



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Helena Ackelman

Tfn 08-508 273 38

UTSTÄLLNINGSLÅTÅNDE

DNR 2009-18084-54

SID 1 (9)

2012-03-26

## Utställningsutlåtande

### **Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Norra 2 (del av Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14) i stadsdelen Hjorthagen i Stockholm Dp 2009-18084-54**

#### **Utställning**

Detaljplaneförslaget har under tiden 2012-02-15 – 2012-03-14 varit utställt i Tekniska Nämndhuset. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i dagspressen.

#### **Synpunkter inkomna under utställningen**

Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter samt stadsbyggnadskontorets ställningstagande. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadskontorets expedition.

**Länsstyrelsen** konstaterar att den föreslagna bebyggelsen flyttats så att strandparken givits en ökad bredd. Bestämmelse om trädridå har införts. Planförslaget har också justerats i formella delar enligt Länsstyrelsens förslag. Någon bestämmelse som Länsstyrelsen föreslog om lägsta grundläggningsnivå har dock inte utförts. Inte heller har bryggornas placering och storlek reglerats då vattenområdet inte ingår i detaljplaneområdet.

#### *Grundläggningsnivå*

Mot bakgrund av pågående klimatförändringar kan havsytans nivå förväntas stiga i framtiden. Av denna anledning är det angeläget att bebyggelsen utformas på ett sådant sätt att denna inte påverkas negativt av framtida översvämningar. Planförslaget saknar bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå och planförslaget borde kompletteras i detta avseende för att säkerställa att bebyggelsen inte blir olämplig med avseende på risken för översvämningar. Länsstyrelsen anser att bebyggelsen bör utformas så att den följer rekommendationen i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, dvs. att bebyggelsen inte ska påverkas negativt om havet

stiger till nivån +1,9-2,5 m. Av den till ärendet hörande fördjupning av MKB:n framgår att inga entréer till byggnaderna planeras ligga lägre än +2,5 meter (RH00). Vidare framgår att bebyggelsen bör ha en lägsta golvnivå och ett ledningsnät anpassat till framtida vattenstånd i havet. De föreslagna byggnaderna torde enligt Länsstyrelsens uppfattning om MKB:n följs kunna utföras på ett tillfredsställande sätt. Länsstyrelsen rekommenderar dock att detaljplanen reglerar höjderna i denna del.

#### *Ändrade byggnadshöjder*

I detaljplanen föreslagna byggnadshöjder har förändrats något sedan samrådet. Byggnadshöjderna har höjts med mellan 0,2 till 2,0 meter. Någon ytterligare våning har dock inte tillkommit. De nu föreslagna byggnadshöjderna ansluter till de byggnadshöjder som redovisats i den intilliggande redan lagakraftvunna detaljplanen. Länsstyrelsen finner att de förändringar som skett av detaljplanen vad avser byggnadshöjderna inte är av sådan omfattning att de innebär att den föreslagna bebyggelsen skulle påverka Kungliga Nationalstadsparken negativt. Förändringarna av hushöjderna kan accepteras.

#### *Gestaltningssprogram*

I planbestämmelserna under rubriken "Administrativa bestämmelser" föreslås regleras att "Bygglov inte får ges innan kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning upprättats." I genomförandebeskrivningen framgår att gestaltningssprogrammets principer och riktlinjer även ska regleras i exploateringsavtal. Ett gestaltningssprogram innehåller vanligtvis sådant som normalt inte torde regleras med planbestämmelser utan som i stället bör hanteras i exploateringsavtal kopplade till utbyggnaden. Planbestämmelserna med anvisningar om att programmet ska följas kan vara otydliga och därmed olämpliga. Om avsikten är att gestaltningssprogrammet ska beaktas i bygglovsprövningen är det lämpligt att bara lyfta in väsentliga delar av det i plan- och genomförandebeskrivningen, och vid behov koppla detta till en mer allmänt formulerad bestämmelse om att särskilda krav ställs på t.ex. gestaltning av allmänna ytor, arkitektur eller liknande, om det är motiverat utifrån t.ex. platsens läge. Det kan då vara lämpligt att en text av informationskaraktär om gestaltningssprogram införs på plankartan. Den administrativa bestämmelsen beträffande kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning bör utgå.

***TeliaSonera Skanova Access AB*** har inget att erinra.

***AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad*** har inget att erinra samt framför att de deltar i samrådsmöte och projektering av fjärrvärme i området pågår. Om det finns intresse för gas till spisar eller restauranger får kontakt tas med Stockholm Gas.

