

Handläggare
Helena Ackelman
Telefon 08-508 27 338**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Brofästet, del av Norra Djurgårdsstaden, del av Hjorthagen 1:3 mfl i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården (583 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Martin Schröder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan med syftet att möjliggöra uppförande av blandad stadsbebyggelse för ca 580 bostäder, två förskolor samt lokaler för publika verksamheter på mark som tidigare använts för industriändamål. En förlängning av Husarviksparken samt anläggande av Båthusparken med tillhörande torg möjliggörs, liksom framdragandet av områdets huvudgata, Bobergsgatan. Planförslaget är del av Norra Djurgårdsstaden och den pågående stadsutveckling som sker i Hjorthagen.

Planförslaget sändes ut på samråd december 2013 – januari 2014, 22 yttranden inkom. Samrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden i maj 2014 (SBN 2014-05-22, §16) som beslutade att planen skulle skickas ut för granskning.

Planförslaget sändes ut för granskning 8 oktober – 5 november 2014. Under granskningen har sju yttranden inkommit.

Länsstyrelsen

Bilagor: planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse, granskningsutlåtande, kvalitetsprogram för gestaltning och fördjupning av MKB med hållbarhetsbedömning.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

och flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak. Övriga som framfört synpunkter är intresseföreningar som önskar att bebyggelsen dras tillbaka från Husarviken och sänks i våningsantal. De önskar även mer parkyta och att gatan närmast Husarviken ska utgå. De framför även att för lite mark avsatts för förskola. Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget.

Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan Promenadstaden, 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 kollektivtrafiknära läge. Strukturen, bebyggelsens utbredning och skalan bedöms vara avvägda utifrån platsens förutsättningar och bedöms i huvudsak vara förenlig med andra intressen inom området, såsom Nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriska miljö.

Synpunkter har inkommit från föreningar och en närboende avseende exploateringsgrad, byggnaders höjd och utbredning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget möjliggör en god boendemiljö med urbana kvaliteter, där god service i form av kollektivtrafik, handel, skola och närhet till park, torg och vattenrum kan skapas.

Mindre ändringar av planhandlingarna har gjorts inför godkännandet. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns och lämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för Brofästet som är del av Norra Djurgårdsstaden, del av Hjorthagen 1:3 mfl. Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av blandad stadsbebyggelse för ca 580 bostäder, 2 förskolor samt lokaler för publika verksamheter på mark som tidigare använts för industriändamål. En förlängning av Husarviksparken samt anläggande av Båthusparken med tillhörande torg möjliggörs, liksom framdragandet av området huvudgata, Bobergsgatan.

Planområdet omfattar ca 4,2 ha i den norra delen av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Mot norr avgränsas området av Husarvikens vatten. I söder avgränsas området mot gasverksområdet som kommer att omfattas av annan detaljplan.

Särskilda förutsättningar att ta hänsyn till på platsen är mötet med Husarviken och Nationalstadsparken samt mötet med Gasverksbebyggelsen med dess kulturhistoriska värden. Dessa båda miljöer utgör de viktigaste gestaltungsforutsattningarna för området, både när det gäller att forma ett hänsynsfullt möte och att ta tillvara värdefulla utblickar och andra kvaliteter.



Illustrationsplan för Hjorthagen, planområdet markerat med gul linje.



Flygfoto över Hjorthagen juni 2014, planområdet markerat med gul linje.

Exploateringsnämnden markanvisade i september 2012 till åtta byggherrar inom detaljplaneområdet: Micasa Fastigheter, Einar Mattsson Projekt AB, Tobin Properties AB tillsammans med Ebab AB, Oscar Properties Förvaltnings AB, Besqab Projektutveckling AB, HSB Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB samt Riksbyggen ekonomisk förening (EXPLN 2012-09-27 §14).

Micasa Fastigheter har efter detaljplanens samråd lämnat tillbaka sin markanvisning till staden. Exploateringsnämnden har under våren 2014 markanvisat Micasas före detta del av projektet till Einar Mattsson Projekt AB (EXPLN 2014-06-12 §31).

Våren 2014 har en markanvisningstävling avseende hållbarhetsprestanda och arkitektonisk kvalitet genomförts där Stockholmshem utsågs som vinnare (EXPLN 2014-09-25 §14). Stockholmshem har därmed anvisats två volymer inom planområdet.

