

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Gasverket Västra m.m (del av Hjorthagen 1:3 m.fl) i stadsdelen Hjorthagen i Stockholm Dp 2011-17188-54

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	3
Synpunkter inkomna under granskning	3
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts	15
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	16
Revidering efter granskning	19

*Bilaga: "Bemötande av granskningsyttrande gällande föreningar inom
Gasverket Västra" (Exploateringskontoret, 2015-05-06)*

Sammanfattning

Planen syftar till att bevara samt utveckla del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket samt medge nya byggnader såsom skola, förskola och idrottshall. Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 2015-03-18 – 2015-04-15. Under granskningen har 10 yttranden inkommit.

Frågan om idrottshallens grundläggningsnivå ska utredas vidare av staden då fastighetskontoret som blivande ägare och förvaltare inte är beredd att ta på sig de risker som är förknippade med en nedgrävning av den nya idrottshallen. Byggrätten för idrottshallen undantas i godkännande- och antagandebeslut. En ny detaljplan startas upp för idrottshallen med diarienummer 2015-07196.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården och är där utpekad som en värdekärna. Länsstyrelsen tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömer att planen kan genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Länsstyrelsen anser att det är positivt att området ges

en långsiktig användning och blir mer tillgängligt. Samfundet S:t Erik avstyrker planförslaget och menar att förslaget innebar påtaglig skada för riksintresset.

Länsstyrelsen, kulturförvaltningen och Samfundet S:t Erik anser att regleringen av skydds- och varsamhetsbestämmelser behöver ses över ytterligare och förtydligas för att säkerställa ett hänsynstagande till de kulturhistoriska värdena i genomförandet av planen. Målsättningarna med bevarandet av byggnader bör framgå tydligare. Länsstyrelsen framför specifika önskemål för reningshuset (byggnad 10), gasklocka 1 och mätarhuset (byggnad 7) och gasklocka 2. En brist är också avsaknaden av skyddsbestämmelser som reglerar byggnadernas underhåll. Fastighetskontoret önskar att ett så kallat vårdprogram tas fram.

Samfundet S:t Erik och Kulturförvaltningen avstyrker nybyggnaden hus A som uppförs på platsen för en tidigare transformatorstation. De menar att hus A genom sin volym, placering och spektakulära uttryck skulle ha en negativ inverkan på upplevelsen och avläsbarheten av den sammanhållna och genuina industrimiljökaraktären i närområdet. Länsstyrelsen har inga synpunkter på denna byggnad om den uppförs med de ambitioner som planhandlingarna uttrycker. För att säkerställa att så görs bör planbestämmelse reglera att den ska muras.

Länsstyrelsen framför synpunkter på hur staden hanterar avvecklingen av det före detta naftalagret och på hur man långsiktigt följer upp att den tidigare användningen inte förorenar kringliggande områden.

Inkomna synpunkter har föranlett revideringar av planförslaget. På plankartan har idrottshallen lyfts ur och arbetas vidare med i en egen detaljplan, en liten del av förskolegården undantas av juridiska skäl, hus A ges en mer preciserad utformningsbestämmelse och upplysning om naftalagret har lagts till. I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts avseende det före detta naftalagret, tillgänglighet till gasklocka 5 och hus 7, dagvattenstrategin samt planens syfte att de åtgärder som genomförs anpassas efter områdets kulturhistoriska värden och håller hög kvalitet.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas efter genomförda revideringar.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bevara samt utveckla del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket. I planområdet ingår tre gasklockor och sju befintliga byggnader inom Gasverket samt Hjorthagens IP med två befintliga byggnader. Planförslaget möjliggör internationell gästspelsscen för upp till 2000 besökare, spårvägmuseum, skola för 900 elever, förskola, idrottshall med fullstor bollplan, kontor, publika verksamheter och centrumverksamhet.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2015-03-18 – 2015-04-15. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt intresseföreningar som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-03-18. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Hjorthagens bibliotek samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. 10 skrivelser har inkommit.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten på stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontorets bemötanden redovisas denna i kursiv stil efter varje ämne som svar på länsstyrelsens yttranden, och efter varje inkommen synpunkt för övriga, där det finns synpunkter att bemöta. Det samlade ställningstagandet finns att läsa under rubriken

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande, sid 16.

Remissinstanser

Nedanstående remissinstanser har lämnat in skrivelser.

Länsstyrelsen

Gasverket ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården och är där utpekad som en värdekärna. Länsstyrelsen bedömer att planen kan genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Länsstyrelsen bedömer att planen kan antas och att förändringarna kan tolereras. Länsstyrelsen är positiv till att området ges en långsiktig användning och blir mer tillgängligt.

Länsstyrelsen har i granskningskedet återstående synpunkter avseende hur riksintresse samt hälso- och riskfrågor hanteras i planförslaget avseende prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse för kulturmiljövården

Länsstyrelsen förutsätter att nedanstående synpunkter beaktas på så sätt att regleringen av skydds- och varsamhetsbestämmelser ses över ytterligare och förtydligas för att säkerställa ett hänsynstagande till de kulturhistoriska värdena i genomförandet av planen.

Byggnad A uppförs på platsen för en tidigare transformatorstation. Länsstyrelsen har inga synpunkter på denna byggnad om den uppförs med de ambitioner som planhandlingarna uttrycker. För att säkerställa att så görs bör planbestämmelse reglera även detta.

