



Handläggare: Therese Rosén  
Telefon: 08-508 090 21

Till  
Östermalms stadsdelsnämnd

## **Fördjupat program för Södra Värtahamnen - remiss från stadsbyggnadskontoret**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Göran Månsson  
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av förslag till fördjupat program för Södra Värtahamnen.

Syftet med programmet är att aktualisera och klargöra planeringsförutsättningarna för en bebyggelseutveckling inom området utifrån stadens översiktsplan och tidigare beslut för områdets utveckling. Förutsättningarna för det i samklang med bevarande och utveckling av kringliggande verksamheter med hamnverksamhet och energianläggningar belyses. Programmet redogör övergripande för de strategiska avväganden som är nödvändiga att ta ställning till samt beskriver översiktligt konsekvenserna av planerad bebyggelse. Programmet ska ligga till grund för kommande detaljplanearbete. Området bedöms kunna inrymma cirka 1000 bostäder och 20 000 arbetsplatser.

Förvaltningen är positiv till programmet då det bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder, och anser att det fortsatta arbetet bör sträva efter att öka antalet bostäder ytterligare. Enligt förvaltningen är en av utmaningarna med exploateringen av Södra Värtahamnen att överbrygga områdets barriäreffekter.



Förvaltningen anser att den höga exploateringsgrad som planeras för området gör att det blir svårt att uppnå de mål som stadsutvecklingsområdets miljöprogram anger för grönskan i området, ekologiskt, biologiskt och funktionsmässigt.

För programområdet ser stadsdelsförvaltningen ett förskolebehov om två till tre förskolor med totalt 10-13 avdelningar, d.v.s. 160-210 förskoleplatser.

Stadsdelsförvaltningen har kontinuerligt behov av att specialbostäder planeras in i alla större bostadsbyggnadsprojekt, och återkommer kring behov av antal lägenheter i kommande detaljplaneprocesser. För området Södra Värtahamnen ser förvaltningen inte något behov av äldreboende.

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens utpekade miljöprofilsområden. Arbetet med miljöprofilen för området är uppdelat i olika fokusområden. Stadsdelsförvaltningen har ett ansvar för att bevaka fokusområdet Hållbara livsstilar. För att området ska bli tryggt, socialt hållbart och upplevas som attraktivt är det angeläget att det blir god blandning av bostäder, handel och kontor. Förvaltningen är angelägen om att programmet ska redovisa var stadens snötipp ska lokaliseras när området är bebyggt, och att etableringsytor för parkdrift ska planeras in.

## **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bland andra Östermalms stadsdelsnämnd med anledning av förslag till fördjupat program för Södra Värtahamnen.

Programförslaget visas mellan den 30 januari – 23 mars, 2012 i Tekniska Nämndhuset. Programförslaget visas även i Östermalms stadsdelsförvaltnings lokaler och på Östermalms bibliotek. Synpunkter lämnas skriftligen och ska senast den 23 mars 2012 ha inkommit till stadsbyggnadskontoret. Samrådsmöten i form av öppet hus den 11 februari samt den 16 februari har hållits.

*Stockholms översiktsplan – Promenadstaden* pekar bl.a. på att staden ska utvecklas genom förtätning. Staden har som del i strategin identifierat ett antal så kallade stadsutvecklingsområden inom vilka merparten av det uppskattade behovet av exempelvis bostäder kan tillgodoses. Ett av dessa stadsutvecklingsområden är Norra Djurgårdsstaden, inom vilket det aktuella programområdet Södra Värtahamnen ingår. Dess centrala delar präglas idag av den hamnverksamhet som bedrivs av Stockholms Hamnar. Planeringen av området påbörjades redan under 2001 utifrån ett övergripande program för hela området. Detta program har sedan följts upp av: *Fördjupat Program för Hjorthagen*, och ett antal detaljplaner. Hjorthagens första bostadsetapp påbörjades under 2011. Förslag till detaljplaner har tidigare även upprättats för Södra Värtahamnen med utgångspunkt från det övergripande programmet. Planeringsinriktningen var i huvudsak bostadsbebyggelse, och staden kunde efter genomfört samråd under 2005 konstatera att planeringsförutsättningarna behövde förtydligas och



vidareutvecklas, bland annat avseende relationen till riksintresset Stockholms hamn. Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att upprätta *Fördjupat program för Södra Värtahamnen*.

