

Utlåtande 2015:84 RII (Dnr 120-1055/2015)

Detaljplan och kvalitetsprogram för del av Norra Djurgårdsstaden, Gasverket Västra m.m. (del av Hjorthagen 1:3 m.fl.) i stadsdelen Hjorthagen (scen, skola, förskola, museum, kontor, m.m.) Dp 2011-17188-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Gasverket Västra m.m. (del av Hjorthagen 1:3 m.fl.) i stadsdelen Hjorthagen (scen, skola, förskola, museum, kontor, m.m.) antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Gasverket ligger i Hjorthagen, inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Största delen av planområdet ägs av Stockholms stad, en fastighet ägs av Stockholms Läns Landsting och för en fastighet är ägarförhållandena inte utredda. Markanvisningsavtal har tecknats med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) för skola och förskola, med fastighetskontoret för scen samt för centrumändamål med JR Kvartersfastigheter.

Detaljplanen för Gasverket Västra m.m. syftar till att bevara samt utveckla del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket samt medge nya byggnader såsom skola och förskola.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden. Redogörelse för samtliga instansers yttranden, såväl inom som utom Stockholms stad, finns i bilaga 3 till utlåtandet, granskningsutlåtanden.

Mina synpunkter

Utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden är välkommen och området börjar nu växa fram som en ny och spännande stadsdel i Stockholms innerstad.

Detaljplanen syftar till att bevara och utveckla del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket samt möjliggöra nya byggnader såsom skola och förskola. Planen innebär en viktig del i utvecklingen av området som kommer att bli ett nytt och spännande centrum i stadsdelen.

I övrigt hänvisar jag till stadsbyggnadsnämndens utlåtande och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtanden
4. Bemötande av granskningsyttrande
5. Samrådsredogörelse
6. Kvalitetsprogram

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Lotta Edholm (FP) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis godkänna detaljplanen.
2. Att marken för idrottshallen läggs tillbaka in i detaljplanen
3. Därutöver anför följande.

Den nya fullstora idrottshallen som planeras i Hjorthagsområdet är helt nödvändig för att möta de behov som växer fram i området. Idrottshallen är också tänkt att försörja

den nya skolan med idrottslokaler under skoltid. Det är mycket olämpligt att lyfta ut detaljplanen för idrottshallen ur den större detaljplanen eftersom detta i allra högsta grad riskerar att skapa en situation att färdigställandet av hallen blir fördröjt och att den nya skolan står utan idrottslokaler.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Gasverket Västra m.m. (del av Hjorthagen 1:3 m.fl.) i stadsdelen Hjorthagen (scen, skola, förskola, museum, kontor, m.m.) antas.

Stockholm den 26 augusti 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Lotta Edholm (FP) med hänvisning till Folkpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av del av de befintliga byggnaderna och de yttre miljöerna inom Gasverket. Planförslaget möjliggör att den aktuella delen av Gasverket fylls med nya verksamheter och öppnas för allmänheten i enlighet med stadens framtidsbild Från stängd industri till öppen stad.

Gasverket ligger i Hjorthagen, inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Största delen av planområdet ägs av Stockholms stad, en fastighet ägs av Stockholms Läns Landsting och för en fastighet är ägarförhållandena inte utredda. Markanvisningsavtal har tecknats med SISAB för skola och förskola, med fastighetskontoret för scen samt för centrumändamål med JR Kvartersfastigheter.

Detaljplanen för Gasverket Västra m.m. syftar till att bevara samt utveckla del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket samt medge nya byggnader såsom skola och förskola.

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 2015-03-18 – 2015-04-15 då 10 yttranden inkom. Den största förändringen av planförslaget efter granskning inför godkännande är att idrottshallen utgår till följd av fastighetskontorets yttrande avseende risker kopplade till hallens grundläggningsnivå. Idrottshallen utreds vidare i en egen detaljplan.

