

Utlåtande 2016:174 RII (Dnr 120-1587/2016)

Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden - Lilla Gasverket (del av Hjorthagen 1:3) i stadsdelen Norra Djurgårdsstaden DP 2015-07691-54

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden - Lilla Gasverket (del av Hjorthagen 1:3) i stadsdelen Norra Djurgårdsstaden, DP 2015-07691-54, antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Lilla Gasverket utgör en del av Gasverksområdet i Hjorthagen, inom stadsdelsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet ägs av Stockholms stad. Markanvisningsavtal har träffats med JR Kvartersfastigheter.

Detaljplanen för Lilla Gasverket syftar till att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt de yttre miljöerna inom denna del av Gasverksområdet.

Planförslaget möjliggör ny användning i byggnaderna; centrum- och kontorsändamål anpassat till kulturhistoriska värden. I två av de fyra byggnaderna möjliggörs även bostäder i de övre våningsplanen. Byggnaderna är unika i sitt slag varför det är viktigt att bottenvåningarna till stora delar är publika, i form av kaféer, restauranger och butiker, så att fler människor har möjlighet att ta del av den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Gasverket utgör.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms största stadsutvecklingsprojekt. Här omvandlas en gammal industriell miljö, byggd för att hantera fossila bränslen, till en miljöstadsdel i framkant. En viktig del i denna utveckling är omvandlingen av det gamla gasverksområdet till ett nytt centrum. Denna detaljplan är en steg på vägen i att förverkliga denna vision.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Granskningsutlåtande
4. Samrådsredogörelse
5. Kvalitetsprogram
6. Miljökonsekvensbeskrivning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden - Lilla Gasverket (del av Hjorthagen 1:3) i stadsdelen Norra Djurgårdsstaden, DP 2015-07691-54, antas.

Stockholm den 9 november 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Kerstin Tillkvist

Remissammanställning

Ärendet

Lilla Gasverket utgör en del av Gasverksområdet i Hjorthagen, inom stadsdelsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet ägs av Stockholms stad. Markanvisningsavtal har träffats med JR Kvartersfastigheter.

Detaljplanen för Lilla Gasverket syftar till att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna samt de yttre miljöerna inom denna del av Gasverksområdet.

Planförslaget möjliggör ny användning i byggnaderna; centrum- och kontorsändamål anpassat till kulturhistoriska värden. I två av de fyra byggnaderna möjliggörs även bostäder i de övre våningsplanen. Byggnaderna är unika i sitt slag varför det är viktigt att bottenvåningarna till stora delar är publika, i form av kaféer, restauranger och butiker, så att fler människor har möjlighet att ta del av den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Gasverket utgör.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 13 oktober 2016 att godkänna förslaget till detaljplan med kvalitetsprogram och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, hus 8, 14, 20 och 27, samt de yttre miljöerna inom del av Gasverket.

Planförslaget möjliggör ny användning i byggnaderna; centrum- och kontorsändamål anpassat till kulturhistoriska värden. För hus 14 och 20 möjliggörs även bostäder i de övre våningsplanen. Byggnaderna är unika i sitt slag varför det är viktigt att bottenvåningarna till stora delar är publika, i form av kaféer, restauranger och butiker, så att fler människor har möjlighet att ta del av den kulturhistoriska miljö som Gasverket utgör. Detta enligt stadens framtidsbild "Från stängd industri till öppen stad" (*Förstudie för omvandling av Gasverket, Stadsbyggnadskontoret 2012*).

Bakgrund

Gasverket är ett kulturhistoriskt värdefullt område som saknar motstycke i Sverige. Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6 §) där gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Stadsmuseet har 2009 uppdaterat klassificeringen av området och dess delar. Inom planområdet för Lilla Gasverket är *samtliga byggnader - 8, 14, 20 och 27, blåklassade* vilket innebär "bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen". Även Gasverksområdet som helhet har synnerligen stort kulturhistoriskt värde.



Planområdet markerad med orange linje samt byggnadernas numrering. Gasklockorna 1, 2 och 5 till höger, Hjorthagsberget i söder (norr är nedåt).

Planområdets läge och omfattning

Planområdet utgör en del av gasverksområdet som ligger i stadsdelen Hjorthagen, och är en del av stadsdelsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planområdet är totalt ca 7500 m².