Målsättningarna med bevarandet av byggnader bör framgå tydligare. Förståelsen för områdets funktion som gasverksområde och användningen av de olika byggnaderna under gasverksepoken bör framhållas.

När det gäller bestämmelserna gällande reningshuset, byggnad 10, behöver vädersträcken preciseras så att det framgår vilken fasaddel som avses. Det är angeläget att de slutna sockelvåningarna bevaras i så hög utsträckning som möjligt. Planbestämmelsen k6 bör precisera omfattningen av hur många och stora öppningar som får göras, för att säkerställa den slutna karaktären i genomförandet.

För gasklocka 1 och mätarhuset, byggnad 7, ska planbestämmelserna möjliggöra ny användning men samtidigt se till att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och delar av den produktionstekniska utrustningen bevaras. Precisering av planbestämmelsen q5 bör övervägas för att säkerställa att den f.d. gasdistributionen blir tydlig och läsbar.

Gasklocka 2 ges en ny funktion som scen. Det är viktigt att arbeta vidare med vilka krav som ställs på utformningen av ändringar och nya tillägg i varsamhetsbestämmelserna, så att skadan på de kulturhistoriska värdena minimeras.

Det är angeläget att förslaget med underjordisk angöring som tjänar båda gasklockorna – som ur kulturhistorisk synvinkel är det bästa – får finnas med in i det fortsatta planarbetet. Utformningen av varsamhetsbestämmelserna bör kompletteras med principer för nya håltagningar i fasader, för att tillse att de blir tillräckligt diskreta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret kommer att precisera utformningsbestämmelsen för hus A och förtydliga målsättningen med bevarandet av området i planens syfte.

Stadsbyggnadskontoret har i planbeskrivning redogjort för områdets samt respektive byggnads funktion och hänvisar till ytterligare beskrivning i den antikvariska förstudien. Kontoret bedömer därför att planhandlingarna i tillräcklig omfattning redogör för bidrar till förståelsen för områdets historik.

Kontoret kommer att precisera väderstrecken för k- och q-bestämmelsen för hus 10. Planbestämmelsen k6 reglerar att den slutna karaktären ska beaktas, kontoret bedömer det inte motiverat att ännu mer exakt reglera antalet öppningar för att leva upp till bestämmelsen då det sannolikt kan göras på flera olika sätt med ett högkvalitativt resultat. Prövningen kommer ytterst att ske i bygglovskedet.

Bestämmelsen q5 reglerar att produktionsteknisk utrustning ska bevaras till minst 20 % och visa gasens väg genom systemet och byggnaden. Med denna bestämmelse anser kontoret att gasdistributionen blir tydlig och avläsbar.

Kontoret anser att det är viktigt att arbeta vidare med utformningen för samtliga byggnader inför bygglovsskede och genomförandeskede. Kontoret bedömer dock att de viktigaste värdena är reglerade i skydds- och varsamhetsbestämmelserna och att de ger bygglovavdelningen, i kommande skede, stöd för att ställa krav på att nya ändringar och tillägg är anpassade efter befintliga byggnader och kvaliteter.

Stadsbyggnadskontoret ser stora fördelar med det underjordiska alternativet för inlastning (vilket planen även fortsättningsvis möjliggör) men har också förståelse för att genomförandekostnaderna blir väldigt stora. Kontoret ser att ytinlastningen får negativa konsekvenser på kulturmiljön, men bedömer att en scenverksamhet bidrar med så många positiva aspekter för Gasverket som helhet att det överväger.

Hälsa och säkerhet – flyktiga ämnen

De hälsorisker som kan uppkomma p.g.a. spridning av flyktiga ämnen från ett tidigare naftalager till lokaler i området behöver förebyggas på ett långsiktigt hållbart sätt genom att åtgärder görs i samarbete med tillsynsmyndigheten. Information om de potentiella hälsoriskerna och behövliga åtgärder behöver framgå tydligt av planhandlingarna. Det bör även behandlas i miljöbedömningen.

Ett PM från exploateringskontoret med rubriken ”Bemötande av Länsstyrelsens synpunkter gällande föroreningar inom detaljplaneområde Gasverket Västra” har tagits fram efter samrådsskedet. Länsstyrelsen anser att nivån är mycket låg sett ur

ett hälso- och miljöperspektiv gällande ställningstagandet för hanteringen av föroreningar i fri fas och föroreningar med akuttoxiska halter. Länsstyrelsen betonar att det vid provtagning invid byggnaders grundläggning är av stor betydelse att uttagna prover också analyseras med avseende på flyktiga ämnen. Ställningstagandet i den fördjupade miljökonsekvensbeskrivningen behöver förtydligas i samråd med tillsynsmyndigheten.

Ett utökat kontrollprogram föreslås att tas fram i samråd med tillsynsmyndigheten för att säkerställa att området inte kontamineras till följd av arbetena med tömning av berggrummen eller andra eventuella åtgärder som riskerar att ändra grundvatten- och strömningsförhållandena. Omgivningskontrollen bör ske under och efter det att berggrummens sanering avslutats.

Det har påpekats i tidigare detaljplaner i området att informationen om de tekniska skyddsåtgärdernas betydelse för kvaliteten på inomhusluften redovisas i planhandlingarna, då de i marken tillåtna halterna av hälsoskadliga ämnen baseras på att dessa tekniska skyddsåtgärder är intakta.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret delar i mångt och mycket de synpunkter som länsstyrelsen framför och har också genomfört flertalet av synpunkterna. Ett särskilt PM (Bemötande av granskningsyttrande gällande föroreningar inom Gasverket Västra av Exploateringskontoret, 2015) med bemötande av synpunkterna har tagits fram och biläggs granskningsutlåtandet. Nedan ges bland annat sammanfattningar ur denna PM.

