



Handläggare: Jonas Claeson  
Tfn 08-508 275 92

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Brofästet, del av Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen 1:3 i stadsdelen Hjorthagen (ca 600 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Brofästet är den femte etappen inom projektet Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen och omfattar ca 600 lgh samt två förskolor med sammanlagt åtta avdelningar. Planområdet omfattar i dagsläget sex markanvisade byggherrar samt fem kvartersdelar som ännu inte markanvisats.

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-09-27 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3. Cirka 200 lgh avses upplåtas som hyresrätter och 400 lgh som bostadsrätter där en stor andel av hyresrätterna är omsorgs- och trygghetsboende. Även två förskolor om vardera fyra avdelningar har anvisats. De markanvisade byggherrarna är i dagsläget Micasa Fastigheter, Einar Mattsson Projekt AB, Tobin Properties AB tillsammans med Ebab AB, Oscar Properties Förvaltnings AB, Besqab Projektutveckling AB samt Riksbyggen ekonomisk förening. Exploateringsnämnden avser att markanvisa de återstående ca 100 bostäderna i samband med fortsatt planarbete.

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som ett miljöprofilområde och utifrån detta har ett antal olika miljökrav sammanställts och godkänts av byggherrarna i samband med markanvisningen. Dessa krav har sammanställts i en särskild handling "Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning Brofästet" som biläggs denna startpromemoria.

---

Bilaga: Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning Brofästet

Planområdet gränsar till områdets huvudgata och gasverket mot söder samt till Husarviken i norr. Mot väster avgränsas området av etappen Norra 2 och mot öster av en park innehållandes en strategisk spridningskorridor för växter och djur samt kommande etapp Kolkajen.



Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Planområdets omfattning och läge inom Hjorthagen

Kontoret har beaktat tidigare etappers utformning, kopplingen till innerstaden, mötet med naturen, närheten till vattnet samt genomfört parallella uppdrag för strukturen av området vilket har resulterat i områdets planstruktur.

Planstrukturen kommer kontoret att fortsätta bearbeta 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.

Kontorets sammanvägda bedömning är att området lämpar sig väl för tilltänkt struktur och bostadsbebyggelse i ett av de allra mest attraktiva lägena inom Norra Djurgårdsstaden. De delar som ännu inte markanvisats öppnar för mer profilerade lösningar både arkitektoniskt och innehållsmässigt, till exempel genom framtida tävlingar, vilket bidrar till områdets variation. Högt satta hållbarhets- och kvalitetskrav är viktiga att bevaka i den fortsatta processen. Urbanitet och levande bostadsområden är en förutsättning för inblandade byggherrar och arkitekter och ska karaktärisera området.

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 2012-09-27 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till sju byggherrar. Markanvisningarna omfattar totalt ca 560 lgh varav ca 200 lgh avses upplåtas med hyresrätt och ca 360 lgh med bostadsrätt. Markanvisade byggherrar är Micasa Fastigheter för omsorgs- och trygghetsboende, Einar Mattsson för hyresrätter, Tobin Properties/Ebab, Oscar Properties, Besqab, Scandinavian Parks Holding/TNF samt Riksbyggen för bostadsrätter. Efter beslut i exploateringsnämnden har sex av byggherrarna valt att gå vidare med markanvisningsavtal.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Området Norra Djurgårdsstaden är i Stockholms Översiktsplan 2010, Promenadstaden, utpekad som stadsutvecklingsområde. I planen anges bland annat att områdets utveckling ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden samt att sambanden med omgivande stadsdelar ska stärkas. Detaljplanen följer stadens översiktsplan och dess strategier.

### Program för stadsutvecklingsområdet

Program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Louden (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 plansamrådet 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 och fördjupat program för Hjorthagen den 24 april 2008.

### Detaljplan

Planområdet omfattas av mark som idag inte är detaljplanelagd. Området gränsar till Dp 2009-18084, Norra 2, som antogs i kommunfullmäktige 2012-09-24 och som därefter har överklagats. Området gränsar också till gasverksområdet där planarbete avses att starta inom kort.

### Riksintressen

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Inom detta riksintresse är Gasverksområdet samt Abessinien utpekat 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. Ett övergripande miljöprogram för stadsutvecklingsområdet har framtagits tillsammans med stadens förvaltningar, bolag och markanvisade byggherrar. För etapp Brofästet har ett handlingsprogram med miljökrav för bostäder och lokaler utvecklats vilket markanvisade byggherrar har godkänt i samband med erhållna markanvisningar. Handlingsprogrammet biläggs denna start-pm.