## Ärendet

### Syfte

Syftet med det fördjupade programmet är att aktualisera och klargöra planeringsförutsättningarna för en bebyggelseutveckling inom området utifrån stadens översiktsplan och tidigare beslut för områdets utveckling, genom att belysa förutsättningarna för det i samklang med bevarande och utveckling av kringliggande verksamheter, till exempel hamnverksamhet och energi-anläggningar. Programmet ska ge förslag till en god bebyggd miljö avseende innehåll, volym och skala och redovisa hur den kommer att relatera till omgivande natur- och kulturlandskap. Det ska övergripande redogöra för de strategiska avväganden och ställningstaganden som är nödvändiga att ta göra samt översiktligt beskriva konsekvenserna av planerad bebyggelseutveckling. Programmet ska ligga till grund för kommande detaljplanering.

### Förutsättningar

Stockholms kommunfullmäktige har beslutat att Norra Djurgårdsstaden är ett av tre stadsutvecklingsområden som ska ges en tydlig miljöprofil. Detta innebär att Norra Djurgårdsstaden ska bli ett föredöme för hållbart stadsbyggande.

Stockholms Hamn AB presenterade under 2004 Vision 2015 som ett försök att samordna hamnen och stadens långsiktiga utvecklingsbehov. Utredningen utgör underlag för samordning med myndigheter och övriga berörda inför planeringen av Norra Djurgårdsstaden, med fokus på Värtahamnen-Frihamnen-Loudden. Vision 2015 illustrerar en maximalt utbyggd hamnkapacitet i området för att kunna möta regionens framtida behov av person- och godstransporter. I visionen föreslås hamnverksamheten koncentreras och effektiviseras vid befintliga pirar, bland annat genom fler och bättre fartygslägen.

Programområdet Södra Värtahamnen ligger i närheten men inte i direkt anslutning till Kungliga Nationalstadsparken. Programmet framhåller dock att relationen mellan planerna för området och Kungliga Nationalstadsparken kvaliteter och värden är viktiga att beakta i den fortsatta planeringen.

### Programförslaget

Stadens ambition är att planera för en attraktiv, levande och variationsrik stadsdel för boende, verksamma och besökare. För ett resurseffektivt återutnyttjande av mark ges den nya stadsdelen en relativt hög täthet vilket föreslås ske i samklang med att området erbjuder en stadsmiljö av hög kvalitet. Stadens miljöambitioner integreras i den stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska utformningen.

I Södra Värtahamnen finns idag en etablerad bebyggelsestruktur som över tid formats genom tidigare hamn- och industrianvändning. I dagsläget finns även ett



flertal barriärer både inom och i anslutning till området. Södra Värtahamnen kan utifrån ett stadsbyggnads- och gestaltningsperspektiv betraktas bestå av tre delar, Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtahamnen.

