



Handläggare: Anna-Stina Bokander  
Tfn 08-508 26 265

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Starkströmmen 2 och 4 mm i stadsdelen Hjorthagen (kontor och servicedepå)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Niklas Svensson

Bo Bergman

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Vasakronan AB har inkommit med ansökan om planläggning av sina fastigheter Starkströmmen 2 och 4 i Hjorthagen. Inom fastigheterna finns idag två kontorshus från ca 1960-70. Söder om byggnaderna pågår byggandet av Norra länken vars första delar kommer att öppnas för trafik i slutet av 2014. Staden skall enligt avtal med Trafikverket tillhandahålla mark för en servicedepå till Norra länken. Denna funktion bedöms kunna rymmas på stadens mark norr om Starkströmmen 2 och 4.

Planändringen syftar till att möjliggöra en större byggrätt för kontor och att möjliggöra placeringen av en servicedepå för Norra länken under en överdäckning i anslutning till kontorsbyggnaden.

Kv Starkströmmen ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som skall utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse. Kvarteret ligger i en gränzon, i utkanten av Hjorthagen men vid en viktig trafiknod där Norra länken kommer att knytas till lokalgatunätet med huvudgator både mot Hjorthagen och Östermalm. Platsen bedöms vara lämplig för högre bebyggelse än den nuvarande. Gestaltningen i detta välexponerade läge är av mycket stor betydelse och kommer att studeras vidare under planprocessen.

Detaljplanen föreslås att hanteras med normalt förfarande.



Översiktskarta med planområdet inritat

## Utlåtande

### Bakgrund och syfte

Vasakronan AB har inkommit med ansökan om planläggning av sina fastigheter Starkströmmen 2 och 4 i Hjorthagen för att möjliggöra ny kontorsbebyggelse. Inom fastigheterna finns idag två kontorshus från ca 1960-70. Söder om byggnaderna pågår byggandet av Norra länken vars första delar kommer att öppnas för trafik i slutet av 2014. Staden skall enligt avtal med Trafikverket tillhandahålla mark för en servicedepå till Norra länken. Denna funktion bedöms kunna inrymmas på stadens mark, del av fastighet Hjorthagen 1:1, norr om Starkströmmen 2 och 4. Planändringen syftar till att möjliggöra en större byggrätt för kontor och att möjliggöra placeringen av en servicedepå för Norra länken i anslutning till denna.

### Planområdets läge och markägförhållanden

Planområdet ligger vid infarten till Hjorthagen från Trafikplats Hjorthagen, som är en del av Norra länkens trafikstruktur. I anslutning till planområdet ligger Fortums anläggningar, med kraftvärmeverk och ställverk. Fastigheterna Starkströmmen 2 och 4 ägs av Vasakronan AB. Övrig mark inom området ägs av Stockholms stad.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Promenadstaden, anger att Kv Starkströmmen ligger inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som skall utvecklas till ett område för tät och blandad stadsbebyggelse.

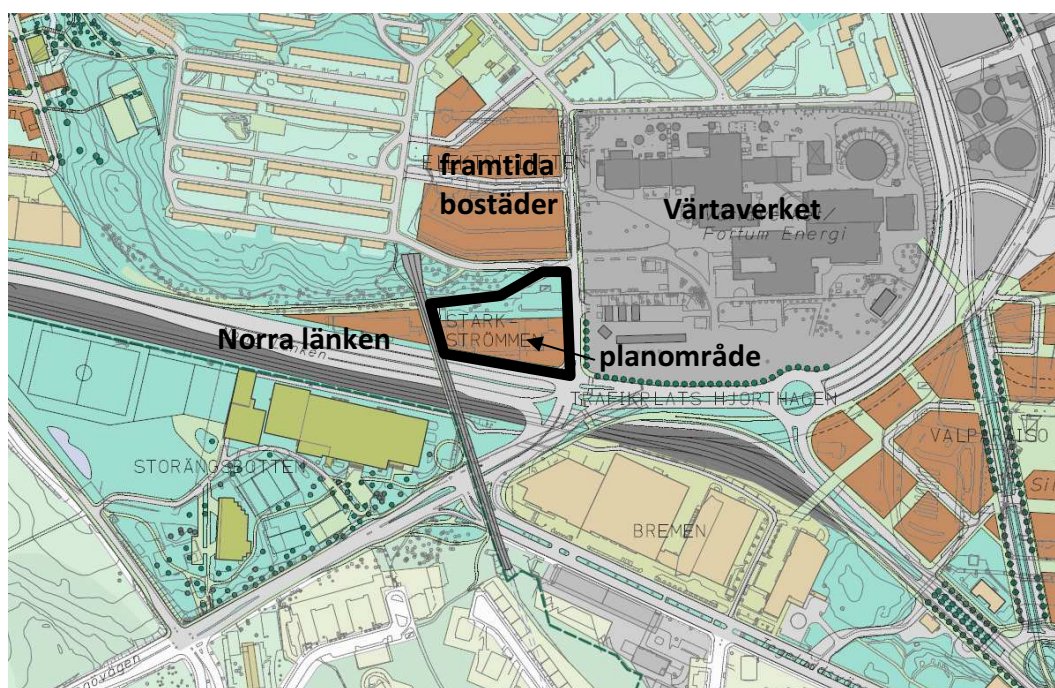
### Gällande detaljplan

Byggnaderna inom kv Starkströmmen omfattas av Pl 6917, som anger Industrianvändning med en högsta byggnadshöjd om 23,5 respektive 16,5 meter. Stadens mark norr om kv Starkströmmen är planlagd för gata, parkering och park.

Fastigheterna berörs även av detaljplan för trafikplats Hjorthagen Norra länken, 2004-05426, som reglerar området mellan bebyggelsen och Norra länken. Detta område har användningen industri, men får inte bebyggas.

### Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till Norra länken och Värtabanan som är av riksintresse.



Planområdet, förhållande till planerad bebyggelse och gatustruktur

## Planeringsförutsättningar

### Landskapsbild och markanvändning

I kv Starkströmmen ligger idag två kontorshus i fyra respektive sex våningar från 60-70-talen. Stadens mark norr om kontorsbyggnaderna används idag som byggetablering för Fortums nya värmekraftverk. Genom anläggandet av



Trafikplats Hjorthagen sker anpassningar av den angränsande Jägmästargatan – som leder upp mot Hjorthagen – så att två våningsplan ligger under gatumark. Området uppfattas idag ligga i en grop mellan Hjorthagsberget och trafikplatsens övre nivå. I planområdets västra gräns går tunnelbanan på en bro över Norra länken och Värtabanan. Angränsande bebyggelse söder om trafikplatsen utgörs av dels Kungl. Lawn Tennisklubbens lokaler inom Storängsbotten och dels högre kontorsbebyggelse i kv Bremen.



*Planområdet sett från öster under anläggande av Norra länken. Nere till höger syns grundläggningen av kommande kraftvärmeverk inom Fortums område.*

Bebyggelsens läge innebär att den är mycket väl exponerad på långt håll, såväl från Lidingövägen som från Norra länken. Den närmaste miljön är storskalig och präglas av stora trafikanläggningar. Samtidigt innebär placeringen utmed Jägmästargatan att bebyggelsen kommer att upplevas på nära håll av dem som rör sig mellan Hjorthagen och Lidingövägen/ Gärdet. Bebyggelse på platsen behöver alltså hantera olika skalor.

#### *En del av Norra Djurgårdsstaden*

Planområdet ingår som en del av Norra Djurgårdsstadens stadsutvecklingsområde. I kv Elektriciteten, norr om planområdet planeras för blandad stadsbebyggelse med omkring 5000 nya bostäder, service, kultur och handel. Ambitionen är att den nya stadsbebyggelsen skall upplevas som en integrerad del av staden. Kopplingarna mellan Hjorthagen, Östermalm och Gärdet behöver därför stärkas.

Norra Djurgårdsstaden är utpekad som särskilt miljöprofilområde (kommunfullmäktige 2009). Då staden inte är markägare kommer i kv Starkströmmen inget särskilt handlingsprogram att tas fram för denna del, men de

ambitioner kring hållbart byggande som byggherren ger uttryck för avses att formuleras i ett särskilt miljöåtagande.

#### *Pågående planering i närområdet*

Kv Starkströmmen ligger i ett område som förändras snabbt och där flera exploateringsprojekt är föreslagna, under planering eller under genomförande. Runt Trafikplats Hjorthagen finns mer eller mindre långt gångna förslag på ny bebyggelse på flera olika platser. Öster om planområdet pågår byggande av ett nytt kraftvärmeverk inom Fortums område. Under hösten 2013 har parallella uppdrag genomförts för att studera bebyggelse i kv Valparaiso, som ligger i anslutning till Värtapiren. Just nu pågår vidare studie av platsen med utgångspunkt från dessa. I kv Bremen, som ligger söder om Hjorthagens trafikplats har fastighetsägare visat intresse av att utveckla sina fastigheter med högre bebyggelse.

#### *Naturmiljö*

Planområdet är i princip helt exploaterat, men i kanten av området finns ett par äldre ekar som skall skyddas. Norr om planområdet ligger en viktig värdekärna för ek, med ett antal värdefulla jätteekar. Området ligger inom en spridningskorridor mellan Norra och Södra Djurgården där de ekologiska värdena är viktiga att stärka där så är möjligt.

#### *Buller och risker*

Planområdet är utsatt för flera störningar och risker. Närheten till Norra länken gör att området är utsatt för både luftföroreningar, mycket höga bullernivåer och risker kopplade till transporter med farligt gods. Även Värtaverket utgör en riskkälla. Dessutom kan området antas vara utsatt för höga nivåer av elektromagnetisk strålning från det näraliggande ställverket. Detta sammantaget gör området svårt att nyttja för annat än verksamheter.

På sikt avses ställverket norr om kv Starkströmmen flyttas och ersättas med bostäder. Bebyggelse i kv Starkströmmen kan därmed bilda en värdefull bullerskärm mot Norra länken för den kommande bostadsbebyggelsen.

#### *Trafik*

När Norra länken öppnas kommer området ha mycket god tillgänglighet med bil. Kollektivtrafik finns i form av buss 55 med hållplats ca 300 meter från planområdet och tunnelbana vid Ropsten respektive Gärdet, ca 700 meter bort. Med gång och cykel når man centrala staden bland annat via Trafikplats Hjorthagen och Lidingövägen, där nya gc-banor planeras.

En bättre gång- och cykelförbindelse mellan Hjorthagen och Gärdet är en ofta återkommande synpunkt vid samråd kring planer i Hjorthagen. Idéer finns bland annat att ansluta en gång- och cykelbro till tunnelbanebron. I samband med planarbetet för Starkströmmen avses denna fråga utredas ytterligare.



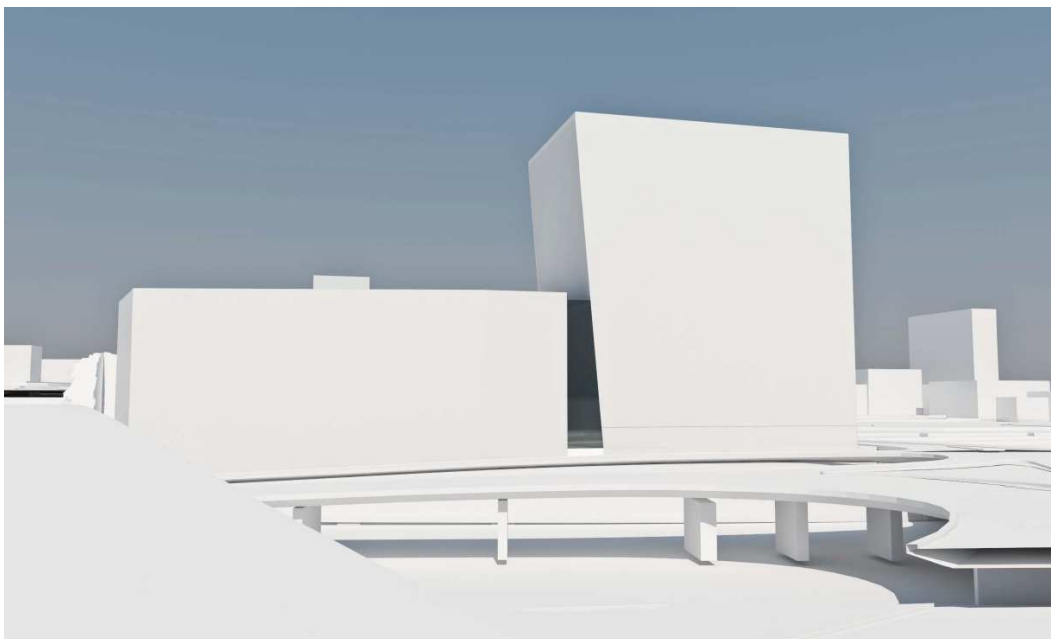
### Planförslaget

Planförslaget innebär att befintliga kontorshus ersätts med nya byggnader, där den högsta delen går upp till ca 16 våningar över befintlig marknivå. Intill kontorsbebyggelsen placeras en servicedepå till Norra länken, vilken däckas över i nivå med anslutande gator. Till Servicedepån hör även en byggnad som når över markytan. Totalt omfattar projektet knappt 40 000 kvm BTA kontorsbebyggelse samt en servicedepå om ca 1500 kvm, med ca 400 kvm byggnad.