### Planområdets förutsättningar

#### Planområdets historia

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.

Gasverket har startat sin avveckling som beräknas slutföras under år 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**

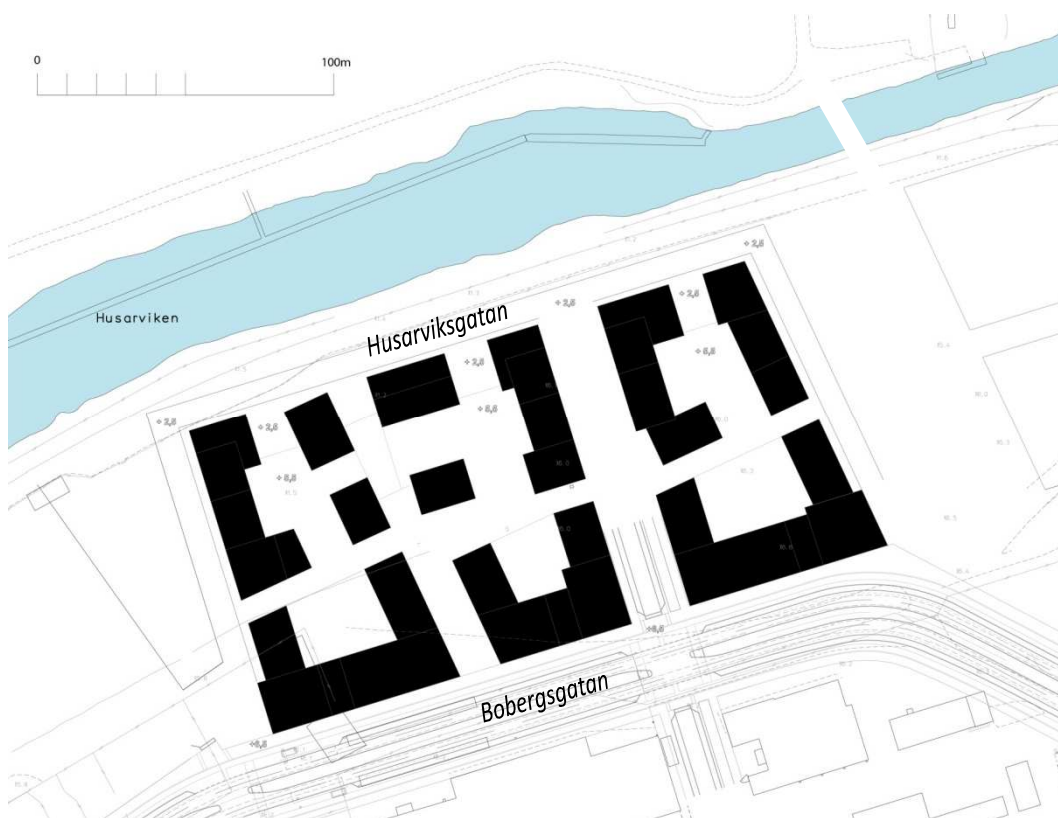
Området utgörs i huvudsak av tidigare upplagsytor för kol som användes vid gasproduktionen inom gasverket. Vid Husarvikens strandkant sträcker sig en smal vegetationsremsa.

#### **Planförslaget**

##### **Planstruktur**

Strukturen bygger på tidigare etappers utformning, kopplingen till innerstaden, mötet med naturen och närheten till vattnet. Kontoret har genomfört parallella uppdrag för området vilket resulterade i att Tengbom arkitekter gavs uppdraget att närmare studera struktur och volymer inom området.