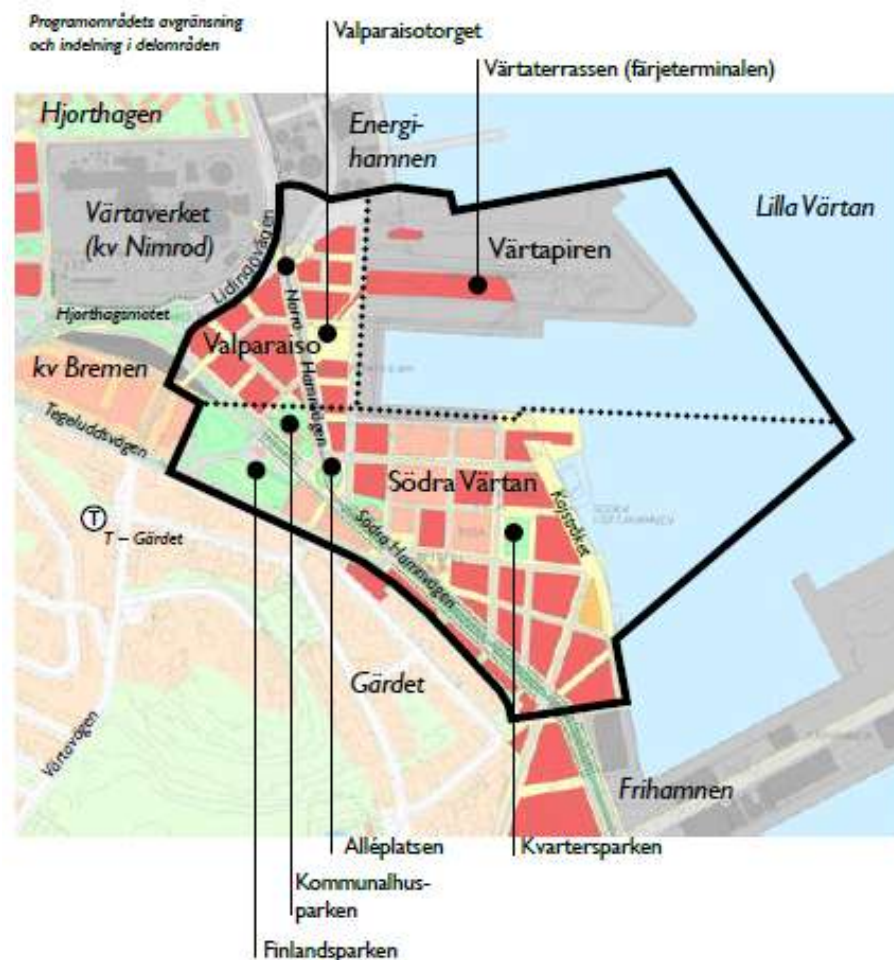
För att beskriva en möjlig utveckling för området har två horisontår identifierats, 2019 och 2030. Valda horisontår tar fasta på planerade och förväntade förändringar i närområdet som på olika sätt kan komma att påverka områdets utbyggnad. Till 2019 har stora delar av Södra Värtahamnen planlagts likaväl som att befintlig containerterminal förväntas ha avvecklats (och flyttats till Norvik /Nynäshamn). Norra Länken med tillhörande trafikanläggningar samt Värtapirens utbyggnad har färdigställts. Som konsekvens kan befintliga industrispår inklusive bangård till containerterminalen ha avvecklats under förutsättning att till exempel rangering och uppställning av järnvägsvagnar kan lösas på alternativ plats. Till 2030 bedöms även Louddens oljeterminal ha avvecklats, och planering för ny bebyggelse i de södra delarna av stadsutvecklingsområdet kan ha påbörjats. Skillnaden mellan de två horisontåren består primärt i hur områdets utveckling påverkas av trafik generellt och transporter av farligt gods specifikt. Som förutsättning för programförslaget har följande antaganden gjorts:

- Containerverksamheten i Frihamnen avvecklas och omlokaliseras till Norvikshamnen i Nynäshamn.
- Värtabanans östra bangård avvecklas i samband med containerverksamhetens omlokalisering.
- I samband med hamnens omstrukturering enligt Vision 2015 frigörs färjeläget vid Södra kajen och kan disponeras för andra ändamål.
- Programförslaget prövar möjligheten att etablera bostäder främst i områdets centrala delar. Förslaget är till stora delar utformat utifrån denna förutsättning.

### **Värtapiren**

Detaljplanen för Värtapiren vann laga kraft under 2010. Eftersom Värtapiren och hamnverksamheten i hög grad påverkar områdets planeringsförutsättningar, exempelvis i fråga om trafikförsörjning och bullerstörningar, utgör piren del av programmet trots att det inte är aktuellt att upprätta en ny detaljplan.

Verksamheten koncentreras till områdets två pirar, Värtapiren och Frihamnspiren. I den första etappen, som berör Södra Värtahamnen, byggs Värtapiren ut med cirka 85 000 kvadratmeter, kring vilken fyra nya fartygslägen anordnas. På den nya piren uppförs en ny modern och effektiv passagerarterminal. Terminalens tak görs tillgängligt som utkikspunkt genom Värtaterrassen, som får direkt gångförbindelse med områdets parkstråk.



### Valparaiso

Utformningen av kvarteret Valparaiso styrs av förutsättningar som ges av infrastrukturen. För att den nya bebyggelsen i Valparaiso ska bli väl sammanhållen och kunna anslutas till omgivningen krävs att hela området lyfts så att det stiger från nivån +2,5 i den södra delen till +10 över järnvägsspåret och längs Norra Länken. De utrymmen som skapas under den nya marknivån planeras användas för handel, parkering och varuhantering. Kvarterets storlek och volym ger goda förutsättningar för kontorsbebyggelse. Bebyggelsen utformas med publika lokaler i bottenvåningarna. Möjligheten till ny bostadsbebyggelse på det centralt belägna kvarteret prövas. Områdets centrum utgörs av Valparaisotorget i skärningen mellan Norra Hamnvägen och gångstråket mellan färjeterrassen och Gärdets T-banestation. Platsen erbjuder såväl en fysisk som en visuell koppling till den nya terminalen på piren.



### Södra Värtan

Bebyggelsen i Södra Värtan uppförs i en kvartersstruktur som styrs av befintlig bebyggelse, samt genom de järnvägsspår som tidigare försörjt hamnen och vars sträckningar lever kvar i gatustrukturen. Genom olika byggnadshöjder och volymer ges området en variation och en hög exploateringsgrad. Södra Värtan planeras till stor del innehålla kontor och arbetsplatser, men även handel och service.

