



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Jonas Claeson
Tfn 08-508 275 92

PLANBESKRIVNING

2009-05-15

Bilaga 3

1(18)

Dp 2008-12203-54

Detaljplan för del av
Norra Djurgårdsstaden (västra delen)
i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården
i Stockholm
Dp 2008-12203-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförande-
beskrivning samt denna planbeskrivning. Till handlingarna hör även en
övergripande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken, med en
särskild fördjupning för planområdet, samt en illustrationsbilaga.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande
stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra
bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för
industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse i en andra utbyggnadsetapp om nio kvarter,
inklusive en friliggande förskola, omfattande ca 1250 lägenheter. Detaljplanen
omfattar även mark för allmänt ändamål, gata och park. Planen skall också
möjliggöra en långsiktig förstärkning av de ekologiska spridningssambanden
mellan Hjorthagen och Norra Djurgården.

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2, Karantänen 1 och 2,
Ängsbotten 5, 6, 7 och 8 samt Norra Djurgården 1:1. Planområdet uppgår till
ca 7,5 ha. Planområdet ingår i ett större utbyggnadsområde som framgår av
illustrationen på sid 4.

Stockholm stad är lagfaren ägare av all mark inom det avgränsade
detaljplaneområdet. Fastigheterna upplåts genom tomrätt och arrenden.

Markanvändning och bebyggelse

Planområdet har under en längre tid ingått i eller legat i anslutning till befintlig
gasverksamhet och i huvudsak använts för industriändamål. Inom delar av
planområdet bedrivs idag verksamheter för handel. All industriverksamhet
inom området är avvecklade med undantag för den intilliggande
gasverksamheten. En förutsättning för ett genomförande av detaljplanen är att

befintlig gasverksamhet avvecklas. Enligt avtal mellan Fortum och staden skall gaslagring närmast planområdet avvecklas senast 2010 och verksamheten inom hela gasverksområdet skall avvecklas senast 2013.

Mark, topografi och landskapsmässiga förutsättningar

Planområdet har tidigare utgjorts av sjöbotten som sedermera, i samband med landhöjningen, övergått till att bli ett dalstråk mellan vegetationsbeksädda höjdparter såsom Hjorthagsberget och Ugglebacken. Gräsmarker och vattenområden har fyllts ut och förändrats i takt med gasverksamhetens utveckling. Huvuddelen av planområdet är relativt plant, då det i huvudsak utgörs av utfylld mark, förutom den del av planområdet som omfattar Hjorthagsparken. Marken inom planområdet är delvis förorenad genom tidigare industriell verksamhet och genomförda utfyllnader. Vid marksanering sker ytterligare utfyllnader vilket skapar nya landskapsmässiga förutsättningar. Även delar av Hjorthagsparken kommer att förändras, där en så kallad "hot spot" för markföroreningar återfunnits. Arbetstunneln för markförläggning av kraftledningar utgör för tillfället en tydlig åverkan i Hjorthagsparken.

Trafik och kommunikationer

Områdets vägar nyttjas i hög utsträckning för genomfartstrafik mellan Ropsten och Roslagstull/Universitetet via Gasverksvägen och Björnnäsvägen. Denna trafik uppgår till ca 14 000 fordon/dygn på Gasverksvägen och ca 20 000 fordon/dygn på Fiskartorpsvägen/Björnnäsvägen.

Området nås med buss 55 vars sluthållplats ligger i Hjorthagen samt via tunnelbanans station Ropsten (drygt 500 meter från planområdet).

Den pågående gasverksamheten begränsar i dagsläget möjligheterna till gång- och cykeltrafik inom området. Befintligt cykelstråk längs Husarviken mellan Ropsten och Roslagstull/Universitetet/Fiskartorpsvägen nyttjas dock i stor omfattning. Även sträckningen Ropsten mot KTH och city nyttjas.

PLANERINGSBAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 1999

Stockholms Översiktsplan 1999 utgår ifrån strategin att bygga staden inåt, dvs att utveckla Stockholm på ett hållbart sätt genom att återanvända redan ianspråktagen mark och genom att bevara och utveckla Stockholms karaktär och grönstruktur. Stadsutvecklingsområdena utgör Stockholms främsta utbyggnadsresurs framöver och tolv sådana områden pekades ut i planen, bland annat äldre verksamhetsområden belägna inom det halvcentrala bandet runt innerstaden. Här föreslås att markanvändningen förändras till en mångfunktionell stadsbebyggelse, med goda samband mellan boende, arbete, kultur och service, där kollektivtrafiken kan nyttjas effektivt. Gasverket-Storängsbotten har i stadens övergripande planering varit avsatt för att omvandlas till en ny stadsdel sedan slutet på 1980-talet. Tidigare gällde detta även området Fisksjöäng norr om Husarviken, som nu återställs som grönområde.