Detaljplanen angränsar till den lagakraftvunna detaljplanen för Gasverket Västra, där den planerade skolan finns söder om hus 14. Österut angränsar Lilla Gasverket till detaljplanen, Gasverket Östra där centrum-, kontors- och bostadsändamål föreslås i både de befintliga industribyggnaderna och i nyproduktionen. Detaljplanen för Gasverket Östra har ännu inte varit på samråd.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Hjorthagen 1:3 som ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplanen för Lilla Gasverket bedöms vara helt i linje med tidigare ställningstaganden. Dessa är:

- *Översiktsplan för Stockholm*
- *Program för Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden*
- *Fördjupat program för Hjorthagen* och miljökonsekvensbeskrivning

Stadens vision

Stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag.

Riksintresse för Kungliga nationalstadsparken

Planområdet ligger i närheten till Kungliga nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas av hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap 7 §.

Detaljplanearbete

Stadsbyggnadsnämnden, SBN, beslutade 2014-12-11 § 13 att bifalla kontorets förslag till beslut att påbörja arbetet för del av Norra Djurgårdsstaden – Gasverket Östra (Lilla Gasverket är en del av Gasverket Östra). Oppositionen yrkade på att kontoret skulle pröva möjligheten att öka antalet bostäder i projektet, för att bättre skapa en funktionsblandad stadsdel som lever dygnet runt. Mellan samråd och granskning prövades bostäder i samtliga hus, för att förbättra den ekonomiska bärigheten i projektet, samt att skapa en tryggare miljö. Kontoret tillsammans med byggaktören kom fram till att endast hus 14 och 20 är lämpliga för bostadsändamål i detaljplanen för Lilla Gasverket.

I april 2015 togs ett gemensamt beslut av exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att dela detaljplanen för Gasverket Östra i två, Lilla Gasverket och Gasverket Östra. Bakgrunden till beslutet var att detaljplanen för Lilla Gasverket bedömdes ha en snabbare detaljplaneprocess än om delen ingick i detaljplanen för Gasverket Östra (samråd preliminärt vid årsskiftet 2016/2017). En snabb process är viktigt för att byggnaderna och utemiljön inom Lilla Gasverket ska vara genomförda

samtidigt som den intilliggande skolan (inom detaljplanen för Gasverket Västra) i syfte att ge barnen en säkrare väg till skolan.

För större delen av planområdet finns ingen gällande detaljplan. En mindre del av planområdet längs Bobergsgatan ingår i detaljplanen för Norra 2 som vann laga kraft 2013-11-13, och vars genomförandetid gäller till 2018-11-13. Anledningen till att området tas med i detaljplanen för Lilla Gasverket är att trapporna till hus 8 i planen för Norra 2 ligger inom gatumark. Trapporna är en del av byggnaden och ska ligga inom kvartersmark samt få skyddsbestämmelser. Ändringen bedöms vara av mindre betydelse och påverkar inte gällande detaljplan negativt.

Planförslaget



Illustrationsplan över planförslaget med hus 8, 14, 20 och 27, samt Evenemangstorget och Aktivitetstorget (Sweco Architects)

Bebyggelse

Markanvändning - Q

Användningsbestämmelsen Q är vald för att området har stora kulturhistoriska värden och för att poängtera att förändringar ska utgå från det som finns idag. Ingen annan användning än Q visar lika tydligt att det är de befintliga byggnaderna som är utgångspunkten.

Reglering för kulturhistoriska värden

Gasverkets värden skyddas i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå. Framst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning, men också vissa element i interiör inredning och produktionsutrustning.

Eftersom byggnaderna har stort kulturhistoriskt värde får de inte rivas. Byggnadernas befintliga volymer ska bevaras liksom byggnadernas bärande konstruktion (sockel, tegelmurverk, skorstenar, takkonstruktioner med lanterniner), fönstersättning och Bobergs uttrycksfulla ornament.

Eftersom byggnaderna får ny användning krävs att dörrar både är brandsäkra och kan ge ett klimatskydd. Detta innebär att befintliga dörrar inte kan användas på samma sätt som tidigare, dock ska huvuddelen av dörrar och portar bevaras i befintliga håltagningar.