Inför antagande av detaljplanen ska kontoret lägga till en upplysning om det f.d. naftalagret på plankartan, och att försiktighet innan, under och efter byggarbeten intill detta måste vidtas. Även planbeskrivningen förtydligas med detta samt vilka åtgärder som har vidtagits avseende föroreningssituationen och vad plankartan reglerar ska åtgärdas med anledning av föroreningarna för att säkerställa att detaljplanens föreslagna markanvändning är lämplig. Kontoret bedömer att förtydliganden i dessa dokument (plankarta och planbeskrivning) är de viktigaste och tillräckligt för att informationen ska leva vidare. Fördjupningen av MKB kommer inte att uppdateras.

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret vill framhålla att riskerna med potentiell spridning av föroreningar tas på mycket stort allvar. Ett separat kontrollprogram finns upprättat för kontroll av berggrundvatten i anslutning till naftalagret. Ett antal bergborrhål för provtagning av grundvatten och loggning av

grundvattennivåer är utförda i de sprickzoner där störst risk för spridning av föroreningar från naftalagret föreligger. Kontrollprogrammet har tre faser, dvs. innan, under och efter saneringen av naftalagret. Kontrollprogrammet har utarbetats i samråd med och godkänts av Miljöförvaltningen. Rapportering av kontrollprovtagningar sker regelbundet till Miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen är också delaktig i möten gällande sanering och kontroller av naftalagret under tiden för sanering.

Länsstyrelsen har framfört att ett mer konservativt förhållningssätt antas gällande föroreningar i fri fas eller akuttoxiska koncentrationer. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret vill här framhålla att platsspecifika riktvärden och mätbara åtgärds mål har tagits fram för området, vilka har beslutats av Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Detta arbete har utförts i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning och beräkningsmodell i Rapport 5976 Riktvärden för förorenad mark.

Länsstyrelsen har framhållit att analys av flyktiga ämnen är nödvändiga invid byggnader. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret är fullständigt enigt gällande detta och analys av flyktiga och halvflyktiga ämnen har utförts i ett stort antal punkter vid miljötekniska undersökningar i området. Provtagning med avseende på flyktiga ämnen har utförts dels i anslutning till byggnaders grundläggning och dels i provtagningspunkter fördelade över resterande områden inom detaljplaneområdet för att erhålla en övergripande bild av föroreningssituationen och spridningsrisker. Ett antal prover har även uttagits under byggnader.

Trots ovanstående resonemang gällande fri fas och akuttoxiska koncentrationer kan dock såväl fri fas som akuttoxiska halter komma att lämnas i marken på djupare nivåer i sådana lägen där avlägsnande av föroreningen kan skada skyddsvärda byggnader eller dylikt. I samtliga fall där föroreningar inte kan avlägsnas med hänsyn till denna typ av hinder initieras omgående en kontakt med Miljöförvaltningen som kommer ut på plats och bildar sig en uppfattning om föroreningssituationen. Därefter tas i samråd med Miljöförvaltningen ett beslut huruvida föroreningen kan lämnas kvar eller ej samt vilka skydds- och/eller kontrollåtgärder som blir nödvändiga, t.ex. kan extra skyddsåtgärder mot ånginträngning till byggnader övervägas.

Tillsynsmöten hålls med Miljöförvaltningen ungefär en gång per månad.

Hälsa och säkerhet – risk för olyckor

Länsstyrelsen framför att planförslaget kan godtas under förutsättning att det framgår av planhandlingarna att riskerna för olyckor i samband med avveckling av naftalagret är kända och inte påverkar 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. Bedömningen och hanteringen av riskerna bör framgå av planhandlingarna. Det bör även behandlas i miljöbedömningen.

Bilaga: PM från SGU, Sveriges geologiska undersökning, daterat 20141219. SGU anger att med den information som SGU hittills tagit del av, där flera uppgifter saknas, förefaller den planerade sprängningsverksamheten vara mycket riskfylld.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Se kommentar till rubriken ovan "Hälsa och säkerhet – flyktiga ämnen" om ytterligare upplysningar på plankarta och i planbeskrivning.

Sprängningsarbeten för bergrummet för sopsugsterminalen pågår för närvarande och beräknas vara avslutad till sommaren 2015. Inför sprängningsarbetet utfördes noggrann analys av risker bl.a. med hänsyn till naftabergrummen och risk för explosion. Riskanalysen utfördes i dialog med samtliga berörda parter inklusive räddningstjänsten vartefter bedömningen gjordes att sprängningsarbeten kan utföras med en hanterbar risknivå. Innan sprängningsarbetena påbörjades fylldes naftabergrummet upp med vatten för att minimera risken för gasbildning i naftalagret och bergsprickor samt för att minska risken att förångad nafta kommer i kontakt med luftens syre i samband med sprängningsarbetena. Vattenfyllningen av naftabergrummet medför även att saneringen av naftan tillfälligt upphör för att sedan återupptas när sprängningsarbetena avslutats. Innan sprängningsarbetet utfördes extra provtagning och nivåmätning av grundvatten, uppföljande kontroller utförs sedan under och efter sprängningsarbetet för att kontrollera att nafta inte sprids via sprickor i berget vid sprängningen.