Det aktuella planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Husarviken (Norra Djurgårdsstaden). Översiktsplanens inriktning är att området kan bebyggas då stadsgasproduktionen upphör och marken renats. Den kulturhistoriskt värdefulla gasverksbebyggelsen, i synnerhet gasklockorna, kan ingå i en kulturpark. Aktuell detaljplan överensstämmer därmed med översiktsplanen.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger i anslutning till Gasverksområdet som är en av miljöerna i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och speglar den storartade kommunala satsning som gjordes under 1890-talet. Riksintresset, som är utpekat med stöd av miljöbalken 3 kap § 6, ligger till grund för övervägandena i Översiktsplan 99.

Kungliga nationalstadsparken

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

Kungliga nationalstadsparkens gräns på land framgår av Översiktsplan 99 och ger vägledning för detaljplaneringen i det aktuella området. Översiktsplanen har preciserat gränsen i förhållande till hur den översiktligt angetts av riksdag och regering och följer därmed intentionerna vid lagregleringen. Fördjupning av Översiktsplan 99 för Kungliga nationalstadsparken föreslår smärre justeringar av gränsen. Det gäller gränsen sydväst om Husarviken där den föreslagits ansluta till nuvarande fastighetsgränser, befintliga staket och vägar. Fördjupningen av översiktsplanen för Kungliga Nationalstadsparken antogs av Kommunfullmäktige den 20 april 2009.

Program för stadsutvecklingsområdet 2001

Ett program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden utarbetades under 2001 och har varit föremål för samråd. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planering av området och redogör för dess resurser, potential och restriktioner i tid och rum. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsmängder, försörjningssystem och utvecklingsstrategier för områdets olika delar. I programmet visas hur området tillsammans med energi- och hamnanläggningar kan inrymma omkring 10 000 bostäder och arbetsplatser för 30 000 personer med en utbyggnad över en 20-årsperiod. Programmet redogör också för vilka trafiksystem som behövs, tex. Norra länken. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 12 juni 2003 kontorets redovisning och beslutade gå vidare i planeringen för bl.a Norra Djurgårdsstaden. Som underlag till programmet togs fram trafikutredningar, landskapsanalys samt en övergripande miljöbedömning mm.

I programmet och stadsbyggnadsnämndens beslut anges att området (Norra Djurgårdsstaden) skall användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. Området beräknas innehålla ca 5000 lägenheter i blandad bebyggelse med lokaler för verksamheter och annan offentlig service. Gator och torg planteras med träd och gröna bostadsgårdar eftersträvas. De befintliga parkerna som gränsar till området ska rustas upp och anpassas till de krav som den nya bebyggelsen medför. Längs Husarviken etableras en ca 25 meter bred grön zon bestående av befintlig och ny vegetation. Arkitekturens karaktär ska väljas med hänsyn till platsen och angränsande arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.



Visionsbild för stadsutvecklingsområdet. Området markeras med ring. Bild: Stockholms stad genom Dynagraph AB

Samråd kring detaljplan 2005

Med stöd i programmet för stadsutvecklingsområdet 2001 togs ett förslag till detaljplan för en första etapp av Norra Djurgårdsstaden fram kring vilket samråd hölls 2005. Planområdet omfattade hela området från Ängsbotten till Husarviken och innehöll ca 1900 bostäder. Förslaget mötte mycket kritik, huvudsakligen när det gällde påverkan på områdets naturvärden och på landskapsbilden, främst ur Kungliga nationalstadsparkens perspektiv.

Efter samrådet har planförslaget bearbetats. Det nu aktuella planområdet utgör endast den södra delen av samrådsförslaget och inom detta område har förslaget reviderats, huvudsakligen genom att på olika sätt omfördela och strukturera om exploateringen. Till exempel har bebyggelse kring befintlig spridningskorridor minskat och omstrukturerats vilket inneburit att korridoren breddats. Ett grönt stråk mellan ingenjörsvillorna och Hjorthagsparken har skapats. Husen i östra delen av planområdet har minskat i antal, från tidigare sju hus till tre hus samt en låg friliggande förskola. Bebyggelsens möte med parken och de ekologiska konsekvenserna har studerats ytterligare. Byggnadshöjderna mot Kungliga nationalstadsparken har anpassats bättre. Gatustrukturen har rätats upp för att skapa gröna fonder mot Hjorthagsparken och Kungliga nationalstadsparken.