Hus 8 – Reningshuset



Hus 8 (till höger) – perspektiv från Bobergsgatan (Koncept)

Reningshuset kommer att ha en del handel och en del kontor. Uppdelningen av byggnaden har funnits sedan tidigare. Få ändringar kommer att göras exteriört och de ändringar som görs för att klara tillgänglighetskraven är samlade till gränden som stadsbildsmässigt är den minst synliga fasaden.

Hus 14 - Verkstadshuset



Hus 14 – perspektiv från Evenemangstorget (Koncept)

I Verkstadshusets bottenvåning föreslås en restaurang. I de övre planen möjliggörs för både bostäder (fyra lägenheter) och kontor. Ambitionen för huset är att inte ”städa upp” för mycket utan bevara spår av industriverksamheten. Befintlig härd med tillhörande kåpa bevaras och den ursprungliga rumsvolymen bevaras till minst hälften för att härden och rummet ska kunna upplevas i sin helhet.

Hus 20 – Maskinhuset



Hus 20 – perspektiv från Evenemangstorget (Koncept)

Maskinhuset är tänkt att innehålla restaurang, kontor och handel. I de övre nya våningsplanen (ej hela byggnadsvolymen) möjliggörs även för bostäder (fyra lägenheter) alternativt kontor. För att bevara industrikaraktern och upplevelsen av densamma, så ska industrihallens traversbana behållas likaså traversbanor längs långsidorna, samt att full takhöjd ska behållas i västra gaveln.

För att öppna upp byggnaden mellan Bobergsgatan och Evenemangstorget så ska några av fönstren på byggnadens centrala delar dras ned till mark. Men för att byggnadens karaktär inte ska gå förlorad så får fönsterdörrarna en bröstning för att inte visuellt bryta upp sockeln.

Hus 27 – Ångpannehuset



Hus 27 (till vänster) – perspektiv från Bobergsgatan (Koncept)

I Ångpannehuset ska handel finnas i den äldre delen med lanternin och ett kafé i den nyare delen. Nytt entresolplan för en mindre servering över kafédelen föreslås liksom nytt entresolplan över handelsdelen.

Gestaltning för en levande stadsmiljö

Flera av de befintliga byggnaderna har relativt slutna bottenvåningar. Genom att delvis öppna upp dessa bidrar bebyggelsen till att stärka stadslivet vid gator, torg och platser. Samtidigt får inte byggnadernas karaktär av slutna industribyggnader försvinna.

Gasverkets huvudstråk i öst-västlig riktning går längs det norra luftledningsstråket, som inom Lilla Gasverket passerar längs Evenemangstorgets södra sida. Att bevara luftledningarna och annan produktionsteknisk utrustning i det offentliga rummet berikar upplevelsen av Gasverkets offentliga miljöer. Ledningsstråket har ungefär samma utsträckning som gasverkets produktionslinje – stenkolets förädling till stadsgas - d.v.s. gasens väg genom området.

Evenemangstorget utgör Gasverksområdets största offentliga torgbildning, och ska nyttas till både permanenta och tillfälliga program, som loppis, uteserveringar och föreställningar. Torgets innersta zon markeras av en rektangulär marktelyta med en grund vattenspegel som reflekterar himmel och byggnader.



Evenemangstorget (Sweco Architects)

Aktivitetstorget är utformat för att både utgöra en resurs för hela stadsdelen och besökare i Gasverket samt att kunna användas av skolan. På torget uppmuntras till fysisk aktivitet och det finns plats för exempelvis dans, parcour, basket, skate och odling.

Biltrafik, bilparkering

Evenemangstorget planläggs som TORG. Torget ska vara en yta för både tillfälliga och mer permanenta evenemang, som kan upplåtas som blockupplåtelse under en längre tid. Olika transporter kan komma att behöva angöra torget. Gatorna inom området planläggs som GATA 1 ”Gångfartsområde, gågata eller motsvarande”. Trafikkontoret kan trafikreglera gatorna till gågata eller gångfartsområde. Denna flexibilitet är bra för att kunna anpassa gatornas användning utifrån utvecklingen av området. Dessutom behöver planbestämmelserna för gatumarken för Lilla Gasverket anpassas till den gällande detaljplanen, Gasverket Västra eftersom halva aktivitetstorget och delar av gatorna redan är detaljplanlagda. Bobergsgatan planläggs som ”GATA1, Fordons-, gång- och cykeltrafik”.

