

Handläggare
Henrik Nilzen
Telefon 08-508 27 533**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställnings- tagande inför granskning av förslag till detaljplan för Hjorthagen 1:3 m. fl., Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen (1200-1400 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för detaljplanen Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen. Staden äger all mark inom planområdet, vattenområden ägs till största delen av staden och en mindre del ägs av Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Planen hanteras med utökat förfarande. Syftet med detaljplanen är att fortsätta utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och planlägga för 1200-1400 bostäder, två förskolor och cirka 11000 kvm lokaler för handel och centrumfunktioner i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Därutöver är syftet att etablera goda offentliga mötesplatser som kan locka en bred grupp boende och besökare.

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 - 2016-06-23. Under samrådet har 53 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak. Flest synpunkter framförs på exploateringsgraden, mötet mellan Norra Djurgårdsstaden och Nationalstadsparken och planens innehåll. De privatpersoner som framfört synpunkter i frågan önskar att sänka exploateringsgraden i planen medan någon vill höja den, någon

Bilaga: Samrådsredogörelse till detaljplan för Hjorthagen 1:3 m.fl., Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen.

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

framför oro för att Nationalstadsparken hotas och flera positiva synpunkter om Vattenarenan, båtplatser och bryggor framförs. Nedan presenteras de viktigaste föreslagna förändringarna och vidare utredningar som kommer att göras innan planen skickas ut för granskning:

- MKB: n kommer att revideras avseende buller, landskapsbild och mötet med Nationalstadsparken, kulturmiljövärden och marksaneringen.
- Hanteringen av markföroreningar skall utredas tills dess lämpliga byggnadstekniska åtgärder kan föreslås som kan säkerställa att det inte innebär någon risk att bo i området efter det att planen genomförs.
- Utredning gällande projektets påverkan på hydromorfologin skall genomföras för att säkerställa att den inte försämras.
- Kompletterande bullerutredning avseende buller från trafik och värmepump som föreslår lämpliga åtgärder för bullerskydd skall tas fram.
- Kulturmiljövärdena kommer att bevakas genom att bevarandebestämmelserna för befintlig kaj, Vattengasverket och Tjärfabriken preciseras.
- En markanvisningstävling genomförs av exploateringskontoret före planens granskning varefter möjlighet ges att eventuellt arbeta in relevanta synpunkter från byggaktörer i planen.
- Planhandlingarna justeras efter ovan genomförda utredningar.
-

Stadsbyggnadskontorets sammanfattade bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet och föreslår att nämnden godkänner redovisning av samråd och beslutar att kontoret får ställa ut planen för granskning.



Illustrationsplan över Hjorthagen, planområdet markerat med gul linje.

Utlåtande

Syfte

Syftet med detaljplanen är att fortsätta utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och planlägga för 1200-1400 bostäder, två förskolor och cirka 11000 kvm lokaler för handel och centrumfunktioner i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Därutöver är syftet att etablera goda offentliga mötesplatser som kan locka en bred grupp boende och besökare.

Bakgrund

I Norra Djurgårdsstaden pågår planering för minst 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet.

Under 2010 genomfördes en parallell strukturstudie för Kolkajen-Ropsten med syfte att tydliggöra den övergripande strukturen, identifiera läget för områdets huvudgata och undersöka bebyggelsepotentialen kring denna. Under 2014 genomfördes ytterligare ett parallellt uppdrag i syfte att arbeta fram ett vidareutvecklat och konkretiserat stadsbyggnadskoncept för såväl bebyggelsevolymen som gestaltning av de offentliga rummen inom området. Staden har valt att arbeta vidare med ett av förslagen som huvudsakligt underlag för detaljplanen.

Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden beskriver ambitioner och riktlinjer avseende hållbart stadsbyggande. I programmet konkretiseras fem strategier, ett antal stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsmål för områdets långsiktiga utveckling. De fem strategierna är:

- Levande stad
- Tillgängligt och nära
- Resurshushållning och klimatansvar
- Låt naturen göra jobbet och
- Engagemang och inflytande.