Kulturförvaltningen (stadsmuseet)

Kulturförvaltningen avstyrker nybyggnaden hus A, önskar ytterligare bearbetning av skydds- och varsamhetsbestämmelserna och hänvisar i övrigt till förvaltningens tidigare tjänsteutlåtande i samband med plansamrådet.

Hus A

Kulturförvaltningen avstyrker planen i den del som rör den tillkommande nya byggnaden, 'hus A, som föreslås på platsen för befintlig transformatorsbyggnad. De menar att hus A genom sin volym, placering och spektakulära uttryck skulle ha en negativ inverkan på upplevelsen och avläsbarheten av den sammanhållna och genuina industrimiljökaraktären i närområdet. Förvaltningen menar dock att det är möjligt att pröva en mindre och gestaltningssmässigt mer nedtonad byggnad på platsen. Den föreslagna verksamheten; restaurang, utställningar eller dylikt bör kunna inrymmas inom befintligt byggnadsbestånd.

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna

Sedan 'samrådet har användnings-, skydds- och varsamhetsbestämmelser bearbetats. Kulturförvaltningen ser behov av att de 'framtagna skydds- och varsamhetsbestämmelserna ytterligare bearbetas i samarbete med stadsmuseet för att uppnå ett konsekvent och långvarigt skydd för områdets kulturhistoriska värden. I stort sett samtliga byggnaders skydds- och varsamhetsbestämmelser är anpassade efter planerade ombyggnader. Det finns stora problem med detta förhållningssätt, då bestämmelserna inte blir långsiktigt användbara. En risk är att samma typ av byggnad med likvärdigt kulturhistoriskt värde kan få olika nivåer av skydd, vilket skett med Bobergs tegelgasklockor. Vissa förändringar innebär ett försvagat skydd såsom att gasklocka 1 och 2 's bottenvåningar endast har en varsamhetsbestämmelse med en formulering som öppnar upp för ingrepp i exempelvis de kraftiga, och arkitektoniskt så viktiga strävpelarna. En brist är också avsaknaden av skyddsbestämmelser som reglerar byggnadernas underhåll.

Kulturförvaltningen avstyrkte under plansamrådet uppförande av tre nybyggnader norr om Gasverksvägen, liksom ny markbehandling och rivning av gamla marketenteriet (hus 28) eftersom det skulle minska de kulturhistoriska värdena, påverka gasverksområdets genuina karaktär negativt samt i hög grad begränsa tillgängligheten för allmänheten. Förvaltningens synpunkter i sin helhet framförda under plansamrådet finns att ta del av i planakten på stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Kontoret delar inte stadsmuseets bedömning utan menar tvärt emot att hus As spets och uttryck visar på ett högkvalitativt tillägg inom Gasverket som tillför ett nytt generationslager.

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna har diskuterats många gånger med stadsmuseet och stadsbyggnadskontoret bedömer att det förslag som nu finns framme är en väl avvägd kompromiss

mellan bevarande och utveckling. Avseende byggnadernas underhåll reglerar plankartan att "Bygglov krävs för underhållsåtgärder som berör delar och/eller detaljer som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelserna". Kontoret bedömer att de viktigaste värdena är skyddade i bestämmelserna vilket innebär att de även måste underhållas på ett korrekt sätt för att inte strida mot detaljplanens bestämmelser.

I övrigt se rubriken "Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande", sid 16.

Fastighetskontoret

Vårdprogram

För kulturhistoriskt synnerligen värdefulla byggnader (blåmärkta på stadsmuséets klassificeringskarta) i stadens ägo är det lämpligt att ta fram vårdprogram enligt de principer som fastighetsnämnden och kulturnämnden kommit överens om. Syftet är att tillse att det kulturhistoriska värdet hos byggnaderna inte minskar.

Idrottshallen

Fastighetskontoret är inte som blivande ägare och förvaltare beredd att ta på sig de risker som är förknippade med en nedgrävning av idrottshallen. Det handlar om ett risktagande under en kommande förvaltningsperiod på många år utifrån de förutsättningar som kommit fram under pågående projektering. Den i planen angivna högsta byggnadshöjden för idrottshallen får inte förutsätta att den ska vara nergrävd.

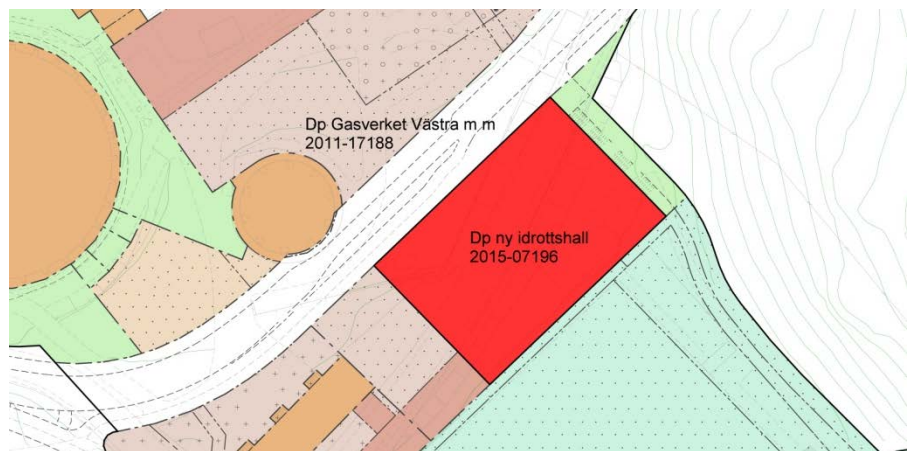
Sammanlagt 17 risker under förvaltningsskedet har identifierats vid nedgrävd hall där golvet hamnar under grundvattennivån. Av dessa risker kan nämnas svårigheten att upprätthålla en tät konstruktion med risk för fuktskador, risk för sättningar för den egna och intilliggande byggnad, risk för att ledningar kan spricka på grund av rörelse, vilket kan kontaminera grundvattnet samt risk för rörelser i den slänt som delvis omsluter byggnaden samt risk för att 10-årsregnen påverkar lyftkraften på byggnaden. Den nedgrävda konstruktionen som sådan kommer också erfarenhetsmässigt att innebära ökade drift och underhållskostnader.

