

Genomförandebeskrivning

Detaljplan för
del av Norra Djurgårdsstaden – Norra 2 (del av
Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14) i
stadsdelen Hjorthagen, Dp 2009-18084



Planens syfte och huvuddrag

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

Detaljplanen innehåller i sin helhet cirka 560 lägenheter, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningarna mot huvudgatan genom området och i vissa specifika lägen, samt en friliggande förskola. Förslaget omfattar en befintlig byggnad som är kulturhistoriskt värdefull, kontorshuset samt del av befintlig kontorspark. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata, torg och park

Norra Djurgårdsstaden är ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde och i denna detaljplan har särskilda miljökrav ställts på byggherrarna, se dokumentet *Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2*.

Ambitionerna för stadsutvecklingen i detta område är höga, både för utvecklingen av stadens mark med parker, gator och torg och för utvecklingen av den privata kvartersmarken med byggnader och gårdsmiljöer. De övergripande målsättningarna är att skapa en stadsdel med stadsmässig karaktär, med stark attraktionskraft och en identitet som präglas av god arkitektur och hållbarhet.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmets genomförande och därmed detaljplanens kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En övergripande miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet har tagits fram. Till detaljplanen följer en fördjupnings-PM av MKB som belyser frågor som identifierats i MKBn.

Tidplan

Utställning	kv 1, 2012
Godkännande SBN	kv 2, 2012
Antagande KF	kv 3, 2012
Beräknad laga kraft	kv 2, 2013
Byggstart bostäder	kv 1, 2014
Första inflyttning	kv 3, 2015

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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.

Markanvisningar

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

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna gator, parker, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Östermalms stadsdelsnämnd, 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.

Utbyggnadsetapperna i Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden kommer att ha en gemensam sopsugsanläggning för tre avfallsfraktioner. Huvudmannaskapet för anläggningen är inte bestämt men det kan komma att bli i form av en samfällighetsförening för en gemensamhetsanläggning med alla fastigheter i utbyggnadsområdet. Sopsugsanläggningen består av huvudledningar, ledningar och en gemensam terminal. En provisorisk terminal för anläggningen kommer att finnas fram tills den permanenta sopsugsterminalen tas i drift ca år 2015. Läget för terminalen är inte slutligt avgjort.

Avtal

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

- 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). Överenskommelse om exploatering ska träffas innan detaljplanens antagande.
- Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Kvalitetsprogram för gestaltning

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

Fastigheter och 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.

Fastighetsbildning

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer nya bostadsfastigheter samt fastigheter för centrumändamål att bildas genom avstyckning. Dessutom kan en fastighet för användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värden (Q) bildas genom avstyckning. Fastighet för förskoleändamål samt för parkering under mark kan bildas genom så kallad 3D-fastighetsbildning. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

För gemensamma funktioner inom kvarteren, såsom gård, garage, sopsug osv. kommer ledningsrätter och servitut att inrättas samt gemensamhetsanläggningar att bildas.

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

Dagvatten

Eftersom markföroreningssituationen är utbredd inom området kommer inte 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 dagvattnet lokalt i området. Överskottsvattnet från den lokala hanteringen avleds via ledningar till Husarviken. Ledningarna kan mynna i parkstråk för ytterligare fördröjning eller som vattentillskott för bevattning. Principen för gatorna i området innebär att dagvattnet avleds ytligt till nedsänkta växtbäddar via öppningar i kantsten.

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 under byggskedet.

Utförande

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-, markrenings- och vissa ledningsarbeten beräknas komma igång efter godkänd/antagen detaljplan våren 2012. Övriga ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas våren 2013. Husproduktionen beräknas kunna starta i årsskiftet 2013/14. Första inflyttning beräknas kunna ske i slutet av 2015.



Byggetablering

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

Staden arbetar med att skapa en etableringsplan för byggnationen samt att upprätta ett bygglogistikcenter med lotsfunktion för att minska byggtransporterna och effektivisera arbetet inom planområdet.

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.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.