Utifrån dessa strategier har fem områdesspecifika målsättningar tagits fram för Kolkajen som illustrerar hur staden vill att området ska utvecklas:

- Maximera upplevelsen av vattnet
- Mötesplats, målpunkt och välkomnande entré
- Urban hembygd
- På de gåendes villkor
- En grön stadsmiljö som hushållar med resurser

Planområdets läge och omfattning

Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet

Norra Djurgårdsstaden och beräknas innehålla cirka 6000 lägenheter blandat med lokaler för kontor, butiker, kultur och service. Utbyggnad av området pågår och inflyttning i den första bostadsetappen skedde hösten 2012.

Markägoförhållanden

Planen omfattar drygt 13 hektar. Staden äger all mark inom planområdet. Vattenområden ägs till största delen av staden och en mindre del ägs av Kungliga Djurgårdsförvaltningen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning. I översiktsplanen framgår också att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden och att sambanden mellan Norra Djurgårdsstaden och omgivande stadsdelar ska förstärkas.

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§) där Gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Planområdet ligger i närheten av och gränsar till Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap7§).

Strandskydd

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdet är undantaget från strandskydd enligt länsstyrelsebeslut den 18 oktober 1977, 11.123-75 (beslut om omfattning av strandskyddet) och den 3 juni 1999, 18611-99-22769 (förordnande om strandskydd med anledning av ändring i naturvårdslagen). Enligt besluten råder inte strandskydd på Husarvikens södra strand samt på Kolkajen, men däremot på Husarvikens norra strand och stranden norrut från Husarviken. Kontorets tolkning är att gränsen för strandskyddet går mitt i Husarviken och därifrån fortsätter ut i Lilla Värtan i samma riktning som Husarviken.

För det strandskydd som gäller på Husarvikens norra strand har en strandskyddsdispens givits för en gångbro mellan Kolkajen och Kungliga Nationalstadsparken genom länsstyrelsens beslut om dispens 35449-2011.

Fördjupat program

Ett fördjupat program för Hjorthagen togs fram 2007 och har därefter aktualiserats, senast i maj 2009. I programmet framgår att området kring Ropsten och Lilla Värtan planeras för både

bostäder och kommersiella lokaler som ansluter till Ropsten som knutpunkt. Utvecklingen enligt programmet förutsatte att del av vattenområdet fylldes ut för att skapa mark för en bättre kvartersstruktur. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för hela området som godkändes våren 2008. MKB: n ligger till grund för områdets samtliga detaljplaner. Fördjupning av MKB: n har tagits fram för aktuell detaljplan.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-05-21, enligt stadsbyggnadskontorets förslag att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Stadsbyggnadsnämnden lämnade särskilt uttalande enligt följande: ”Stockholm växer och behovet av nya bostäder är stort. Förslaget innebär ett välbehövligt och spännande tillskott om 2000 lägenheter och är en viktig del i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsnämnden välkomnar den utveckling som nu planeras i området och ser fram emot den fortsatta processen för och planeringen av Kolkajen som kan bli ett nytt och spännande stadsrum. Inom detaljplaneområdet ligger en värmepump som ägs av Fortum. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att finna en balans mellan stadens behov av fjärrvärmeförsörjning och möjlig bostadsexploatering. I den avvägning som ska göras behöver Fortum Värme involveras.”

Gällande detaljplaner

För största delen av planområdet finns ingen nu gällande detaljplan. För del av Gasverksvägen gäller detaljplan 3440, reglerad som gatumark. Vid Gasverksvägen påverkas även två äldre detaljplaner till en liten del av den breddade gatans geometri: PL 155 från 1919 samt PL 1796 från 1936. Berörd yta har användning gata respektive planterad allmän plats. Genomförandetiden har gått ut för båda dessa planer, de ersätts av planen i berörda delar.

Området gränsar i väster dels till Dp 2011-16149, Brofästet, som vann laga kraft 2015-03-20, dels till pågående detaljplanearbete Dp 2014-12741, Gasverket Östra, där stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM 2014-12-11.