### Modern bebyggelse och en stadsmiljö av hög kvalitet

En generös stadsallé löper genom området i nord-sydlig riktning för att hålla samman stadsutvecklingsområdets södra delar. Allén utgör ett offentligt rum som rumsligt definieras av ny bebyggelse med ett blandat innehåll, med publika lokaler med olika typer av service. Områdets offentliga rum ska genom utformningen av gator, stråk, parker och platser hålla samman områdets gestaltningsmässiga helhet.



*fotomontage över programområdet (bild: Aaro Designsystems).*

Den nya bebyggelsen i Södra Värtahamnen kan i sin utformning ta upp karaktärsdrag såväl från det omgivande hamn- och industrilandskapet, som från stads- och naturlandskapet i stort. Samtidigt som området planeras för att bli en tät stadsdel så måste det utformas för en stadsmiljö av hög kvalitet.

Bostadsbebyggelse avses prövas i 6-8 kvarter inom området. De samlas centrerat i huvudsak kring den planerade kvartersparken. De 6-8 våningar höga bostadskvarteren inrymmer gröna gårdar med gemensamma funktioner, uteplatser etc. Bostadsparkering sker i garage under mark, medan cykelparkering med fördel anordnas för god tillgänglighet vid bostadsentréerna. När allén har färdigställts kan bostäder även komma att prövas längs alléns västra sida, med exempelvis



stadsradhus. Områdets förutsättningar pekar på att ny, innovativ bostadsarkitektur krävs för att lösa bullerproblematiken. Stadens miljöambitioner innebär att nya innovativa miljö- och energilösningar arkitektoniskt integreras i bebyggelsen. Bebyggelsens utformning studeras i detalj i kommande planarbete för de enskilda kvarteren.

### **Kulturhistorisk betydelse och bevarad bebyggelse**

Delar av den befintliga bebyggelsen inom programområdet kommer att bevaras i den nya stadsdelen. I anslutning till Finlandsparken finns Värtabanans enda bevarade stationshus som är blåklassat i stadsmuseets klassificering av kulturhistorisk bebyggelse. Blå är den högsta klassen av bevarandevärde och innebär att byggnadens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne enligt kulturminneslagen. Kommunhuset, restaurang Skeppet från 1922 samt en äldre verkstadsbyggnad i kvarteret Bristol är alla belägna längs östra sidan av Södra Hamnvägen och är grönklassade i Stadsmuseets inventering. Grön klass innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Befintlig bebyggelse som inte är bevarandevärd av kulturhistoriska skäl men som kommer att finnas kvar är belägen inom kvarteren Lybeck, Neapel, Rotterdam, Hamburg och Riga. Vid behov kan en förändring och anpassning av befintlig bebyggelse komma att ske över tid i takt med områdets utveckling. Den bebyggelse som idag finns inom kvarteren Valparaiso, Narvik och Bristol kommer att ersättas av ny bebyggelse efter hand som området planläggs och byggs ut.

### **Funktioner och innehåll**

Södra Värtahamnen ger utrymme för ett växande näringsliv inom kunskaps- och tjänsteintensiva branscher i kombination med innovativa och klimatsmarta lösningar. Området uppskattas på sikt erbjuda cirka 20 000 nya arbetsplatser. Tillsammans med befintliga verksamheter möjliggör området sammanlagt cirka 25 000 arbetsplatser. I och med genomförandet av Stockholms Hamnars Vision 2015 kan Södra Värtahamnen erbjuda en modern och effektiv färjeterminal som utgör del av den nya entrén – porten – till Stockholm.

### **Boendekvaliteter i området**

Södra Värtahamnen ska kunna erbjuda ett attraktivt boende i vattennära läge med god tillgänglighet till såväl city som grönområden. När dagens reservläge för fartyg längs Södra kajen flyttas till den nya Värtapiren frigörs en stor del av kajen och blir tillgänglig för allmänheten. Genom att anordna vistelseytor av olika karaktär, promenadstråk, bryggor, utomhusbad, bollplaner med mera ges de boende goda möjligheter att uppleva vattenrummet med dess kvaliteter.



### **Handel och service**

Strategin för områdets utbyggnad innebär att handel och service generellt ska inrymmas i bebyggelsens bottenvåningar vid särskilda platser och längs viktiga och frekventerade stråk. En större handelsetablering föreslås i Valparaiso.