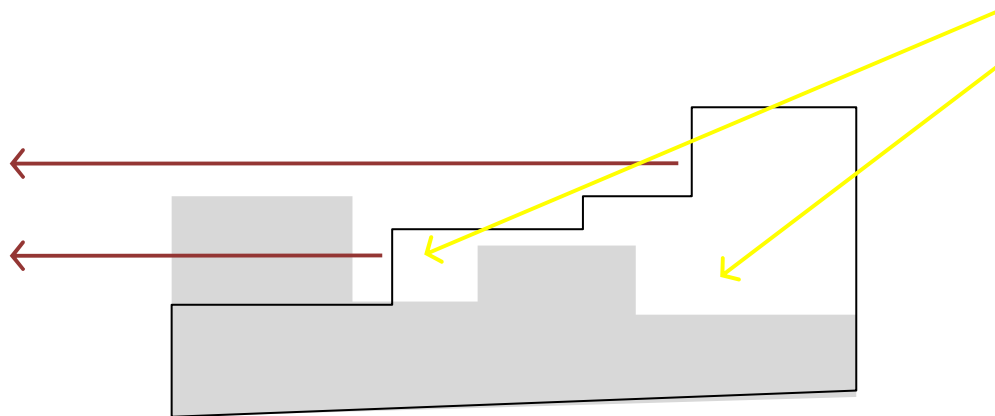


*Illustration över strukturen inom planområdet.*

Bebyggelsen sluter sig mot Bobergsgatan och öppnar sig mot Husarviken så att vyer mot vattnet från de flesta lägenheterna möjliggörs. Planen utgår från en enkel struktur med stråk av olika karaktär som delar in området i sex små kvarter, varav några tillsammans bildar tre större kvarter. De nord-sydliga stråken medger raka siktlinjer mellan huvudgatan och Husarviken. De öst-västliga stråken utgörs av områdets huvudstråk: huvudgatan och Husarviksgatan, samt ett internt stråk som löper genom kvarteren. Strukturen formar slutna kvarter mot områdets huvudgata och öppnar sig mot park och vattenrummen. Den slutna kvartersformen förstärker gatans offentliga karaktär.

Samtidigt bygger strukturen på en hög grad av variation i våningshöjd vilket möjliggör goda solmöjligheter på gårdarna trots en generellt högre bebyggelse mot huvudgatan i söder. Syftet är att förstärka områdets befintliga nivåskillnader, att markera områdets huvudstråk samt att möta Husarvikens småskaliga landskapsrum med lägre bebyggelse. De tre kvarteren genomskärs av en öst-västlig gågata samt två mindre lokalgator i nord-sydlig riktning. Gågatan fyller en sammanbindande funktion, en halvoffentlig miljö där mer småskaliga rumsbildningar uppstår.

Lokaler för verksamheter ska anordnas i byggnadernas bottenvåning mot huvudgatan och i strategiska lägen mot vattnet. Alla bottenvåningar ska markeras med en tydlig sockel och vara möjliga att ändra till lokaler för verksamheter över tid.

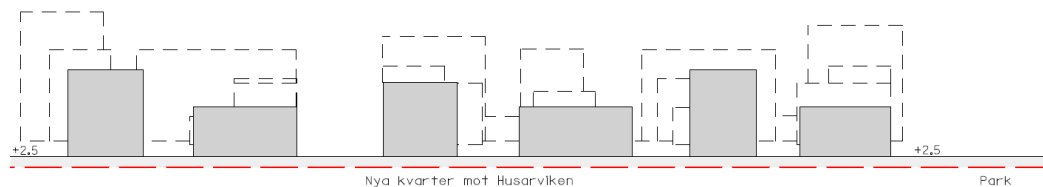


*Princip för hantering av volymer inom området.*

### Utformning

För alla markanvisade byggherrar ska parallella uppdrag med minst två arkitektkontor alternativt arkitekttävling genomföras i samband med starten av planarbetet. Syftet är både att höja kvaliteten i gestaltning och att i ett tidigt skede i processen inarbeta de miljö- och hållbarhetskrav som gäller för området.

Byggnadshöjderna varierar som princip från två våningar i de lägsta till tio våningar i den högsta delen. Varierade byggnadshöjder medger solljusinfall på gårdarna och utblickar över en lägre bebyggelse mot Husarviken.



*Sektionen visar principen för byggnadshöjder mot Husarviken. I bakgrunden tecknas byggnader mot områdets huvudgata.*

Kontorets målsättning är att byggnader och offentlig mark inom etappen ska utformas med högsta arkitektoniska kvalitet och hållbarhet i fokus.

### Markanvisningar

Exploateringsnämnden markanvisade 2012-09-27 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3. Ca 500 utav de sammanlagt 600 lgh är hittills markanvisade. För övriga delar har exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret letat efter mer annorlunda förslag med större fokus på hållbarhet än vad som traditionellt uppnås i konventionella bostadsbyggen. Det skulle till exempel kunna vara byggemenskaper, flexibla byggnader för boende över lång tid, avancerade bokaler eller större blandning mellan arbetsplatser och boende. Byggrätterna skulle kunna formas utan att markanvisas innan detaljplanen blir antagen, men med kvalitetsprogram, förhållningssätt och riktlinjer för hur bebyggelsen ska utvecklas. Fördelen med ett sådant upplägg skulle vara att

anvisningen bättre skulle relatera till det behov som uppstått vid den tidpunkten och på det sättet medge en flexibilitet under planprocessens tid.