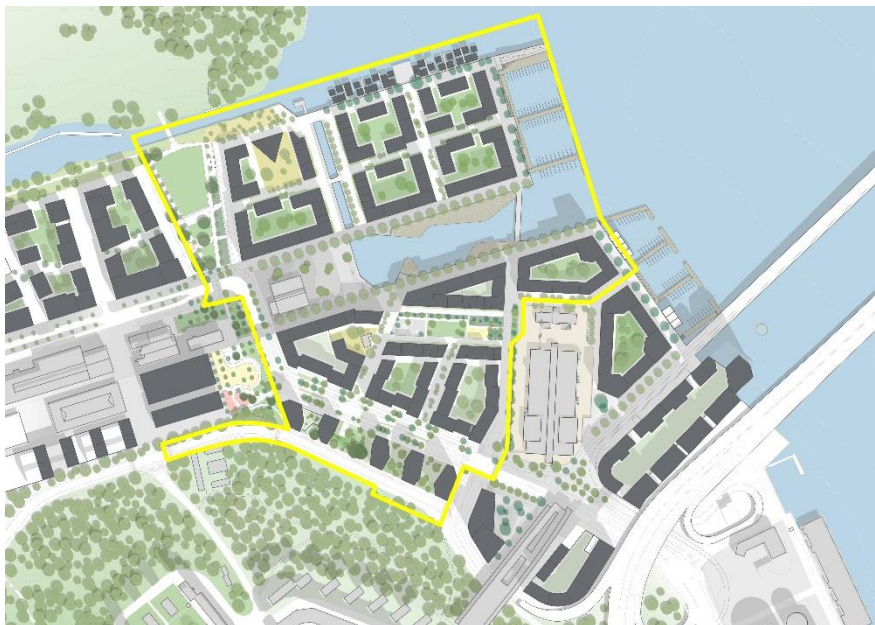
Planering pågår för bergrumsgarage, enligt start-PM Dnr 2015-10858. Bergrumsgaraget ska erbjuda framtida boende i planområdet bilparkering i det f.d. naftalagret. Planen för bergrumsgaraget var på samråd under december 2016 till januari 2017.

I sydost angränsar detaljplanen till Ropsten som i start-PM ingick i samma detaljplan men som nu utgör en egen.

Planförslaget

Planstruktur

Planområdet är ca 13 ha stort och bedöms innehålla ca 1200-1400 bostäder, två förskolor och cirka 11000 kvm lokaler för handel och centrumfunktioner samt parker, torg, kajer och en vattenarena, områdets centrala vattenrum omslutet av kajer. Hela området ingick i start-PM som stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om i maj 2015 men där en del avgörande frågor närmast Ropsten, bland annat kollektivtrafik, kvarstod varför området lyftes ut inför samråd för att drivas i en separat detaljplan. Kolkajenområdet planeras för en god standard på offentlig service och mötesplatser. Lokaler för verksamheter föreslås längs huvudgator och på centrala platser.



Illustrationsplan över Kolkajen och Ropsten. Kolkajens planområde markerat. Till vänster del av Brofästet och Gasverket östra. Bild: Adept/Mandaworks.

Variation och flexibilitet är grundprinciper som genomförs genom olika bebyggelse typer, varierad bebyggelseskala och olika typer av stadsrum. Områdets platser har olika storlek, funktioner och identitet. De publika rummen är planens viktiga hörnstenar. Avstånden mellan dem är korta, tillsammans bildar de en helhet med både lugna och aktiva rum, lokala mötesplatser och målpunkter för en bredare allmänhet. Bebyggelsens karaktär och skala styrs av det stadsrum som husen omsluter. Det omgivande landskapet har påverkat planen där Hjorthagsbergets silhuett och topografi utgör en viktig förutsättning. För att skapa en mänsklig skala och mer intima miljöer föreslås inslag av småskalig bebyggelse. I förslaget skapas en vattenfront av ett slag som kan bidra till att bygga vidare på Stockholms stads identitet som en stad vid vattnet. Genom en

utbyggnad i vattnet skapas en längre kajlinje och gynnsamma söder- och västerlägen mot vattnet.



*Vy över området norrifrån. En blandning av bostadstyper och boendeformer eftersträvas och området planeras för att markanvisas med olika upplåtelseformer, i olika storlekar på etapperna med allt från studentbostäder till bostads- och hyresrätter i flerbostadshus. De stora landskapsrummen mot vattnet innebär att en mer storskalig bebyggelse är möjlig i vissa lägen.
Bild: Adept/Mandaworks.*



*Vattenarenan, områdets centrala stadsrum sett västerut. Offentliga rum samlar människor, skapar orienterbarhet i området och ger förutsättningar för folkliv, händelser och upplevelser. Bebyggelsen bildar ram kring och bildar karaktärsfulla stadsrum och mötesplatser. I fonden syns Vattengasverket.
Bild: Adept/Mandaworks.*



Kanalen i planområdets norra del mellan befintlig kajlinje och den nya ön. Befintlig kajlinje syns till vänster. Bild: Adept/Mandaworks.