#### ***Förbundet för Ekoparken genom ordf. Richard Murray***

Förändringarna mellan samrådsförslaget och utställningsförslaget anses vara ringa. De anser att de tidigare framförda synpunkterna kvarstår i alla väsentliga delar. Förbundet framförde bl.a. att husen i den östligaste halvan av planen, där strandparken blir allt smalare, bör dras tillbaka från strandkanten. Avståndet mellan byggnaderna och Husarviken strandkant har utökats något men anses fortfarande vara otillräckligt.

Volymen för byggnaden i det nordöstra hörnet av planområdet har minskats så att gaveln mot Husarviken smalnats av vilket medför en större öppning i

kvarteret mot Husarviken, vilket anses vara bra. Träddridån vid Husarvikens södra strand har fått en planbestämmelse "Träddridå skall finnas" (n1), vilket också anses vara bra och i linje med tidigare ställningstaganden.

I övrigt anses inte att utställningsförslaget har tillgodosett Förbundets synpunkter, snarare anses det ha skett en försämring vad gäller Kontorsparken som är en viktig park utifrån ekologiska, kulturhistoriska och sociala perspektiv. I parken förläggs en förskola och i syfte att stödja den biologiska mångfalden och dess ekologiska spridningseffekt planeras att plantera vegetation på förskolans tak (finns dock inte med i någon planbestämmelse). Förbundet anser att förskolan bör placeras i någon av de planerade, intilliggande bostadsfastigheterna och inte i ett naturområde som är väsentligt för att inte ytterligare skada spridningsvägen mellan norra och södra Djurgården över Hjorthagen.

Bilvägen/gatan mellan husen och stranden medför trafik, ljus och buller in i parken på andra sidan vattnet och skadar därigenom påtagligt det historiska landskapets kulturvärden. Tillgängligheten måste lösas på ett annat sätt.

Den stora gatan genom området föreslås få namnet Erik Dahlbergsgatan. Det skulle kunna vara motiverat om denna gata i framtiden skulle kunna förbindas med den nuvarande gatan med samma namn som slutar vid Lidingövägen. En förbindelse över Storängsbotten är emellertid utesluten, varför gatans namn måste ändras. De hänvisar, i övrigt, till de anmärkningar som framfördes i deras yttrande rörande samrådsförslaget.

***Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening (DLV)*** vidhåller de synpunkter de lämnade under samrådet. Större delen av planområdet ligger inom den yta, som enligt kartbilaga till riksdagsbeslut 1994-12-07 om prop 1994/95:3 ska skyddas för framtiden som nationalstadspark främst för natur- och kulturmiljö men även rekreation. DLV anser att natur- och kulturmiljön tar så stor skada genom exploateringen att de avstyrker planen. Området har till 1972 varit upplag för kol genom utfyllnad av husarvikens grunda botten. En stor del av ytan har varit park. En stor del var också sedan 1972 uppvuxen ungskog. Kontorsparken rymmer många värdefulla träd och buskar och i den östra delen finns ett fornminne. Förskolan bör nu läggas i Kontorshuset istället och lekområdet flyttas. Stranden intill 100 meter bör bli strandskyddad. DLV motsätter sig upphävande.

***Buller.*** Att tillåta ekvivalent ljudnivå på över 55dBA utomhus vid bostäder längs Erik Dahlbergsgatan strider mot EU-direktivet om omgivningsbullers avsikt att begränsa skadliga bullernivåer. Därtill räknar man på dygn och ej högtrafikerad tid. Dämpningen blir otillräcklig på skolgård. Befintliga villor i området kan utsättas för högt byggbuller. Byggbuller spolerar förutsättningarna för friluftsliv inom NSP, på vatten och på land och i tyst område. De höga bullertal som redovisas som ekvivalent och maximal buller är inte godtagbara i fråga om nybyggnad av såväl bostadshus, parker och planerad infrastruktur mot bakgrund av rapport från kommissionen till europaparlamentet och rådet. (52011DC0321).

***Nationalstadsparken (NSP).*** DLV hävdar att staden har flyttat nationalstadsparkens gräns i planområdet från att gå 100 meter söder om Husarviken till att gå i strandlinjen till husarviken i norr. Mitt i planområdet låg tidigare ett kärr. Detta skövlades fullständigt när över 1000 träd togs ner 2005 längs Husarvikens södra strand. Här fanns också en blomsteräng och ett rikt

djurliv med bla snok. Husarviken och stranden på norra sidan ligger helt i NSP enligt stadens definition. De bryggor o d som inritats utanför detaljplanen kan komma att påverka den ömtåliga miljön negativt och kräva tillstånd.

Skyddsavstånd. På Husarvikens norra sida, sydväst om den stora ekdungen, planeras en kompostanläggning i det fria. Komposten kommer att ha både utomhus-strängar och en kompost-trumma. Ca 5% av alla är allergiska mot häst. Anvisat skyddsavstånd mellan hästar och bebyggelse är 500 meter. Socialstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästhållning och bostäder. Värtaverket planerar att fördubbla sin produktion och fyrdubbla bränsletillförseln. Det innebär att denna Seveso II anläggning kräver ett skyddsavstånd på minst 1000 meter till bostäder. I båda dessa fall kommer bostäder att bryta mot skyddsavstånden. I Seveso II-fallet är de tvingande.

Förutom ovan nämnda skyddsavstånd gäller skydd för fornminne samt för nationalstadsparken och kulturminnesvården. Dessa är av riksintresse.

Kontorsparken med byggnader och gasverkets staket är av särskilt kulturhistoriskt värde. Staketet saknar skydd. De ursprungliga norska pilarna bör tas tillvara och frön tas. Enligt uppgift finns inte pilsorten längre att uppbringa varför de är av högsta värde. En skötselplan bör tas fram för strandområdets gröndel.

Grönytan längs stranden bör utökas i form av den buffertzonen som ska hindra påträngande bebyggelse att förstöra nationalstadsparkens spridningsmöjligheter. Bebyggelsen gör intrång i parken när den ligger så nära och påverkar det historiska intrycket av Husarviksområdet. För att det före stadens sanering närvarande djurlivet ska kunna återvända till området krävs också en utökad obebyggd strandzon. Mycket saknas i den fördjupade MKBn av det som ovan sägs och DLV anser att den liksom detaljplanen måste omarbetas och ta större hänsyn till värden i landskapsbilden och för rekreation, natur och kultur. Dessutom måste direktivet om omgivningsbuller respekteras i miljö och hälsa.

***Södermalmparkernas vänner*** framför att några smärre förbättringar har gjorts men i huvudsak kvarstår deras invändningar från samrådet. De framför att förskolan inte bör läggas i Kontorsparken, dels med hänvisning till att parken är kulturhistorisk värdefull och inte får förvanskas och dels för att förskoleverksamheten troligen skulle innebära ett ökat slitage på kontorsparkens vegetation och minska de ekologiska sambanden. Mot placeringen i parken talar också läget mellan två trafikerade gator varav den ena är huvudgata med buller över riktvärdet och avgaser. Föreningen anser att kontorsparken ska restaureras till den ursprungliga planen, att naturdelen ska återställas och att gallring ska ske med yttersta försiktighet.

De anser att staden ska redovisa de samlade övergripande behoven för hela nybyggnadsområdet Norra Djurgårdsstaden, att staden ska göra en barnkonsekvensanalys för de nya områdena och avsätta plats för en stimulerande utemiljö för både yngre och äldre barn. Gör om den lilla parken öster om Tegelgatan till en stor och omväxlande lekpark med bollplaner och skateboardbana och förskola i anslutning. Bestäm en plats för skola och skolgård för lek och idrott innan all mark fördelats på olika byggherrar. Det är bra att träddridån lagts in i planen. Alla gator mot Husarviken måste dock inte sluta med en brygga ut i vattnet som bildar öppningar i träddridån.

***Jan-Harry Johansson, boende Hjorthagen***, framför att staden inte har tillräcklig kunskap om naturvärdena och de särskilda krav som gäller för