Planarbetet inleddes med start-PM som behandlades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2013 (SBN 2013-01-17 §8). Plansamråd genomfördes under december 2013 – januari 2014. Samrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden i maj 2014 (SBN 2014-05-22, §16) som beslutade att planen skulle skickas ut för granskning.

Planförslaget

Planen omfattar ca 580 lägenheter, 2 förskolor samt lokaler för publika verksamheter i ett av Norra Djurgårdsstadens bästa lägen. Planen möjliggör en förlängning av Husarviksparken samt anläggande av Båthusparken med tillhörande torg, liksom framdragandet av området huvudgata, Bobergsgatan. Ambitionen har varit att uppnå den högsta arkitektoniska kvaliteten i gestaltningen och samtidigt inarbeta de miljö- och hållbarhetskrav som staden ställer. Många byggherrar, arkitekter och landskapsarkitekter har i samarbete med stadens förvaltningar utvecklat en varierad etapp med rikt utbud av intryck. Höga och låga byggnader, tegel, trä och glas, noggrannhet i detaljutformning, flexibla bottenvåningar, lokal service i form av två förskolor, restauranger mm är alla delar som kännetecknar etappen.

Planens huvuddrag består av tre u-formade kvarter som vänder sig ut mot Nationalstadsparken. Sex gårdar bildas av en genomgående gångväg i östvästlig riktning samt omkringliggande lokalgator och en kvartersgata. Bebyggelsen är varierad i både utformning och volym där våningsantalet utgår från två till elva våningar.

För etappen har gestaltungsprinciper tagits fram vars syfte är att ligga till grund för både etappens strukturella uppbyggnad, för bebyggelsens programmering, utformning och gestaltning samt för utformningen av den yttre offentliga miljön.

Gestaltungsprinciperna är applicerade i respektive delprojekt och beskrivs i det till planen hörande kvalitetsprogrammet för yttre gestaltning.



Flygfotomontage över Hjorthagen med etappen Brofästet i bildens mitt. Bild Arrhov Frick Arkitekter



Illustrationsplan för planområdet. Bild Andersson & Jönsson landskapsarkitekter

Gestaltungsprinciper

Skala och höjder

Principen för höjdsättning av byggnader i området innebär att högre byggnader (ca 6-10 vån) placeras utmed huvudgatan och att lägre bebyggelse (4 vån) placeras mot Husarviken. Syftet är att förstärka områdets befintliga nivåskillnader, att markera områdets huvudstråk med en högre skala samt att möta Husarvikens småskaliga landskapsrum med lägre bebyggelse.

För att skapa en varierad stadsbild, som speglar gasverksområdets variation i volymer, samt att möjliggöra goda solljusförhållanden råder på vissa platser det omvända förhållandet: enstaka högre byggnader (7-8 vån) placeras utmed Husarviken och luckor med låga byggnader placeras utmed huvudgatan, för att möjliggöra solinfall på gårdarna



Illustration av bebyggelsen mot Husarviken med varierade volymer och uttryck och öppningar i kvarteren mot naturrummet i norr. (Bild av Arrhov Frick Arkitekter)

Märkesbyggnader och små volymer

Variationen i volymer ger möjlighet att skapa en stadsbild som är avläsbar på håll, och samtidigt ger möjlighet till upplevelser i den lilla skalan, upplevd av den gående längs trottoaren. Ett antal högre byggnader placeras längs huvudgatan och Husarviksgatan, bland annat i fonden på huvudgatan där den byter riktning. Särskild omsorg bör ägnas gestaltningen av dessa karaktärsskapande exponerade byggnader i området.

Ett antal 8 meter långa och 18 meter djupa byggnader utgör länkar mellan de större volymerna längs huvudgatan. Avsikten är att dessa, genom att utgöra egna små fastigheter, skall kunna ges ett tydligt individuellt uttryck, präglad av den som bygger och bebor huset. Den lilla skalan medger stor frihet i gestaltningen.



Perspektiv från väst av Tobin Properties och Ebab genom arkitekterna Semrén & Månsson.

Gestaltning för en levande stadsmiljö

Stadsliv skapas i mötet mellan byggnader och offentliga rum. Medlen att uppnå detta är flera och berör både byggnadernas

innehåll och form. Avsikten är att ge området en tydlig och överblickbar struktur som erbjuder möjlighet till social interaktion i olika hög utsträckning. Generellt gäller att lokaler för verksamheter ska placeras i mötet med områdets huvudgata. I övrigt gäller att arbeta med ljusa och öppna entréer, bokaler, cykelrum, gemensamhetslokaler såsom tvättstugor eller föreningsrum samt i de delar där förgårdsmark pekats ut med entréer till lägenheter.