Befintlig bebyggelse som bevaras

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§) där Gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Inom området bevaras två kulturhistoriskt värdefulla byggnader och den befintliga kajlinjen med bland annat räls och dykdalb.

Vattengasverket, som har kulturhistoriskt värde motsvarande byggnadsminne (blå klassning), får ett centralt läge på torget vid vattnet och ges nya funktioner. Byggnaden har behov av såväl tekniska åtgärder för att uppfylla krav för ny användning som sanering av föroreningar. Vattengasverket med sitt centrala läge bör fyllas med utåtriktade, publika verksamheter.

Tjärfabriken, vilken bedöms som särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt (grön klassning), planeras hamna vid en förskola och kan komma att nyttjas för den verksamheten. Byggnad och mark är förorenade av tidigare verksamhet.

Båda byggnaderna kommer att saneras till nivåer som gör dem brukbara för nya verksamheter.

Fortums värmepumpänläggning gränsar till planområdet. Staden och Fortum utreder bullerskyddande och avgränsande åtgärder.

Skola

I planområdet kommer två förskolor med vardera fyra avdelningar att finnas. De bedöms täcka stor del av det behov av förskoleplatser som den nya bebyggelsen genererar. Visst behov av förskoleplatser kommer att behöva hanteras i kommande angränsande planer. Inom Gasverket pågår byggnation av ny skola som tillsammans med Hjorthagsskolan täcker behovet för de tillkommande bostäderna.

Service

I områdets bottenvåningar planeras för verksamhetslokaler som kan inrymma till exempel handel, service och restauranger/caféer.

Trafik

Området ligger i ett mycket gynnsamt läge avseende kollektivtrafik och gränisar till Ropsten där omstigning kan ske mellan tunnelbana, bussar och Lidingöbanan. Därför är kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik de prioriterade trafikslagen i området.

Parkering

Boendeparkering planeras i ett bergrumsgarage i Hjorthagsberget som planläggs parallellt med denna detaljplan. Avsikten är att framtida boende ska ha lika långt eller längre till bilparkeringen än till kollektivtrafiken för att man därmed ska välja den senare. Mobilitetsindex ska tillämpas som innebär att byggaktörer påverkar vilka åtgärder som de vill genomföra på kvartersmark för att främja ett hållbart resande.



Öns norra kaj med låga, flytande studentbostäder. Bild: Adept/Mandaworks.

Planförslagets konsekvenser

Detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning gjorts och fördjupad MKB upprättats. Aspekter som antas medföra betydande miljöpåverkan är: stads- och landskapsbild, naturmiljö, kulturmiljö, buller, risk, markföroreningar och vattenmiljö. Övriga beaktade aspekter är klimat och sociala aspekter.

Ett genomförande av planen bedöms medföra märkbart positiva konsekvenser för stads- och landskapsbild främst på grund av att platsen får en stadsmässig karaktär och ett mer mångfacetterat

innehåll. För Nationalstadsparken medför den dock negativa konsekvenser i form av hindrade utblickar mot Lidingö och från vattensidan. Beträffande naturmiljön stärks de ekologiska spridningssambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken som följd av planens genomförande.

Gällande kulturmiljön riskerar Gasverkets koppling till vattnet att delvis försvagas, men kommer också att understrykas av det nya stadsrum som skapas i Gasverksaxelns förlängning. Planen kan möjliggöra en långsiktig förvaltning av de två befintliga byggnaderna som bevaras, men deras nya verksamheter riskerar att försvaga delar av deras kulturhistoriska värden.