exploatering i och intill nationalstadsparken. Han motsätter sig den strandnära bebyggelsen och de ingrepp i trädridån som framgår av illustrationsbilagan. Han framför att platsen varit ett naturskönt landskap innan det togs i bruk för gasproduktion, och att det sedan spaltgasverket togs i drift 1972 fick återgå till naturmark. Han påpekar då att beskrivningen i MKBn över hur planområdet ser ut inte stämmer. Planområdet var ett värdefullt grönområde och en viktig länk i spridningsvägen mellan nationalstadsparkens norra och södra del. Han motsätter sig också beskrivningen av trädridån längs Husarviken och anser att det inte är en slyskog, att det är en ridå med relativt högvuxna träd. Han anser att planen medför att större delen av skogsbrynet mot Husarviken avses huggas ned vilket han vidhåller skulle ske i strid mot 4 kap 7§ miljöbalken. En nedhuggning av stora delar av skogsbrynet skulle också påtagligt skada den pastoral vy från parken och inverka negativt på landskapsbilden i parken. Länsstyrelsen framförde i samrådet att en planbestämmelse om att trädridå ska finnas längs viken borde läggas till samt att det borde studeras om avståndet mellan byggnader och strandkant i den östra delen kunde ökas men enligt aktuell planritning är detta avstånd i vissa delar mindre än 30 meter. Även andra enskilda och föreningar framförde önskemål om ett större avstånd mellan Husarviken och bostäderna utan att det medfört någon ändring i detaljplanen. Han framför att motsägelser mellan bilder i illustrationsbilagan och MKBn kvarstår avseende bevarandet och illustrerandet av träden. Han framför att staden gett Fortum olika subventioner vilket lett till orimliga kostnader för att tillhandahålla mark för bostäder på gasverkstomten vilket i sin tur lett till ett för hårdexploaterat planförslag utan tillräckliga avstånd från bebyggelse till strandkant. Subventionerna och stadens avtal med Fortum anses också ha inneburit stora kostnader för gasspiskunderna i Stockholm. Subventionerna till Fortums bergtunnel till Fisksjöäng har medfört att regeringens beslut om tillfälliga tillstånd för ledningar ovan jord redan överskridits med 3 år och att bostadsbebyggelse inte kommer komma till stånd på ställverkstomten. Denna synpunkt har inte noterats av staden. Han anser även att staden inte har besvarat informationen om att kompost och hästspilling kommer att lagras vid Fisksjöäng nära Husarviken mitt emot planområdet och att det är ytterligare skäl att öka avståndet till bostäder. I MKBn saknas frågan om allergener. Han menar att denna fråga måste utredas innan beslut tas om detaljplanen och bifogar information om komposteringen. (placering och avstånd). Enligt socialstyrelsen är ca 8% av den vuxna befolkningen allergisk mot hästar och om samma andel av den kommande befolkningen i området har sådana besvär kommer det handla om mer än 100 personer, vilket måste tas hänsyn till.

**Nina Hjerpe m.fl** (6 namnunderskrifter) framför att det är viktigt att bevara de träd som finns i området.

### **Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts**

- Stoppa planförslaget
- Sänka exploateringsgraden
- Sänka bebyggelsen
- Dra tillbaka bebyggelsen ytterligare från Husarviken, skapa en ännu bredare park mot viken, skapa en 100 meter bred buffertzon med park från strandkanten.
- Ta bort gatan mellan strandparken och bebyggelsen

- Bevara alla träd och natur
- Inte göra några ingrepp i trädridån längs Husarviken
- Ta bort den planerade förskolebyggnaden i anslutning till kontorsparken.
- Upprätta ytterligare barnkonsekvensbeskrivning
- Att införa strandskydd längs Husarviken
- Anlägga breda ekodukter tvärs genom planområdet

### **Redaktionella ändringar efter utställning**

Efter utställning har redaktionella ändringar gjort av planhandlingarna. Förändringarna är av ringa art och saknar allmänt intresse varför ingen ny utställning gjorts.

Ändringar på plankartan:

- Användningen PARK(S1) har förtydligats till: "Parkområde. Mur får uppföras mot Jaktgatan enligt principillustration. Förskola får anordnas under park i en våning".
- En principillustration för PARK(S1) har lagts till som förtydligar hur förskolan avses anordnas och 3D-fastighetsbildningen avses genomföras.
- Användningen (S1) har lagts till som användning på kvartersmark som ett förtydligande av PARK(S1).
- En planbestämmelse har lagts till under Byggnadsteknik: Entréer till byggnaderna får inte ligga lägre än +2,5 meter (RH 00)
- Den administrativa bestämmelsen "bygglov får inte ges innan kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning upprättats" har tagits bort. Upplysningen om kvalitetsprogram har förtydligats.
- På ringmark införs att murar och stödmurar får uppföras i den omfattning stadsbyggnadsnämnden finner lämpligt.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Flera av de synpunkter som inkommit från privatpersoner eller föreningar under utställningstiden är sådant som framfördes redan under samrådet. Kontoret hänvisar därför i huvudsak till samrådsredogörelsen vad gäller kontorets bemötande av dessa frågor. Samrådsredogörelsens bifogas detta utlåtande.