Fastighetskontoret vill istället utföra en högkvalitativ idrottshall i markläge anpassad till omgivande befintlig och blivande bebyggelse. En sådan hall skulle vara befriad från de risker och därmed kostnader som en nergrävning innebär. Taket skulle kunna förses med solcellsmoduler för att i första hand tillgodose det egna behovet av el. En fördel som också bättre tillgänglighet i förhållande till en nedgrävd hall.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att upprätta vårdprogram för synnerligen värdefulla byggnader men lämnar till fastighetskontoret att själva bestämma om sådant ska upprättas för gasklocka 2.

Frågan om idrottshallens grundläggningsnivå ska utredas vidare av staden vilket innebär att byggrätten för idrottshallen ska undantas i godkännandebelutet och det följande antagandebeslutet för att inte förskjuta dessa tidsmässigt. En egen detaljplan startas upp för idrottshallen med diarienummer 2015-07196. Stadsbyggnadskontoret vill framhålla att områdets förutsättningar (med markföreningar) ställer krav på gas- och vattentät konstruktion redan från början och att exempelvis skolan på motstående sida vägen från idrottshallen löser liknande typ av utmaningar med sin källarvåning. I planeringen av Gasverket har det varit en förutsättning att idrottshallen grävs ner för 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 studeras vidare i relation till grundläggningsnivån för idrottshallen inom arbetet med den nya detaljplanen.



Karta med rödmarkering för idrottshallen som utgår ur detaljplan 2011-17188 och fortsätter utredas i ny detaljplan, dnr 2015-07196.

Östermalms stadsdelsförvaltning

Vissa av nämndens synpunkter under samrådet inte har beaktats och förvaltningen vill på nytt framföra dessa synpunkter. Förvaltningen bedömer att det kan finnas anledning att ytterligare se över plangränserna mellan fastigheterna och parken. Generellt bör markytorna närmast fastigheternas fasader, cirka två meter, vara kvartersmark så att yttre underhåll av fasaden kan utföras inom fastigheten. Gränsen mellan fastighetsmark och park bör läggas så att fastigheterna inkluderar de hårdgjorda ytorna som planeras

omgärda gasklockorna fram till att grönytorna tar vid. Gränsdragningen för skötselansvaret blir då tydligare och "spillytor" undviks.

Stadsdelsförvaltningen vill även poängtera att följande synpunkt beaktas i detaljplanen: I Klockparken bevaras en produktionsteknisk utrustning i form av ett luftledningsstråk mellan gasklocka 1 och 2. Förvaltningen saknar kunskap och kompetens att sköta den här typen av anläggningar och förutsätter därför att förvaltningsansvaret är trafikkontorets eller kulturförvaltningens."

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Det är en viktig principfråga att marken mellan byggnaderna ska vara tillgänglig för allmänheten. Även gångstråket runt gasklockorna är viktigt att vara tillgängligt för allmänheten varför de även fortsättningsvis kommer att ligga som allmän platsmark. Historiskt sett har stadens aktörer klarat av att underhålla byggnader som landar direkt i gatumark och kontoret bedömer att detta kommer klaras av även inom Gasverket.

Intentionen hittills har varit att luftledningsstråket ska få en funktion så att trafikkontoret kan förvalta det. Frågan regleras inte i detaljplan utan får diskuteras vidare i det fortsatta arbetet.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad

Fortum Värme har ledningar för fjärrvärme inom området samt att utbyggnation av nätet pågår. Fortum Värme planerar också en ev. utbyggnad av fjärrkyla inom området.

Stockholm Gas

Stockholm Gas har gasledningar i drift inom planområdet. Eventuella kollisioner som leder till ledningsomläggningar får studeras separat. Möjlighet finns att ansluta byggnation till gasnätet efter att avtal tecknats.

Trafikförvaltningen

Flera av de synpunkter som trafikförvaltningen framförde under samrådsskedet är omhändertagna. Trafikförvaltningen vidhåller dock att detaljplanen påverkar förutsättningarna för transporter till Spårvägmuseet. Såväl vändytor som gatans bärighet behöver vara tillräckliga för att säkerställa de tunga transporter av museifordon till Spårvägmuseet som kommer att genomföras då verksamheten flyttar till Gasverksområdet.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

I kommande detaljplanearbete för den östra delen av Gasverket kommer frågan rörande Spårvägmuseets inlastning att detaljstuderas då de tunga transportererna tas fram den vägen.

Idrottsförvaltningen

Idrottsförvaltningen hänvisar till fastighetskontoret som ser betydande risker förenat med stora kostnader i att låta den föreslagna idrottshallen vara nedgrävd. Idrottsförvaltningen har inte planerat för ytterligare verksamhetslokaler utöver den fullstora hallen om 20x40 meter. I det fall hallen inte grävs ned kommer förvaltningen att se över möjligheten att inrymma ytterligare verksamhetslokaler i byggnaden för exempelvis dans, bågskytte eller fäktning.

En hiss planeras inte till taket på hallen då spontanidrottsytan kommer att nås från idrottsplatsen och snarare kommer att vara en del av idrottsplatsen än av idrottshallen. Idrottsplanerna kommer att vara bokningsbara och det innebär att skolans elever inte alltid kommer att ha tillgång till dessa som friyta under skoltid.

På sidan 8 i planbeskrivningen står det ”Ungefär mitt i dagens parkering intill idrottsplatsen ändras användningen till park eller planterad allmän plats”. Förvaltningen ställer sig frågande till den formuleringen. På planekartan så övergår hela parkeringsytan till idrottsmark.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Frågan om idrottshallens grundläggningsnivå ska utredas vidare och hallen tas bort ur denna detaljplan till godkännande och antagande. Se vidare kommentar ovan till fastighetskontorets yttrande.

Detaljplanen reglerade i granskningsversionen inte hissen till taket men möjliggjorde den. Texten i planbeskrivningen lämnas som den är.

Texten på sid 8 i planbeskrivningen korrigeras och lydelsen blir ” Pl 1796 innebär att hälften av dagens parkeringsplats ligger på allmän plats och halva på kvartersmark. I och med den nya detaljplanen ändras delen som ligger på ”park eller planterad allmän plats”, till att vara kvartersmark för idrottsändamål.”.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB anser fortsatt att inlastning till gasklocka 2 är olämpligt placerad invid skolans gård samt mittemot förskolans gård. Buller

från av- och pålastning kommer att störa verksamheterna då inlastningen ligger helt öppen mot gårdarna.

Planbestämmelsen om ventilerat golv i nybyggnation bör utgå. Detta ska och kommer att regleras i exploateringsavtal mellan staden och SISAB. Alla möjligheter finns att utföra en tekniskt korrekt grundkonstruktion från början och inte tillåta genomträngning av gaser och sedan ventileras bort dessa i övergolvet

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Detaljplanen möjliggör även fortsättningsvis den underjordiska inlastningen till gasklocka 2, genomförandeskedet får utvisa vilken lösning som väljs. Stadsbyggnadskontoret förutsätter att lastbilar för scenens räknning kommer att vara avstängda under själva lastningen och lossningen för att minimera störningar för skol- och förskolegård.

Enligt den övergripande riskbedömning som tagits fram för byggnation i området (med markföroreningar) ställs krav på ventilerat utrymme varför det också regleras på plankartan och i exploateringsavtalen. I de fall där risken för ånginträngning är minimal, t.ex. vid grundläggning på berg kan kravet tyckas omotiverat. Under planprocessen har dock ingen överenskommelse kring detta träffats med miljöförvaltningen varför kravet kvarstår. Länsstyrelsen framhåller dessutom vikten av att de tekniska lösningarna kommer till stånd för att områdets föreslagna markanvändning ska vara lämplig.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Nedanstående sakägare har lämnat in skrivelser som redovisats ovan:

- AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad: Hjorthagen 1:2,1:3, 1:12
- Stockholms kommun Exploateringskontoret: Hjorthagen 1:1, 1:2, 1:3, 1:5, 1:6, 1:12, 1:14, Hornslandet 1, Portvaktshuset 1, Sonfjället 1 och 2, Stora Sjöfallet 1.
- Stockholms stads Fastighetskontoret: Hjorthagen 1:3, 1:5
- Stockholms kommun Idrottsförvaltningen: Hjorthagen 1:13
- Skolfastigheter i Stockholm AB: Elektriciteten 5
- Stockholms Läns Landsting Trafikförvaltningen: Nyttjanderätt tunnelbana

Övriga

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik hänvisar till tidigare yttrande i samband med plansamrådet och avstyrkte dåvarande detaljplaneförslag (2014-06-26). Samfundet menar att planförslaget innebar påtaglig skada för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, värdekärnan Gasverket.

Föreliggande förslag är bearbetat och utökad och omfattar nu även platsen för befintlig transformatorsbyggnad (hus 31). Samfundet avstyrker den utökade planens nybyggnad av hus A på den befintliga transformatorsbyggnadens plats. De menar att den föreslagna byggnadens utformning i samverkan med dess för platsen påtagliga volym och placering skulle innebära en negativ inverkan på platsens unika karaktär och stora kulturhistoriska värden. Det bör vara möjligt att ersätta transformatorstationen med en mindre byggnad.

Användningsbestämmelser samt skydds- och varsamhetsbestämmelser bör formuleras för att ge ett tydligt och långsiktigt skydd för byggnadernas kulturhistoriska värden.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret delar inte bedömningen att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset och bedömer att länsstyrelsen delar den uppfattningen utifrån granskningsyttrandet. Planförslaget innebär en stor förändring av området som för med sig både positiva och negativa konsekvenser. Kontoret har gjort en avvägning mellan dessa och bedömer sammanvägt att de positiva konsekvenserna av förslaget överväger. Se vidare ovan till länsstyrelsens yttrande och stadsbyggnadskontorets kommentar. I övrigt se kommentar till stadsmuseets yttrande ovan.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Nedan redovisas de synpunkter, som är planfrågor i denna detaljplan, som inkommit under samråd och granskning som inte tillgodosetts:

- 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.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kulturmiljö och skydds- och varsamhetsbestämmelserna

Stadsbyggnadskontoret ser mycket positivt på att länsstyrelsen bedömer att planen kan genomföras utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset. Med de justeringar som gjorts efter granskningen avseende planbestämmelserna bedömer kontoret att nuvarande förslag utgör en välavvägd kompromiss mellan bevarande och utveckling.

För kulturmiljön pekar inkomna synpunkter på den största intressekonflikten, den mellan bevarande av de kulturhistoriska värdena och att tillskapa funktionsanpassade lokaler och ytor för nya verksamheter som kan fylla Gasverket med nytt liv. För kulturmiljön får detaljplanen både positiva och negativa konsekvenser. Kontoret bedömer 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. Nya volymer har anpassats till befintliga och kontoret står fast vid bedömningen att liggande föreslag är det bästa sammantagna. Trots att en rivning av hus 28 innebär en förlust ur kulturhistorisk synvinkel ser kontoret att de alternativ som studerats haft större negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värdena i och med att torgmiljöer i det mer känsliga kärnområdet i så fall tas i anspråk.

Hus A

Samfundet S:t Erik och kulturförvaltningen (stadsmuseet) avstyrker nybyggnaden hus A som anses för stor och ha för spektakulärt uttryck.

Hus A byggs på platsen för befintliga hus 31, mitt emellan två torg. Stadsbyggnadskontoret menar att byggnaden är en ny signaturbyggnad som inordnar sig i gasverksområdets planstruktur och som volymmässigt relaterar till omgivningens geometriska former och proportioner. Kontoret bedömer att byggnaden anpassar sig gestaltningsmässigt till den omgivande kulturmiljön genom materialval, detaljriktighet och ett väl medvetet formspråk och komposition med sitt pyramidformade tak. Byggnaden är modern

med traditionell hantverksmässig kvalitet med bärande tegelmur och ett formspråk som ger maximal kontakt mellan ute och inne.

Skolgårdarna

Inkomna synpunkter är att skolgården och förskolegården är för små i förhållande till antalet barn, att skolbyggnaderna bör placeras direkt mot gatan och ha skolgården bakom skolan samt att ekvivalentnivåer för trafikbuller ska innehållas på hela gårdarna.

Stadsbyggnadskontoret ser ett behov av att ge en samlad bild över elevers tillgång till utemiljö för att utnyttja ytor så effektivt som möjligt och inte begränsa diskussionen till att endast handla om kvartersmark för skola. Den yta som benämns övre skolgården är möjlig att fysisk avgränsa så länge en passage över skolgården för allmänheten tryggas. Gällande den nedre nivån har arbetet handlat om att hitta en lämplig gräns mellan det som idag benämns nedre skolgården och aktivitetstorget. Skolans behov av fysisk avgränsning står i direkt motsättning till att som besökare kunna röra sig fritt i och genom gasverksområdet. För att på bästa sätt värna de kulturhistoriska värdena borde området vara helt öppet. Den kompromiss som kontoret landat i är att möjliggöra för en liten nedre skolgård, som går att hägna in utan att hela ytan upplevs avskärmad, och att staden på allmän platsmark gör ett aktivitetstorg anpassat efter skolans behov och som också fungerar för allmänheten.

Placeringen av nya skolbyggnader har studerats. Att placera skolbyggnaden utmed gatan och skolgården bakom valdes bort för att inte tillräcklig inneyta kunde uppnås, att skolbyggnaden skulle skugga skolgården, att volymen skulle hamna väldigt nära gasklocka 5 samt visuellt skärma av gasverksområdet ännu mer än liggande förslag gör. Kontorets bedömning är att sammantaget är den föreslagna placeringen den bästa för nya skolbyggnader.

2 meter höga bullerplank krävs för att klara de ekvivalenta riktvärdena på hela gården. Ur stadsbildssynpunkt är sådana plank inte önskvärda men lägre bullerskydd i form av mur eller staket bedöms kunna integreras i miljön på ett bra sätt. En sådan kompromiss innebär att den absolut största delen av gårdarna klarar de ekvivalenta riktvärdena.

Gasverksvägens placering

Djurgårdens Hembygdsförening ansåg i samrådet Gasverksvägens föreslagna vägsträckning är att förflacka den värdefulla dramatiken i landskapet och att vägens kupering skulle förminska.

Stadsbyggnadskontoret menar att en omläggning av Gasverksvägen ger en kurva med god sikt till skillnad från idag, en bättre profil anpassad till busstrafik, angöring till gasklocka 5 samt angöring till skolan utan att köra över skolgården. Omläggningen skapar också plats för nya funktioner (ny idrottshall och kompletterande förskolebyggnad). Förskolegården får också bättre förutsättningar storleksmässigt och den får en direkt koppling med naturmark. Sammantaget bedömer kontoret därför att en omläggning är motiverad trots att gatans dramatik minskar.

Gräns mellan kvartersmark och allmän platsmark

Stadsdelsförvaltningen framhåller att fastighetsgränsen mellan exempelvis gasklockorna 1 och 2 och parken bör ligga minst två meter utanför byggnaderna.