Bilparkering regleras i hållbarhetskraven. Parkering ska anordnas på kvartersmark, dvs. inom byggrätterna. Inom planområdet är det inte möjligt att anordna parkering under byggnaderna på grund av byggnadernas höga kulturvärden och att övrig mark är allmän platsmark. För boende gäller p-normen 0,5 vilket innebär att 32-39 parkeringsplatser behöver anordnas (beroende på om det blir bostäder eller kontor). Dessa placeras i det tänkta garaget under nyproduktionen inom Gasverket Östra, alternativt i det så kallade Bergrumsgaraget.

Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontorets tidiga bedömning var att detaljplanens genomförande kunde antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen

(2010) 4 kap 34 § eller Miljöbalken 6 kap 11 §. De miljöaspekter som bedömdes ge en risk för betydande miljöpåverkan var kulturmiljö och markmiljö, vilka redovisas i fördjupning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för Lilla Gasverket.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En ombyggnad som möjliggör en långsiktig förvaltning av fastigheten, med möjligheter till marknadsmässiga hyresintäkter, bidrar till att gasverksbebyggelsens kulturvärde kan bestå långsiktigt. I vissa fall innebär de föreslagna åtgärderna att det kulturhistoriska värdet minskar t.ex. genom att den industrihistoriska läsbarheten försämras, som för hus 20. Flera av de föreslagna åtgärderna ger å andra sidan förutsättningar att med minsta möjliga påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde ställa om till en ny funktion.

Planförslaget bedöms innebära ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön inom planen samt bidra till att tillgängliggöra området för allmänheten, vilket innebär potential till märkbart positiva konsekvenser för Gasverket som helhet.

Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och riksintresset för nationalstadsparken

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården eller på riksintresset för nationalstadsparken.

Miljö kvalitetsnormer för vatten samt dagvatten

Husarviken och Lilla Värtan är påverkade av föroreningar från det förorenade grundvattnet. Genom att marken och byggnaderna saneras, samt att marken hårdgörs innebär planförslaget en minskad infiltration och därmed belastningen från eventuellt förorenat grundvatten och därmed förorening i vatten. Sammantaget bedöms planförslaget ge positiva konsekvenser, i och med att det ger goda förutsättningar för att minska föroreningsbelastningen på Lilla Värtan.

Markmiljö

De höga antikvariska värdena på byggnaderna inom området har värderats högre än en fullständig sanering. Med tekniska lösningar uppfylls kraven på inomhusluft, samt Norra Djurgårdsstadens övergripande mål på att området ska kunna nyttjas för bostads- och kontorsändamål av innerstadskaraktär och att påverkan på människors hälsa ska vara så liten som möjligt.

I och med att föroreningssituationen i och kring byggnaderna dokumenteras och förs vidare till byggherrar och bostadsrättsföreningar via tomträttsavtal kan det långsiktiga skyddet för människors hälsa också säkerhetställas. Planförslaget bedöms sammantaget bidra till positiva konsekvenser för människors hälsa.

Buller

För att Gasverket ska kunna vara en levande stadsdel med evenemang och lekande

barn på aktivitetstorget, samt boende i direkt anslutning till dessa två torg, innefattar detaljplanen krav på bullerdämpning för samtliga fasader på hus 14 och på den södra fasaden på hus 20. Detta kan ev. innebära visst avkall på kulturmiljön.

Planprocess

I start-PM för Gasverket Östra (Lilla Gasverket ingår) står att detaljplanen hanteras med normalt förfarande. Anledningen till att detaljplanen bröts ur Gasverket Östra beskrivs under Tidigare ställningstaganden.

Samråd

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-09-30 - 2015-11-11.

Länsstyrelsen bedömde i sitt yttrande att planförslaget riskerade att bli olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet till följd av markföroreningar.

Tillsammans med Länsstyrelsen kom staden fram till att det långsiktiga skyddet kan upprätthållas och säkerhetsställas med hjälp av tomträttsavtal mellan staden och köpare av respektive byggnad.