I granskningen framförde länsstyrelsen att de inte ser anledning att pröva detaljplanens antagandebeslut förutsatt att vissa aspekter rörande kulturmiljö samt hälsorisker och risker kopplade till det före detta naftalagret beaktas. Utifrån yttrandet har vissa planbestämmelser reviderats utifrån kulturmiljöaspekter samt förtydliganden på plankarta och i planbeskrivning avseende det före detta naftalagret och markföroreningar gjorts. I och med dessa revideringar bedöms att nuvarande förslag omhändertar de synpunkter som framförts från länsstyrelsen.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2015 att godkänna förslaget till detaljplan, att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande samt att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 maj 2015 har i huvudsak följande lydelse.



Planområdets ungefärliga utbredning markerad med orange linje.

Utlåtande



Flygfoto från april 2014 med planområdets ungefärliga utbredning markerad med orange linje. Norr är nedåt i bild

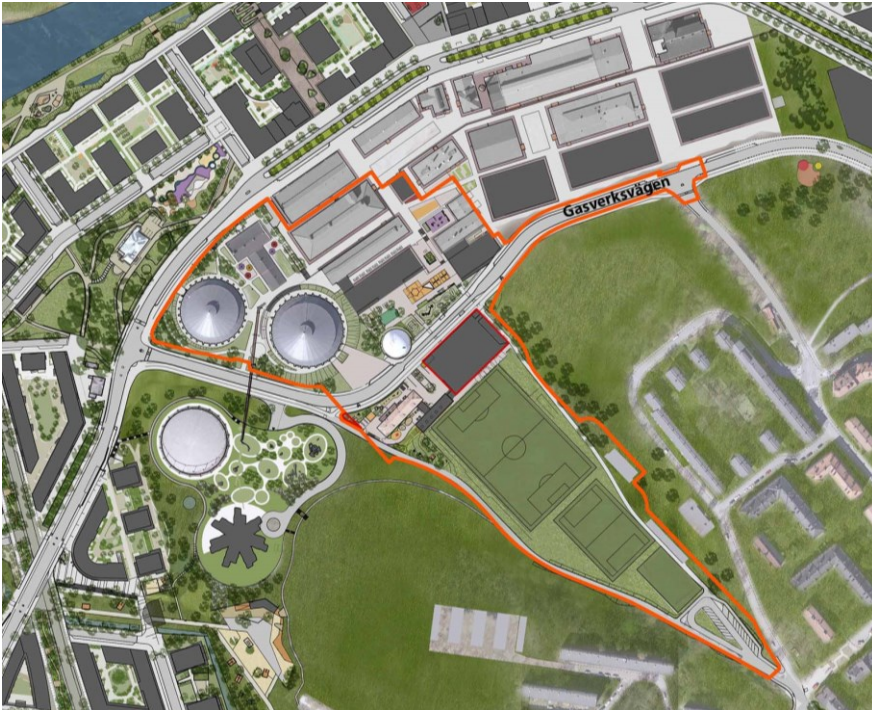
Bakgrund och syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av del av de befintliga byggnaderna och de yttre miljöerna inom Gasverket. Planförslaget möjliggör att den aktuella delen av Gasverket fylls med nya verksamheter och öppnas för allmänheten i enlighet med stadens framtidsbild *Från stängd industri till öppen stad*. I planområdet ingår tre gasklockor och sju befintliga byggnader inom Gasverket samt två befintliga byggnader intill idrottsplatsen. Fem nya byggnader föreslås och två byggnader rivs. För ett framgångsrikt bevarande är det av största vikt att de åtgärder som genomförs anpassas efter områdets kulturhistoriska värden och håller hög kvalitet.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, 1:2, 1:3, 1:5 och 1:6 som ägs av Stockholms stad, Hjorthagen 1:16 som ägs av Stockholms Läns Landsting samt Hjorthagen 1:13 där ägarförhållandena ej är utredda. Markanvisningsavtal har tecknats med SISAB för skola och förskola, med fastighetskontoret för scen samt för centrumändamål med JR Kvartersfastigheter.

Planförslaget

För att fylla Gasverket med nytt liv har förslag till ny användning arbetats fram som innebär viss förtätning och nybyggnation. Den struktur som föreslås utgår utifrån Gasverkets etablerade planstruktur och ser också till hur området integreras med sin omgivning genom sammankopplande stråk och siktlinjer. Detta har inneburit en omläggning av Gasverksvägen och öst-västlig orientering av föreslagna nya byggnader med nya kopplingar i form av gångvägar, trappor och siktstråk i nord-sydlig riktning.

