla samman Hjorthagsparken och Kungl. nationalstadsparken med ekologiska spridningssamband utgör en viktig del av det fortsatta planarbetet.

Projektet omfattar totalt cirka 600 lägenheter varav cirka 350 lgh avses upplåtas som studentlägenheter och cirka 100 lgh med hyresrätt samt 150 lgh med bostadsrätt. Lokaler för handel inryms inom de nya kvarteren för de befintliga verksamheterna motsvarande ca 8 000 m². Projektet innefattar även en förskola med cirka fyra avdelningar, en pumpstation för spillvatten samt parkmark. I anslutning till spår- och trafikområdet söderut kan det komma att bli aktuellt med kontorslokaler.

Kontoret har beaktat tidigare etappers utformning, kopplingen till innerstaden, mötet med naturen samt de risker som Norra länken och Värtabanan medför i utformningen av planstrukturen. Planstrukturen kommer att fortsätta bearbetas tillsammans med markanvisade byggherrar och berörda förvaltningar för att på ett så effektivt sätt som möjligt kunna uppnå alla funktioner som ska samverka inom planområdet.

Då detta område utgör den stadsdelens front mot innerstaden och det första mötet besökare gör med Norra Djurgårdsstaden ställs höga arkitektoniska krav på utformningen av kvarteren.

Detaljplanen föreslås hanteras med normalt planförfarande.

Utlåtande

Bakgrund

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser. Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet och beräknas innehålla cirka 6000 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.

Exploateringsnämnden anvisade 2011-10-20 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Ängsbotten 6 till två byggherrar samt gav uppdrag till exploateringskontoret att anvisa till ytterligare en byggherre för bostadsrätter genom anbudstävling som nu genomförts. Markanvisningen innefattar totalt cirka 510 lägenheter. Under vintern 2012 planeras markanvisningar för ytterligare ca 90 lägenheter samt lokaler för kontor i Ängsbotten genom direktanvisning till tomträtthavare inom Ängsbotten 8. För dessa byggrätter föreslås marken säljas. De anvisade byggherrarna så här långt är Primula Byggnads AB för hyresrätter och studentlägenheter samt Wallenstam AB för studentlägenheter.



Illustrationsplan över Hjorthagen med planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan (ÖP 99) utpekas Norra Djurgårdsstaden som stadsutvecklingsområde och en viktig del i strategin att bygga staden inåt och återanvända redan exploaterad mark.

Program för stadsutvecklingsområdet

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudan (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 blandad bebyggelse 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

Planområdet omfattas i huvudsak av gällande plan Pl 5256 från 7 nov 1961 som reglerar användandet till industri- och lagerändamål. Planområdet omfattar även delar av Dp 2008-12203 samt Dp 93002A som utgör nyare detaljplaner som ingår i stadsutvecklingsprojektet Norra Djurgårdsstadens genomförande. Även delar av områdesbestämmelser Ob 87032 för Kungl. nationalstadsparken samt Pl 2257 för Hjorthagsparken kommer att aktualiseras. Området gränsar närmast till Dp 2008-12203, som vann laga kraft den 14 oktober 2010 och kommer att bli en förlängning av den stadsbebyggelse den detaljplanen omfattar.

Riksintressen

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Inom detta riksintresse är Gasverksområdet samt Abessinien utpekade som kulturhistoriskt intressanta miljöer i närområdet. Planområdet ligger i närheten av och gränsar till 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 Ängsbotten har ett handlingsprogram med miljökrav för bostäder och lokaler utvecklats vilket byggherrarna har godkänt i samband med erhållna markanvisningar. Handlingsprogrammet biläggs denna start-pm.

Pågående planering i närområdet

I direkt anslutning till aktuellt planområde kommer det inom Storängsbotten att upprättas en ny detaljplan i samarbete med Kungl. Djurgårdens förvaltning. Syftet med detaljplanen för Storängsbotten är att upprätta byggrätter för kontor- och idrottsändamål samt ytor för park. Enligt den sociotopstudie som upprättats för den här delen av stadsutvecklingsområdet är tillskottet av öppna rekreativa ytor ett

välkommet tillskott. Samordning mellan de båda projekten görs kontinuerligt för att på bästa sätt lösa de frågor som uppstår kring ekologiska samband, trafikföring och gestaltning.