## Landskap och offentliga rum

Planområdet ligger nära både Hjorthagsberget och Norra Djurgårdens naturområden, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten till större offentliga rum och rekreatiomsområden. Med den bro som kommer byggas strax öster om planområdet över Husarviken ökar tillgängligheten till nationalstadsparken avsevärt.

Inom västra delen av planområdet planeras för en mindre stadspark. Parken är en tydlig målpunkt och är tänkt att innehålla utrymmen för torgverksamheter, lekplats för barn och unga samt en öppen gräsyta för spontanlek eller vardagsrekreation. Längs Husarvikens strand följs tidigare etappers tema med den långsgående parken innehållandes gångväg och mindre uppehållsytor. Öster om planområdet planeras för en större park med funktionen som spridningskorridor för eklevande arter mellan Hjorthagsparken och Kungl. Nationalstadsparken, vilken inte kommer att behandlas inom ramen för denna detaljplan.



### Service

För alla bottenvåningar inom etappen kommer lokaler för verksamheter att möjliggöras. Mot områdets huvudgata kommer kontoret att föreskriva tvingande planbestämmelser för verksamheter för att möjliggöra lokal service och liv i stadsrummet.

Inom gasverket kommer ytterligare lokal service att bidra till området. Vilken typ av service är ännu inte klarlagd.

Två förskolor innehållandes ca fyra avdelningar vardera planeras inom etappen.

Vård- och omsorgsboende kommer att inrymmas inom etappen utifrån identifierat behov.

### Trafik och parkering

Etappen kommer att erhålla en god kollektivtrafikförsörjning, med buss i ett första steg och möjlighet till spårförbindelse på längre sikt. En framtida kollektivtrafikhållplats planeras i nära anslutning till etappen. Till befintlig tunnelbana i Ropsten är avståndet cirka 500 meter. Kvarteren angörs via omkringliggande gator. För att angöra byggnaderna i mitten av kvarteren kommer angöring ske via kvartersgata. 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, gärna i byggnadernas bottenvåningar och nära entréer. Parkeringsnormen ska följa de miljökrav som utformats för etappen.

För etappen gäller att parkeringstalen för bilar är 0.5p/lgh samt 2.5p/lgh för cyklar. Studentlägenheter samt vård- och omsorgsboende omfattas av andra normer.

### Tillgänglighet

Utgångspunkten är att alla ytor inom etappen ska vara tillgängliga utifrån stadens generella riktlinjer, *Stockholm – En stad för alla*.

### Teknik

Inom etappen planeras för en elnätstation och en pumpstation som integreras i bebyggelsen.

### 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 samrådas med Länsstyrelsen. Vid betydande miljöpåverkan kommer en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt Miljöbalken att upprättas i form av Fördjupnings-PM av den övergripande MKB som tidigare upprättats för Hjorthagen.

### **Stadsbyggnadskontorets synpunkter**

Stadsbyggnadskontoret har i nära samarbete med stadens övriga förvaltningar klargjort de förutsättningar som råder inom etappen Brofästet. Etappen med sin direkta närhet till gasverket, Kungl. Nationalstadsparken samt vattenområdet Lilla Värtan besitter höga kvaliteter för bostadsändamål. Föreslagen struktur, som utarbetats i samarbete med Tengbom arkitekter, möjliggör utsikter mot parken för de flesta lägenheterna, varierade våningsantal och arkitektoniska uttryck. Tvärgatornas skala och variation bidrar till levande och mer intima stadsrum samtidigt som bebyggelsen sluts mot områdets huvudgata och utgör det mer stadsmässiga rummet mot gasverket.

Viktiga frågor att hantera i det fortsatta planarbetet är arkitektonisk kvalitet, mångfald, sociala integrationer och hållbarhet. Dessa frågor kommer att särskilt belysas i den fortsatta planprocessen. Att utöka innehållet av arbetsplatser inom etappen skulle bidra till att stärka upplevelsen av den blandade och varierade staden, något kontoret framhäver för kommande markanvisningar.

Exploateringskontoret har ställt krav av markanvisade byggherrar också ska genomföra parallella uppdrag med minst två olika arkitektkontor vilket kontoret ser positivt på. Micasa Fastigheter kommer istället genomföra en internationell arkitekttävling, vilket kontoret också ser som väldigt positivt.

### **Tidplan**

Samråd kvartal 3, 2013  
Granskning kvartal 2, 2014  
Godkännande Sbn kvartal 3, 2014  
Antagande KF kvartal 4, 2014

**SLUT**