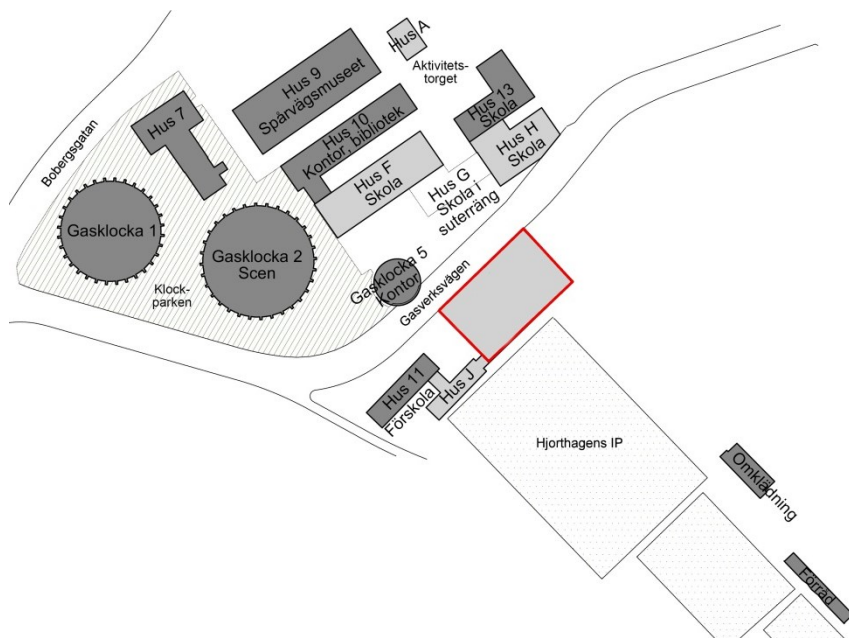


Översiktskarta över Hjorthagen med ungefärlig plangräns markerad med orange linje, rödmarkerade områden ingår inte. Föreslagna nya byggnader inom och utanför planområdet är mörkare grå. Karta: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.



Montage av volymer på flygbild med planområdets ungefärliga utbredning markerat med orange linje, rödamarkerade områden ingår inte. Bildmontage: Arrhov Frick Arkitektkontor.

I planförslaget ryms skola, förskola, spårvägmuseum, scen, centrumändamål anpassat till byggnadernas kulturhistoriska värden samt centrumändamål i ny byggnad (hus A).

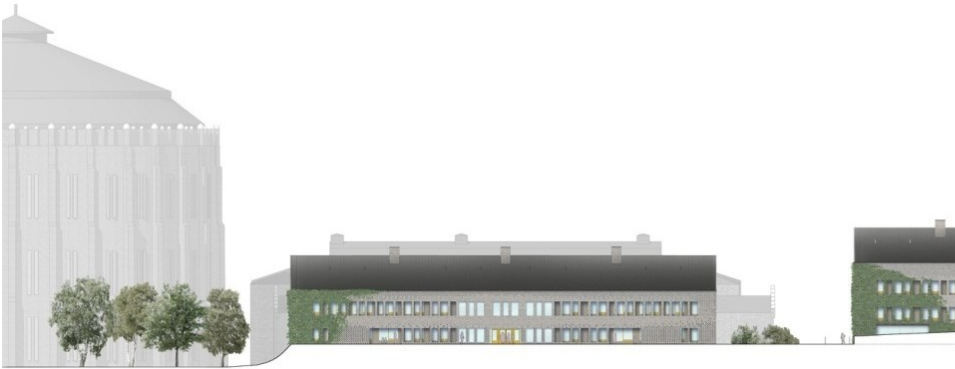


Kartbild med benämning av byggnader inom planområdet. Mörkgrå byggnader med numrering är befintliga, ljusgrå med litterering är föreslagna. Gasklocka 1 och hus 7 var inför granskningen inte markanvisade. Byggnad med röd kant avser byggnad K, Idrotsshall som undantas detta godkännande- respektive antagandebeslut.