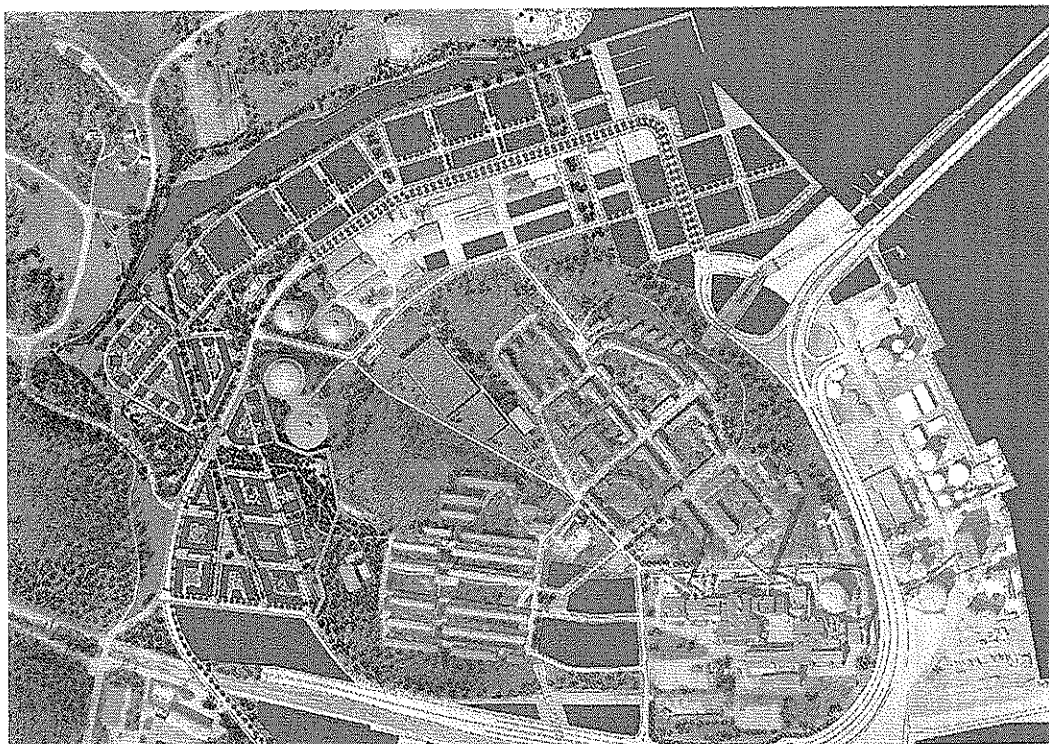
Detaljplanen för den norra delen antogs av kommunfullmäktige den 3 november 2008.

Fördjupat program och miljökonsekvensbeskrivning 2007

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under plansamrådet, samt införandet av ny MKB-lagstiftning, beslutade stadsbyggnadsnämnden i november 2006 att ett fördjupat program för Hjorthagen skulle arbetas fram parallellt med framtagandet av en MKB för hela området. En omvandling och utbyggnad av Hjorthagen har för vissa frågor bedömts kunna innebära risk för betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en MKB, med särskilda krav på bland annat samrådsförfarandet, har upprättats. Samråd kring MKB:n genomfördes under vintern 2007/2008 och

revideringar har genomförts under våren 2008. Upprättad MKB avses ligga till grund för de detaljplaner som är nödvändiga för områdets omvandling. Avsikten är att till varje detaljplan inom området upprätta områdesvisa fördjupningar av MKB:n, så kallade fördjupnings-PM. MKB:n i sin helhet samt fördjupnings-PM till den aktuella detaljplanen biläggs planhandlingarna.

Det fördjupade programmet förtydligar innehållet i programmet för hela stadsutvecklingsområdet från 2001. Det behandlar den planerade långsiktiga utvecklingen av området och redogör för ny bebyggelse, områdets sammantagna försörjning av kommunal och kommersiell service (förskola, skola mm), trafikförsörjning etc. Det visar också på möjligheter att tydligare knyta Hjorthagen till den nya bebyggelsen på gasverksområdet. Det fördjupade programmet är upprättat som ett så kallat dynamiskt program, där planeringsunderlag fylls på i takt med nya utredningar som tas fram.



Programområdet Hjorthagen. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

Beslut om miljöprofilering

Kommunfullmäktige har i budget för 2009 samt i miljöprogrammet 2008-2011 beslutat att två nya bostadsområden i Stockholm skall utforma och utveckla en miljöprofil. Ett av dessa områden skall vara Norra Djurgårdsstaden.

I rapporten Miljöstadsdelar i världsklass som arbetats fram under hösten 2008 och våren 2009 föreslås fem fokusområden. Dessa är energi, kretslopp, klimatanpassning, hållbara transporter samt livsstilsfrågor. Visionen i arbetet med miljöprogrammet är att stadsdelen ska vara en miljöstadsdel i världsklass.

Detaljplan

För delar av planområdet gäller idag Pl 2257 från 1940-03-01 samt Pl 5256 från 1961-11-07 vilka reglerar användningen till park respektive industriändamål och specialområde för spårtrafik. För del av befintlig gata råder områdesbestämmelser Ob 87032 från 1989-05-31 som innebär utökad bygglovplikt, skyldighet att söka rivningslov samt skydd för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ungefär hälften av planområdet rör mark som idag inte är detaljplanelagd.