Planområdets förutsättningar

Historisk utveckling

Fram till början av 1900-talet har området varit en del av det område som kallats Storängen, med öppen ängsmark sammanbunden med Storängsbotten söder om Värtabanan och Norra Länken. Ängsbruket var viktigt för föda till djur inom lantbruket och begreppet ”Ängen är åkerns moder” pekar på betydelsen av ängsbruk i jordbruket. Ängen blir också en symbol för hög grad av ekologisk mångfald, där många olika arter samlas.

Ängsbotten som ibland kallas för Storängskroken, har därefter under 1900-talet använts för diverse småindustrier, bilverkstäder och lagerverksamheter. I närområdet har ett böcklingrökeri legat vilket har gett namnet Böcklingbacken till gång- och cykelvägen genom Hjorthagsparken mot Abessinien.

Idag bedrivs handelsverksamhet i området närmast Värtabanan och Norra länken.

Planområdet idag

Inom planområdet bedrivs idag verksamheter i form av livsmedelsbutik och grossistföretag. Ett tidigare handel- och kontorshus som staden ägt har rivits och ersatts med tillfälliga parkeringsplatser för livsmedelsbutiken. Området används också delvis som anläggningsyta för den pågående byggnationen inom angränsande detaljplan i norr samt för pågående entreprenad med byggandet av Norra länken. Inom planområdet står endast ett fåtal träd. Ett av träden är en äldre värdefull ek som ska bevaras.



Ångsbotten och Storängsbotten, förhållande till planerad bebyggelse och gatustruktur.

Planförslaget

Bebyggelsestruktur

Inom Ängsbotten skapas tre nya kvarter med en blandning av bostäder, lokaler för verksamheter samt offentlig service i form av en förskola. Strukturen kännetecknas av hög täthetsgrad vilket ger goda förutsättningar för hög boendetäthet. Strukturen anammar principer från angränsande planområde samt från innerstadens rutnätskvarter, dock med inriktningen att större variation ska uppnås. Bebyggelsestrukturen är till viss del uppbruten från rätvinklighet för att skapa ett större djup och en inte lika tydlig front söderut, mot Storängsbotten och det öppna landskapet. Volymerna ges en variation i höjd från fem till tio våningar.

Bebyggelsen är utformad för att möjliggöra ett spridningssamband mellan Hjorthagsparken och Kungl. nationalstadsparken.

Strukturen är också anpassad till rådande förhållanden kring Värtabanan och Norra länken.

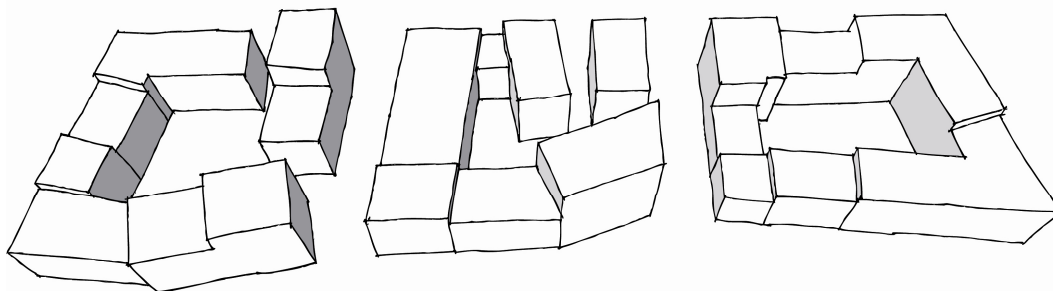


Illustration. Volymskiss över föreslagen bebyggelsestruktur, fem till tio våningar.

Landskap och offentliga rum

Som sammanbindande tema för historisk återkoppling av de ekologiska sambanden i området kommer *Ängen* som begrepp och funktion känneteckna temat för hur den offentliga marken utformas. Stora solitära ekar avses planteras för att stärka spridningssambanden mellan Hjorthagsparken och Kungl. nationalstadsparken. Kolonilotter samsas med partier av högt gräs där inte ekar står. Temat är tänkt att vara en medveten gestaltningsidé som också sträcker sig ut i gaturummet.



Illustration. Skiss över gatu- och landskapsutformning av Nivå Landskapsarkitekter.

Service

Inom området planeras en större butik för livsmedelshandel som fungerar för en större del av utbyggnadsområdet, lokaler för centrumverksamheter i strategiska lägen samt en förskola för fyra avdelningar.