Nya byggnader

En skola planeras i ett befintligt hus samt i tre nya byggnader. Gasverkets första marketenteri, hus 28, rivs för att ge plats åt de nya skolbyggnaderna. En förskola inryms i ett befintligt hus som kompletteras med en tillbyggnad. En ny paviljongbyggnad, hus A, uppförs på platsen för en före detta transformatorstation, hus 31. De nya byggnaderna presenteras kort nedan, se utförligare beskrivningar i planbeskrivning och/eller kvalitetsprogram för gestaltning.

Skola



Fasadillustration mot Gasverksvägen av två nya skolbyggnader (F och H). Till vänster syns Gasklocka 2. Fasadritning: Max Arkitekter.

Förskola



Förskolans fasad mot sydväst med befintligt hus till vänster och ny länk samt tillbyggnad till höger. Fasadritning: Visbyark.

Hus A



*Vy över hus A som gestaltningsmässigt anpassar sig till den omgivande kulturmiljön genom materialval, detaljrikedom och ett väl medvetet formspråk och komposition. Byggnaden kommer inhysa utställningar, kontor eller dylikt.
Bild: Christin Svensson Arkitektur.*

Ändrad användning i befintliga byggnader

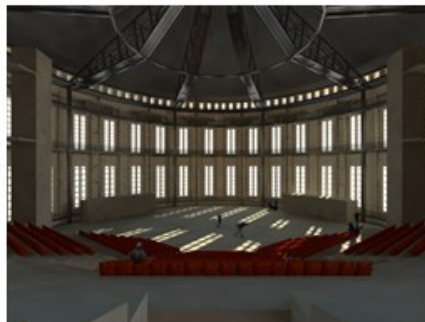
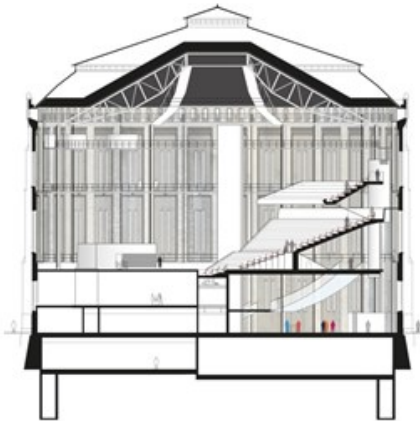
De befintliga byggnadernas kvaliteter är en utgångspunkt när nya verksamheter prövas. Nödvändiga åtgärder som flertalet byggnader står inför är att öppna upp bottenvåningarna för exempelvis entréer, brandutrymning och bättre koppling med miljöerna utanför. Samtliga befintliga byggnader har bestämmelsen Q, som i grunden innebär användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde, men med olika specificeringar beroende på lämplig och önskad användning för de olika byggnaderna. Nedan presenteras förslagen för de tre gasklockorna, för övriga byggnader, se planbeskrivning och/eller kvalitetsprogram för gestaltning.

Gasklocka 1

Gasklocka 1 i tegel är den äldsta gasklockan, ritad av Ferdinand Boberg, och stod klar vid Gasverkets invigning år 1893. Den hade inför granskningen inte markevisats varför inget byggnadsspecifikt program eller förslag tagits fram men detaljplanen medger en utveckling av gasklockan så länge detaljplanens bestämmelser följs.

Gasklocka 2

Gasklocka 2 i tegel är också ritad av Ferdinand Boberg och liknar i många aspekter gasklocka 1 men är betydligt större. I gasklocka 2 har ett förslag till scen tagits fram. Det är en utmaning att klara scenverksamhetens funktionskrav med bibehålla kulturhistoriska värden. Kontoret ser att en scenverksamhet kan bidra med stora värden inom Gasverket och bedömer att förslaget är möjligt att genomföra utan att påtagligt skada de kulturhistoriska värdena men vill framhålla att det är av största vikt att genomförandet sker med hög kvalitet för att uppnå detta.



Sektion genom gasklocka 2.

Vy mot scenen i gasklocka 2.

Båda bilderna: Kvarnström Arkitektkontor.

Gasklocka 5

Gasklocka 5 är en högtrycksgasklocka från år 1972 som tack vare sin teknik klarar av att hålla stora mängder gas trots sin, relativt sett, lilla volym. Klockan är tänkt att iordningställas och användas för kontor men detaljplanen medger användning som komplement till den intilliggande skolan för flexibilitet för framtiden. För att kunna använda klockan måste ny bärande konstruktion byggas, entré med både trapphus och hiss måste skapas liksom dagsljusinsläpp.