Mötet mellan offentligt och privat

Bebyggelsen organiseras enligt principen med en mer offentlig gatusida och en privat gårdssida, som på olika vis skapar förutsättningar för rekreation, lek och vardagliga möten. Gränsen mellan privat och offentligt skall vara avläsbar, men kan innehålla zoner med olika grad av offentlighet.

Längs områdets huvudgata möter byggnaderna direkt den offentliga gatumiljön. Längs de mindre gatorna anordnas förgårdsmark av mer eller mindre privat karaktär. De halvprivata zonerna bidrar till att befolka och variera gatumiljön i de delar där verksamhetslokaler saknas. Förgårdsmarken ger möjlighet både till att uppehålla sig och sätta personlig prägel på stadsbilden.

Förgårdsmarken ska tydligt avgränsas mot gatan med till exempel en låg mur och kunna rymma både gemensamma entrétytor och privata uteplatser. I vissa lägen kan förgårdsmarken höjas upp i förhållande till gatan, för att hantera entréförhållanden och förstärka den privata karaktären. Den bör dock inte ligga högre än ca 80 cm över gatan.



Exempel på hantering av förgårdsmarken med uteplatser som berikar gatumiljön och ges kontakt med gatan samtidigt som även den privata karaktären uppnås. HSB genom Nyréns Arkitektkontor och Topia landskapsarkitekter.

Korta byggnader, flera entréer

Byggnaderna skall så långt som möjligt "landa på marken" och ges en tydlig koppling till gatan. Entréer skall placeras tätt för att bidra till öppna och levande bottenvåningar.

Korta byggnadskroppar skall eftersträvas, max 18 meter. Detta är särskilt angeläget längs de sluttande gatorna i området, där nedtrappningen längs gatan ska ske mjukt och anpassat till gatunivåerna för att undvika höga socklar. Nivåskillnader i förhållande till gårdsbjälklag bör hanteras genom upphöjda uteplatser eller andra anpassningar på gårdssidan.

Balkonger och uteplatser

Balkongers och burspråks utformning och omfattning ska ta hänsyn till fasadernas orientering. Mot gator, i synnerhet områdets huvudgator, ska en tydligt stadsmässig karaktär ges, där balkonger och burspråk ska vara väl integrerade och utformas som en medvetet gestaltad del av fasaden. Balkonger mot gata ska inte upplevas som dominerande och att de hänger ut över gatan. Mot Bobergsgatan ska balkonger vara indragna från fastighetsgräns. Mot lokalgatorna bör utskjutande balkonger från fasad inte ha ett större djup än 1,2 meter. Bostäder som ligger i bottenplan skall förse med uteplatser eller förhöjda terrasser som ansluter till angränsande gård eller gata. Frihängande balkonger bör anordnas minst ett våningsplan (minst 3,6 meter) över marknivå, även inne på kvartersmark. Balkonger ska utformas utan synliga sparkroppar och alltid vara målade på undersida eller ges annan motsvarande behandling. Inglasning av utskjutande balkonger mot gata får inte ske i efterhand.



Plusenergihus, vinnare av markanvisningstävlingen 2014, Stockholms hem genom Dinell Johansson Arkitekter.

Butiker, lokaler och flexibla bottenvåningar

Ambitionen är att skapa förutsättningar för verksamheter i bottenvåningarna på så många platser som möjligt. Längs områdets huvudgata, samt i strategiskt belägna hörnlägen, skall verksamhetslokaler inrymmas i bottenvåningarna.

Längs övriga gator bör entréförhållanden och våningshöjder i bottenvåningarna så långt som möjligt utformas så att en flexibel användning möjliggörs, dvs att bostäder i bottenvåningarna på sikt ska kunna omformas för att rymma mer publika verksamheter.

Detaljplanen medger att lokaler för verksamheter och förskola inryms i alla bottenvåningar samt andra våning inom planområdet.

Fasader

Bebyggelsen ska generellt utformas med gedigna naturnära material som tegel, trä eller granit. Puts bör undvikas inom etappen. Inga synliga fogar mellan prefabricerade fasadelement tillåts. Materialens karaktär ska avspeglas i fasadernas uttryck.