### ***Lägre exploatering, tillbakadragande av bebyggelsen och påverkan på nationalstadsparken***

Planerad bebyggelse ingår i ett utpekad stadsutvecklingsområde både i gällande ÖP99 och i den nya översiktsplanen – Promenadstaden. Området är ett redan i anspråktaget område som har ingått i produktionsområde för stadsgas. Att utveckla detta område till en stadsdel med blandad bebyggelse bedöms som ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark i ett centralt, kollektivtrafikhärläge. Exploateringsgraden bedöms vara tillräcklig för att skapa ett gott underlag för bland annat service och kollektivtrafik, samtidigt som den planerade bebyggelsens skala bedöms vara förenlig med andra intressen inom området, såsom kungliga nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriska miljö. Kontoret bedömer även att en blandad bostadsmiljö med god tillgång på park, rekreation och grönyta kan tillskapas med denna exploatering. Kontoret bedömer därför att den föreslagna exploateringsgraden och exploateringsutbredningen kan behållas.

Efter samrådet förändrades planförslaget så att avståndet mellan bebyggelse och strandkant i den östra delen av planområdet utökades. Volymen längst mot nordöst minskades så att en smalare gavel möter parken i norr. Detaljplanen kompletterades även med en bestämmelse (n1) att en trädridå ska finnas längs Husarviken. Dock kommer viss gallring att ske i det befintliga trädbeståndet, framförallt av skötselskäl. Öppningar i anslutning till bryggor eller utglesning i vissa partier för att möjliggöra utblickar och solinsläpp och ljus i strandparken kan förekomma. Bebyggelse söder om Husarviken kommer att vara mer eller mindre synlig från delar av Kungliga nationalstadsparken. Kontoret bedömer att planförslaget med strandpark och hantering av bebyggelsevolymerna är förenlig med Kungliga nationalstadsparkens värden. Strandparken är en fortsättning på den strandpark som planerades i intilliggande detaljplan, Norra1, och dess karaktär fortsätter genom detta planområde och vidare österut mot Lilla Värtan.

### ***Kontorsparken med förskola***

Kontorsparken är belägen inom en spridningszon som har högsta prioritet enligt Stockholms ekologiska infrastruktur. Förskolan föreslås att placeras i anslutning till Kontorsparken i en befintlig sänka som delvis har använts som industrimark. Förskolans utbredning har förändrats från plansamrådet utifrån inmätning av de träd som finns i parken idag med ambitionen att bevara så många träd som möjligt. Med denna lösning där förskolebyggnaden ansluter till den övre nivån i parken kan parkmarken växa ut över taket på förskolan och på längre sikt kan grönskan på förskolans tak även bidra till att öka parkens ekologiska värde. Ytan regleras i detaljplanen som parkmark med möjlighet att uppföra förskola i en våning under park. Uppförandet förutsätter att en så kallad 3Dfastighetsbildning genomförs. Staden har då rådighet över skötsel av parkmarken på taket och rör över vad för slags växtlighet som planteras.

Allmänheten ges även tillträde till ytan då förskolan är stängd.

Vegetationen som planteras ska väljas så att de kan stödja den biologiska mångfalden och dess ekologiska spridningseffekt. Kontoret bedömer att spridningszonens funktion kan bibehållas med detaljplanens genomförande och att den föreslagna placeringen av förskolan är lämplig. Plankartan kompletteras med en principillustration som visar hur förskolan planeras att anläggas och hur den 3Dimensionella fastighetsbildningen kan ske. Tillägg görs även så att mur mot Jaktgatan får uppföras på parkmarken, på grund av säkerhetsskäl (fallrisk).

Utifrån skötsel aspekten kommer viss gallring ske i Kontorsparken i övrigt.

Förskolan planeras rymma 4 avdelningar.

### ***Trafik***

Lokalgatan mellan strandparken och kvarteren bedöms vara lämplig utifrån att skapa en tydlig markering mellan den offentliga parken och de privata kvarteren. För att klara en god tillgänglighet med angöring inom 10 meter från entré behöver gatan anläggas. Ett alternativ är att tillåta biltrafik på gårdarna, vilket bedöms motverka en trygg gårdsmiljö framförallt för barn. Gatan kommer vara lågt nyttjad för biltrafik, cirka 200 fordon per dygn, och utformas så att både hastighet och framkomlighet för bilar är låg. Biltrafiken kommer att ge strålkastarljus in i nationalstadsparken, men i en låg utsträckning, vilket kontoret bedömer vara en ringa påverkan.