Gasklocka 5 används för centrumändamål och/eller skola anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde. Bild: Koncept Stockholm.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning har gjorts. De miljöaspekter som har bedömts ge en risk för betydande miljöpåverkan är kulturmiljö och naturmiljö vilka redovisas i en fördjupning av MKB.

Sammanvägd bedömning

Planförslaget innebär en stor förändring av området då det omvandlas från en stängd industri till öppen stad. Detaljplanen bedöms få mycket positiva konsekvenser utifrån barnens perspektiv, för föroreningsituationen som avhjälpes samt för de långsiktiga naturvärdena förutsatt att kompensationsåtgärder genomförs. Buller från väg intill

skola och förskola bedöms kunna hanteras med bullerdämpande åtgärder och vattenkvaliteten i Husarviken bedöms få små positiva konsekvenser. De före detta naftalagren (som ligger djupt under Hjorthagsparken, öst om planområdet) bedöms inte påverka planområdet.

Nya verksamheter i befintliga byggnader ställer nya krav gällande såväl funktion, teknik och tillgänglighet som gestaltning. Hur de kulturhistoriska värdena ska tas tillvara har varit den enskilt största frågan under planprocessen. Planförslaget med dess förändringar och tillägg påverkar de kulturhistoriska värdena både positivt och negativt. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammanfattningsvis gällande kulturmiljöfrågorna att detaljplanen innebär ett långsiktigt bevarande av denna del av Gasverket och att stora upplevelsevärden tillskapas. Detaljplanen bedöms innehålla verksamheter som tillför stora värden både för stadsdelen och för Gasverkets nya fas och att förslaget är väl anpassat till de kulturhistoriska värdena, både gällande befintliga byggnader och yttre miljö.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan de positiva och de negativa konsekvenserna som planförslaget innebär och bedömer sammanvägt att de positiva konsekvenserna av förslaget överväger.

Planprocessen

Plansamråd

- Plansamråd pågick under perioden 2014-05-20 – 2014-07-01. Kontoret har efter samrådet kompletterat förslaget på en rad punkter, de största listas nedan.
- Planområdet utökas för att innefatta nybyggnadsrätt för hus A samt hela Gasverksvägen fram till Rådjursstigen.
- Skydds- och varsamhetsbestämmelserna har setts över, bland annat för att i gasklocka 2 möjliggöra ett nytt innertak.
- Utformningsbestämmelser för nya byggnader har preciserats.
- Kvalitetsprogram för gestaltning har upprättats.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2015-03-18 – 2015-04-15 då 10 skrivelser inkom. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Hjorthagens bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. De största frågorna som framkommit rör kulturmiljö, hantering av hälsorisker och risker kopplade till naftalagret (från länsstyrelsen) samt höjdmässig placering av idrottshallen (från fastighetskontoret). Dessa två yttranden och stadsbyggnadskontorets kommentarer sammanfattas och bemöts nedan. Se granskningsutlåtandet för övriga yttranden.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att planen kan genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Länsstyrelsen är positiv till att området ges en långsiktig användning och blir mer tillgängligt.

Länsstyrelsen förutsätter att regleringen av skydds- och varsamhetsbestämmelser ses över ytterligare och förtydligas för att säkerställa ett hänsynstagande till de kulturhistoriska värdena i genomförandet av planen. Förståelsen för områdets funktion som gasverksområde och användningen av de olika byggnaderna under gasverksepoken bör framhållas.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på hus A om den uppförs med de ambitioner som planhandlingarna uttrycker vilket bör säkerställas genom ytterligare en planbestämmelse. Länsstyrelsen framför specifika önskemål för reningshuset (byggnad 10), gasklocka 1 och mätarhuset (byggnad 7) och gasklocka 2.

Länsstyrelsen framför att de hälsorisker som kan uppkomma p.g.a. spridning av flyktiga ämnen från ett tidigare naftalager till området behöver förebyggas på ett långsiktigt hållbart sätt genom att åtgärder görs i samarbete med miljöförvaltningen med utökade kontroll-program. Dessa ska följas upp så att arbetena med tömning av bergrummen eller andra eventuella åtgärder inte riskerar att ändra grundvatten- och strömningsförhållandena. Omgivningskontrollen bör ske under och efter det att bergrummens sanering avslutats.