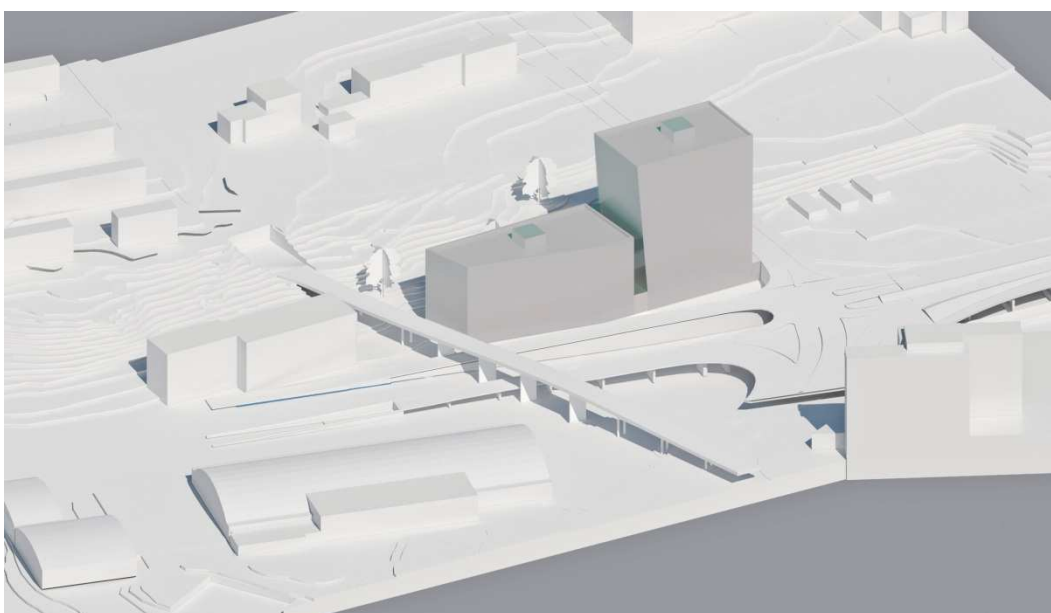
Kontorsbebyggelsen föreslås enligt inledande skisser att delas in i två delar för att möjliggöra en flexibel utbyggnad, där en högre volym placeras närmast Jägmästargatan. Byggnadens huvudentré och mer publika funktioner, till exempel café/ lunchmatsal placeras mot Jägmästargatan, för att skapa en levande bottenvåning mot områdets huvudstråk. Överdäckningen över servicedepån placeras i anslutning till kontorsbyggnadens entré och kan fungera som entréplats/ park. Parkering föreslås att huvudsakligen lösas i byggnadens bottenvåningar, under gatunivån för den nya trafikplatsen och den anslutande Jägmästargatan.



*Tidig idéskiss över servicedepån. Kontorsbebyggelsen avses att studeras vidare under planprocessen. (Sweco)*



*Tidig volymstudie över föreslagen bebyggelse sett från tunnelbanebron. Tengbom arkitekter.*



*Tidig volymstudie över föreslagen bebyggelse sett från söder. Tengbom arkitekter - justerad av stadsbyggnadskontoret*

### Tidplan

Detaljplanen förslås att hanteras med normalt planförfarande utan program enligt 5 kap PBL. Processen för att säkerställa kvalitetsnivån för gestaltningen föreslås löpa parallellt med detaljplanen. Till grund för plansamrådet tas en volymstudie fram. Inför granskningsskedet föreslås parallella uppdrag för bebyggelsens gestaltning genomföras.

Start- PM	kv 1 2014
Samråd	kv 2 2014
Parallella uppdrag	kv 3 2014
Granskning	kv 4 2014
Antagande	kv 1 2015

### 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 ställningstagande

En övergripande modellstudie av området har gjorts där föreslagna byggnadshöjder har studerats. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån detta att den föreslagna höjden är rimlig att pröva på platsen. Den nya bebyggelsen skulle kunna utgöra en markör vid entrén till Hjorthagen, som bättre än den befintliga bebyggelsen möter platsens nya förutsättningar. Det exponerade läget ställer höga krav på bebyggelsens utformning. Kontoret föreslår därför en process där flera olika förslag till gestaltning studeras under planprocessen.

Utöver volym- och fasadgestaltning behöver ytorna runt den föreslagna bebyggelsen studeras vidare. Dessa är, liksom bebyggelsen, en viktig del av upplevelsen kring den nya trafikplatsen, och det är angeläget att de ges en så omsorgsfull gestaltning som möjligt, med hänsyn till de begränsningar som finns på platsen.

En servicedepå till Norra länken ligger väl placerad i området, med tanke på den direkta närheten till trafikplatsen. Samtidigt är gestaltningen en utmaning att hantera i detta centrala läge. Jämförbara anläggningar har ofta en mycket enkel utformning, med stora öppna körytor, upplag och enklare bebyggelse. Den föreslagna tomten ställer krav på en mer omsorgsfull gestaltning, och förutsätter att merparten av anläggningen placeras under ett däck som ansluter till angränsande marknivåer.

Planområdet kommer efter Norra länkens öppnande att ha en mycket god tillgänglighet för bilar. Tillgängligheten med gång- och cykel samt kollektivtrafik är acceptabel, men betydligt sämre. Det kommer därför att vara viktigt att i samband med planarbetet undersöka hur dessa förhållanden kan förbättras, till exempel genom att studera möjligheten att anordna en gång- och cykelbro eller på annat sätt underlätta för dessa trafikslag.