**Buller**

Enligt Stockholmsmodellen gäller följande värden för buller i bostadsområden. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats till bostäderna ska utföras och/eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden). Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl 22-06. Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Bestämmelser om detta finns på plankartan. Stockholmsmodellen för buller har tagits fram av sbk, miljöförvaltningen, SL och länsstyrelsen tillsammans och stöd för den har getts av Boverket. Projektet uppfyller Stockholmsmodellen vad gäller buller.

Konsekvenserna under byggtiden i form av buller är beskrivna i den övergripande MKBn för programområdet och i det Fördjupnings-PM av MKB som tillhör denna detaljplan. Boende i området kan temporärt bli störda av buller i samband med byggandet av aktuell etapp. Beräkningar visar att riktvärdet inomhus temporärt riskerar att tangeras.

**Barns behov**

Staden har tillsammans med stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen bedömt behovet av förskola och skola för stadsdelen i ett helhetsperspektiv. En ny f-6 skola planeras att uppföras i Gasverket. Utemiljöerna i stadsdelen planeras utifrån stadens parkprogram där behov för både små och stora barn ska tillgodoses genom anläggandet av mångfunktionella ytor genom god planering och placering av grönytor och dess olika funktioner. Inom stadsdelen planeras för grönytor i olika storlekar och även för platser för spontanidrott. På varje gård ska det finnas möjlighet till småbarnslek. Kontoret bedömer att den övergripande barnkonsekvensanalys som tagits fram i projektet ger en god bild över vilka konsekvenser för barn utvecklingen i stadsdelen kan ge.

**Skyddsavstånd**

Länsstyrelsen hanterar ett tillståndsärende för komposthantering på fastigheten Norra Djurgården 1:1, som söks av Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Tillståndärendet bedöms med förutsättning att bostäder planeras och har påbörjat anläggas på den södra sidan av Husarviken.

Fortum har inkommit med en bygglovsansökan för uppförandet av ett biokraftvärmeverk på fastigheten Nimrod 7. Även denna ansökan bedöms med förutsättning att bostäder planeras i området kring gasverket.

**Övrigt**

En planbestämmelse som reglerar att byggnadernas entréer inte får anläggas lägre än +2,5 (RH00) läggs till detaljplanen. Den administrativa bestämmelsen ”bygglov får inte ges innan kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning upprättats” tas bort. Upplysningen om kvalitetsprogram har förtydligats. Beskrivningen av planområdet i planbeskrivning och Fördjupnings-PM av MKB redigerades efter samrådet så att planområdets historia med ruderat vegetation tydligare framgår. Skötselplaner för den offentliga parkmarken kommer att tas fram gemensamt av exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen.



Illustrationerna som visar planförslaget i MKBn reviderades efter samrådet för att bättre överensstämma med den gallring i trädridån som kommer att göras. Även bilderna i illustrationsbilagan reviderades utifrån samma material. Bilderna kan dock uppfattas som olika i och med att bilderna i MKBn baseras på fotografier tagna i verkligheten och bilderna i illustrationsbilagan på datarenderingar.

För genomförandet av stadsutvecklingen har staden på olika sätt avtal med olika aktörer. Bland annat har staden samarbetsavtal med Fortum kring omlokaliseringen av gasverksamheten och tunnelförläggning av kraftledning. Hur detta ekonomiskt har påverkat gasspiskunderna i Stockholm är inte fråga som hanteras i detaljplanearbetet.

### ***Sammanfattning av kontorets ställningstagande***

Kontorets sammanvägda bedömning är att området lämpar sig mycket väl för att utveckla en stadsdel med blandad bebyggelse, att förslaget innebär ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Exploateringsgraden, exploateringen utbredning och bebyggelsens skala bedöms vara förenlig med andra intressen inom området, såsom nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriska miljö.

Kontoret kommer tillsammans med byggherrar och dess arkitekter att utarbeta ett kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning. Syftet med programmet är dels att samordna den yttre miljön och klargöra stadens och byggherrarnas ambitionsnivå och dels att utgöra ett underlag för och underlätta bygglovprövningen. I byggherrarnas avtal om exploatering med exploateringskontoret ingår en avtalspunkt om att byggherrarna ska följa kvalitetsprogrammet.