Riskerna för olyckor i samband med avveckling av naftalagret ska vara kända och inte påverka säkerheten för de som kommer att vistas i området. Detta förutsätter att tillräckliga försiktighetsmått tas i byggarbeten med sprängning i närheten av bergrummet och att efterkontroller av eventuell sprickbildning och gasspridning görs.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret har preciserat utformningsbestämmelsen för hus A, förtydligat målsättningen med bevarandet av området i planens syfte samt gjort några redaktionella förtydliganden. I övrigt bedömer kontoret att de viktigaste värdena är skyddade i föreslagna skydds- och varsamhetsbestämmelser och bedömer det inte som rimligt att ytterligare precisera dem. Prövningen kommer ytterst att ske i bygglovskedet.

Som svar på länsstyrelsens tveksamheter avseende hanteringen av naftalagret och riskerna med avvecklingen har exploateringskontoret i en skrivelse daterad 2015-05-06 bemött länsstyrelsens synpunkter. Skrivelsen biläggs. Exploateringskontoret framhåller där att riskerna med potentiell spridning av föroreningar tas på mycket stort allvar. Provtagningar har gjorts, kontrollprogram finns framtagna och ett regelbundet samarbete sker med miljöförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att exploateringskontorets arbete tillsammans med miljöförvaltningen säkerställer att föreslagen markanvändning är lämplig.

Inför antagande av detaljplanen har kontoret lagt till en upplysning om det före

detta naftalagret på plankartan och att försiktighet vid byggarbeten intill detta måste vidtas. Även planbeskrivningen har förtydligats med detta.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret framför att de som blivande ägare och förvaltare av idrottshallen ser risker som är förknippade med en nedgrävning av hallen. Riskerna är kopplade till den relativt sett höga grundvattennivån som har uppmärksammats under pågående projektering. Idrottshallen kommer delvis att ligga under grundvattennivån vilket innebär att konstruktionen vill flyta upp till ytan. För att förhindra detta måste konstruktionen förankras i berget vilket kan medföra svårigheter att upprätthålla en tät konstruktion. Erfarenhetsmässigt bedöms en nedgrävd konstruktion innebära ökade drift- och underhållskostnader. Fastighetskontoret menar att den i planen angivna högsta byggnadshöjden för idrottshallen inte får förutsätta att den ska vara nergrävd.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

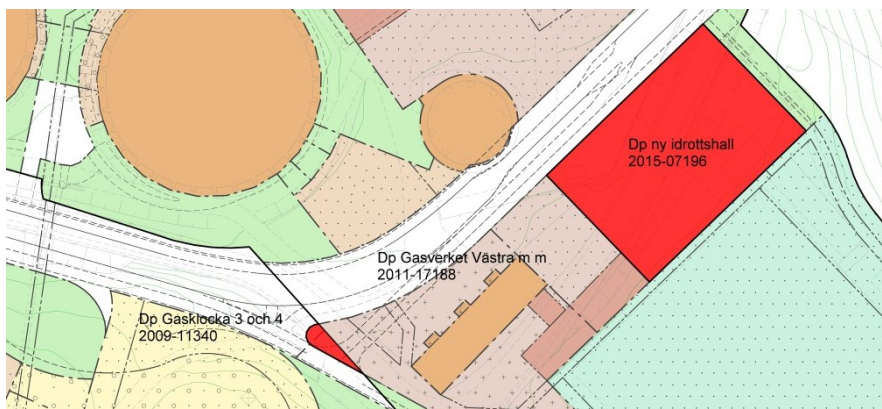
Frågan om idrottshallens grundläggningsnivå ska utredas vidare av staden vilket innebär att byggrätten för idrottshallen undantas i godkännandebeslutet och det följande antagandebeslutet för att inte förskjuta detaljplanens övriga delar tidsmässigt. En egen detaljplan påbörjas för idrottshallen med diarienummer 2015-07196. Stadsbyggnadskontoret vill framhålla att områdets förutsättningar (med förorenad mark) ställer krav på gas- och vattentät konstruktion redan från början. I planeringen av Gasverket har en nedgrävning av idrottshallen setts som en möjlighet att tillgodose ett flertal intressen och tillskapa kvaliteter såsom bevarande av vy i dalstråket, bevarande av ekologisk spridningskorridor samt tillskapande av spontanidrottsyta på taket för att avlasta den relativt sett lilla skolgården. Dessa aspekter kommer att studeras vidare i relation till grundläggningsnivån för idrottshallen inom arbetet med den nya detaljplanen.