Övriga synpunkter rörde framförallt kulturmiljö. Flera remissinstanser har bland annat varit kritiska till att neddragningar för entréer görs genom befintliga socklar och att nya bjälklag uppförs i de stora rumsvolymer. Mer utförlig beskrivning av produktionsteknisk utrustning, vad som sker med den och förslagens konsekvenser gällande utrustningen har efterfrågats. Övriga synpunkter har rört MKB:ns nollalternativ, framtagande av riskutredning, utbredningen av kapporna kring husen. De synpunkter som inte tillgodosågs är bland annat ändring av gångfartsområde och torg till gata.

Efter samrådet förtydligade stadsbyggnadskontoret handlingarna vad gäller produktionsteknisk utrustning samt minskade antalet möjliga neddragningar för entréer på hus 20. Kontoret bearbetade även samtliga skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-05-25 – 2016-06-27. Under granskningen inkom 7 yttranden. Synpunkterna handlade främst om gångfartsområde, torg, markmiljö, risk och kulturmiljö.

Revidering efter granskning

Revideringar av planhandlingar har gjorts efter granskning, dels utifrån inkomna synpunkter och dels utifrån stadsbyggnadskontorets egna vidare arbete. Ändringarna är av redaktionell karaktär och därmed behöver inte detaljplanen granskas på nytt.

Plankartan

- f-bestämmelserna var inte numrerade på kartan vilket har korrigerats,
- gångfartsområde har ändrats till gata med precisering,
- bestämmelsen *"Underhållsarbeten ska utföras i huvudsak med ursprungliga material och tekniker anpassade till byggnaderna så att det kulturhistoriska*

värdet inte minskar” ändras till ”Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden”,

- q2 har förtydligats med att hård *med kåpa* ska bevaras,
- q6 kompletteras med att ursprunglig port med beslagning ska bevaras,
- två trappor fattades i grundkartan, en för hus 20 och en för hus 27. Dessa har lagts till i plankartan och fått användningsbestämmelse och
- nya bjälklag föreslås i hus 14,20 och 27. Förslagen har funnits med sedan samrådet, men plankartan möjliggör inte detta. Planbestämmelsen q2 och q6 om att bjälklag i ny nivå inte får tillskapas för hus 14 och 27 har tagits bort och planbestämmelsen q4 för hus 20 har ändrats till att *”Nya bjälklag i ny nivå får inte tillskapas mot Bobergsgatan”*.

Planbeskrivningen

Förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen avseende följande:

- förtydligande om tomträttsavtalet med avseende på markföreningar,
- texten om gång- och cykelbana utmed Gasverksvägen har ändrats,
- att Staden ansvarar för luftledningsstråket har förtydligats i genomförandebeskrivningen,
- antalet lägenheter är för få för att en bilpool ska komma tillstånd för Lilla Gasverket, men antalet lägenheter ska tas med i den övergripande kalkylen om antalet bilpoolparkeringsplatser för Gasverket,
- skillnaden i status och bedömning mellan Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och Nyréns antikvariska förundersökning,
- att riskutredningen avser både Lilla Gasverket och Gasverket Östra och att de bostäder som behöver tidsreglerad inflyttning inte finns inom Lilla Gasverket och texterna om bjälklag har justerats.

I kvalitetsprogrammet för gestaltning har justeringar gjorts som föranletts av ändringar på plankartan.

Planavtal

Planavtal finns upprättat vilket reglerar kostnaden för framtagandet av detaljplanen. Byggaktören står för kostnaden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget bidrar till ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och utemiljön, samt bidrar till att tillgängligöra området för allmänheten. Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården eller på riksintresset för Nationalstadsparken.

Planförslaget innebär en omfattande sanering av den yttre miljön och byggnaderna. Dagvattnet kommer att renas och därmed minskar de negativa konsekvenserna på Husarviken. Byggnaderna kommer inte saneras fullständigt men med hjälp av tekniska lösningar kommer kraven på inomhusluft för föreslagen markanvändning att klaras. Stadsbyggnadskontoret gör den sammantagna bedömningen att de positiva konsekvenserna av förslaget överväger de negativa.