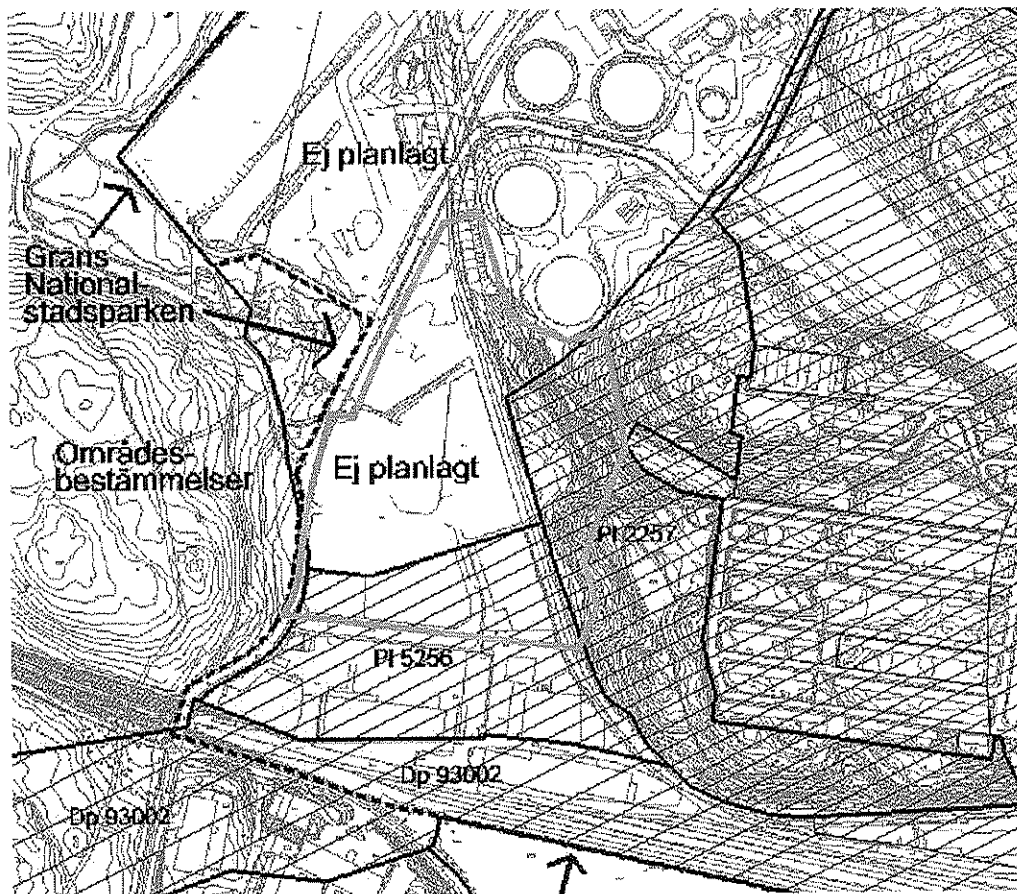


Illustration över gällande planer och Nationalstadsparkens gräns (streckad, enligt det antagna Förslaget till fördjupad översiktsplan för Kungliga nationalstadsparkens stockholmsdel).

Norra länken

Våren 2007 påbörjades byggandet av Norra länken som kommer att passera ca 100 meter söder om planområdet längs Värtabanans rangerbangård. Hela Norra länken planeras vara i drift tidigast år 2015.

Då Norra länken öppnas minskar/försvinner behovet av att hålla öppet för genomfartstrafik på Björnnäsvägen och Fiskartorpsvägen genom Nationalstadsparken. Björnnäsvägen avses därför stängas för genomfartstrafik mellan Fiskartorpsvägen/Gasverksvägen och Roslagsvägen. Eventuellt kan vägen hållas öppen för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.

Planeringsmål för ny bebyggelse

I det fördjupade programmet för Hjorthagen har 16 mål för områdets utveckling utarbetats. Målen är indelade i fyra huvudgrupper – sociala, ekologiska/miljömässiga, ekonomiska och fysiskt-rumsliga aspekter. Grupperna samspelar och flera mål berör fler än en av grupperna. Utgångspunkten för målformuleringarna är bla de 16 nationella miljö kvalitetsmålen, Stockholms miljöprogram, Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass samt stadens budget för 2008 med inriktning för 2009-10. Nedan sammanfattas de 16 målen i korthet:

Sociala mål:

- God tillgång till offentlig och kommersiell service.
- En trygg boendemiljö för såväl vuxna som barn.
- En god integration mellan befintligt och nytt i Hjorthagen samt dess omgivning.
- Närhet till park- och grönområden samt goda rekreativmöjligheter.

Ekonomiska mål:

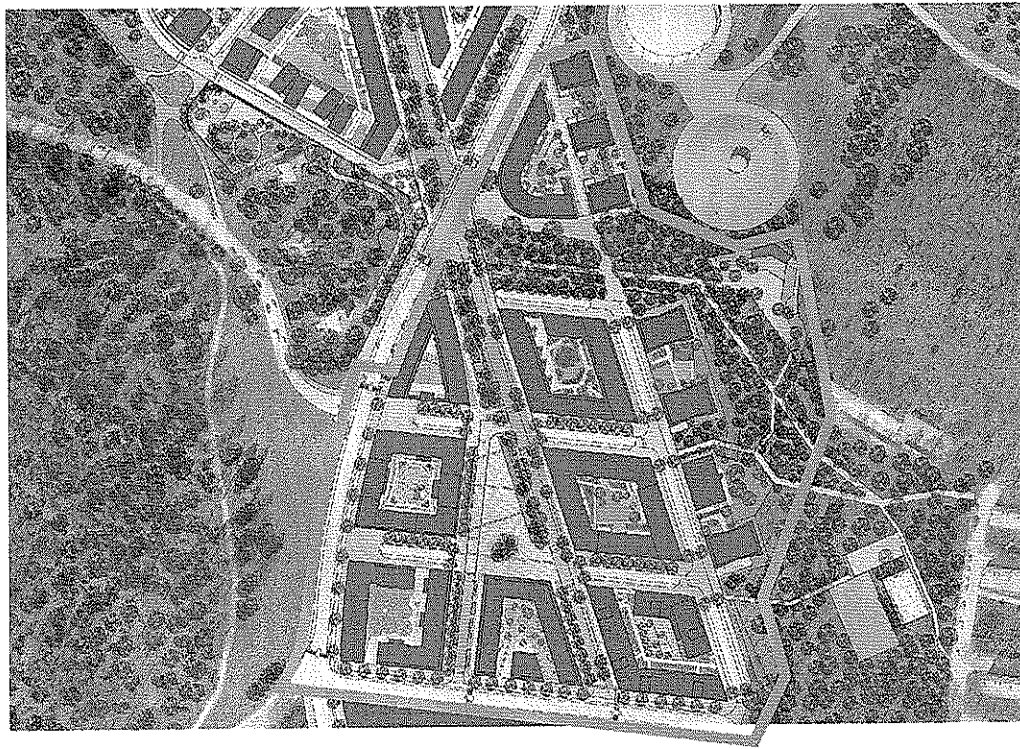
- Återanvända marken.
- Effektivt använda marken.
- Tillvarata Hjorthagens centrala läge i regionen.
- Verka för ett gott företagarklimat.

Ekologiska och miljömässiga mål:

- Begränsa klimatpåverkan.
- Åtgärda förorenade områden.
- En hälsosam boendemiljö.
- Värna och utveckla biologisk mångfald.

Fysiskt-rumsliga mål

- En tillgänglig, levande och varierad stadsbebyggelse med identitet.
- Värna och tillvarata den kulturhistoriska bebyggelsemiljön.
- Tillvarata den värdefulla stads- och landskapsbilden.
- En mycket god kollektivtrafikförsörjning och gång- och cykelstråk.



Illustrationsplan för planområdet. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

Planförslaget ersätter tidigare gällande detaljplaner och medger bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål med utrymmen för verksamheter i byggnadernas markplan samt en friliggande förskola. Antalet bostäder i detaljplanen uppskattas sammantaget till ca 1250 st. Staden eftersträvar en blandning av upplåtelseformer och i planområdet är fördelningen drygt 35% bostadsrätter och 65% hyresrätter. Fördelningen beror delvis på det stora antalet studentlägenheter som upplåts genom hyresrätt, ca 250 st.

Angiven gatumark, "GATA", anordnas för områdets trafikförsörjning och tillgänglighet till bebyggelsen, samt för att säkerställa stråk för gång- och cykeltrafik.

Med på plankartan ”PARK” angiven användning avser yta i huvudsak anordnad som anlagd park för områdets försörjning av vegetation och grönytor, samt för friytor avseende rekreation, vistelse och lek. I parkmark anordnas även vissa stråk för gång- och cykeltrafik samt byggnader för uteserveringar eller bemannade parklekplatser.

Angivet ”TORG” avser yta i huvudsak anordnad för serveringar, torghandel eller annan publik verksamhet. Torg ger också möjlighet för angöringstrafik till bebyggelse.

På plankartan ”B” angiven användning avser i huvudsak bostadsbebyggelse i vilken förskola, garage under mark och andra bostadskomplement får inrymmas. Butiker och verksamheter får inrymmas i bottenvåning mot gata där så prövas lämpligt. Utskjutande bostadsbebyggelse över gatumark anges med beteckningen ”(B)”. I den bebyggelse som vänder sig mot områdets torg och huvudaxel samt i andra lämpliga lägen skall centrumverksamheter, tex butiker eller verksamhetslokaler inrymmas ”BC”.

På plankartan ”E” angiven användning avser teknisk anläggning.

Mark på plankartan angiven ”P” får användas för garage under mark. Syftet med bestämmelsen är att det skall vara möjligt att ordna garage i en särskild fastighet, som huvudsakligen skall kunna nyttjas av boende i kvarteret. I de lägen där parkering är möjlig under gata eller park skall garage kunna anordnas vilket markeras med ”(P)”. Parkeringsplatser avsedd för bilpool anges på plankartan med beteckningen ”P1”. Syftet med bestämmelsen är att kunna upplåta parkeringsplatser för bilpool på kvartersmark.

På plankartan ”SC” angiven användning avser byggnad i vilken förskola får inrymmas. I det fall underlag för förskoleverksamhet på sikt avtar eller förändras tillåts centrumverksamheter i byggnaden.