Revidering efter granskning

Mindre revideringar och redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna dels utifrån inkomna synpunkter och dels utifrån stadsbyggnadskontorets egna vidare arbete. De viktigaste presenteras nedan.

Plankartan:

- **Idrottshallen lyfts ur detaljplanen.** Efter granskningen och inför antagandet av detaljplanen har den delats i två delar. För denna detaljplan (2011-17188) innebär det att idrottshallen utgår och överförs till en egen detaljplan (se karta nedan). I planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet för gestaltning finns beskrivningar av idrottshallen kvar för att ge en bild av helheten, trots att det är utanför planområdet.



Karta med rödmarkering över områden som utgår ur detaljplanen. Idrottshallen fortsätter utredas i ny detaljplan. Det andra röda området är gång- och cykelväg i detaljplanen för gasklocka 3 och 4 och förskolegård i denna detaljplan, kontoret föreslår av juridiska skäl att området utgår ur detaljplanen (se nedan).

- **Liten del av förskolegården lyfts ur detaljplanen.** Detaljplanen omfattar ett litet område (se karta ovan) som ingår i en angränsande detaljplan för gasklocka 3 och 4, Dp 2009-11340, vilken är överklagad och ännu inte har vunnit laga kraft. När detaljplan för gasklocka 3 och 4 togs fram planerades en viss sträckning av gång- och cykelvägen längs idrottsplatsen. När denna studerades vidare tillsammans med förskolegården i denna detaljplan (2011-17188), konstaterade projekt att en något justerad sträckning var bättre för att förskolegården blev större och för att korsningens utformning blev mer trafiksäker. Eftersom detaljplanen för gasklocka 3 och 4 är överklagad är det emellertid inte juridiskt möjligt att anta en ny plan för samma delområde, trots att det är den nya lösningen som staden avser genomföra. Kontoret föreslår därför att berört område utgår ur planområdet och att planen för gasklocka 3 och 4 ändras så snart den vunnit laga kraft, om den nya lösningen inte kan genomföras ändå, som en mindre avvikelse vid fastighetsbildningen.
- **f5.** Bestämmelsen f5 ges ett tillägg för att säkra utformning och utförande av hus A och ges lydelsen: Yttre fasad ska utföras i tegel och muras. Högsta takfotshöjd är +15,0 meter över nollplanet. Taket ska vara pyramidformat. Hela byggnaden ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet.
- **Upplysningar.** Under rubriken upplysningar har texten kompletterats med information om att försiktighet måste vidtas innan, under och efter byggarbeten intill naftalagret.

Planbeskrivningen:

- **Planens syfte.** I syftet framgår nu att för ett framgångsrikt bevarande är det av största vikt att de åtgärder som genomförs anpassas efter områdets kulturhistoriska värden och håller hög kvalitet.
- **Det före detta naftalagret samt markföroreningar.** Texten har förtydligats avseende vilka åtgärder som vidtagits och vad plankartan reglerar ska vara uppfyllt för att bygglov ska få ges.
- **Tillgänglighet.** Tydligare beskrivning om svårigheter att uppnå tillgänglighet till gasklocka 5 och hus 7.
- **Dagvatten.** Dagvattenstrategin har uppdaterats och således också beskrivningen i planbeskrivningen.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Nedan redovisas de synpunkter, som är planfrågor, som inkommit under samråd och granskning som inte tillgodosetts. I gransknings-utlåtandet framgår stadsbyggnadskontorets ställningstagande till respektive fråga.

- Skydds- och varsamhetsbestämmelserna bör omarbetas.
- Hus 28 får inte rivas och ersättas av en ny skolbyggnad.
- Hus A är för stort och har för spektakulärt uttryck.
- Skolgårdarna är för små, felplacerade och ska i sin helhet uppnå riktvärden för ekvivalenta bullernivåer.
- Gasverksvägen ska inte läggas om.
- Riktiga gator ska skapas längs idrottsplanerna.
- Gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark bör ligga minst två meter utanför byggnaderna.
- Gestaltungsprogram för gasklocka 2 ska tas fram.
- Ta bort bestämmelse om ventilerat golv i nybyggnation.

Tidplan

Planprocessen:

Godkännande SBN	kvartal 2, år 2015
Antagande KF	kvartal 3, år 2015
Laga kraft, om ej överklagad	kvartal 4, år 2015

Verksamhetsstarter:

Förskola, hus 11 och J	kvartal 1, år 2018
Spårvägsmuseum, hus 9	kvartal 1, år 2018

Kontor, gasklocka 5	kvartal 1, år 2018
Kontor, hus 10	kvartal 1, år 2018
Scen, gasklocka 2	kvartal 4, år 2018
Skola, hus 13, F, G, H	kvartal 3, år 2019
(Idrottshall, hus K	kvartal 3, år 2019, ny detaljplan)

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande inför godkännande

Den största förändringen av planförslaget efter granskning inför godkännande är att idrottshallen utgår till följd av fastighetskontorets yttrande avseende risker kopplade till hallens grundläggnings-nivå. Kontoret bedömer att Hjorthagen är i stort behov av övriga funktioner som detaljplanen innehåller varför frågan om idrottshallen inte kan fördröja ett godkännande- och antagandebeslut. Idrottshallen får därför utredas vidare inom ramen för en ny detaljplan

I granskningen framförde länsstyrelsen att de inte ser anledning att pröva detaljplanens antagandebeslut förutsatt att följande aspekter beaktas: kulturmiljö samt hälsorisker och risker kopplade till naftalagret. I och med de revideringar som gjorts efter granskningen av detaljplanen bedömer kontoret att nuvarande förslag omhändertar de synpunkter som framförts. Avseende kulturmiljön bedömer kontoret att detaljplanen skyddar de viktigaste värdena och utgör en välavvägd kompromiss mellan bevarande och utveckling. Under hela planarbetet har intressekonflikten mellan bevarande och utveckling varit den största och svåraste att hantera. Utifrån detta ser stadsbyggnadskontoret mycket positivt på att länsstyrelsen bedömer att planen kan genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Angående hälsorisker och risker kopplade till naftalagret bedömer stadsbyggnadskontoret, utifrån exploateringskontorets PM samt det kontinuerliga samarbetet mellan exploateringskontoret och miljöförvaltningen, att det arbete som genomförs avseende naftalagret säkerställer att föreslagen markanvändning är lämplig.

I formell mening har detaljplanen delats och idrottshallen utgör fortsättningsvis en egen detaljplan. I det arbetet kommer hallens grundläggningsnivå att utredas vidare och konsekvenserna av ett eventuellt reviderat förslag att belysas. Tills den nya detaljplanen antas och vinner laga kraft fortsätter underliggande detaljplan att gälla. I och med detta bedömer stadsbyggnadskontoret att denna revidering efter granskningen inte kan antas medföra ändringar som negativt påverkar miljön inom planområdet. Ändringen påverkar inte sakägarkretsen. Övriga justeringar, förtydliganden och redaktionella ändringar bedöms som små revideringar. Sammanfattningsvis bedömer stadsbyggnadskontoret inte att ändringarna är av så väsentlig grad att en ny granskning krävs.

Inför godkännandet vill stadsbyggnadskontoret belysa att detaljplanen innebär att rivningslov inte krävs för hus 28 (gamla marketenteriet) och hus 31 (transformatorstationen).

Till sist vill kontoret framhålla att detaljplanen innebär ett långsiktigt bevarande av denna del av Gasverket och skapar möjlighet för Gasverket att fyllas med nytt liv och

bjuda på stora upplevelsevärden.

Kontoret föreslår att det reviderade förslaget till detaljplan godkänns i stadsbyggnadsnämnden för att därefter föras vidare till kommunfullmäktige för antagande. Kontoret föreslår också att det upprättade kvalitetsprogrammet för gestaltning godkänns av stadsbyggnadsnämnden.