Kolkajens utbyggnad innebär att området får fler bullerkällor och att trafiken ökar i området. De ökade bullernivåerna bedöms dock få små konsekvenser då de planerade bostäderna kan ges tillgång till ljuddämpad sida. Riskkällor inom närområdet är Fortums värmepump, Värtaverket i energihamnen och naftalager i Hjorthagsberget. Riskerna hanteras genom planbestämmelser som ställer krav på sanering av naftalager samt riskreducerande åtgärder som regleras i avtal. Naftalagret hanteras inom angränsande plan för Bergrumsgaraget. Sanering av mark och befintliga byggnader kommer att medföra positiva konsekvenser för människors hälsa. Vattenmiljön bedöms också påverkas positivt då marken sanerats och tillförseln av föroreningar till Husarviken minskar. Utbyggnad i vattnet kan dock medföra negativa konsekvenser för människors hälsa genom dess eventuella påverkan på förorenade bottensediment. Klimatmässigt blir planområdet utsatt för vind och risk för översvämning vilket hanteras genom anpassning av områdets struktur och dess höjdsättning. De sociala aspekterna i planen belyses i en social konsekvensbeskrivning.

Planprocess

Detaljplanen hanteras med utökat förfarande, med anledning av bedömd betydande miljöpåverkan. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid godkännandet.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2016-05-12 - 2016-06-23. Under samrådet genomfördes dialogaktiviteter och innan dess aktiviteter för att fånga upp boendes synpunkter på de offentliga rummen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Fyrkanten, Hjorthagens, bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningarna Mitt i Östermalm och Mitt i Lidingö tisdag 10 maj 2016. Samrådsmöte hölls 2016-05-26 i form av öppet hus i ett tält på kajen i Hjorthagen. Under samrådet

har 53 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget och framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller exploateringsgraden, mötet mellan Norra Djurgårdsstaden och Nationalstadsparken och planens innehåll. De flesta privatpersoner som framfört synpunkter vill sänka exploateringsgraden, beroende på vilket läge i planen som synpunkten berör, medan någon annan vill höja den. Någon framför oro att Nationalstadsparken skall hotas, farhågor framförs även kring utbyggnaden i vattnet. Synpunkter har inkommit gällande de två förskolegårdarna som anses vara för små. Flera positiva synpunkter om Vattenarenan, båtplatser och bryggor framförs. I Länsstyrelsens yttrande framförs synpunkter på eventuell negativ påverkan på Nationalstadsparken, vikten av områdets kulturvärden, markföroreningars sanering och hydromorfologin, strandskydd samt att säkerställa bebyggelsen mot buller.

Exploateringsgrad, höjder

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. Området planeras för en tät bebyggelse för att utnyttja mark i kollektivtrafiknära läge. Planen har utformats så att boende och besökare ska kunna välja platser i det offentliga rummet med sol eller skugga vid olika tidpunkter. Hushöjder och gårdsmått i stort kommer i fortsatt process att ses över för att säkerställa att dagsljuskrav uppfylls.

Mötet med Nationalstadsparken, utbyggnad i vattnet

Kolkajens möte med Nationalstadsparken skall ske på ett hänsynsfullt sätt. Hela sträckan från Kolkajen till Loudden är skapad av människan och utbyggnaden i vattnet ses som en del av detta. Den planerade bebyggelsen mot Nationalstadsparken ges en mjuk utformning med varierade höjder i dov färgskala och hushöjder begränsade till högst fem våningar med en sjätte indragen. Låga, flytande studentbostäder i öppen struktur bidrar till att mjuka upp vattenfronten. Med grönska och utvecklingen av befintligt parkstråk utmed Husarviken bedöms påverkan på riksintresset för Nationalstadsparken som acceptabel.

Kulturmiljövärden

Det har framförts farhågor att kulturmiljövärdena för den befintliga kajen, Vattengasverket och Tjärfabriken är hotade. Byggnaderna ska saneras, bevaras eller återuppföras efter sanering, för att sen kunna inrymma nya verksamheter. Kulturmiljövärdena utreds av antikvarie och planen kommer att justeras med preciserade bevarandebestämmelser före granskning.

Marksanering

Förutsättning för planens genomförande är en genomförd och godkänd marksanering. Att hitta lämpliga byggnadstekniska åtgärder för detta bedöms kunna hanteras under planprocessen och kommuniceras i den planerade dialogen med Länsstyrelsen.

Förskolegårdarnas storlek

I en tät stadsmiljö är det problematiskt att tillgodose stora egna gårdar till förskolorna. Möjligheterna till kompletterande utemiljö bedöms som mycket goda med närhet till parkmiljöer med lekplatser. Stadsbyggnadskontoret bedömer att lösningen är acceptabel.

Buller

Bullerfrågan kommer att studeras vidare och redovisas ytterligare inför granskning. Avtal är tecknat mellan Staden och Fortum för att lösa störningar från buller, tillgänglighet och avskärmning.

Föreslagna förändringar och vidare studier

Trafiklösningar för fordons- och kollektivtrafik vid Ropsten samt inom planområdet har medfört viss påverkan på planens utformning. Kvarterens struktur och storlekar har förändrats något men med bibehållna kvaliteter avseende stadsbyggnad och gestaltning.

Tjärfabrikens sanering har utretts varvid byggnaden visat sig för skör för att kunna flyttas, saneras och sedan flyttas tillbaka. Istället föreslås den förorenade byggnaden demonteras, saneras och återuppföras på samma plats.

Innan granskning behöver ett omfattande arbete med utredningar gällande marksaneringen utföras varefter åtgärder kan föreslås som säkerställer att det inte innebär någon risk att bo i området planens genomförande. Exploateringskontoret inleder en dialogserie med länsstyrelsen angående marksaneringen i maj 2017.

Före granskning ska hydromorfologin utredas så att den inte försämras som en följd av planens genomförande.

Bullerfrågan ska utredas mer detaljerat.

Kulturmiljövärdena kommer att bevakas genom preciserade bevarandebestämmelser och MKB: n kommer att uppdateras.

Kvalitetsprogrammet för gestaltning kommer att uppdateras inför granskning avseende de nya förutsättningar som förändringarna i planstrukturen medfört.

Arbete med vattendom pågår gällande utbyggnaden i vattnet avseende bland annat muddring av föroreningar. Ansökan planeras lämnas in i februari 2018.

Särskilda möten med Länsstyrelsen angående strandskyddsfrågan, landskapsbilden med eventuell påverkan på Nationalstadsparken och marksaneringen har ägt rum efter samrådet där stadsbyggnadskontoret har redovisat sina åtgärder och ställningstaganden. Beträffande strandskydd har Länsstyrelsen meddelat i mejl att det inte finns och heller inte återinträder i planområdet.

Tidplan för fortsatt arbete

Exploateringskontoret avser hålla två tävlingar i följd för markanvisningar. Den första för att fastställa ett markpris, den följande för att säkerställa att en hög ambitionsnivå gällande social hållbarhet, miljö och gestaltning upprätthålls. Tävlingarna planeras pågå under kvartalen 2-4 2017. Med anledning av tävlingarna och även utredningarna gällande marksaneringen är avsikten att granskning skall ske under första kvartalet 2018.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till den utveckling som planen innebär, den utgör en fortsättning på den utveckling som pågår och planeras i hela stadsutvecklingsområdet. Den föreslagna planen infogas väl i den övergripande strukturen och bygger vidare på erfarenheter från de tidigare etapperna inom Hjorthagen. Den sammanvägda bedömningen är att området lämpar sig för att utveckla en stadsdel med blandad bebyggelse och att det innebär ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark och på en ny utbyggnad i vattnet i ett centralt och kollektivtrafikhärläge.

Följande förändringar och vidare studier kommer att göras innan planen skickas ut för granskning:

- MKB: n kommer att revideras avseende buller, landskapsbild och mötet med Nationalstadsparken, kulturmiljövården och marksaneringen.
- Hanteringen av markföroreningar skall utredas tills dess lämpliga byggnadstekniska åtgärder kan föreslås som kan säkerställa att det inte innebär någon risk att bo i området efter det att planen genomförs.

- Utredning gällande projektets påverkan på hydromorfologin skall genomföras för att säkerställa att den inte försämrats.
- Kompletterande bullerutredning avseende buller från trafik och värmepump som föreslår lämpliga åtgärder för bullerskydd skall tas fram.
- Kulturmiljövärdena kommer att bevakas genom att bevarandebestämmelserna för befintlig kaj, Vattengasverket och Tjärfabriken preciseras.
- En pristävling följd av en markanvisningstävling genomförs av exploateringskontoret före planens granskning varefter möjlighet ges att eventuellt arbeta in relevanta synpunkter från byggaktörer i planen.
- Planhandlingarna justeras efter ovan genomförda utredningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att nämnden godkänner redovisning av samråd och beslutar att kontoret får ställa ut planen för granskning.

SLUT