Begränsning av markens bebyggande

Område betecknat med prickar får inte bebyggas. Det gäller främst de gårdar som vänder sig mot Hjorthagsparken där gården inte är underbyggd med garage.

Område betecknat med ringar och prickar får bebyggas över och under med kör- och planteringsbart terrassbjälklag. Detta gäller för bostadsgårdarna. Komplementsbyggnader såsom cykelparkering eller andra klimatskyddande åtgärder tillåts där det bedöms lämpligt.

v1: Fri höjd över gata minst 15 meter. Pelare får anordnas på gatumark och utgöra ett maximalt ytmått på ca 1,5m².

v2: Fri höjd över gata minst 3,5 meter.

v3: Portik skall anordnas till en fri höjd av minst 4,5 meter.

Markens anordnande

Avgränsning med ringar markerar att körförbindelse inte får anordnas.

Utformning

Vid planering och utformning av bebyggelsen har utgångspunkter bl.a varit områdets läge i anslutning till Stockholms innerstad, omkringliggande natur- och

kulturmiljö samt den kulturhistoriskt värdefulla gasverksbebyggelsen. Avsikten är att planera och utveckla en stadsdel med relativt hög exploatering och som på sikt utgörs av blandad användning. I planeringen har beaktats dels områdets park- och naturvärden, dels områdets trafikmässiga förutsättningar.

Detaljplanen omfattar den andra utbyggnadsetappen i Norra Djurgårdsstaden där bebyggelsen samlas kring ett centralt beläget torg samt stråk för gata och park. Stråket utgör den södra delen av en längre grön axel som planeras till Husarviken som ligger norr om det nu aktuella planområdet, Dp 2001-07633-54.

Bebyggelsen utformas som nio kvarter med en slutenhet mot områdets centrala platser och gator, och öppen bebyggelse i form av sex bostadshus mot park och natur. För fasader mot huvudgator ställs särskilda krav på en stadsmässig utformning.

Särskild hänsyn har tagits till den planerade spridningskorridoren för eklevande arter inom området. Funktionsmättet 50 meter inklusive angoringsgator mellan bebyggelsen har hållits som riktvärde. Inom måttet ska vegetation planeras för att långsiktigt förstärka spridningssambanden mellan Hjorthagen och Norra Djurgården.

Byggnadsvolymer

Med plustecken och siffror i romb anges högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet. Med plustecken och siffror i dubbel romb anges högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet.

Bostadsbebyggelsen uppförs i varierade våningsantal, från sex till åtta våningar, med delvis indragna takvåningar, beroende på lämplighet och ljusinfall. Närmast Kungliga nationalstadsparken i väster är bebyggelsen lägre. I vissa lägen, som tex visuellt exponerade platser, kan bebyggelsen markeras och utformas med avsteg från de generella utformningsprinciperna.

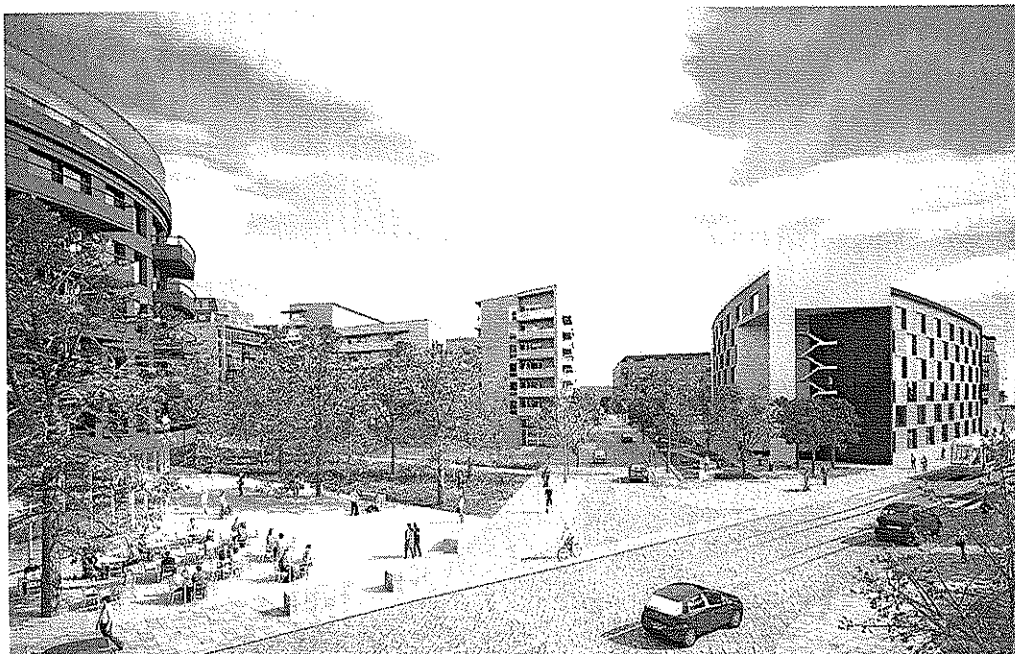
Bebyggelsens gatuplan skall utgöras av en förhöjd våning för att möjliggöra lokaler för kommersiellt ändamål eller social service i vissa lägen, samt för en tydlig sockelverkan i bebyggelsen.

Utförande

- f1:** Balkonger mot gata och torg får anordnas till ett maximalt djup av 2,5 meter. Balkonger får ej glasas in.
- f2:** Balkonger mot gata och torg får anordnas till ett maximalt medeldjup av 1,9 meter. Balkonger får ej glasas in.
- f3:** Utöver angiven bygg rätt får loftgångar anordnas längs husens gårdsfasader samt till trapphus till ett djup av 2,2 meter.

Färg och fasadmaterial

Bebyggelsen skall generellt utformas med fasader av puts, tegel, natursten eller annat naturnära material. Även skivmaterial samt trä kan förekomma där detta bedöms lämpligt. Fasaderna ska generellt ha jordnära färger, avstämda mot den äldre gasverksbebyggelsen och till omgivande natur. I områdets centrala delar kan en ljusare och klarare färgskala prövas. Bebyggelsens utformning fastställs i kvalitetsprogram och bygglovsskede.



Perspektivskiss från norr. Bild: Aaro Designsystem AB.

Balkonger och burspråk

Utformningen och omfattning av balkonger och burspråk skall ske med utgångspunkt i fasadernas orientering. Mot gator, i synnerhet områdets huvudgator, skall en tydligt stadsmässig karaktär ges, där balkonger och burspråk skall vara väl integrerade i fasaden. Upp till en höjd av minst 3,50 meter från gatunivån skall hållas fritt från balkonger och burspråk. Mot gårdarna kan fasaderna ges en friare karaktär med ett mer varierat fasadliv. Följande riktlinjer gäller där annat inte anges:

- Balkonger får utföras med ett maxmedeldjup om 1,6 meter över gata, burspråk med ett maxmedeldjup om 80 cm.
- Mot bostadsgårdar får balkonger, burspråk och utskjutande entrépartier utföras inom ett avstånd av högst 2,5 meter från fasaden. Burspråk mot gårdssida får gå ner till gårdsbjälklagets nivå. Balkonger får placeras lägre än 3 meter över gårdsbjälklag.

Riktlinjerna är avsedda att vara vägledande och tydliggöra skillnaden mellan gårdssidan och gator med olika karaktär. Det övergripande syftet är att balkonger mot gata inte skall upplevas som dominerande och att de hänger ut över gatan. Avsteg från riktlinjerna kan göras där Stadsbyggnadsnämnden så prövar lämpligt, till exempel för att fullfölja en medveten gestaltungsidé eller för att uppnå en bättre helhetslösning.

Inglasning av utskjutande balkonger mot gata får inte ske i efterhand. I den föreslagna bebyggelsen förekommer inglasade balkonger vid lägen där andra alternativ för att uppnå rekommenderade bullernivåer ej är möjliga.

I ett kvarter skjuter en större byggnadsvolym ut över gatan, vilket regleras genom särskild bestämmelse. Byggnadsvolymen landar med en pelare på gatumark vilket regleras genom servitut.

Tak

Taklutning ska vara 5-25 grader. I de fall sedumtak eller annat naturmaterial väljs tillåts lägre taklutningar. Om taket utformas med teknik för

energiproduktion där en annan takvinkel förbättrar förutsättningarna tillåts avvikelser.

Bostadsgårdar

Bostadsbebyggelsens gårdar skall i huvudsak vara gröna och trädbevuxna samt anordnas med ett för ändamålet lämpligt planteringsdjup. Ett planteringsdjup om ca 1 meter rekommenderas. Närmast alla gårdar är underbyggda med garage, vilket ställer krav på gårdarnas bjälklagskonstruktioner. Genom modellering av marken på gårdarna kan höjderna variera. Den på plankartan illustrerade gårdshöjden är avsedd att tolkas som en högsta genomsnittlig gårdshöjd. I de fall öppningar från gata mot gård förekommer bör höjden på gården inte överstiga sikthöjden från gatan. På samtliga gårdar skall utrymme för småbarnslek anordnas.

Förskolegård

Vid förskolor skall utrymme för småbarnslek anordnas med anpassning till den befintliga Hjorthagsparken och dess värdefulla ekologi. Förskolor på kvartersmark anordnas med mindre utsläppsgård i anslutning till entrén. *Se vidare under service.*

Lokaler i bebyggelsens gatuplan

I välexponerade lägen ska lokaler för offentlig och kommersiell service möjliggöras i bebyggelsens gatuplan genom en förhöjd bottenvåning. I övrigt får lokaler anordnas i bebyggelsens gatuplan där så bedöms lämpligt. *Se vidare under service.*

Parkering inom kvartersmark

Parkering för bostadsbebyggelsen anordnas på kvartersmark under bebyggelsen och de något upphöjda gårdarna. Parkering för bilpool anordnas på parkeringsplatser utmed gator på angiven kvartersmark.

Parkering under gatumark

Parkering för bostadsbebyggelsen kan anordnas under gatumark där det är tekniskt och stadsbyggnadsmässigt möjligt vilket är markerat på plankartan.