### **Skola och förskola**

Mot bakgrund av den begränsade andelen bostäder inom programområdet har det bedömts att en skola i området inte är motiverad. Beroende på utvecklingen i Frihamnen och Containerhamnen/Loudden kan nya skolor komma att planeras där.

Programområdet bedöms kunna inrymma cirka 1000-1200 bostäder vilket motsvarar ett behov av 10-13 avdelningar fördelade på två eller tre nya förskolor. Ambitionen är att nya förskolor ska lokaliseras till lämpliga lägen nära eller i de planerade bostadskvarteren likaväl som med närhet till parker och andra funktioner som kan ge stöd åt verksamheten.

### **Parker, torg och kaj**

Programmet beskriver att i en allt tätare stad behöver tillgången till det offentliga rummet för rekreation och utomhusvistelse säkerställas för boendes och arbetandes välbefinnande och hälsa. Även ur ett stadsmiljöperspektiv och ur ekologiskt hänseende behöver tillgången till friytor av hög kvalitet vara god. För att skapa ytterligare mervärden i de offentliga rummen kommer ett program för offentlig konst att tas fram. Målet med de offentliga rummen i den nya stadsdelen är att kunna erbjuda platser med skiftande karaktär; allt från rofyllda grönskande oaser till livfulla, myllrande mötesplatser. Ett antal stadsrum med olika karaktärer har definierats i stadsstrukturen. En analys har genomförts av stadslivets förutsättningar och fotgängares trygghet i Södra Värtahamnen, baserad på det här programmet och hur stadsdelen är tänkt att utformas. Studien visar att det finns anledning att vidareutveckla nuvarande utbyggnadsscenarioer med konkreta åtgärder som ökar och säkerställer fotgängares res- och trygghetskvalitet. En förtätning med ny, blandad bebyggelse innebär att fler människor kommer att röra sig i området under hela dygnet, vilket i sig kommer att innebära en ökad trygghetskänsla.

Södra Värtahamnen kommer planeras med cirka 1000 träd på offentliga ytor, vilket uppfyller stadens mål om att plantera ett träd per ny lägenhet. Stadsdelens struktur är relativt kompakt där vegetation längs gator och på platser kommer att ha stor betydelse för att åstadkomma en behaglig stadsmiljö. Gaturummen ska utformas med stor hänsyn till cyklister och fotgängare där breda trottoarer och tydliga cykelstråk prioriteras. Gatornas relation till kollektivtrafikhållplatser, torg, parker och intilliggande områden har stor betydelse för hur trygg, levande och integrerad stadsdelen blir. Flera alternativa vägar ger valmöjlighet vilket skapar trygghet och lockar till att upptäcka och röra sig genom området.





### *Kajstråket*

Kajen får en generös bredd som ger utrymme för ett varierat innehåll. En trädrida fungerar som vindskydd och skapar en spänning mellan skyddade och utsatta platser. På den norra sidan av bebyggelsen, mot hamnbassängen, är det möjligt att anlägga spelplaner för bollsporter av olika slag. Vid kajen kommer det finnas möjlighet att ordna tilläggsplats för kollektiv båttrafik.

### *Kvartersparken*

Kvartersparken blir ett skyddat grönt stadsrum som kontrasterar mot det mer utsatta och öppna Kajstråket. Den är belägen mitt i stadsdelen och kommer att fungera som rekreationsyta.

### *Valparaisotorget*

Valparaisotorget kommer att bli en representativ entréplats i spektakulär hamnmiljö i änden av gångstråket från Gärdet. Det är en av de viktigaste knutpunkterna i området med hållplats för Spårväg City och entréer till färjeterminalen och kringliggande kommersiella verksamheter.

### *Kommunalhusparken*

Kommunalhusparken kommer att bli en centralt belägen, urban plats för möten, lek och aktivitet. Parken kan vara hårdgjord med strödda träd som ger skugga och grönska. Här landar också gångbron som leder från Gärdet och Finlandsparken över Södra Hamnvägen.

### *Finlandsparken*

Finlandsparken är en viktig länk mellan Gärdet och Södra Värtahamnen. Parken är varierad i karaktär och har stora nivåskillnader vilket ger möjligheter till intressanta utblickar mot Södra Värtahamnen. Målet är att Finlandsparken ska utvecklas till stadsdelspark då behovet av detta är stort i närområdet. Parken kommer att utgöra en viktig entré med gång- och cykelförbindelse till och från den nya stadsdelen i Södra Värtahamnen. Parkens är idag 0,7 ha stor och med ekdungen inräknad ca 2 ha. Detta är i minsta laget för en stadsdelspark som enligt Stockholms parkprogram bör vara minst 5 ha. Med sitt rika innehåll finns goda förutsättningar att utveckla parken till en intressant och varierad plats för rekreation. Ekarna, stationsbyggnaden samt Finlandsmonumentet tillför en kulturhistorisk dimension åt parken.

## **Trafik**

Den nya stadsdelen erbjuder ett effektivt mobilitets- och transportsystem för ökad tillgänglighet för alla trafikantslag, baserat på gång- och cykeltrafik och kollektiva transporter. Den tidigare hamnverksamhetens tunga infrastruktur och transporter ersätts delvis. Området är idag underförsörjt vad gäller väl fungerande stråk för gång- och cykeltrafik. I enlighet med stadsutvecklingsområdets miljöprofil ges dessa trafikanter tillsammans med kollektivtrafiken prioritet före biltrafiken. Ryggraden för gång- och cykelsystemet är den nya allén som sträcker sig genom Södra Värtahamnen i nord-sydlig riktning mot norr föreslås en gångbro koppla



samman Valparaiso med Hjorthagen över Norra länken/Lidingövägen, liksom mot sydväst över Södra Hamnvägen och bangården mot tunnelbana och stombuss-hållplats.

De primära gångstråken utgörs av Södra och Norra Hamnvägen där handelsområdet i Valparaiso, färjetterminalen, handel och kontor i Södra Värtan samt de planerade spårvagnshållplatserna utgör viktiga målpunkter. Tegelluddsvägen, som byggs om och kopplas till Södra Hamnvägen, är också ett viktigt gångstråk som förbinder Södra Värtan med bland annat Gärdets tunnelbanestation.

För den lokala cykeltrafiken anordnas separata cykelbanor längs de bredare huvudgatorna. På övriga gator går cyklar och motorfordon i blandtrafik. Primära cykelstråk i området är det regionala cykelstråket längs södra sidan av Norra Länken samt cykelstråken längs Södra Hamnvägen och Tegelluddsvägen.

För bostäder kommer parkeringsnormen för cykel preliminärt att ligga på 2,5 parkeringsplatser/ lägenhet, och för kontor mellan 10-15 platser/1000 m<sup>2</sup>. Områdets kollektivtrafik består idag till största delen av busstrafik som passerar genom området samt i dess periferi. Tunnelbanans röda linje passerar väster om området med hållplatser i Gärdet och Ropsten. Programförslagets genomförande innebär att kollektivtrafikens kapacitet i området behöver utvecklas. Detta sker framför allt genom en utbyggnad av Spårväg City. Planeringen av området håller även öppet för en förstärkning med fler busslinjer i området. Som komplement till en förstärkt kollektivtrafik med buss och spårvagn föreslås även att en reguljär kollektivtrafik på vattnet introduceras.

Biltrafiksystemet bygger till stora delar på befintliga och redan planerade gator. Tegelluddsvägen och Södra Hamnvägen utgör idag de viktigaste gatorna men kompletteras av Norra Länken och Hjorthagsmotet. När bangården avvecklas kan Södra Hamnvägen utvecklas till en stadsmässig allé som binder samman stadsutvecklingsområdet i nord-sydlig riktning. Med utgångspunkt från stadsmiljöaspekter och den begränsade tillgången till mark inom området, likaväl som utifrån stadens beslut att miljöprofilera området, har följande dimensionering antagits för områdets försörjning av parkeringsplatser inomkvartersmark: boende, 0,5 parkeringsplatser/lgh, besöksparkering boende: 0,1 parkeringsplatser/lgh och arbetsplatser inklusive besöksparkering:  $\leq 4$  platser/1000 m<sup>2</sup> BTA. För vissa enskilda situationer kan en högre norm om upp till 6 platser/1000 m<sup>2</sup> BTA komma att prövas.

### **Tidplan**

Byggstart för den nya Värtapiren är planerad till 2012 med färdigställande under 2016. Den nya Värtaterminalen beräknas bli klar under 2015. I och med att den nya Värtapiren tas i drift och Värtabassängen fylls ut kan Valparaisos byggnation påbörjas, med byggstart preliminärt 2015 och inflyttning 2018. I delområdet Södra Värtan bedöms de södra kvarteren med kontorsbebyggelse utgöra del i en första utbyggnadsetapp. Genomförande av de inre bostadskvarteren är beroende av att



bullerdämpning kan anordnas, t.ex. kontorsbebyggelse närmast Värtapiren och Frihamnspiren, som skärmar av bullret från färjorna så att det inte når bostadsbebyggelsen. Hela programrådet beräknas vara utbyggt omkring år 2025.