Socklar och entréer

Sockelpartier ska utföras av natursten eller ges en liknande högklassig utformning mot offentliga stadsrum. De bör ha en struktur och färg som anpassats till de släta ljusa granitmurar som nyttjas i stadens anläggningar och i förgårdsmurar. Mot Bobergsgatan ska sockelvåningen vara förhöjd, minst 4,5 meter, och ha en transparent karaktär.

Bostadsentréer ska tydligt markera sig i fasad och ges ett välkomnande och gediget utförande. Entréer av olika dignitet ska ges motsvarande uttryck i fasad. Samtliga entréer ska ansluta till trottoar, entréförgård och gårdar utan nivåskillnader i form av trappsteg eller kantsten.

Mötesplatser, lekplatser, gårdar

Gårdarna utformas för att fylla sociala funktioner såsom småbarnslek, sittplatser, mötesplatser för vuxna, möjlighet till picknick, odling, växthus, utegymnastik, bikupor mm. Trädgrönska, blommor och gräsmattor är viktiga delar i en upplevelserik gårdsmiljö. För kvarteren ska grönytefaktor om minst 0,6 uppnås. Faktorn nås genom den beräkningsmodell staden upprättat för kvartersmark som utgår från tomtens storlek i förhållande till byggnader och anlagd grönyta.

Förskola

Inom planområdet planeras för två förskolor om vardera cirka 750 kvm, vilket möjliggör verksamhet för fyra avdelningar, cirka 70 barn per förskola. Båda förskolorna integreras i kvarteren och avses att utföras i två plan. Verksamheten har tillgång till utemiljö i gårdsrummen som avsätts speciellt för förskolan att nyttja dagtid.

Den västra förskolegården är cirka 360 kvm och den östra cirka 200 kvm. Den östra kompletteras med utemiljö på takterrassen ovan förskolan om cirka 300 kvm där bland annat lek och odling möjliggörs. Båda förskolegårdarna på marken är omgivna av stängsel som är integrerade i gårdsgestaltningen och de ska kunna användas av de boende vid tider då förskolan inte är öppen.

I övrigt är kontakten och närheten till kompletterande utemiljö på stadens mark god, med lek i Båthusparken i väster och i stadsparken precis öster om planområdet. Avståndet till naturen på andra sidan Husarviken kommer att vara cirka 200-300 m via en ny bro i öster, vilket gör att små eller större utflykter till naturen bedöms som möjliga. Sammantaget bedöms tillgången till utemiljö acceptabel.

Pumpstation för avlopp

Inom området kommer en pumpstation för avlopp anläggas vilken avses betjäna fler utbyggnadsetapper. Pumpstationen anläggs under gården i öster, mot Husarviksgatan kommer pumpstationens norra fasad vara synlig och upplevas. Det är av stor vikt att pumpstationen ges en omhändertagen och kvalitativ yttre gestaltning.

Kvalitetsprogram för gestaltning

Ett kvalitetsprogram för gestaltning har tagits fram i samverkan med byggherrarna och dess arkitekter för att samordna den yttre miljöns utformning. Syftet med programmet är att säkerställa god utformning och hög kvalitet på gestaltningen av byggnader, gårdsmiljöer och offentliga rum. Kvalitetsprogrammet utgör ett underlag för bygglovsprövningen.

Parkmiljöer

Inom planområdet planeras för *Strandparken* längs Husarviken och *Båthusparken* väster om kvarteren. För ytterligare illustrationer och beskrivning hänvisas till kvalitetsprogrammet.

Gator, trafik och parkering

Planeringen i området utgår från en trafikhierarki där gående och cyklist prioriteras högst, sedan kollektivtrafik och varutransporter, sedan bilpoolstrafik och sist de privata biltransporterna. Områdets huvudgata planeras för blandad trafik, lokalgatorna utformas som gåfartsgator. All boendeparkering ska ske under mark, parkeringstalet för bil är satt till 0,5 platser/lägenhet. Besöksparkering anordnas på omkringliggande gator till ett parkeringstal om 0,1 plats per lägenhet. Platser för bilpool anordnas på lokalgata. Cykelparkeringstalet är satt till 2,5 platser/lägenhet.