Det är en viktig principfråga att marken mellan byggnaderna ska vara tillgänglig för allmänheten. Även gångstråket runt gasklockorna är viktigt att vara tillgängligt för allmänheten varför de även fortsättningsvis kommer att ligga som allmän platsmark. Historiskt sett har stadens aktörer klarat av att underhålla byggnader som landar direkt i gatumark och kontoret bedömer att detta kommer klaras av även inom Gasverket.

Gator vid idrottsplatsen

Yimby menade i samrådet att gång- och cykelvägarna på vardera sidan om fotbollsplanerna borde tillåtas bli riktiga gator.

Stadsbyggnadskontoret menar att gångvägen på östra sidan idrottsplanerna inte är möjlig att göra körbar då den avslutas i en trappa intill idrottshallen. Möjligheten att göra en körbar förbindelse av gång- och cykelvägen på västra sidan idrottsplanerna har diskuterats. Kontoret ser stora fördelar i att låta idrottsområdet vara bilfritt och därigenom väldigt trafiksäkert och på så vis kunna utnyttja hela området mellan bergen för idrott.

Gestaltningssprogram för gasklocka 2

Skönhetsrådet ser ett behov av ett särskilt gestaltningssprogram för gasklocka 2.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att särskilda gestaltningssprogram tas fram för respektive projekt men bedömer det inte som motiverat att ställa krav på detta då gasklocka 2 ingår i det kvalitetsprogram för gestaltning som innefattar hela planområdet.

Ventilerat golv i nybyggnation

SISAB anser att planbestämmelsen om ventilerat golv i nybyggnation bör utgå.

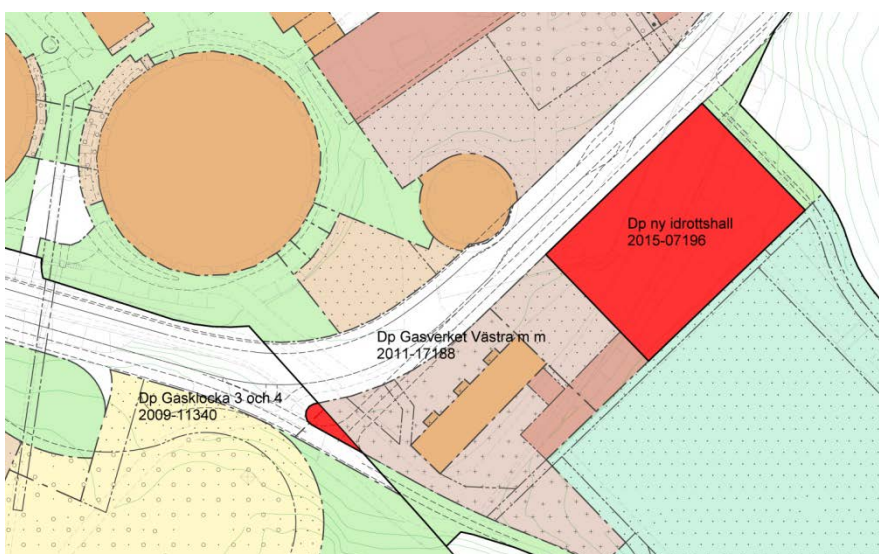
Stadsbyggnadskontoret anser att enligt den övergripande riskbedömning som tagits fram för byggnation i området (med markföroreningar) ställs krav på ventilerat utrymme varför det också regleras på plankartan och i exploateringsavtalen. I de fall där risken för ånginträngning är minimal, t.ex. vid grundläggning på berg kan kravet tyckas omotiverat. Under planprocessen har dock ingen överenskommelse kring detta träffats med miljöförvaltningen varför kravet kvarstår eftersom länsstyrelsen framhåller vikten av att de tekniska lösningarna kommer till stånd för att områdets föreslagna markanvändning ska vara lämplig.

Revidering efter granskning

Revideringar av planhandlingar har gjorts dels utifrån inkomna synpunkter och dels utifrån stadsbyggnadskontorets egna vidare arbete. Dessa redovisas 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.**
- **Upplýsningar.** Under rubriken upplýsningar har texten kompletterats med information om att försiktighet måste vidtas innan, under och efter byggarbeten intill naftalagret.
- **Redaktionella ändringar.** Förtydligande av förstoringen av gasklocka 5 och justering av kvartersmark för entré till gasklocka 1.

Planbeskrivningen

Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen avseende följande:

- **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.
- **Naftalagret och markföreningar.** 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 hus 7.
- **Dagvatten.** Dagvattenstrategin har uppdaterats och således också beskrivningen i planbeskrivningen.
- **Redaktionella ändringar.** Korrigering av språk.

Kvalitetsprogram för gestaltning

- **Dagvatten.** Dagvattenstrategin har uppdaterats och således också beskrivningen i kvalitetsprogrammet.
- **Redaktionella ändringar.**

Inför godkännande och antagande

Kontoret bedömer att de revideringar som gjorts är små. Hjorthagen är i stort behov av funktionerna inom detaljplanen och ett godkännande- och antagandebeslut så snart som möjligt är angeläget. Idrottshallen kommer utredas vidare inom ramen för en egen detaljplan. I formell mening har detaljplanen delats. I det fortsatta arbetet med idrottshallen kommer 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.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan efter föreslagna revideringar godkänns för att därefter föras vidare till kommunfullmäktige för antagande. Kontoret föreslår också att kvalitetsprogrammet för gestaltning godkänns av stadsbyggnadsnämnden.

Martin Schröder
planchef

Malin Klåvus
stadsplanerare