Trafik och parkering

Fördjupade studier av områdets huvudsakliga angöring har föranlett att kontoret nu föreslår en annan sträckning än vad som tidigare illustrerats i översigtskartan för stadsutvecklingsområdet. Istället för en sträckning på Storängsvägen föreslås Fiskartorpsvägen istället utgöra den primära förlängningen, där spårbunden kollektivtrafik ska kunna möjliggöras. För att möjliggöra detta behöver en ny bro över Värtabanan byggas. Bron och dess landfästen kommer att regleras i denna detaljplan och kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Storängsvägen ges därmed en minskad trafikförande betydelse och istället ges större utrymme åt idrottsverksamheter och parkfunktioner inom Kungl. nationalstadsparken. Detaljplaneläggningen av Storängsbotten kommer att regleras i annan/sparat detaljplan. Startpromemoria för detta planärende (Dnr 2011-12259) beräknas behandlas samtidigt som detta pm.

Trafiken till och från området kommer huvudsakligen bestå av boendetrafik till och från de tre kvarteren, men också inrymma en del lastbilstrafik till livsmedelsbutiken samt grossistverksamheten. Detta kommer att studeras närmare i det fortsatta planarbetet.

Områdets huvudgata har stadsbyggnadsnämnden tidigare fattat beslut att namnge gatan till Erik Dahlbergsgatan, som en förlängning av den befintliga sträckningen av Erik Dahlbergsgatan från Lidingövägen. Kontoret föreslår att områdets huvudgata ges ett annat namn då den huvudsakliga sträckningen av huvudgatan enligt planförslaget kommer att gå via Fiskartorpsvägen ut mot Lidingövägen och innerstaden.

Tillgänglighet

All mark inom kvarteren kommer att vara tillgänglig. Inom planområdet kommer en gångväg, på grund av stora höjdskillnader, inte att uppfylla stadens krav vad gäller tillgänglighet. Alternativ gångväg kommer där att anordnas.

Teknikbyggnader

En pumpstation för spillvatten inryms i källarvåning inom ett utav kvarteren. Teknikbyggnaden är planlagd i tidigare detaljplan.

Inom något av de två östra kvarteren kommer en elnätstation att placeras i nära anslutning till livsmedelsbutik och eventuell grossistverksamhet.

Behovsbedömning

Kontoret kommer med denna startpromemoria inhämta underlag för behovsbedömning hos berörda förvaltningar för att bedöma om detaljplanen anses innebära betydande miljöpåverkan eller inte. Resultatet kommer att samrådats med Länsstyrelsen. Vid betydande miljöpåverkan kommer en miljökonsekvens-

beskrivning (MKB) enligt Miljöbalken att upprättas i form av Fördjupnings-PM av den övergripande MKB som tidigare upprättats för Hjorthagen.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter

Ängsbotten utgör en intressant och strategiskt viktig del inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Kontoret anser att den struktur och de volymer som föreslås i allra högsta grad kommer att bidra till en god boendemiljö, hög befolkningstäthet och högkvalitativ arkitektur. Den stora blandningen av studentlägenheter, bostadsrätter, hyresrätter, lokaler för handel, kontor och service ger goda förutsättningar att uppnå den blandade staden.

Att tematiskt och tidigt i processen programmera det offentliga rummets landskap och gatumiljöer för att både stärka ekologiska spridningsfunktioner och bidra till attraktiviteten inom området är en målsättning som tillför området stora kvaliteter. Höga arkitektoniska krav ställs för gestaltandet av de tre kvarterens byggnader och gårdar då detta utgör en av entréerna till området.

Kontoret är fortfarande i ett tidigt skede i processen, då många av frågorna som kommer att hanteras behöver studeras av inblandade byggherrar och aktörer.

Viktiga frågor att hantera i det fortsatta planarbetet rör bland annat biologisk mångfald, buller, luftkvalité och riskfrågor. Dessa frågor kommer att särskilt belysas i den fortsatta planprocessen.

De studier som gjorts för områdets huvudgata som har lett till att kontoret istället föreslår en annan lokalisering av bron och sträckning av vägen kommer i dialog med Kungl. Djurgårdens förvaltning att fortsätta. Detta föranleder dock att kontoret föreslår nämnden att uppdra åt namnberedningen att föreslå nytt namn istället för Erik Dahlbergsgatan.

Tidplan

Samråd	kvartal 1 2012
Granskning	kvartal 3 2012
Godkännande	kvartal 3 2012
Antagande	kvartal 4 2012
Laga kraft	kvartal 2 2013

SLUT