Konsekvenser av förslaget

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer efter samråd med Länsstyrelsen att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Kontoret har därefter velat beskriva konsekvenserna i ett bredare hållbarhetsperspektiv och därmed vägt in sociala och ekonomiska konsekvenser tillsammans med de traditionellt ekologiska, se *Fördjupning av MKB med hållbarhetsbedömning för Brofästet*.

De miljöfrågor som bedömts viktigast att hantera under planarbetet är naturmiljö, stads- och landskapsbild, kulturhistorisk värdefull miljö, dagvattenhantering samt buller från trafik.

Granskning och synpunkter inkomna under granskningen

Planförslaget skickades ut för granskning 2014-10-08 – 2014-11-05. Under granskningen har sju yttranden inkommit. Länsstyrelsen och flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak. Övriga som framfört synpunkter är intresseföreningar som önskar att bebyggelsen dras tillbaka från Husarviken och sänks i våningsantal. De önskar även mer parkyta och att gatan närmast Husarviken ska utgå. De framför även att för lite mark avsatts för förskola.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Mindre redaktionella ändringar av planhandlingarna har gjorts inför godkännandet.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att bebyggelsen närmast Husarviken ersätts med en större park, utökning av Båthusparken samt att bebyggelsen dras tillbaka från Husarviken.
- Hushöjderna närmast Husarviken ska sänkas till 4 våningar samt synpunkt om lägre bebyggelse mot Bobergsgatan.
- Hushöjderna närmast Husarviken ska höjas till 10 våningar samt synpunkt om högre byggnadshöjder mot Bobergsgatan.
- Ombearbetad kvartersstruktur med helt slutna kvarter.
- Gatan närmast stranden ska utgå.
- Solstudier bör redovisas.
- För lite mark avsatts för skolor och förskolor.
- Synpunkt om att en högre enhetlighet mellan form,(höjder, bredder, takutformning) material och färg bör skapas och att den kalla färgskalan byts mot varma nyanser.
- Planbestämmelserna omfattar inte att nyetableringsriktvärdena avseende ekvivalentnivåer för trafikbuller ska innehållas på hela förskolgården.

- Att strandskydd gäller för planområdet.

Revidering efter granskning

Mindre ändringar av planhandlingarna har gjorts inför godkännandet.

Plankarta

- "Gårdsbyggnadens" möjliga byggnadshöjd har sänkts från 6 till 5 meter samt flyttats 1 meter åt norr.
- Yta för teknisk anläggning under mark i det östra kvarteret har utökats.
- Regleringen av byggnaden i det sydvästra hörnet har justerats från 11 till 10 våningar, totalhöjden är densamma.
- Två regleringar avseende totalhöjd har gjorts, den ena från +25,0 till +21,0 meter, den andra från +28,0 till 28,5 meter.
- Utöver detta har små justeringar gjorts.

Planbeskrivningen

- Förtydligande med illustration som beskriver bestämmelsen avseende lokaler för centrumändamål, sid 18.
- Avsnitt avseende plandata, sid 6 har reviderats avseende fastigheter inom planområdet.
- Avsnitt avseende störningar och risker, sid 24, har kompletterats med att utformningen av byggnaderna längs Bobergsgatan bör beakta det lågfrekventa bullret från kollektivtrafiken.

Kvalitetsprogrammet för gestaltning

Kvalitetsprogrammet har uppdaterats avseende projekten för Stockholms hem, Besqab, Oscar Properties, Einar Mattssons östra kvarter, gårdsgestaltningen kv2 samt Stockholm vattens pumpstation.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontorets sammanvägda bedömning är att området lämpar sig mycket väl för att utveckla en stadsdel med blandad bebyggelse, att förslaget innebär ett effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark i ett centralt och kollektivtrafikt nära läge. Strukturen, bebyggelsens utbredning och skala bedöms vara avvägda utifrån platsens förutsättningar och bedöms i huvudsak vara förenliga med andra intressen inom området, såsom nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriska miljö.

Synpunkter har inkommit från föreningar och en närboende avseende exploateringsgrad, byggnaders höjd och utbredning. Planförslaget medger en varierad höjd på kvarterens volymer där i princip de högre volymerna placeras längs huvudgatan och lägre bebyggelse möter Husarviken och dess landskapsrum. Stadsbebyggelsen kommer att vara mer eller mindre synlig inifrån parken.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslaget möjliggör en god boendemiljö med urbana kvaliteter, där god service i form av kollektivtrafik, handel, skola och närhet till park, torg och vattenrum kan skapas.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan godkänns och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT