



**Handläggare**  
Anders Håkansson  
Telefon: 08 - 508 36 208

**Till**  
Äldrenämnden  
den 20 juni 2017

## Planärende på samråd – Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet

### Förvaltningens förslag till beslut

Äldrenämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen

Ann-Christine Hansson  
Förvaltningschef

Raili Karlsson  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Under 2016 skickades ett förslag till detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning för Södra Värtan och del av Norra Djurgårdsstaden ut på samråd. På grund av ett administrativt fel fick inte äldrenämnden ta del av detta men lämnar i och med detta ärende synpunkter på planärendet.

Äldreförvaltningen noterar att en behovsanalys har gjorts för förskola, skola och kommersiell service i området men att ingen motsvarande analys har gjorts kring behovet av boenden för äldre. Äldreomsorgsperspektivet belyses inte heller inom några andra delar i ärendet. Enligt stadens äldreboendeplanering kommer 180 nya platser på vård- och omsorgsboende att behöva tillskapas innan 2039 i Östermalms stadsdelsområde, där detta område ingår.

Äldreförvaltningen vill generellt poängtera vikten av att äldreomsorgsperspektivet kommer in på ett tidigt stadium i stadens samhällsplanering.

## Bakgrund

I december 2016 skickades ett förslag till detaljplan och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för fastigheten Antwerpen 2 med flera, Södra Värtan och del av Norra Djurgårdsstaden inom stadsdelen Ladugårdsgärdet ut på samråd. På grund av ett administrativt fel fick bland annat inte äldrenämnden ta del av detta.

Med anledning av detta får nu äldrenämnden möjlighet att inkomma med synpunkter på detta ärende.

## Ärendet

Stadsbyggnadskontoret framhåller att syftet med detaljplanen är att skapa en stadsstruktur med blandade funktioner och hög bebyggelsetäthet som skapar underlag för en levande stadsdel och hållbara transportsätt. Detaljplanen bedöms innehålla cirka 1 700 lägenheter och cirka 90 000 kvm tillkommande lokaler för kontor och centrumändamål. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg och ett bryggbad uppföras.

Planen möjliggör även en utbyggnad av Södra Hamnvägen för bland annat spårväg samt plats för båtar i kollektivtrafik längs den södra delen av kajen. I och med detaljplanen knyts Södra Värtan samman med omgivande områden då gatustrukturen byggs ut och bangården Värtan Östra avvecklas. Stadsbyggnadskontorets förslag innebär att områdets markanvändning kommer att effektiviseras och att fler funktioner tillkommer vilket ger en mer blandad stadsdel som befolkas under större delen av dygnet. De offentliga platserna - torg, parker och kajer kommer att utvecklas och det är av stor vikt att de utformas med en god standard för att bjuda in till vistelse i området.

I stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutveckling kompletteras en tät stadsbebyggelse med blandade funktioner i en avvägd stadsstruktur och höjdskala. Stadsbyggnadskontoret pekar vidare på ett flertal knäckfrågor som behöver studeras vidare inför plansamrådet. De viktigaste är bullerproblematik för samlökalisering av hamnverksamhet och bostäder, förhandlingar med Trafikverket om nedläggning av bangården, förhandlingar med Trafikförvaltningen angående utbyggnad av Spårväg City, riskfrågor kopplade till transporter av farligt gods på Södra Hamnvägen, samordning med hamnverksamheten och med

planområdet Valparaiso om trafiklösning samt hur förskolor får tillgång till tillräcklig uteyta.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom äldreförvaltningen. Kommunstyrelsens pensionärsråd har tagit del av ärendet den 13 juni 2017. De fackliga organisationerna har tagit del av ärendet i förvaltningsgruppen den 14 juni 2017. Ärendet anmäls för kännedom den 8 juni 2017 till det gemensamma, för socialnämnd, äldrenämnd och överförmyndarnämnd, rådet för funktionshindersfrågor.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Äldreförvaltningen har i detta remissvar fokuserat på äldreomsorgsperspektivet.

I Startpromemorian redovisas på sidan 17, under rubriken service, behovet av att 22 förskoleavdelningar inrättas. Vad gäller skolor i det nya området så refereras till att utbildningsförvaltningen anser att skolbehovet täcks genom befintliga skolor i närområdet samt genom en nybyggnation. Även behovet av kommersiell service har analyserats och kommer enligt planen att tillgodoses.

Äldreförvaltningen noterar att någon motsvarande behovsanalys som gjorts för förskola och skola inte gjorts kring behovet av boenden för äldre. Om detta ändå har gjorts så nämns inte detta i startpromemorian. Äldreomsorgsperspektivet belyses inte heller inom några andra delar i ärendet.

Enligt stadens äldreboendeplanering kommer 180 nya platser på vård- och omsorgsboende att behöva tillskapas innan 2039 i Östermalms stadsdelsområde, där stadsdelen Ladugårdsgärdet ingår. Även inom det närliggande stadsdelsområdet Norrmalm finns det förändringar i befolkningsstrukturen som innebär att nya platser kommer att behöva tillskapas även där. Om inga vård- och omsorgsboenden planeras inom andra delar av Norra Djurgårdsstaden kan detta innebära svårigheter att möta det framtida behovet av vård och omsorgsboende i den östra delen av innerstaden.

Äldreförvaltningen vill generellt poängtera vikten av att äldreomsorgsperspektivet kommer in på ett tidigt stadium i stadens samhällsplanering.



### Jämställdhetsanalys

Att den täta stad som planeras i Norra djurgårdsstaden, ”en blandad stadsdel som befolkas under större delen av dygnet” är positiv för jämställdheten. Kvinnor upplever generellt en större otrygghet i sin stadsdel än vad män gör. Äldreförvaltningen vill framhålla att en bra utebelysning i en stadsdel är viktigt att öka tryggheten i stadsdelen och en fråga som bör vara med i planeringen av stadsdelen.

Dnr. 1.5-574/2017

## Funktion ALD Aldreforvaltningen

**Från:** Alexander Skogberg  
**Skickat:** den 26 april 2017 14:30  
**Till:** Hind.sthlm@gmail.com; matsgullberg2013@yahoo.se; Funktion TK Trafikkontoret; claes.tapper@swedavia.se; info@svenskhandel.se; registrator@svk.se; safetybromma@swedavia.se; registrator.tf@sl.se; Funktion UTBF Registrator; Funktion ALD Aldreforvaltningen; vo.ost@postnord.com; lidingo.stad@lidingo.se; info@norradjurgardsstaden.eu; kerstin.brunnberg@gmail.com; pofredriksson@live.se; info@ekoparken.org; bjorn.gustafs63@gmail.com; for.oostermalm@comhem.se; mal@caloma.se; sthlm.krets@naturskyddsforeningen.se; marten.wallberg@naturskyddsforeningen.se; kansli@samfundetsterik.se; info@stfturist.se; sbk@yimby.se  
**Ämne:** VB: Planärende på samråd Södra Värtan (Antwerpen 2 mfl)

### Planärende på samråd

I december 2016 skickades (se mejl nedan) förslag till detaljplan och MKB för fastigheten Antwerpen 2 m fl, **Södra Värtan, del av Norra Djurgårdsstaden** i stadsdelen Ladugårdsgärdet, S-Dp 2015-08816, ut på samråd. Ni stod med på sändlistan för att motta utskicket. På grund av ett administrativt fel har utskicket inte nått er. Det som skett är mycket olyckligt och vi ber om ursäkt för det inträffade.

Vi håller just nu på att sammanställa och bemöta de synpunkter som inkommit och skriva tjänsteutlåtande kopplat till detta, det har ännu inte fattats några politiska beslut efter samrådet.

Med anledning av ovan får ni detta utskick och möjlighet att inkomma med synpunkter på samrådshandlingarna enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900). Förslaget har upprättats med utökat förfarande och kungjordes i samband med samrådet på kommunens anslagstavla och i tidningsannonser.

Planförslaget visas på stadsbyggnadskontorets hemsida: [Länk](#)

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast **2017-05-25** ha inkommit  
- med brev till Stockholms stadsbyggnadskontor, Registraturen, Box 8314, 104 20 Stockholm  
- via e-post till [stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
Ange ärendets diarienummer, 2015-08816.

Vissa av er har, trots missen i utskicket, inkommit med yttrande. Om era synpunkter kvarstår och inga nya tillkommit behöver ni inte skicka in något nytt yttrande.

Med vänlig hälsning,  
Stadsbyggnadskontoret

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).



[stockholm.se](http://stockholm.se)

**Från:** Maud Wiberg  
**Skickat:** den 20 december 2016 08:05  
**Till:** stockholm@lansstyrelsen.se; Administration SBK KLM <KLM.SBK@stockholm.se>;  
boutvecklingadministration@hyresgastforeningen.se; Funktion EXPL Exploateringskontoret  
<Exploateringskontoret.expl@stockholm.se>; Info FSK fastighetskontoret <fastighetskontoret@stockholm.se>;

Funktion MHN Registratur <miljoforvaltningen@stockholm.se>; Info KULTUR info.stadsmuseum <info.stadsmuseum@stockholm.se>; Funktion SV registraturet <registraturet@stockholmvatten.se>; RES.Stockholmfysiskplanering@ellevio.se; RES.planarendehantering@fortum.com; kundservice.gas@fortum.com; registrator@ssbf.brand.se; Funktion TK Sekretariatet FHSBNEN <SekretariatetFHSBNEN@stockholm.se>; exp-hkv@mil.se; Ifvcentralregistratur@Ifv.se; stockholm@trafikverket.se; Funktion SLK Rotel-II <Rotel-II.slk@stockholm.se>; Kristian Rosengren <kristian.rosengren@stockholm.se>; Jan Eriksson <jan.e.eriksson@stockholm.se>; Administration SBK Stompunkter <Stompunkter.SBK@stockholm.se>; Administration SBK Baskarta <Baskarta.SBK@stockholm.se>; Administration SBK SM Plangrupp <sm.Plangrupp.SBK@stockholm.se>; PPDL SBK Stadsbyggnadsexpeditionen <PPDL.Stadsbyggnadsexpeditionen.SBK@stockholm.se>; Reception FSK Receptionen i Tekniska Nämndhuset <Reception.fsk@stockholm.se>; Remiss SD09 Norrmalm <Remiss.sd09.norrmalm@stockholm.se>; Info SD10 östermalm@stockholm.se <ostermalm@stockholm.se>; stockholm@fastighetsagarna.se; fortv@fortifikationsverket.se; nyatunnelbanan@sll.se; Info IDR Idrott <Idrott@stockholm.se>; info@kollektivtrafikant.nu; registrator@ksl.se; info.kdf@royalcourt.se; registrator@locum.se; skyddsrum@msb.se; registrator@naturvardsverket.se; Administration SISAB Diariet <diarie@sisab.se>; sjofartsverket@sjofartsverket.se; remisser-stockholm@skanova.se; Funktion SKONHETSRADET <skonhetsradet@stockholm.se>; registrator.lsf@sll.se; Funktion SOF Socialförvaltningen <SocialtjanstArbetsmarknadsforvaltningen.sof@stockholm.se>; sfv@sfv.se; Administration SBR Registratör <Registratör.SBR@stockholm.se>; Funktion SPAB registrator1 <registrator1@stockholmparkering.se>; PPDL SHAMN Registratur <PPDL.registratur@stockholmshamnar.se>; diariet@chamber.se; ragnar.fransson@slhf.nu; registrator.lsf@sll.se; Info KULTUR info.stadsmuseum <info.stadsmuseum@stockholm.se>; staffan.karlsson@sssb.se; michael.ingre@sssb.se; info@stokab.se  
**Ämne:** Planärende på samråd Södra Värtan (Antwerpen 2 mfl)

## Planärende på samråd

**Diariennr:** 2015-08816

**Projektnamn:** Södra Värtan (Antwerpen 2 m fl)

**Samråd startar:** 2016-12-20

**Samråd slutar:** 2017-02-10

Samrådsmöte 2017-01-28 12:00 - 16:00

Lokal: ICA Kvantum, Malmvägen 13, 115 41 Stockholm,

Visningslokaler: Stadsbyggnadskontoret, Fleminggatan 4. Planen visas även på Östermalms bibliotek, Valhallavägen 144, 115 24 Stockholm,

[Läs mer](#)

Med vänliga hälsningar  
Stadsbyggnadskontoret



**Tid** Torsdagen den 15 oktober 2015, kl. 16.15 – 17.10  
**Plats** Bolindersalen 9:035, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4  
**Justerat** Torsdagen den 29 oktober 2015  
**Anslaget** Måndagen den 2 november 2015

Roger Mogert      Mikael Lind §§ 1-10, 12-52      Joel Laurén § 11, 53

**Närvarande****Beslutande ledamöter:**

Roger Mogert (S), ordföranden

Annika Johansson Hansson (S)

Cecilia Obermüller (MP)

Martin Hansson (MP)

Sebastian Wiklund (V)

Mikael Lind (M)      §§ 1-10, 12-52

Joel Laurén (M)

Björn Ljung (FP)

Erik Slottnér (KD)

**Tjänstgörande ersättare:**

Jimmy Lindgren (S)      för Karin Gustafsson (S)

Berit Nyberg (S)      för Suleiman Said (S)

Arne Genschou (M)      för Joakim Larsson (M)

Harald Eriksson (M)      för Kristina Lutz (M)

Hans Breismar (M)      §§ 11, 53 för Mikael Lind (M)

Peter Backlund (FP)      § 53 för Björn Ljung (FP)

**Ersättare:**

Eva Risberg (S)

Ewa Larsson (MP)

Haval Murad (MP)

Hans Breismar (M)      §§ 1-10, 12-52

Peter Backlund (FP)      §§ 1-52

Christina Linderholm (C)

**Tjänstemän:**

Dessutom närvarade stadsbyggnadsdirektören Anette Scheibe Lorentzi, nämndsekreterare Jenny Holmberg och Joel Sand, borgarrädssekreterare Felix Antman Debels, samt stadsbyggnadskontorets avdelningschefer och handläggande tjänstemän i de aktuella ärendena.

**Stadsbyggnadsnämnden**

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

**§ 9****Ladugårdsgärdet 1:9**, Ladugårdsgärdet, Dnr 2015-08816-54**Beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt förslag från ordföranden Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V):

- 1 Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas. Därutöver anføres följande:

Norra Djurgårdsstaden är ett viktigt utvecklingsprojekt för Stockholm och det är därför glädjande att planeringen av områdets södra del nu kan börja. Behovet av bostäder i Stockholm är stort och det är således välkommet att projektet innehåller fler bostäder än som från början var planerat. Det bad som planeras i områdets nordöstra del och stadsparken är bra exempel på hur planering inte bara kan möjliggöra bostäder utan också skapa goda offentliga miljöer och tillföra saknade funktioner. I det fortsatta planarbetet ska det tydliggöras hur planen tillgodoser förskolornas behov av ändamålsenliga utemiljöer och undersökas ifall vissa av husen kan höjas. Det är också viktigt att skapa en variation i stadsrummet och möjliggöra för små aktörer. Därför ska möjligheterna att tillskapa mindre byggrätter undersökas.

**Handlingar i ärendet**

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande från den 21 september 2015.

Bil § 9

Utlåtandet avser startpromemoria för planläggning av Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt följande:

Ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

**Nämndens behandling av ärendet****Framlagda förslag till beslut**

- 1) Ordföranden Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V) föreslår (se beslutet).

- 2) Mikael Lind m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottner (KD) föreslår att i huvudsak bifalla kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Det är bra att kontoret eftersträvar en stadsmässig planering med slutna kvarter, hög täthet, levande bottenvåningar och många lokala mötesplatser. Det lägger en bra grund för en levande stadsdel under en stor del av dygnets timmar. Det är av största vikt att denna inriktning av projektet fasthålls under hela planarbetet. Dock skulle förekomsten av höga hus kunna bli fler än det enda som föreslås i startpromemorian. Mot vattenfronten skulle med fördel ytterligare två eller tre huskroppar med spännande arkitektoniskt uttryck kunna resa sig mot höjden för att på så sätt skapa en spännande gestaltning mot vattnet. Hornsbergsstrand på Kungsholmen kan tjäna som ett gott exempel där tydliga kvarter blandas med ett antal höga hus som bidrar till att skapa variation och dynamik i stadsdelen. Vidare vill vi att takens utformning och användning ska beaktas i den vidare planeringen i syfte att skapa arkitektonisk variation och lockande mötesplatser.

#### **Beslutsgång**

Ordföranden Roger Mogert (S) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt förslag från Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V).

#### **Reservation**

Mikael Lind m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottner (KD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

#### **Ersättaryttrande**

Christina Linderholm (C) instämmer i förslag från Mikael Lind m.fl. (M), Björn Ljung (FP) och Erik Slottner (KD).

---

2

2

**Handläggare**  
Malin Klåvus  
Telefon 08-508 27 349**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för planläggning av Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet (cirka 1500-1700 lägenheter, förskolor, kontor, centrumändamål, park, torg, m.m.)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Södra Värtan ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planområdet är beläget i den mellersta delen, mellan Frihamnen och Värtahamnen och omfattar i huvudsak marken nordost om Södra Hamnvägen. Planområdet är ca 21 ha stort och hyser idag verksamheter för hamnverksamhet och kontor samt relativt stor andel markparkering. Stockholm stad är lagfaren ägare till all mark inom området förutom till fastigheterna Riga 2 som ägs av Vasakronan, Lybeck 2 och Ladugårdsgärdet 1:51 som ägs av AFA Fastigheter samt Ladugårdsgärdet 1:51 och Norrmalm 5:1 som ägs av Trafikverket.

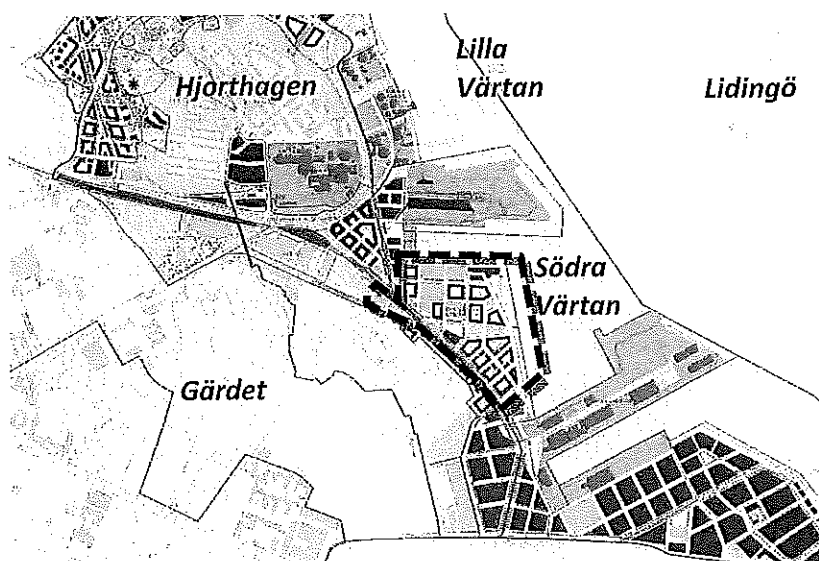
Syftet med detaljplanen är att skapa en stadsstruktur med blandade funktioner och hög bebyggelsestäthet som skapar underlag för en levande stadsdel och hållbara transportsätt. Detaljplanen bedöms innehålla ca 1 700 lägenheter och cirka 90 000 kvm tillkommande lokaler för kontor och centrumändamål. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg och ett bryggbad uppföras. Planen möjliggör även en utbyggnad av Södra Hamnvägen för bland annat spårväg samt plats för båtar i kollektivtrafik längs den södra delen av kajen. I och med detaljplanen knyts Södra Värtan samman med

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

omgivande områden då gatustrukturen byggs ut och bangården Värtan Östra avvecklas. Förslaget innebär att områdets markanvändning kommer att effektiviseras och att fler funktioner tillkommer vilket ger en mer blandad stadsdel som befolkas under större delen av dygnet. De offentliga platserna - torg, parker och kajer kommer att utvecklas och det är av stor vikt att de utformas med en god standard för att bjuda in till vistelse i området.

Stadsbyggnadskontoret ser mycket positivt på den stadsutveckling som planeras i Södra Värtan. Förslaget innebär att området kompletteras med en tät stadsbebyggelse med blandade funktioner i en väl avvägd stadsstruktur och höjdskala. Projektet innehåller ett flertal knäckfrågor som behöver studeras vidare inför plansamrådet, de viktigaste är bullerproblematik för samlokalisering av hamnverksamhet och bostäder, förhandlingar med Trafikverket om nedläggning av bangården, förhandlingar med Trafikförvaltningen angående utbyggnad av Spårväg City, riskfrågor kopplade till transporter av farligt gods på Södra Hamnvägen, samordning med hamnverksamheten och med planområdet Valparaiso om trafiklösning samt hur förskolor får tillgång till tillräcklig uteyta.

Markanvisningar ska ske med fastlagda markpriser och genom urval efter en rad kvalitetsaspekter, vilket är en av metoderna i stadens nya markanvisningspolicy. Detta är stadsbyggnadskontoret mycket positivt till. Processmässigt är tanken att byggrätter inom den södra delen av planområdet markanvisas efter start-PM. Den norra delen presenteras i samrådet som mer generella volymer och byggrätterna markanvisas först inför granskning då planområdet delas upp i två olika etapper. Detaljplaneprocessen sker enligt utökat förfarande med anledning av risk för betydande miljöpåverkan.



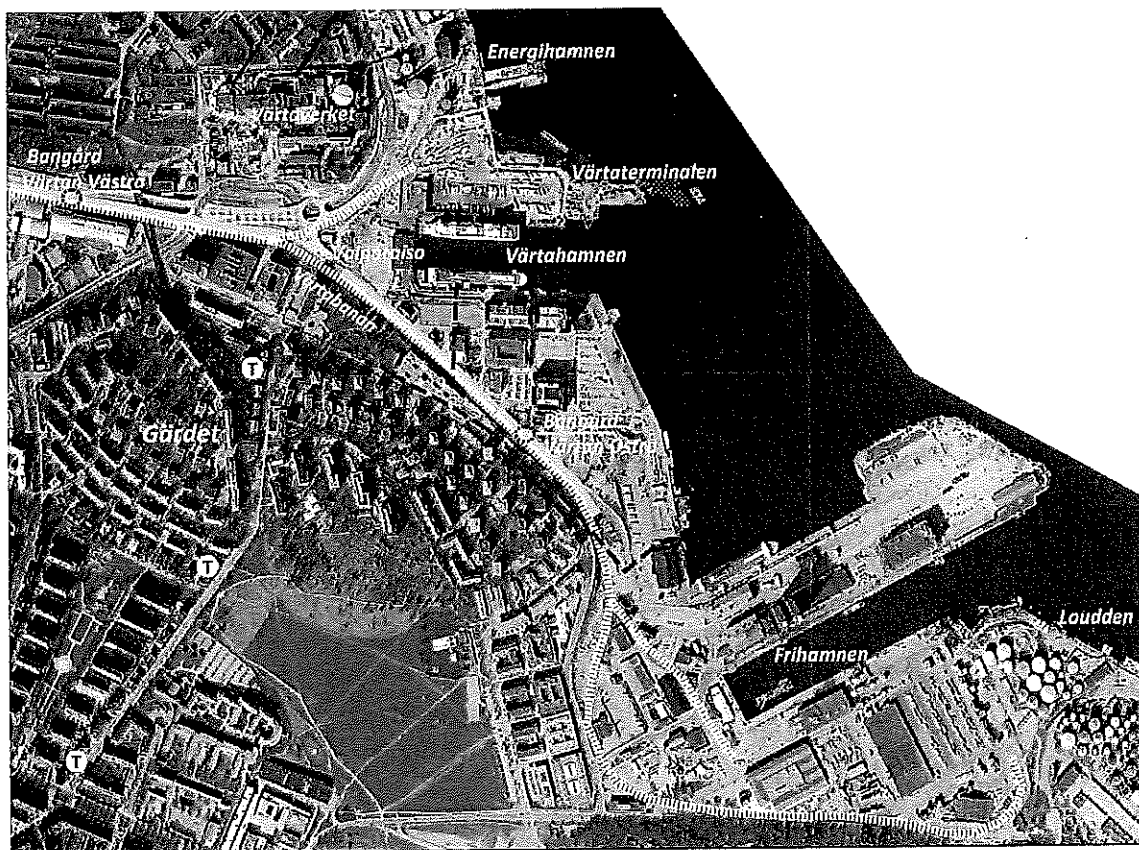
*Utdrag ur planöversikt över Norra Djurgårdsstaden, planområdet inringat med streckad linje.*

## Utlåtande

### Bakgrund, syfte och huvuddrag

Planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden där planering pågår för cirka 12 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser. Södra Värtan ligger i den mellersta delen av stadsutvecklingsområdet mellan Frihamnen och Värtahamnen.

Syftet med detaljplanen är att skapa en stadsstruktur med blandade funktioner och hög bebyggelsetäthet som innebär att underlag för en levande stadsdel och hållbara transportsätt skapas. I planområdet bedöms ca 1 700 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för kontor och centrumändamål inrymmas. Inom planområdet ska också förskolor, parker, torg och ett bryggbad uppföras. Planen möjliggör även en utbyggnad av Södra Hamnvägen för bland annat spårväg samt plats för båtar i kollektivtrafik längs den södra delen av kajen. I och med detaljplanen knyts Södra Värtan samman med omgivande områden då gatustrukturen byggs ut och bangården Värtan Östra avvecklas.



*Ortofoto från 2014 med planområdet markerat. Bangårdens och Värtabanans avgränsningar är schematiskt redovisade.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan för Stockholm

I Översiktsplan för Stockholm ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning samt av strategisk infrastruktur. 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.

### Program för stadsutvecklingsområdet

Ett program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden upprättades under 2001 och godkändes 2003. I programmet redovisas för Södra Värtan ny bebyggelse innehållande cirka 400-1000 bostäder samt drygt 10 000 arbetsplatser. Bangården Värtan Östra samt färjeläget vid Södra Kajen inom Södra Värtan förutsattes i förslaget finnas kvar.

### Fördjupat program

För planområdet upprättades 2012 *Stad och hamn i samverkan – Fördjupat program för Södra Värtahamnen* med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Programmet godkändes 2013. Programområdet innefattade Värtapiren, Valparaiso och Södra Värtan. I programmet redogörs för hur hamnverksamheten kan utvecklas genom byggande av en ny terminal på Värtapiren, hur planstruktur och nivåer inom Valparaiso kan utformas för att minska konflikter mellan gång- bil- och järnvägstrafik. Förslaget förutsatte att bangården Värtan Östra avvecklas i samband med containerhamnens omlokalisering till Nynäshamn samt att färjeläget vid Södra Kajen kan frigöras för andra ändamål. Södra Värtan föreslogs i programmet till stor del innehålla kontor och arbetsplatser. I de centrala delarna, skyddat av buller från omkringliggande kvarter bedömdes ca 1000-1200 lägenheter kunna inrymmas.

### Gällande planer

Området är ursprungligen planlagt för hamn- och industriändamål (1943, Pl 2927). För fastigheterna Antwerpen 2, Bristol 1 och Hull 2 fastställdes 1951 en stadsplan för industriändamål och upplag av olja (Pl 3893). Under 1959 fastslogs Pl 5425 för att möjliggöra muddring och utfyllnad i vattnet för hamnverksamhetens behov. Stadsplan för fastigheten Brest 1 fastställdes 1962 för att inrymma lokaler för allmänt ändamål (Pl 5932).

Marken sydost om Lybeck 2 är planlagd för järnvägs- och trafikändamål i stadsplan fastställd 1978 (Pl 7804). För Lybeck 2 gäller stadsplan fastställd 1987 med industri- och kontorsändamål (Pl 8493). I den norra delen av Södra Värtan har tidigare verksamhet i delar ersatts av ny bebyggelse. Exempel på detta är kontorsverksamhet och hotell från 1986 (Pl 8399) på fastigheten Neapel 3 samt ny handels- och kontorsbebyggelse på fastigheten Riga 2 (Dp 2004-07590).

**Tidigare förslag till detaljplaner**

Utifrån programmet för Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden upprättades förslag till detaljplaner inom Södra Värtahamnen. Planeringsinriktningen var i huvudsak bostadsbebyggelse, men efter genomfört samråd (2005) konstaterades att planeringsföresättningarna behövde förtydligas och vidareutvecklas, bland annat avseende relationen till riksintresset Stockholms hamn. Dessa tidigare förslag till detaljplaner har därför avskrivits.

Staden påbörjade under 2011 ett detaljplanearbete för Antwerpen 2 i syfte att möjliggöra ny kontorsbebyggelse för SEBs huvudkontor. Byggherren SEB valde inför planerat samråd 2013 att avbryta arbetet och ärendet har avskrivits. Parallellt med uppstarten av planarbetet för SEB, påbörjades ett planarbete för kontorsbebyggelse tillsammans med Vasakronan för fastigheten Bristol 1 m.m. Planarbetet avstannade i samband med att SEB valde att avsluta sitt planarbete och har nu avskrivits.

**Markanvisning**

En markanvisning till WallHull AB gjordes 2013 och korrigerades 2015. Markanvisningen omfattar cirka 10 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:9 och ca 20 000 kvm BTA bostadsbebyggelse inom Ladugårdsgärdet 1:4, Ladugårdsgärdet 1:9 och Hull 2. Vasakronan har sedan tidigare en markanvisning för kontorsbebyggelse inom Bristol 1 m.fl.

**Strandskydd**

För Södra Värtahamnen gäller inget strandskydd då området redan var detaljplanlagt och därmed undantogs när strandskyddslagen stiftades. I samband med att nya detaljplaner upprättas återinträder strandskyddet och beslut och motiv för strandskyddets fortsatta upphävande måste därför ingå som bestämmelse i detaljplanerna.

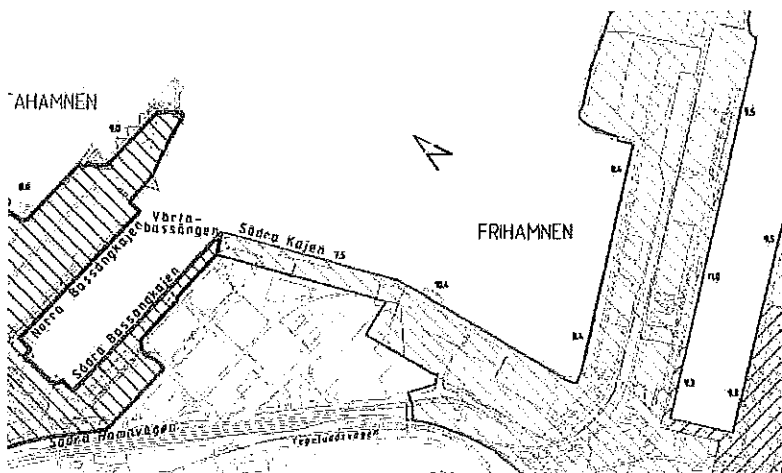
**Vision 2015 – utveckling av Stockholms Hamnar**

Parallellt och samordnat med stadens planering har Stockholms Hamnar genomfört ett visions- och strategiarbete med syfte att belysa hur en utveckling av hamnverksamheten kan vara förenlig med den planerade stadsutvecklingen. Strategin innebär bland annat att den tyngre hamnverksamheten flyttas till alternativa lägen i regionen och kryssnings- och färjeverksamheten koncentreras till Värta- respektive Frihamnspiren. Detta innebär att del av de befintliga kajerna däremellan (Södra Kajen) kan frigöras för den nya stadsdelens behov. Stockholms Hamnar fick under 2012 miljötillstånd för hamnverksamheten och en utbyggnad av Värtapiren. Ett genomförande av Värtapiren påbörjades under 2013 och uppförandet av den nya färjeterminalen pågår.

**Riksintressen**

Stockholms Hamn är av riksintresse för sjöfarten enligt Sjöfartsverkets beslut 2001 (MB 3 kap 8§). För Värtahamnen omfattar riksintresset färjetrafiken samt den järnvägsbundna trafiken med

Finland. Värtabanan samt bangården Värtan Östra är därmed också delar av riksintresset.



*Riksintresset Stockholms hamn enligt dagens avgränsning (illustrationen beskuren). De olika skrafferingarna visar hamnens delområden (ur LST rapport 2005:17).*

Södra Värtahamnen ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Södra Värtan har inte pekats ut särskilt i riksintresset, men ny bebyggelse har bedömts behöva relateras till riksintresset sett bl.a. till det industri- och kulturhistoriska arvet och stadens kommunikationer.

### **Miljöprofilering**

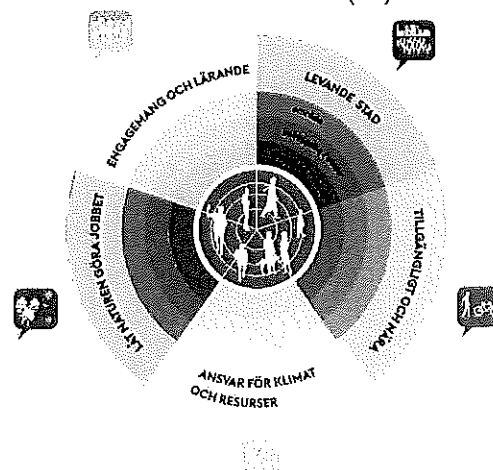
Kommunfullmäktige har beslutat att Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett av stadens tre miljöprofilområden. Ett övergripande miljöprogram för hela stadsutvecklingsområdet godkändes av kommunfullmäktige 2010. Miljöprogrammet ligger till grund för separata handlingsprogram med hållbarhetskrav kopplade till respektive detaljplan och exploateringsavtal.

### **Stadsbyggnadsstrategi och hållbarhetsprogram**

Under 2013-2014 har ambitionerna avseende hållbart stadsbyggande för Norra Djurgårdsstadens konkretiserats i ett antal strategier, stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsmål för områdets långsiktiga utveckling. Dessa beskrivs i dokumentet *Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden*.

De fem strategierna för hållbar stadsutveckling kan tillämpas på flera nivåer, för Norra Djurgårdsstaden som helhet, ett delområde, en bebyggelseetapp eller en enskild byggnad. *Levande stad* fokuserar på människan genom formandet av en attraktiv och levande stadsmiljö. *Tillgängligt och nära* handlar om den täta och tillgängliga staden som ger underlag för hållbara transportsätt. I Norra Djurgårdsstaden skapas flexibla och robusta lösningar som hjälper oss ta *Ansvar för klimat och resurser* för att möta en föränderlig framtid. *Låt naturen göra jobbet* beskriver hur

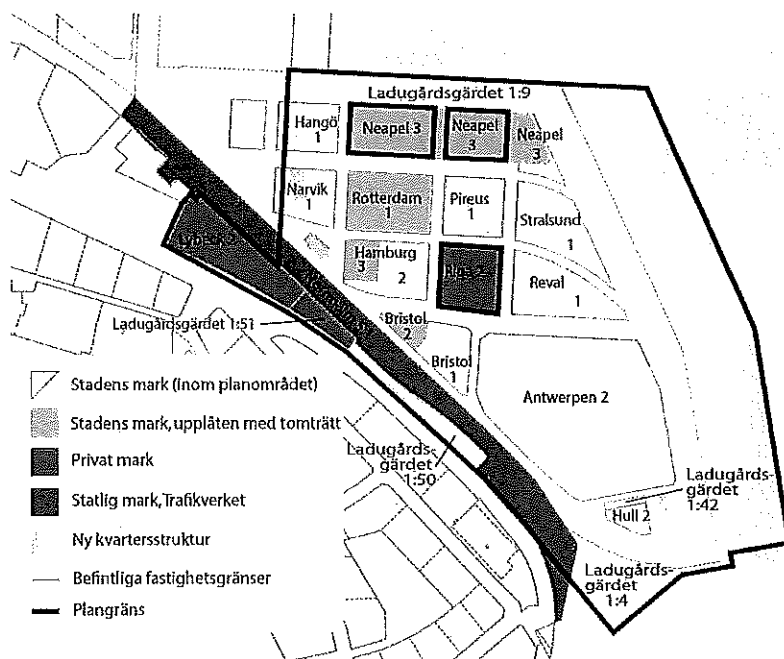
ekosystemen kan nyttjas för ett rikt växt- och djurliv och för människors hälsa och välmående. I området stimuleras *Engagemang och lärande* för att skapa motivation och förankring på platsen, men även för att sprida kunskap och erfarenheter.



## Nuvarande förhållande

### Markägoförhållanden

Stockholm stad är lagfaren ägare till all mark inom området förutom till följande fastigheter: Riga 2, ägs av Vasakronan; Lybeck 2 och Ladugårdsgärdet 1:51, ägs av AFA Fastigheter; Norrmalm 5:1, ägs av Trafikverket.



*Markägoförhållanden. Riga 2 samt större delen av Neapel 3 ingår inte i planområdet då detaljplanerna för dessa är relativt nya.*

Följande fastigheter upplåts med tomträtt till följande bolag: Rotterdam 1 till Ankarspik 82 AB (Estancia Fastigheter); Neapel 3 till KB Positionen 2 (Vasakronan); Bristol 2 till Watz Design Sweden AB; Hamburg 3 till Centrum Fastigheter i Värtahamnen AB.

### Historik och nuvarande markanvändning

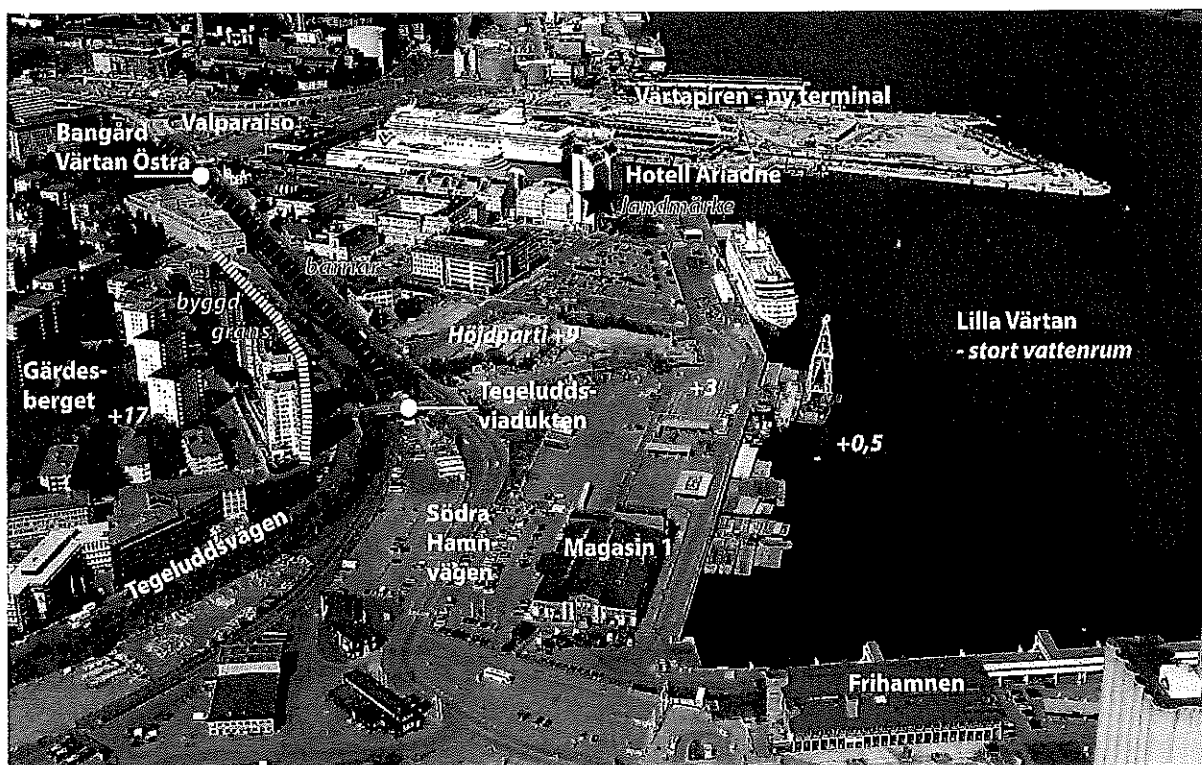
1879 förvärvade staden mark för hamnverksamheten vid Lilla Värtan och hamnen och järnvägen byggdes ut under 1880-talet.

Hamnverksamheten i Värtahamnen utvecklades sedan successivt under början av 1900-talet.

Hamnen blev en massgodshamn för hantering av bulkvaror, järn, kol, papper etc. Över tid har områdets karaktär förändrats från att ha varit en levande hamnmiljö till att idag vara en storskalig hamnanläggning. Idag används delar av området för hamnens verksamhet i form av traileruppställning, incheckning av fordon till färjorna och förbindelseväg för så kallad tredjelandstrafik. Dessa funktioner kommer att omlokaliseras till annan plats inom hamnområdet, bl.a. till Frihamnspiren.

Under de senaste decennierna har de sista kvarlevorna av den tidigare hamnverksamheten inom Södra Värtan i stort försvunnit, då oljecisterner och lagerbyggnader har rivits. Detta har öppnat upp för en omvandling har skett med tillskott av ny bebyggelse, bl.a. för kontor, handel och hotell i den norra delen av området. Stora delar av den mark som frigjorts används nu som parkering i väntan på områdets vidare utveckling.

#### Stads- och landskapsbild



*Flygbild över Södra Värtan sett från söder med element viktiga för stads- och landskapsbilden markerade.*

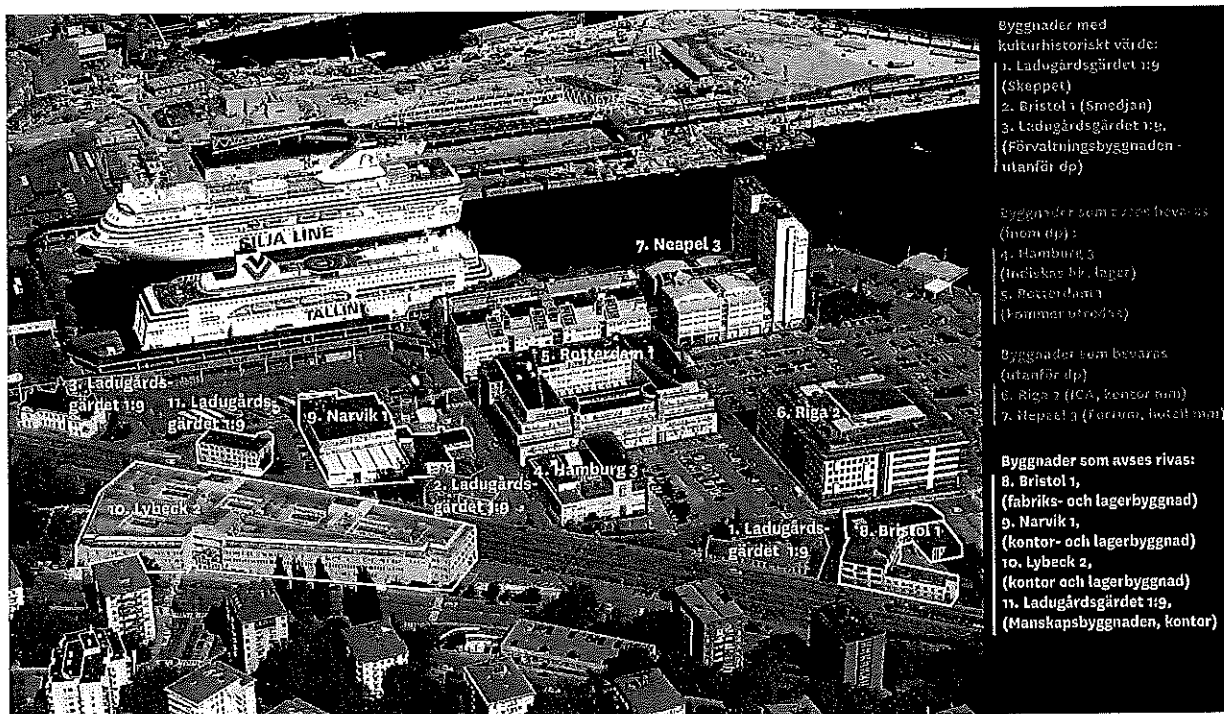
Planområdet vänder sig tydligt mot Lilla Värtans stora vattenrum - en fjärd med långa siktsträckor. I väster finns Gärdesberget som bildar en tydlig rygg mot hamnen och punkthusen på berget bildar

en byggd gräns. Hotell Ariadne intill Södra Bassängkajen utgör ett landmärke i området. Den norra delen av planområdet är mer bebyggd jämfört med den södra delen. Värtahamnens nya terminal är under uppförande och kommer bli ett tydligt inslag i stadsbilden från den norra kajen i området.

Området är till största delen plant där marknivåerna ligger på ca +3 m över stadens nollplan (RH2000). I den södra delen finns ett mindre höjdparti på + 9 m. Gärdesberget har en marknivå på omkring +17 meter, medan vattennivån ligger på +0,5 meter. Bangården ligger 6 meter under bron Tegeluddsviadukten som förbinder Södra Hamnvägen med Tegeluddsvägen. Topografin med Gärdesberget kombinerat med bangården innebär en påtaglig barriär till planområdet.

### Kulturhistoriska värden och fornlämning

En kulturmiljöutredning för befintlig bebyggelse har tagits fram under år 2015. Inom planområdet finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader som är grönklassade vilket innebär att de är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Det kulturhistoriska värdet består av att dessa byggnader har hört till hamnens verksamhet.



*Flygbild över norra delen av Södra Värtan sett från väster, med markeringar av bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull och/eller avses bevaras respektive rivas.*

Intill Tegeluddsviadukten inom planområdet finns ett fornminne i form av ett gravfält av obestämd ålder.

### Övrig befintlig bebyggelse

Några byggnader avses att rivas då de inte har bedömts som kulturhistoriskt bevarandevärda och för att möjliggöra en ändamålsenlig ny gatu- och kvartersstruktur. Dessa byggnader markeras i gult på kartan ovan.

Inom Södra Värtan, men som inte kommer omfattas av den nya detaljplanen, finns inom Neapel 3 ett kontorshus och Scandic Ariadnes hotell- och konferensanläggning samt inom Riga 2 kontors- och affärslokaler för bl.a. ICA Kvantum.

### Risker och störningar

#### Buller

Området exponeras dels från trafikbuller, framför allt från Södra Hamnvägen, och dels från buller från kryssningsfartygen vilket klassas som externt industribuller. Fartygen alstrar buller i form av impulsljud t.ex. vid körning över ramper samt lågfrekvent buller t.ex. från fartygens fläktar. Under 2015 har lagändringar avseende buller i Plan- och bygglagen samt "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" trätt i kraft. Boverket och Naturvårdsverket har i april 2015 kommit med vägledningar för hur lagändringarna ska tillämpas. Dessa innebär att bostäder i vissa fall kan byggas där de högsta tillåtna ljudnivåerna för industribuller överskrids, genom att bostäderna planeras med minst hälften av boningsrummen lokaliserade mot en s.k. bullerdämpad sida. Det finns dock högsta värden som ska klaras på den bullerutsatta sidan.

Stockholms Hamnar har tidigare ansökt om tillstånd enligt miljöbalken till hamnverksamhet och vattenverksamhet i Värtahamnen och Frihamnen. Mark- och miljödomstolen meddelade i en deldom i maj 2015 bl.a. om de högsta tillåtna ljudnivåerna för buller från hamnen vid bostäder. Domen ska överklagas av Stockholms Hamnar och av exploateringskontoret för att få tydligare klargöranden av riktvärdena för nytillkommande bostäder.

#### Farligt gods

I planområdets närhet hanteras farligt gods bl.a. vid Värtapiren, Frihamnen, Loudden, Containerterminalen samt vid Värtaverket och Energihamnen. Transporter med farligt gods går inom planområdet på Värtabanan samt på Södra Hamnvägen och Tegeluddsvägen.

#### Markföroreningar

Markundersökningar har gjorts i området som visar att det på några ställen finns föroreningar bestående av olja. På fastigheten Antwerpen 2 fanns tidigare en oljedepå med cirka 20 större oljecisterner och under mark finns flera oljebergum, sanering har dock gjorts.

## Infrastruktur – planerade förändringar

### Spårväg City

Spårväg City är en viktig komponent i den långsiktiga stornätsstrategi som staden och Trafikförvaltningen gemensamt tagit fram. Spårvägen sammanbinder city (T-centralen), via Östermalm och Lindarängen, med stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Genom planområdet planeras Spårväg City gå på Södra Hamnvägen. Staden arbetar för att få en partiell trafikstart till Lindarängsvägen till år 2020 och en sammankoppling till Ropsten/Lidingö år 2023.

### Förändring av hamnverksamheten

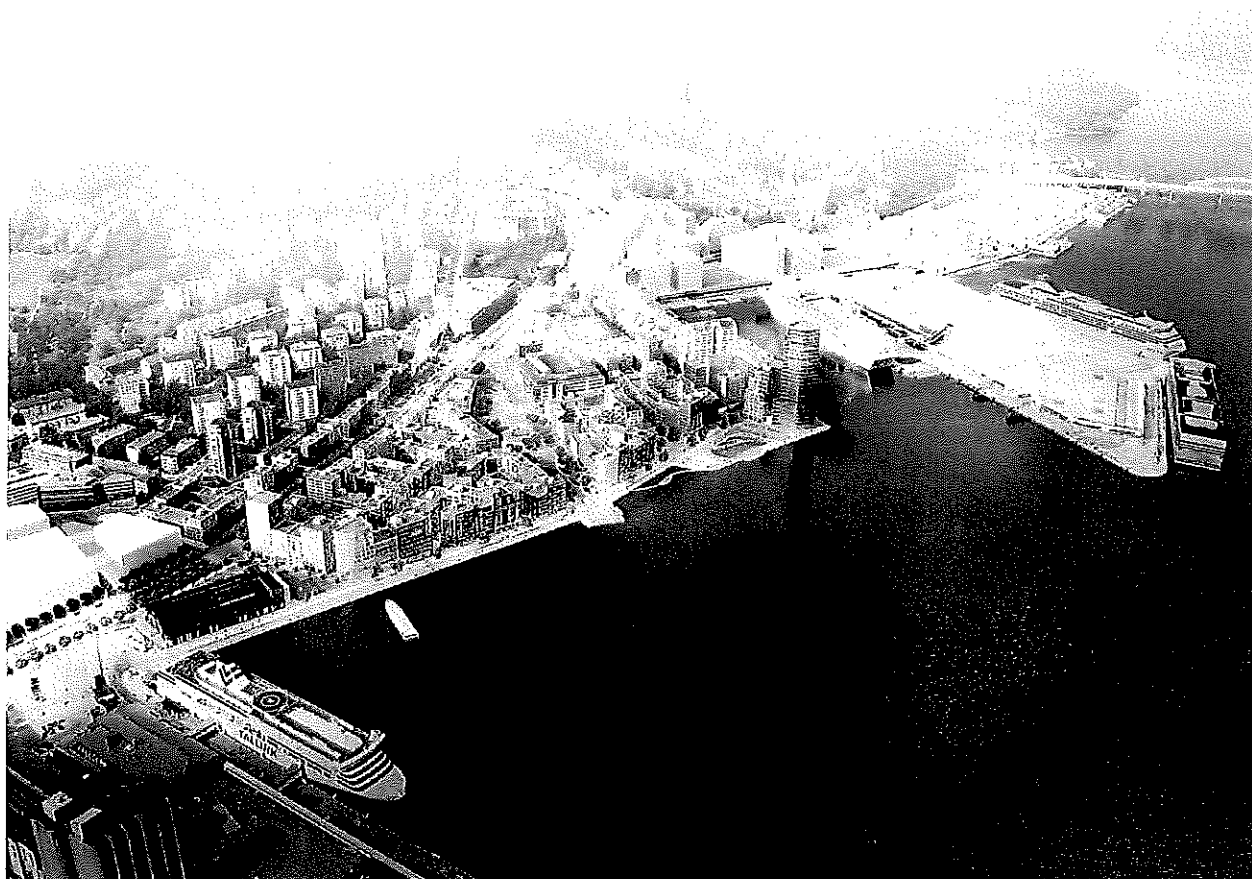
Flytten av Containerhamnen i Loudden till den nya hamnen Norviksudden i Nynäshamn och nedläggning av oljelagringen på Loudden planeras ske år 2020, vilket innebär att Frihamnen inte behöver fortsatt järnvägsanslutning. Värtapiren och Energihamnen kommer dock att ha fortsatt järnvägsanslutning till Värtabanan och rangeringen till dessa områden sker idag på bangården Värtan Östra. Stockholms stad och Trafikverket har studerat hur denna funktion kan ersättas genom en ombyggnad av bangården Värtan Västra. Två förslag för detta har tagits fram som båda innebär en effektivare anläggning för Trafikverket jämfört med dagens, då Värtan Östra ligger perifert i systemet och har korta spårlängder vilket gör att tågen behöver delas upp. Förslagen ska konsekvensbeskrivas vidare.

I och med avvecklingen av Containerterminalen och Louddens oljehamn kommer de transporter som idag går genom planområdet med farligt gods att upphöra på järnvägen. Detta bedöms ske innan inflyttning i de nya bostäderna.

### Kapacitetstudier

I området har gatunätets kapacitet studerats till följd av exploateringen och Stockholms Hamnars utökning av trafiken till både Värtahamnen och Frihamnen. Hamntrafiken är väldigt ojämn då flera stora färjor ankommer samtidigt vilket medför en stor belastning på gatunätet under en begränsad tid. Kapacitetsutredningarna pågår för närvarande och det är ännu inte helt klart vilka konsekvenser utredningen kommer att få för området. I första hand påverkas Södra Hamnvägens utformning, t.ex. antal körfält, tillfarter till Södra Värtan och möjligheter till angöring längs gatan.

## Förslaget



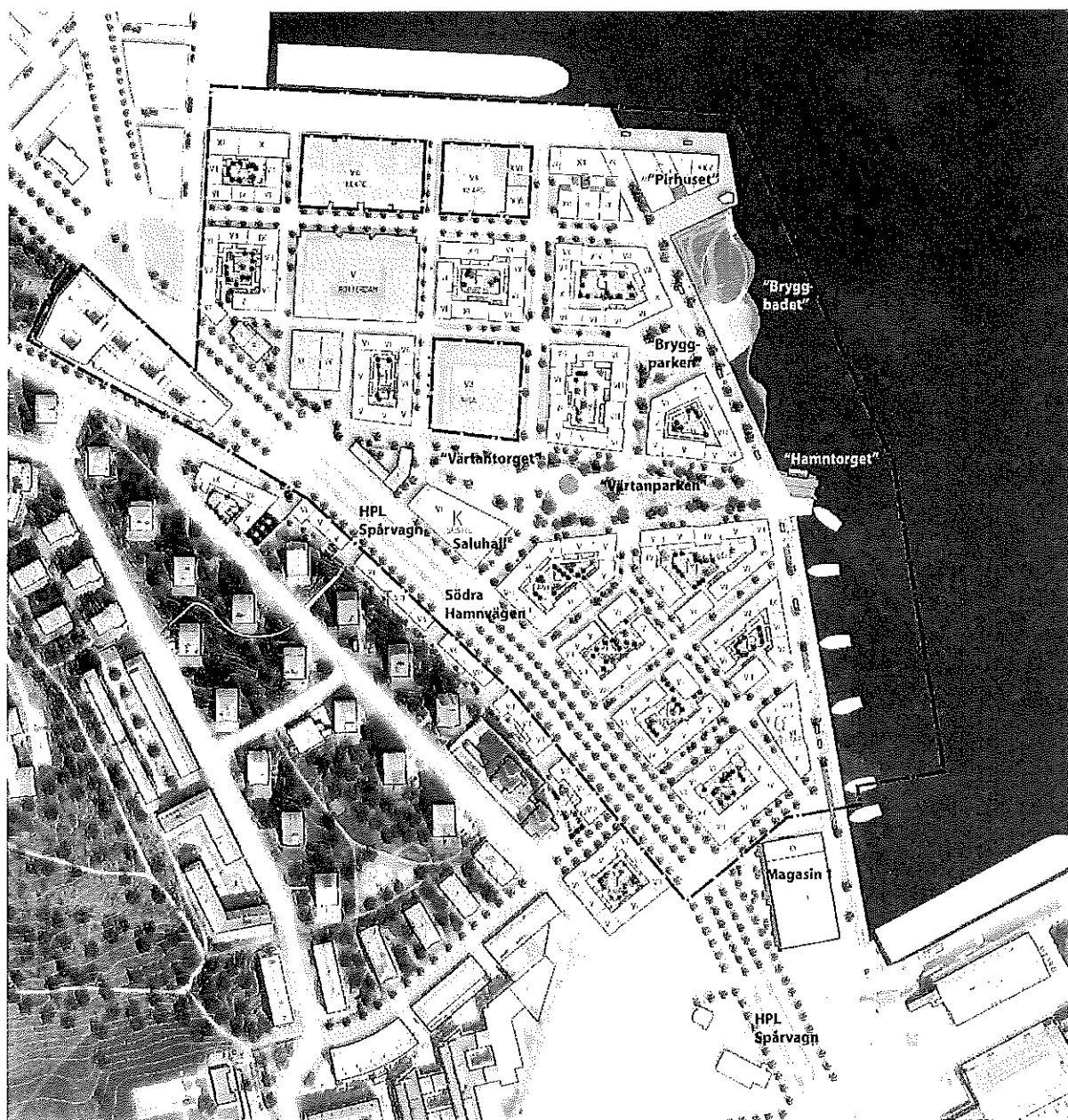
*Flygmontage av förslaget, vy från öster. Bild: AIX Arkitekter/  
Suteki studios.*

### Syfte och huvuddrag

Stadsutvecklingen syftar till att omvandla planområdet till en integrerad del av staden genom att nya gator och stråk förbinder Södra Värtan med Frihamnen, Gärdet och Valparaiso. Stadsstrukturen som föreslås innebär en hög bebyggelsetäthet och ger underlag och förutsättningar för hållbara transportsätt, kommersiell service, befolkade stadsrum samt en effektiv markanvändning.

Planområdet bedöms innehålla ca 1500-1700 bostäder och ca 90 000 kvm tillkommande lokaler för förskolor, kontor, handel och centrumfunktioner. Kommersiella lokaler planeras längs huvudstråken i området samt i strategiska hörnlägen. Blandningen av kontor, bostäder och lokaler ger goda förutsättningar för en levande stadsdel.

## Planstruktur och användning



*Illustrationsplan av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson Landskapsarkitekter.*

Under 2014 genomfördes en parallell strukturstudie för planområdet av tre arkitektkontor. Ett förslag av AIX Arkitekter, Andersson & Jönsson Landskapsarkitekter och Trivector traffic valdes för fortsatt arbete och har inför start-PM vidareutvecklats och kommer ligga till grund för fortsatt planarbete.

Den föreslagna strukturen utgår från de befintliga byggnaderna och kajerna samt sträckningen för Södra Hamnvägen och bangården Värtan Östra. För den norra delen ger detta en rakt nord-sydlig och öst-västlig orientering av kvarteren medan kvarteren i den södra

delen placeras längs med Södra Hamnvägen och bildar något vridna kvarter som avslutas med oregelbundna kvarterslängder mot kajen.

De nya gatorna från Södra Hamnvägen leder ner mot vattnet, området får på så vis en stark vattenkontakt i en lättorienterad struktur. Stadsdelen utformas med tydliga stadsrum, det största är det centralt placerade torget som gradvis övergår till park ut mot vattnet. Den långa kajen utvecklas till ett upplevelserikt promenadstråk, som i norr vidgas till ett bryggbad som kommer att bli en viktig målpunkt i stadsdelen.

Bebyggelsen utformas i en tät kvartersstruktur för att ge skyddade, tysta sidor mot buller från både gatu- och färjetrafiken. I och med detta möjliggörs ett stort antal bostäder inom planområdet. Mot hamnbassängerna, och tillagda färjor, i norr och söder uppförs kontor för att klara bullerkraven och bebyggelsen ges en högre höjd för att skärma bakomliggande bebyggelse från störande ljud. De flesta tillkommande kvarteren innehåller i övrigt bostäder där handel och service inryms i bottenvåningarna och förskolor integreras i kvarteren. I nordost intill kajerna uppförs ett högre kontorshus i cirka 25 våningar, med lokaler för publikt ändamål i husets gatuplan och översta våning. Mellan Södra Hamnvägen och det centrala torget föreslås en saluhall med förskola på de övre våningarna och gård på taket.

Utformningen tar avstamp i de stadsbyggnadsprinciper som formulerats i Hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden, t.ex. att funktioner ska blandas på kvartersnivå, fastighetsindelningen ska vara småskalig samt att bebyggelsen ska ha aktiva bottenvåningar.

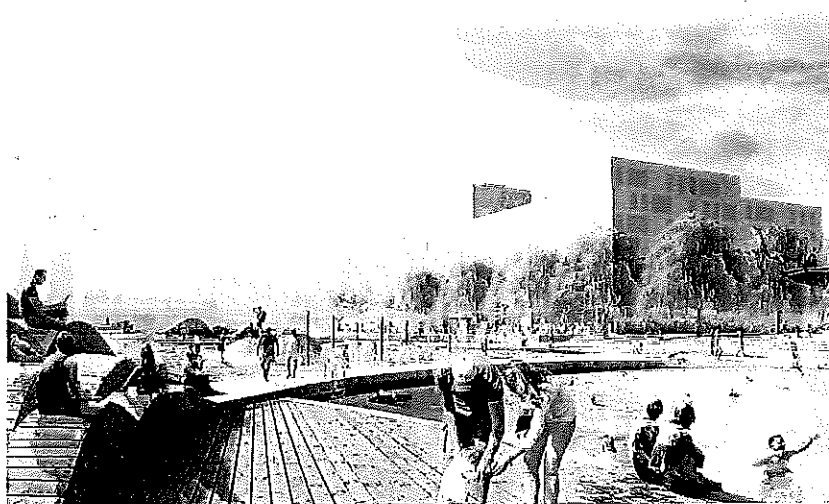
### Offentliga rum

De offentliga rummen i stadsdelen kommer vara mycket viktiga mötesplatser för stadsdelens invånare, för boende i närområdet och andra besökare. I området skapas flera olika offentliga rum med varierande karaktärer för att skapa miljöer och aktiviteter för olika målgrupper och behov i staden.

I den centrala delen skapas stadsdelens större sammanhängande offentliga rum som genom tre delar sammanbinder Södra Hamnvägen med vattnet; "Värtantorget" planeras för ett intensivt stadsliv med uteserveringar och torghandel; "Värtanparken" får utrymmen för vila och aktiviteter; "Hamntorget" byggs på pir i vattnet med utblickar och angöring för båtar i kollektivtrafik.

Kajen binder samman områdets södra och norra delar och utvecklas till ett upplevelserikt promenadstråk. De norra delarna planeras för aktiviteter, t.ex. parkour, serveringar, stadsodling och olika typer av

lek. Längst i norr vidgas kajen till ett torgrum med "Värtanbadet", ett bassängbad och träbryggor i söderläge och öppen vy mot Lilla Värtan. Det är i dagsläget oklart vilken av stadens förvaltningar som ska ansvara för drift och underhåll av badet, detta ska utredas under planprocessen. Den södra delen av kajen kommer att nyttjas för hamnens verksamhet med hållplatser för båttrafik.



*Bildmontage över bryggan och kajen vid Värtanbadet. Bild: AIX Arkitekter.*

Södra Hamnvägen utgör ett stort och samlande gaturum där alla trafikslag ska inrymmas, se vidare nedan under "Trafik och parkering". På lokalgatorna inom området planeras i huvudsak för gångfartsbetonade gator som utformas med de oskyddade trafikanterna i fokus. Gatorna ges en grön karaktär som länkar samman områdets grönska. Det offentliga rummet ska berikas med konstnärlig utsmyckning. Ett arbete kring detta har inletts i samarbete med Stockholm konst.

## Bebyggelse

### Skala

Kvarter och gaturum utformas utifrån den mänskliga skalan för att skapa attraktiva miljöer för boende, arbetande och besökare i stadsdelen. För att åstadkomma en hög utnyttjandegrad och samtidigt behålla den mänskliga skalan eftersträvas en variation i höjdskala inom respektive kvarter. Variationer i höjdskala används också för att skapa orienterbarhet inom stadsdelen.

Kring det centrala offentliga rummet, Värtanparken och Värtan-torget, håller bebyggelsen en höjd om cirka 5 våningar för att skapa ett solbelyst och generöst offentligt rum. Närmast huvudgatan Södra Hamnvägen och mot kajen föreslås husen ha en höjd om cirka 7-8 våningar för att tydligt möta de storskaliga öppna rummen. Mot

hamnbassängen i norr och söder uppförs kontorsbebyggelsen i cirka 10-12 våningar för skydd mot buller från fartygen. Vid mötet med Frihamnen i söder, närmast Magasin 1, innebär den högre bebyggelsen att stadsdelens entré från söder markeras. I norr, intill Värtanbadet föreslås en högre byggnad, "Pirhuset", i ca 25 våningar. Huset möter kajpromenaden och kommer att utgöra en fond för denna.



*Bildmontage över "Värtanparken", vy mot väster. Den centrala parken kantas av byggnader i cirka 5 våningar för att skapa en generös park med bra solförhållanden. Bild AIX Arkitekter.*

### **Gestaltungsprinciper**

Bebyggelsen inom området ska vara variationsrik och i material och utformning anknyta till hamnkaraktären i området. Variation skapas genom att markanvisningar sker till ett stort antal exploatörer samt genom att kvarteren delas upp i olika höjder samt i varierande material, kulör eller uttryck. Genomtänkt utformning av områdets bottenvåningar är av största vikt för att skapa upplevelserika miljöer att röra sig i. Bottenvåningarna med kommersiella lokaler ska utformas för största möjliga kontakt med det utanföriggande offentliga rummet. Entréer ska placeras tätt mot gatan för att bidra till öppna och levande bottenvåningar samt vara tydliga. Bostadsentréer ska vara genomgående mellan gata och gård. Gestaltungsprinciperna ska preciseras under planarbetets gång.

Den nya bebyggelsen utformas i en tät struktur vilket ger ett effektivt markutnyttjande men det är då extra viktigt att nyttja alla ytor optimalt för att skapa kvaliteter. Taken ska ses som en resurs och kan utformas med takterasser som komplement till gårdarnas vistelseytor. På tak och gårdar ska goda förutsättningar ges för ekosystemtjänster genom bl.a. plats för trädgårdar och odling som bidrar till en hög biologisk mångfald. För att säkerställa en grönskande närmiljö ska poängsystemet "Grönytefaktor" tillämpas.

### Service

Enligt stadsdelsförvaltningens prognos finns det behov av ca 22 förskoleavdelningar inom planområdet. Fyra förskolor (å 4 avdelningar) planeras integrerade i de nya kvarteren och en större förskola med 6 avdelningar planeras i samma byggnad som saluhallen, med gård på taket. Samtliga förskolor ska ha egna gårdar på kvartersmark alternativt samutnyttjas med bostadsgårdar. Att skapa tillräcklig yta för förskolornas utemiljö samt hur samnyttjande med bostadsgårdar kan ske ska studeras vidare inför samrådet.

Någon skola är för närvarande inte planerad inom planområdet. Utbildningsförvaltningen planerar att tillgodose skolbehovet i befintliga skolor i närområdet genom planerad nybyggnation av skola i Gasverksområdet samt på sikt ny skola i Loudden.

Kommersiell service finns idag i form av en större matbutik i området. En saluhall planeras intill Värtantorget och övriga kommersiella lokaler för handel, restauranger och annan service inryms i bottenvåningar.

### Trafik och parkering

Planeringen ska utgå från hållbart resande där gående, cyklister och resor med kollektivtrafik prioriteras framför biltrafik. I området planeras för en hög cykelparkeringsnorm, parkeringarna ska vara av god kvalitet och lätta att nå.

Planområdet har redan idag relativt god kollektivtrafikförsörjning i form av stadsbuss och tunnelbanestation som nås inom 10-15 minuter. Planerad spårväg och kollektivtrafik med båt kommer att förbättra möjligheterna att resa kollektivt ytterligare.

Södra Hamnvägen kommer att utgöra den viktigaste länken för fordonstrafik i området, särskilt för hamntrafik mellan Frihamnen och Norra Länken. Om alla trafikslag samlas i bredd blir gatan ca 44 m bred. Denna gatusektion ska studeras vidare och avvägning ske mellan hamnens stora trafikmängder som uppkommer stötvis och ett bra offentligt gaturum. Förslaget innebär att Tegeluddsvägen förbinds med Södra Hamnvägen i en ny korsning intill Lybeck 2.

En grundförutsättning i Södra Värtan är att alla nya parkeringsgarage för bilar ska vara tillgängliga för allmänheten. Det ger en möjlighet att samnyttja parkeringsplatserna och på så sätt bygga färre parkeringsplatser i området som nyttjas mer effektivt. All bilparkering, förutom angöring och allmän parkering för funktionsnedsatta, ska lösas på kvartersmark.

Som utgångspunkt för bostäder används 0,5 platser/lägenhet. För kontor gäller 0-4 platser/1000 kvm BTA (bruttoarea) och för handel 0-6 platser/1000 kvm BTA. Mobilitetsindex ger dock en möjlighet till flexibla parkeringstal och är en tillämpning av stadens nya riktlinjer ”projektspecifika och gröna parkeringstal”.

Utöver ovan har byggherrarna, inom givna ramar inom arbetet med ett s.k. mobilitetsindex, själva har möjlighet att påverka hur mycket bilparkering som byggs. Detta utifrån vetskapen att tillgången till parkering påverkar valet av färdmedel. Åtgärder för att minska behovet av bilparkeringen och främja gång och cykel kan handla om hur fasader och bottenvåningar utformas, hur attraktiv cykelparkering kan skapas, tillgång till fordonspooler (cykel/bil) och kollektivkort som löneförmån.

### **Planförslagets konsekvenser**

#### **Behovsbedömning**

Underlag för behovsbedömning har inhämtats från Miljöförvaltningen, Brandförsvaret och Stockholms stadsmuseum. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan komma att medföra betydande miljöpåverkan vilket innebär att en miljöbedömning ska göras. Till det fördjupade programmet upprättades en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Till denna detaljplan görs en fördjupning av MKB över de aspekter som bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan eller av annan anledning behöver utredas närmare. Preliminärt bedöms dessa vara:

- Buller från trafik- och hamnverksamhet
- Risk och säkerhet

Utöver aspekterna ovan ska förslagets konsekvenser för följande frågor beskrivas i planen:

- Föroreningar i mark
- Stads- och landskapsbild
- Kulturhistoriska värden
- Yt-, grund- och dagvatten
- Sociala konsekvenser

Omfattning och avgränsning av MKB:n ska stämmas av med länsstyrelsen innan samrådet.

De mest väsentliga konsekvenserna samt behov av fortsatta utredningar beskrivs nedan.

#### **Buller**

Hur de nya riktlinjerna för buller ska användas utgör en stor osäkerhetsfaktor i projektet. Fortsatta utredningar krävs för lämplig avgränsning mellan kontor och bostäder i kvarteren närmast hamnbassängerna och längs kajen samt för lämpliga åtgärder för att

åstadkomma bra ljudmiljöer och uppnå krav i lagar och förordningar. Detta utifrån att riktlinjerna för buller riskerar överskridas (under dagtid helger) längs kajen om bostäder planeras där samt att i de lägen trafikbuller och externt industribuller genereras från motsatta sidor finns det vissa våningsplan där bullerdämpad sida inte kan uppnås. Där prövas tekniska lösningar för att möjliggöra bostäder. För att motverka lågfrekvent buller inomhus krävs särskilda åtgärder.

### **Risk och säkerhet**

Farligt gods kommer även efter nedläggning av bangården att transporteras till Värta- och Frihamnen på bl.a. Södra Hamnvägen liksom transporter av biogas från Louddens reningsverk. Riskfrågorna behöver därmed fortsättningsvis utredas under planarbetet och brandskyddstekniska åtgärder kan behöva vidtas för den nya bebyggelsen.

### **Föroreningar i mark**

Under planarbetet kommer kompletterande undersökningar göras för att bedöma vilka saneringsåtgärder som blir aktuella. Behov av åtgärder för bergrummen på fastigheten Antwerpen 2 ska utredas. Avvecklingen av bangården innebär även att föroreningssituationen behöver hanteras för områden som berörs av järnvägstrafiken.

### **Stads- och landskapsbild**

Den nya bebyggelsen bildar en ny stadsfront mot vattnet och Södra Hamnvägen. Sjöfronten får en varierad profil, med högre fasader i söder, lägre mot parkrummet centralt och stigande högre mot norr. Principer för t.ex. färgsättning av bebyggelsen som vetter mot vattnet ska studeras i det fortsatta arbetet.

### **Kultuhistoriska värden**

Delar av den befintliga bebyggelsen kommer att finnas kvar inom planområdet vilket kommer att ge en intressant blandning av funktioner samt bebyggelse från olika tidsepoker som vittnar om hamnområdets utveckling. Byggnaderna inom fastigheterna Bristol 1, Narvik 1, Lybeck 2 samt "Manskapsbyggnaden" inom Ladugårdsgärdet 1:9 avses rivas. Dessa har inte bedömts ha ett högt kultuhistoriskt värde och rivningarna innebär att området kan byggas ut med en ändamålsenlig gatustruktur. Konsekvenserna ska studeras vidare i det fortsatta arbetet.

### **Yt-, grund- och dagvatten**

Områdets läge vid vattnet innebär att en beredskap måste finnas för framtida klimatförändringar. Eventuella behov av anpassning till klimatförändringar behöver studeras liksom skyddsåtgärder. Planförslaget innebär en utfyllnad inom två mindre områden intill kajen för att möjliggöra "Pirhuset" och "Hamntorget", vilket innebär vattenverksamhet som prövas i vattendom.

### Sociala konsekvenser

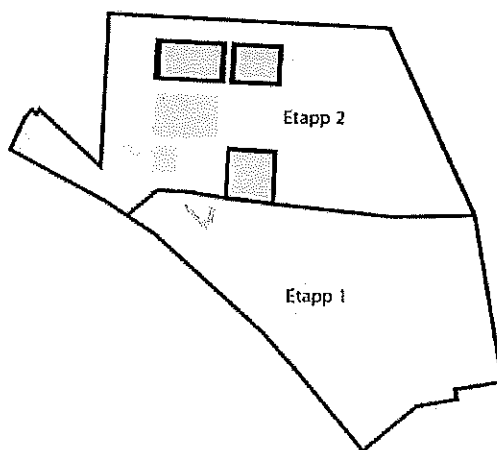
En social konsekvensbeskrivning ska göras parallellt med att planförslaget vidareutvecklas.

### Upphävande av riksintresse

Riksintresset kommer att behöva upphävas för de delar som inte längre behövs för hamnverksamheten, bl.a. bangården Värtan Östra och den del av kajen som inte kommer användas för båttrafik.

### Process och tidplan

Detaljplanen tas fram i enlighet med utökat förfarande med anledning av risk för betydande miljöpåverkan. För att sätta utbyggnaden i ett större sammanhang och då många planeringsfrågor är beroende av varandra har det bedömts som lämpligast att inledningsvis hantera hela Södra Värtan i en detaljplan. Efter samrådet avses planområdet delas upp i två etapper som hanteras i två separata detaljplaner som kommer att granskas och antas vid olika tillfällen.



*Preliminär  
etappindelning  
efter samrådet*

Markanvisningar i exploateringsnämnden kommer att ske efter start-PM för ettapp 1 och efter samrådet för ettapp 2. Lämpliga byggherrar väljs ut genom markanvisningstävlingar som sker med fastlagda markpriser och urval efter en rad kvalitetsaspekter utifrån referensprojekt. Detta är en av metoderna i stadens nya markanvisningspolicy. Efter att byggherrar markanvisats kommer parallella uppdrag med arkitekter för respektive del att hållas utifrån framarbetade gestaltungsprinciper. De parallella uppdragen fyller en viktig funktion i att belysa hur bullerriktvärdena kan uppnås i detta problematiska läge. Det är också kontorets erfarenhet att konkurrensutsättningen från början ger en hög nivå på förslagen, varför tidsåtgången optimeras. Under tiden markanvisningstävling sker kommer kontoret att inleda arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen samt övriga knäckfrågor för att dessa i så stor utsträckning som möjligt ska vara klarlagda när byggherrarna är på

plats för den södra delen. Kontoret kommer att vidareutveckla den norra delen samtidigt som parallella uppdrag för södra delen pågår.

### Etapp1

Den södra delen av planområdet utgör den första etappen.

Preliminärt ingår även Södra Hamnvägen med spårvägen. Tidplan:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Start-PM                              | kv 4, 2015   |
| Markanvisningstävling                 | kv 4, 2015   |
| Markanvisningar, exploateringsnämnden | kv 1, 2016   |
| Parallella uppdrag                    | kv 1-2, 2016 |
| Samråd                                | kv 3-4, 2016 |
| Redovisning i SBN efter samråd        | kv 1, 2017   |
| Granskning                            | kv 3, 2017   |
| Antagande kommunfullmäktige           | kv 1, 2018   |

Tidplanen för byggstart påverkas i första hand av laga kraft-vunnen detaljplan. Stadens gatu- och ledningsarbeten beräknas därmed tidigast kunna påbörjas i början av 2018. Första preliminära byggstart för kvarteren i söder är beräknad till år 2019 och första inflyttning till år 2020.

### Etapp 2

Den andra etappen omfattar delen norr om den centrala parken. I denna del ingår samordning med planerad utveckling i Valparaiso. Etapp två följer etapp ett till och med redovisning efter samråd i SBN, därefter följande tidplan:

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Markanvisningstävling                 | kv 2, 2017              |
| Markanvisningar, exploateringsnämnden | kv 3, 2017              |
| Parallella uppdrag                    | kv 4, 2017 - kv 1, 2018 |
| Granskning                            | kv 4, 2018              |
| Antagande kommunfullmäktige           | kv 2, 2019              |

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser mycket positivt på den stadsutveckling som planeras i Södra Värtan. Förslaget innebär att verksamheterna som finns inom området idag omfördelar och optimerar sina ytor och ger plats för ytterligare funktioner. Södra Värtan har stora kvaliteter i och med sin vattenkontakt, något som kommer kunna upplevas av fler när området kompletteras med ny blandad bebyggelse, ny infrastruktur och nya målpunkter. Detta kommer göra området mer integrerat med sin omgivning och mer tillgängligt än idag, framför allt för fotgängare, cyklister och de som reser kollektivt vilket speglar den prioriteringsordning som staden arbetar efter. Den tydliga kvartersformen är en förutsättning i området för att skapa bullerskyddade miljöer för bostäderna och gårdarna.

Att det etablerade arbetsplatsområdet kompletteras med bostäder och andra funktioner gör att området kommer att utnyttjas och vara befolkat under en större del av dygnet vilket kontoret ser som mycket positivt. Det kommer leda till ökad trygghet, ökat underlag för förbättrat kommersiellt utbud och mer använda och befolkade stadsrum.

Nybyggda områden har en tendens att bli socialt segregerade och kontoret ska i detaljplanen arbeta aktivt med en social konsekvensanalys. Här blir de offentliga platserna - torg, parker och kajer mycket viktiga för att bjuda in till vistelse i området även för besökare. Ur denna aspekt är det föreslagna allmänna bryggbadet särskilt viktigt och för att detta ska kunna realiseras behöver ansvars- och driftfrågor lösas i diskussion med berörda förvaltningar (stadsdelsförvaltningen och/eller idrottsförvaltningen). De offentliga platserna innebär också att mer grönska tillförs planområdet. Den ökade vegetationen i området bidrar till ett bättre lokalklimat och ökad fördröjning av dagvatten.

I projektet finns en rad knäckfrågor:

- **Hantering av buller.** Utvecklingen i planområdet behöver även fortsättningsvis ske i samverkan med hamnens utveckling. Möjligheten till avsteg från bullerriktvärden, hamnens miljödom och huruvida tekniska lösningar kan användas innebär en stor osäkerhet för hur stort antal bostäder som kan uppföras.
- **Avvecklingen av bangården Värtan Östra.** Detta är en förutsättning för att kunna uppföra ny bebyggelse med det stora antal bostäder som förslaget innebär. Överenskomelse behöver träffas mellan exploateringskontoret och Trafikverket om hur bangårdens funktion kan ersättas inom Värtan Västra.
- **Uthyggnad av Spårväg City.** Utbyggnaden av spårvagn på Södra Hamnvägen är en central förutsättning för att få en kapacitetsstark kollektivtrafik för resande både för resenärer från kryssningsfartygen och boende och arbetande i området. Att spårvägen byggs ut i ett tidigt skede är även en viktig förutsättning för att realisera ett hållbart resande i Norra Djurgårdsstaden.
- **Farligt gods.** Transporter av farligt gods på Södra Hamnvägen kan innebära att åtgärder behöver vidtas för den intilliggande bebyggelsen. Omfattning av transporterna liksom deras innehåll behöver studeras för att avgöra eventuella åtgärder.
- **Gatusektion för Södra Hamnvägen.** Trafik till och från hamnen genererar stötvis stora trafikmängder som påverkar trafiklösningarna i området. Kapaciteten på gatunäten behö-

ver dock vägas mot ett bra offentligt gaturum, det vill säga en lämplig utformning av Södra Hamnvägen för att få en attraktiv stadsgata som uppmuntrar till gående och vistelse.

- **Kvalitet och utformning av de offentliga ytorna.** För att tillgängliggöra området för fler än de som bor och verkar inom området är god kvalitet och rätt utformning av de offentliga rummen en avgörande framgångsfaktor. Även ovan nämnda frågeställning om vem som ska förvalta det offentliga badet behöver lösas.
- **Gårdsyta för förskolorna.** För förskolornas gårdar är kvantitet en av de största kvaliteterna. Hur detta kan uppnås i den täta strukturen måste studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden ger i uppdrag till kontoret att påbörja planarbete i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

SLUT



**Handläggare**  
Malin Klåvus  
Telefon 08-508 27 349**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Kompletterande startpromemoria för planläggning av Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planområdet utvidgas och att plansamråd genomförs i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Schröder

### **Sammanfattning**

Södra Värtan är beläget mellan Frihamnen och Värtahamnen i stadsdelen Ladugårdsgärdet och ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Stadsbyggnadsnämnden fattade 2015-10-15 beslut om att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan för ca 1500-1700 lägenheter, kontor, centrumändamål, park, torg m.m. Sedan dess har fastigheten Neapel 3 sålts och den nya fastighetsägaren, Niam VI Neapel 3 AB, har inkommit med planansökan att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra påbyggnad samt delvis rivning och nybyggnation av bostäder. Då fastigheten ligger i direkt anslutning till det pågående detaljplanearbetet för Södra Värtan föreslår stadsbyggnadskontoret att detaljplaneområdet utvidgas till att även innefatta Neapel 3, varför detta kompletterande start-PM tas upp.

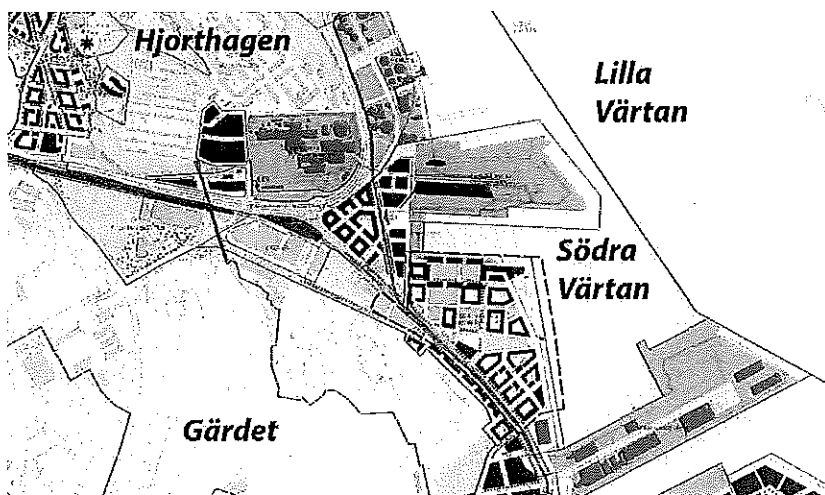
Sedan nämndens beslut vid start-PM 2015-10-15 föreslår kontoret annan placering av en förskola och har studerat om volymerna och ser det som en positiv utvecklingen av planförslaget.

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

---

*Bilaga: Startpromemoria för planläggning av Södra Värtan,  
Antwerpen 2 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet*

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden utökar planområdet till att även innefatta Neapel 3 och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet och genomföra plansamråd i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.



*Utdrag ur översikt över Norra Djurgårdsstaden, planområdet markerat med tunn streckad linje, föreslagen utvidgning med tjockare streckad linje.*

## Utlåtande

### Bakgrund

Södra Värtan ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och är beläget mellan Frihamnen och Värtahamnen i stadsdelen Ladugårdsgärdet. Detaljplaneområdet omfattar cirka 1500-1700 lägenheter, förskolor, kontor, centrumändamål, park, torg, m.m.

2015-10-15 § 9 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan samt anförde att det i planarbetet ska tydliggöras hur planen tillgodoser förskolornas behov, undersökas om vissa av husen kan höjas samt att det är viktigt att skapa variation i stadsrummet.

Sedan beslutet ovan har tomträtten till, och byggnaden på fastigheten Neapel 3 sålts till Niam VI Neapel 3 AB, nedan kallade Niam. Niam har inkommit med en förfrågan om ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra påbyggnad av befintliga kontorsbyggnader samt rivning av del av befintlig kontorsbyggnad för att istället uppföra bostäder.

I detta utlåtande redogörs endast för det som är nytt i projektet, i övrigt se bilagt ursprungligt start-PM.



*Ortofoto från 2014 med planområdet markerat i rött, utvidgningen markerat med orange.*

#### Tidigare ställningstaganden, markanvisning

Exploateringsnämnden har 2016-03-10 § 27 fattat beslut om markanvisning till Bonnier Fastigheter AB. Markanvisningen omfattar 70 000 kvm ljus BTA för kontorsändamål på tre olika platser inom planområdet (se markeringar på karta sid 7):

1. Fastigheten Hangö (A1) som omfattar ca 15 000 kvm kontor.
2. Kvarter B och C inklusive det så kallade Pirhuset i 25 våningar som omfattar ca 50 000 kvm kontor. Del av fastigheterna Ladugårdsgården 1:9, Ladugårdsgården 1:40 och Neapel 3.
3. Den så kallade saluhallen på Bristol 1 (K), Ladugårdsgården 1:9 samt Antwerpen 2 som omfattar ca 6000 kvm kontorsändamål m.m. Bonnier och staden ska också verka för att bibliotek eller liknande kulturell service inryms i fastigheten.

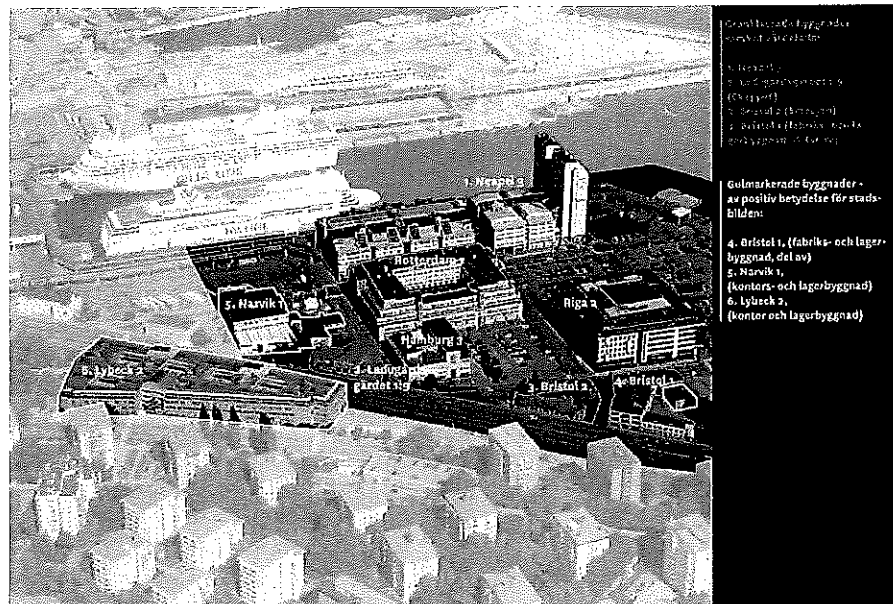
#### Nuvarande förhållande

##### Markägoförhållanden och nuvarande markanvändning

Neapel 3 upplåts med tomträtt till Niam VI Neapel 3 AB. Inom fastigheten finns ett kontorshus samt Scandic Ariadnes hotell- och konferensanläggning.

##### Kulturarhistoriska värden

Stadsmuseet har arbetat med klassificeringar inom detaljplaneområdet vilket medfört att flera byggnader nyligen blivit klassade, dessa beskrivs nedan.



*Flygbild över norra delen av Södra Värtan sett från väster, med markeringar av bebyggelse som är kulturhistoriskt värdefull. Sedan start-PM behandlades har Neapel 3, Lybeck 2, Bristol 1 samt Narvik 2 klassats.*

Neapel 3 har blivit grönklassad, detta innebär fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Motivet till klassificeringen är byggnadens tidstypiska uttryck avseende material, skala och utformning; att byggnaden är ett mycket bra och välbevarat exempel på en av 1980-talets storskaliga anläggningar för kontor, hotell och konferens som ofta fick glastak och kombinerades med höghus eller skyskrapor; att interiören är konsekvent genomförd med påkostade material som marmor samt konstnärlig utsmyckning och bevarar i stort sitt originalutförande. Stadsmuseet konstaterar att det faktum att både interiörerna och fasaderna har ett så förenklat klassicerande formspråk gör byggnaden känslig för förändringar.

Stadsmuseet har gulklassat Lybeck 2. Gulklassningen innebär fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Motivet för klassningen är att byggnaden är tidstypisk och utgör en del av hamnområdet.

Bristol 1 har en tudelad klassning, där de södra och norra delarna, från 1940 respektive 1960, är grönklassade och den östra delen från 1982 är gulklassad. Motiveringen till klassningen är att bebyggelsen är en del av den småskaliga hamnbebyggelsen utmed Södra Hamnvägen och järnvägen som berättar om hamnens äldre struktur och verksamheter. Vidare är bebyggelsen uppförd i enkel och funktionell stil som utmärker tillkomstperioderna. Bebyggelsen på Bristol 1 föreslås rivas enligt planförslaget, för att ge plats för en



byggnad som placeras med långsidan mot Södra Hamnvägen vilket ger bullerskydd åt ett nytt torg innanför.

Narvik 1 utgörs av en byggnad i öster som uppfördes på 1960-talet, medan den västra delen uppfördes på 1970-talet. Båda byggnaderna har fått en gul klassning utifrån motiveringen att de utgör typiska och huvudsakligen välbevarade representanter för sina tiders kontors- och verksamhetsbebyggelse. Byggnaderna föreslås rivras för att ge plats för ett bostadskvarter.

### Markföroreningar

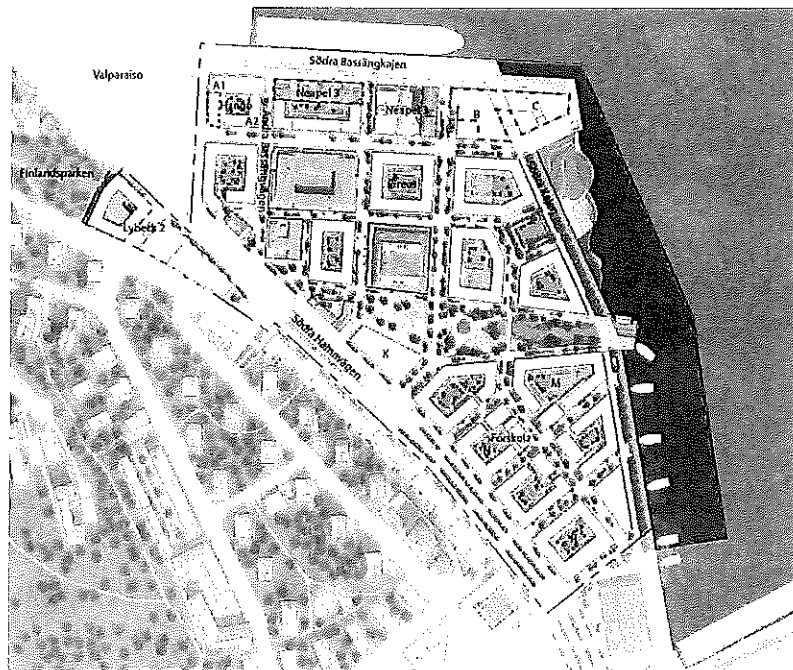
Inom kvarteret Hangö (se karta nedan) har det tidigare funnits sågverk vilket kan ha orsakat markföroreningar. Eventuell förekomst av markföroreningar kommer att utredas under planarbete. I kvarteret Pireus (se karta nedan) har markundersökning gjorts där man har hittat förhöjda halter av tungmetaller, PAH och olja.

### Förslaget

De förändringar som skett sedan 2015-10-15 rör främst

- ändrad användning samt förändrade volymer inom Neapel 3 på grund av utvecklingsvilja efter ägarbytet (till Niam) samt inom Lybeck 2 där ingenting redovisades i tidigare start-PM.
- ändrade förutsättningar inom kvarter A, B och C efter markanvisning och redovisade grundläggande funktionskrav från Bonnier Fastigheter AB.
- omlokalisering av förskola och bearbetning av kvarterskompositionen efter stadsbyggnadsnämndens särskilda uttalande rörande förskolornas utemiljöer.

Dessa presenteras närmare nedan.



*Illustrationsplan av AIX Arkitekter och Andersson & Jönsson  
Landskapsarkitekter.*

## Neapel 3

Niam vill bygga på delar av byggnaden (som på kartan ovan markeras med lila linje) med två våningar och riva andra delar av byggnaden för att pröva bostadsbebyggelse (ljuslila linje). Stadsbyggnadskontoret är positivt till fler bostäder inom området under förutsättning att rivning och nybyggnation kan ske med hänsyn till fastighetens kulturhistoriska värden, gällande bullerriktlinjer och god bostadsmiljö i övrigt t.ex. tillgång till bostadsgård och acceptabla ljusförhållanden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en rivning kan prövas under planprocessen men ser att de kulturhistoriska frågorna måste studeras vidare för att rivningen ska kunna motiveras och att den sammanlagda bedömningen visar att de positiva konsekvenserna överväger de negativa konsekvenser som en rivning av kulturhistoriskt intressant bebyggelse medför. Målet är att de kulturhistoriska värdena även fortsatt ska vara avläsbara. En tidig bedömning är att detta skulle kunna uppnås genom bevarande av del av den södra byggnaden (exempelvis över hörn). Avseende påbyggnationerna bedömer stadsbyggnadskontoret att två våningar är möjligt att pröva förutsatt att det förslag som tas fram visar stor varsamhet och lyhördhet i förhållande till de kulturhistoriska värdena. Utifrån detta måste placering (indrag) och gestaltning noggrant studeras. För byggnaden där hotell Ariadne ligger föreslås inga fysiska förändringar. Planbestämmelserna kommer att anpassas till nu gällande lagstiftning samt att ett skydd mot rivning införs enligt Stadsmuseums klassning av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret förutsätter att parkering för cyklar och bilar löses inom den egna fastigheten liksom lastning och lossning till verksamheten.

#### Kvarter A

Kvarter A1 (orange markering på kartan ovan) är markanvisad till Bonnier Fastigheter AB för kontor vilket användningsmässigt är en förändring från tidigare start-PM där kvarterets västra sida föreslogs för bostäder (röd markering). Andra halvan av kvarteret ska framgent markanvisas till bostäder. Föreslagen volym är bredare men stämmer i övrigt överens med tidigare start-PM.

Under planarbetet kommer förutsättningarna utredas för hur gemensamma funktioner, framför allt parkering, kan samnyttjas mellan kontor och bostäder. Kvarteret ska lösa sitt eget uppkomna behov av parkering. Kvarterets läge gör att de finns begränsningar i var angöring till fastigheten och dess garage kan ske. Kontoret föreslår att angöring till garage sker från Andra Bassängvägen eller Södra Bassängkajen. Garage får inte placeras i bottenvåning ut mot gata. I bottenvåningen ska det, precis som i övriga Södra Värtan, finnas publika och kommersiella lokaler. Gården inom kvarteret används för bostadsändamål.

#### Kvarter B och C

Kvarter B och C är i stort markanvisade till Bonnier Fastigheter AB för uppförande av kontor, ca 50 000 kvm. (blå markering på kartan ovan). Markanvisningen skiljer sig från tidigare start-PM vad gäller fördelningen mellan kontor och bostäder där kontor nu föreslås utgöra en större andel.

Då kvarter C, inklusive Pirhuset, föreslås bli ett landmärke med sina 25-våningar, placerat direkt på kajen, är det särskilt viktigt att hela bottenvåningen utgörs av publika och kommersiella lokaler med god kontakt med det offentliga rummet utanför. Kvarter C ska också innehålla servicefunktioner för det planerade Värtabadet intill. Hur byggnaden påverkar lokalklimatet (vind) på framtida intilliggande gator, kajer och gårdar behöver studeras för att reducera negativ påverkan. Motiv till upphävande av strandskydd, framförallt för kvarter C som byggs där det idag är vatten, ska särskilt studeras.

Bonnier har önskemål att binda samman kvarter B och C på ytterligare en plats ovan Södra Kajen (turkos markering) för att få till effektivare kontorsytor i några våningsplan. Stadsbyggnadskontoret ser kopplingarna som möjliga att pröva under planarbetet förutsatt att kajen har en fortsatt tydlig offentlig karaktär och upplevs tryggt och välkommande. Utifrån detta måste omfattning

och utbredning (antal våningar, bredd, höjd och frihöjd ner till gata) studeras i det fortsatta arbetet. Även inom kvarter B är användningen i bottenvåningarna viktig och ska innehålla publika lokaler och kommersiell service i så stor utsträckning som möjligt.

Bortsett från det höga huset föreslås kontorsbyggnaderna få en höjd om 6-12 våningar, högst i norr och lägst närmast hotell Ariadne. Kvarteret ska lösa sitt eget uppkomna behov av parkering. Angöring för stora fordon ska ske från Södra Bassängkajen för att undvika tung trafik inne i området.

### Lybeck 2

I det tidigare start-PM:et presenterades för Lybeck 2 endast att AFA Fastigheter har för avsikt att riva den befintliga byggnaden. Nu har arbetet fortskridit och nedan presenteras de förutsättningar som föreslås gälla. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en rivning av befintlig byggnad då fördelarna av en omvandling på ett tydligt sätt överstiger de negativa konsekvenserna på kulturmiljön som rivningen medför. De största fördelarna med omvandling inom fastigheten är att bättre koppling mellan Gärdet och Valparaiso kan skapas, att del av fastigheten kan lösas in och skapa en förbättrad korsning samt gång- och cykelbana längs med Södra Hamnvägen. Ytterligare positiva effekter är att ett behov av fyra avdelningar förskola kan lösas; att levande bottenvåningar kan skapas samt att en blandning av funktioner (bostäder och kontor) kan skapas.

Finlandsparken är en värdefull resurs och det är viktigt att den nya bebyggelsen inte påverkar användbarheten av denna park och att gränsen mellan kvartersmark och allmän plats inom parken utformas på ett tydligt sätt. Med särskilt beaktande av trafikbuller från både Tegeluddsvägen och Södra Hamnvägen bedöms ett kvarter innehållandes bostäder och förskola (4 avdelningar, ca 700 m<sup>2</sup> inneyta samt gård om ca 700 m<sup>2</sup>) kan uppföras mot Finlandsparken (rosa markering på kartan ovan). Mot korsningen Tegeluddsvägen/Södra Hamnvägen kan en kontorsbyggnad uppföras (ljusrosa markering). Mot Tegeluddsvägen och Södra Hamnvägen ska lokaler inrymmas i bottenvåningarna.

Den nya bebyggelsen inom Lybeck 2 ska ges en variation av våningshöjder och vertikal uppdelning av fasaderna. Mot Tegeluddsvägen ska den nya bebyggelsen inte dominera över punkthusen varför bebyggelsen föreslås vara i 4-6 våningar. Mot Södra Hamnvägen möter bebyggelsen ett större gaturum och högre volymer, här föreslås därför 6-10 våningar. Vissa delar av de nya volymerna hamnar i fonden från längre gator, hur dessa hanteras är särskilt viktigt att studera i det fortsatta planarbetet.

För att kunna rymma gång- och cykelbana på den västra sidan av Södra Hamnvägen behöver den nya bebyggelsen dras in ca 6 meter från befintlig fastighetsgräns. Korsningen Tegeluddsvägen/Södra Hamnvägen behöver justeras något för att en spårvagnshållplats ska rymmas söder om korsningen. Utformningen av en ny koppling genom fastigheten studeras vidare med avseende på befintliga nivåskillnader, med målet att den ska vara väl fungerande för gående och att en cykel ska kunna ledas. I samtliga dessa fall är fastighetsreglering nödvändig. Garageinfarter från Södra Hamnvägen bedöms av trafiksäkerhetsskäl inte möjliga. All parkering inklusive besöksparkering för fordon ska ske i garage under mark på kvartersmark.

### **Tidigare beslut**

2015-10-15 § 9 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanearbete för Södra Värtan samt anförde att det i planarbetet ska tydliggöras hur planen tillgodoser förskolornas behov, undersökas om vissa av husen kan höjas samt att det är viktigt att skapa variation i stadsrummet.

En förskola var tidigare lokaliserad till kvarter R (se karta ovan) vars gård har dåliga solförhållanden på grund av att höga byggnadsvolymer krävs i söder för att klara bullerkraven. Ny placering är inom kvarter N vars volymer har bearbetats för att möjliggöra förbättrade solförhållanden och större förskolegård, delvis på sin egen byggnads tak. Förskola om sex avdelningar överst i kvarter K har i princip utgått då stadsdelsförvaltningen inte ansåg att utevistelsen var tillfredsställande och ser att behovet av förskoleavdelningar uppnås med övriga föreslagna avdelningar inom detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret föreslår att detaljplanen ändå möjliggör för användningen förskola för att ta höjd för oförutsedda framtida behov. Förskolan inom kvarter M kvarstår. Gården är den största inom detaljplaneområdet och har förutsättningar för goda solljusförhållanden och bra utevistelse. Förskolorna i den mellersta delen har inte detaljstuderats ännu, vilket ska göras i det fortsatta arbetet.

I syfte att möjliggöra fler bostäder har kontoret studerat en höjning av de nordligaste byggnadskropparna. Resultatet skulle vara mer kontorsyta, då det inte är möjligt att lokalisera bostäder i detta bullerutsatta läge. Höjning av kontorshusen skulle dock i sin tur möjliggöra högre bostadsvolymer för södra halvan av kvarteren men resultera i sämre solljusförhållanden liksom sannolikt dåligt utnyttjande då upplevelsen av gården skulle vara mer ljusschakt än gård. Stadsbyggnadskontoret bedömer utifrån ovan att det förslag som presenterades tidigare är väl avvägt.

Stadsbyggnadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens syn att det är viktigt att arbeta för att skapa en variation i stadsrummet och möjliggöra för fler och mindre aktörer. Variation kan skapas på flera olika sätt, där såväl utformning som innehåll bidrar. När det gäller antal aktörer har markanvisningar i den södra delen anvisats till tolv olika byggherrar vilket kontoret anser ger mycket goda förutsättningar för variation inom etappen.

### **Planförslagets konsekvenser**

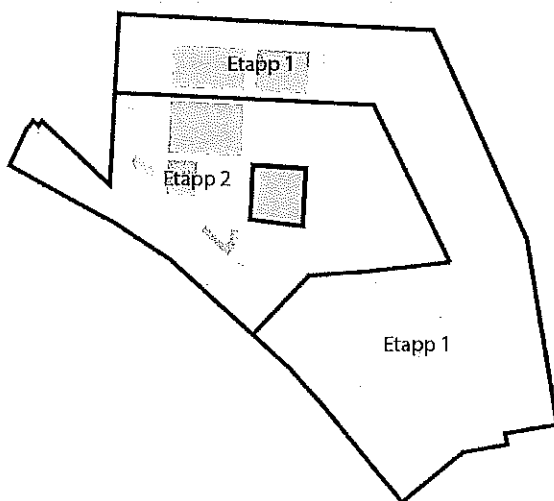
Konsekvenserna av de nu föreslagna förändringarna av planförslaget förändrar inte kontorets bedömning avseende behov av miljökonsekvensbeskrivning, MKB. Kontoret bedömer att det blir större negativa konsekvenser för kulturmiljön men inte till den grad att frågan utgör risk för betydande miljöpåverkan.

Sedan start-PM:et har kontoret arbetat vidare med detaljplanens MKB och stämt av avgränsningen med länsstyrelsen. Följande aspekter medför risk för betydande miljöpåverkan:

- Buller
- Risk och säkerhet
- Påverkan på stads- och landskapsbild
- Påverkan på vattenkvalitén
- Markföroreningar

### **Process och tidplan**

2015-10-15 föreslog stadsbyggnadskontoret att detaljplanen efter samrådet delades upp i två delar, en i söder som markanvisades först, och en i norr som markanvisas efter samrådet. På grund av önskemål om snar inflyttning från Bonnier Fastigheter föreslås den norra delen ingå i den första etappen varför indelningen efter samrådet istället föreslås vara enligt kartan nedan.



*Preliminär  
etappindelning  
efter samrådet*

På grund av att markanvisningstävlingen och tillhörande utvärdering dragit ut något på tiden är projektets planerade samråd förskjutet ett kvartal och beräknas nu ske kvartal 4, 2016 – kvartal 1, 2017. Antaganden av de två detaljplanerna kvarstår dock till kvartal 1, 2018 samt kvartal 2, 2019.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på påbyggnad inom kvarteret Neapel 3 förutsatt att det kan göras med varsamhet och lyhördhet i förhållande till de kulturhistoriska värdena. Kontoret bedömer att det är möjligt att i planprocessen pröva rivning av del av byggnadskroppen inom Neapel 3 förutsatt att frågan studeras vidare för att i så stor grad möjligt ta hänsyn till de kulturhistoriska värdena och att fördelarna med en rivning därigenom visar sig överstiga den negativa påverkan som det innebär att riva delar av en grönklassad byggnad. I detta ingår att studera hur volymhantering av nya bostäder kan te sig, också i förhållande till bullerriktlinjer, tillgång till bostadsgård samt ljusförhållanden.

Frågor kring volymhantering och utformning måste studeras vidare, särskilt inom kvarter B och C inklusive bland annat överbyggnad över gata och mötet mellan bottenvåningar och den yttre miljön, som i detta unika läge är särskilt viktiga att få till på ett bra sätt. Motiv till upphävande av strandskydd, framförallt för Pirhuset, ska särskilt studeras.

Rivning av den gulklassade byggnaden inom Lybeck 2 får negativa konsekvenser för kulturmiljön men i ett större perspektiv ser kontoret positiva konsekvenser av en rivning och utveckling inom fastigheten Lybeck 2, förutsatt att de förutsättningar som presenterats ovan följs. Bland annat de förbättrade kopplingarna mellan Gärdet och planområdet samt tillskapandet av en gång- och



cykelväg och en förbättrad korsning genom markinlösen gör att stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att de positiva konsekvenserna av en rivning överväger de negativa och att frågan kan prövas inom planprocessen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden utökar planområdet till att även innefatta Neapel 3 och ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta planarbetet och genomföra plansamråd i enlighet med de riktlinjer som redovisats i detta tjänsteutlåtande.

SLUT