### **Miljökonsekvensbeskrivning - MKB**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av detaljplaner för ny bebyggelse i denna del av stadsutvecklingsområdet sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan enligt vad gällande lagstiftning avser. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap Miljöbalken ska i så fall upprättas. Detta innebär samtidigt att delar av områdets planerade bebyggelse kan vara av sådant slag som inte innebär betydande miljöpåverkan. Detta klargörs i samband med framtagande av varje enskild detaljplan.

Programförslaget innebär en förtätning av staden och dess bebyggelse, samt att områdets karaktär förändras från ett industrilandskap med produktionsfront till en mer blandad stadsmässig karaktär. Den nya bebyggelsen kommer att upplevas från omgivningen och befintliga utblickar och visuella samband kommer delvis att skymmas av nya byggnader och anläggningar. En ökad exploateringsgrad inom programområdet ger en ökad trafikmängd och ett ökat behov av uppvärmning och kyla. Den ökade trafiken förväntas ge upphov till ökade utsläpp till luft. Beräkningar visar dock att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids inom programområdet.

Genom satsning på kollektivtrafik samt på gång- och cykelstråk finns goda möjligheter att begränsa biltrafiken det innebär att nya förbättrade samband kan etableras. Området bedöms bli tryggare genom att blandad bebyggelse förs in i området vilket gör att fler människor rör sig i området under större del av dygnet. Sammantaget förbättras rekreation, trygghet och tillgänglighet i programförslaget.

Programförslaget innebär att Finlandsparken och dess ekmiljö bevaras. Inom programområdet i övrigt råder brist på grönytor och biologisk mångfald. Genomförandet av programmet möjliggör en ökning av grönytor och en förstärkning av spridningsmöjligheterna inom programområdet och till omgivande naturmiljöer.

De byggnader av kulturhistoriskt intresse som finns inom programområdet kommer att bevaras och planeras, om möjligt, att användas för publika ändamål. I programområdet har det bedrivits hamnverksamhet och industriell verksamhet. Delar av programområdet är förorenat och sanering har delvis utförts. Att bygga programområdet innebär att mer omfattande saneringsåtgärder behöver vidtas, vilket medför att föroreningar omhändertas på ett kontrollerat sätt som i sin tur leder till lägre risk för exponering. På grund av närheten till transportleder förfarligt gods samt på grund av hanteringen av farligt gods vid Värtapiren och i Energihamnen förekommer förhöjd risknivå inom delar av programområdet. Föreslagen bebyggelse innebär att avståndet mellan riskkällor och bebyggelse underskrider Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd och bebyggelsefria



zon utmed transportleder för farligt gods. Bedömningen är att det är möjligt att anlägga bebyggelse inom programområdet men att det med stor sannolikhet innebär krav på säkerhetshöjande åtgärder och/eller restriktioner. Detta behöver dock verifieras i fördjupade analyser i det fortsatta planarbetet.

Programförslaget innebär att bebyggelse som bostäder och kontor anläggs i ett område med en komplex bullersituation där riktvärden för buller riskerar att överskridas. Bostäder kommer att behöva utföras med tyst sida för att hantera trafikbuller men när det gäller externt industribuller från hamnverksamheten så är det inte troligt att det går att dämpa så mycket att riktvärdet aldrig överskrids vid planerade bostäder. Särskilda bullerskyddande åtgärder kommer att behöva vidtas och bullerfrågan kommer därför att behöva studeras vidare i samband med efterföljande detaljplanarbete. För att programförslaget inte ska försvåra utnyttjandet av hamnanläggningen och påverka riksintresset betydande krävs att bebyggelsen anpassas till förutsättningarna vad gäller risker och buller.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom parkmiljöavdelningen i dialog med övriga berörda avdelningar.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till programmet då det bidrar till att uppfylla översiktsplanens mål om fler bostäder, och anser att det fortsatta arbetet bör sträva efter att öka antalet bostäder ytterligare i Södra Värtahamnen. Förvaltningen ser fram emot förslag till hur stadsutvecklingsområdets miljöambitioner kommer att avspeglas genom den nyskapande arkitektur som planeras i området.

Enligt förvaltningen är en av utmaningarna med exploateringen av Södra Värtahamnen att överbrygga områdets barriäreffekter i form av topografi och infrastruktur, och att det därför är angeläget att utveckla tillgängliga och trygga gång- och cykelstråk mot Gärdet och Hjorthagen.

Vidare vill förvaltningen framföra att den höga exploateringsgrad som planeras för området gör att det blir svårt att uppnå de mål som stadsutvecklingsområdets miljöprogram anger för grönskan i området, ekologiskt, biologiskt och funktionsmässigt. Rikliga gatuplanteringar, storlek och utformning av parker av hög kvalitet blir avgörande. Behovet av närparker är beroende av hur många bostäder som är möjliga att förverkliga. Fler bostäder, större parker. Förvaltningen är positiv till de sammanhängande parkstråk som programmet redovisar, men anser att det inte fullt ut kompenserar den brist på parkytor som området uppvisar. Finlandparkens ekbestånd måste värnas och utvecklas, och hela parken bör enligt parkplan för Östermalm planläggas som parkmark i detaljplan, samt utvecklas till en stadsdelspark.



En väl utbyggd kollektivtrafik är en förutsättning för att målen i områdets miljöprogram ska kunna nås, och förvaltningen ser positivt på den brygga för kollektivtrafik på vattnet som föreslås längs kajen. Förvaltningen betona vikten av att den planerade kajparken blir tillräckligt bred för att kunna ge solljus, den riskerar annars att bli skuggig med sitt nordostvända läge.

Södra Värtahamnen inrymmer idag en av stadens snötippor. Förvaltningen anser att programmet ska redovisa var snötippen ska lokaliseras när området är bebyggt, vilket är viktigt inte minst mot bakgrund av Norra Djurgårdsstadens miljöprofil. Av samma anledning vill förvaltningen betona vikten av att etableringsytor och lokaler för stadsdelsområdets driftentreprenör anläggs. Med entreprenören inom området minskar behovet av transporter vilket genererar miljövinster. Förvaltningen bedömer att dessa ytor bör kunna inrymmas inom detaljplaneområdet för Valparaiso.

#### Förskolor, specialboenden och äldreboende

För programområdet Södra Värtan ser stadsdelsförvaltningen ett förskolebehov om två till tre förskolor med totalt 10-13 avdelningar, det vill säga 160-210 förskoleplatser. Förskolebehovet påverkas av hur mycket bostäder som i slutändan blir möjligt att bygga i området samt hur förskoleprognosen utvecklas fram till att detaljplaneläggning och byggnation av bostäder i området blir aktuellt.

Det är angeläget att barnen får tillgång till en ändamålsanpassad och tillräckligt stor gård samt att förskolan placeras där ljud-, ljus- och luftförhållandena är så goda som möjligt. Stadsdelsförvaltningen anser att säkerheten rörande barnens färdvägar bör ses över så att de tryggt kan gå till områdets parker och grönområden.

Stadsdelsförvaltningen ser ett kontinuerligt behov av att specialbostäder planeras in i alla större bostadsbyggnadsprojekt. Det gäller framförallt servicelägenheter. Det vill säga lägenheter som är fritt utplacerade i ett bostadshus kombinerat med en lägenhet som gemensamhets- och personallokal. Stadsdelsförvaltningen återkommer om antalet lägenheter i respektive detaljplaner.

Antalet äldre beräknas minska i stadsdelsområdet fram till slutet 2019 då kurvan förväntas vända uppåt. Stadsdelsförvaltningen har därför önskat att ett äldreboende planeras in i etappen Brofästet i den första delen av Norra Djurgårdsstaden. För området Södra Värtahamnen ser förvaltningen inget behov av äldreboende.

#### Hållbara livsstilar

Norra Djurgårdsstaden är ett av stadens miljöprofilsområden. Arbetet med miljöprofilen för området är uppdelat i olika fokusområden. Stadsdels-



förvaltningen har ett ansvar för att bevaka fokusområdet Hållbara livsstilar. Utifrån detta anser stadsdelsförvaltningen att det är angeläget att så mycket bostäder som möjligt blir verklighet i Södra Värtan. För att området ska bli tryggt, socialt hållbart och upplevas som attraktivt är det angeläget att det blir god blandning av bostäder, handel och kontor.

I kvarteret Valparaiso planeras en handeletablering. Det är viktigt att området planeras på ett sådant sätt så att det blir enkelt att handla utan tillgång till egen bil till exempel genom väl utformade cykelstråk i och till handelsområdet samt tillgång till transportcyklar och logistikjänster. För att underlätta en hållbar livsstil bör möteslokaler och arbetsnoder planeras in i det fortsatta detaljplanearbetet.

### **Bilagor**

Samrådshandlingarna går att få hos nämndsekreteraren eller digitalt via Insyn.