Parkering under parkmark

Parkering för bostadsbebyggelse kan anordnas under parkmark där det är tekniskt och stadsbyggnadsmässigt lämpligt vilket är markerat på plankartan.

Kvalitetsprogram

Upprättande av ett kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning samt miljösatningar ingår som en del i avtalen med byggherrarna och avses tas fram i anslutning till planarbetet. I detta kommer de gestaltungsambitionerna och avsikter för att skapa en miljöstadsdel i världsklass att fastställas. Syftet med programmet är dels att underlätta samordning av olika gestaltungsfrågor och dels att utgöra ett underlag vid projektering, bygglov och genomförande.

Byggnadsteknik

Grundvattensänkande åtgärder får ej vidtagas.

Sopsug för hantering av hushållsavfall ska anläggas.

Bostadsbebyggelse samt förskolor ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.

Störningsskydd

Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.

Trafikbullernivån inomhus för bostadsbebyggelsen får högst vara 30dB(A) ekvivalent ljudnivå. Maximal trafikbullernivå inomhus får vara 45dB(A).

Mark och vegetation

Naturmiljöutredning

Calluna AB har på uppdrag av staden tagit fram en naturmiljöutredning (Koffman & Askling 2009) som underlag för planering och MKB.

Naturmiljöutredningen har ur ekologiskt perspektiv bedömt utbredning och utformning av föreslagen bebyggelse i området. I bedömningen ingick att:

- Bedöma om grönstråket som förbinder Norra Djurgården och Hjorthagsparken (avsnittet från Ingenjörsvillorna vidare åt sydöst) kan bibehållas eller få en förstärkt funktion som habitatnätverk för eklevande arter. Funktionen för groddjur har också studerats.
- Ekologisk utformning av grönkorridoren som planeras i norra delen av planområdet och utgör en del av grönsstråket.
- Föreslå eventuella anpassningar och förändringar av bebyggelsens placering.
- Ge översiktliga råd om hur den nyanlagda parken inom marksaneringsområdet bör utformas för att fungera som en del i grönstråket samt vad som är viktigt att beakta inför upprustning av naturmarken i västslutningen av Hjorthagsparken.

Resultatet av naturmiljöutredningen är bland annat att antalet hus i Hjorthagsparkens kant har minskat från sju till fyra hus varav det ena huset övergått till att vara en låg, friliggande förskola. Kvarstående hus är placerade till den förorenade upplagsplatsen samt tunnelmynningen för arbetstunneln för kraftledningen. Grönstråket mellan Hjorthagsparken och Kungliga nationalstadsparken har utökats i bredd från 40 till 50 meter. Parkens utformning har som övergripande mål att stärka värdekärnan för eklevande biotoper och därmed på lång sikt förbättra spridningssambanden mellan Norra Djurgården och Hjorthagen.

Torget

Torget ges en urban prägel med hårdgjorda ytor i sten och grus för det lilla stadstorgets aktiviteter och med växtlighet på stadens villkor. Vatten kommer upp ur torgytan och antyder tillsammans med träd, grusytor och trädäck en riktning norrut mot parkstråket, som formas som en lång grön axel, ett "snitt" i den byggda miljön, där frodig grönska och vatten ger upplevelser både för rörelse och för vistelse.

Den urbana täta staden kring platsen skapar ett stadsmässigt språk som signalerar mötesplats och aktivitet. Parkstråket med sin spång mynnar på torget ut i ett långsgående trädäck. Tillsammans med ett grusbelagt trädtrum som skapar de en rygg för platsens solsida. Här finns solbelysta sittplatser, plintar, liggsoffor och bouleanor.

Torget tyngd- och startpunkt reser sig en grön ö med kant av ljus granit som fungerar som sittplats. På plattan välkomnas besökande av mäktiga pilträd som skapar ett stort grönt skuggande tak att samlas omkring.

Parkutformning

Med utgångspunkt från naturmiljöutredningen genomfördes vintern 2009 skissupdrag för utformning av Hjorthagsparken. Parken ligger indragen från trafiken i ett skyddat läge mellan ny bebyggelse och Hjorthagsbergets brant vid stålgasklockorna. Den nya parken ges en grönskande naturprägel med många träd och frodig markvegetation. Ek är det dominerande trädslaget. Ytvatten inom parken och från den närmaste bebyggelsen utnyttjas för anläggande av nya fuktstråk med anpassad vegetation och öppna vattenytor. Fuktstråket ansluts till en ny groddjurstunnel med kontakt till Norra Djurgården via villatomterna. *Se avsnittet om Grodtunnel.*

En ny bemannad parklek planeras med varierade lekmöjligheter för barn i olika åldrar. Den befintliga fotbollsplanen renoveras och kompletteras med ytor för spontanidrott som till exempel basket, landbandy m.m. Nya gång- och cykelvägar anläggs med anslutning till Abessinien och befintligt gångvägssystem. Parkens läge och naturprägel med varierade biotoper skall ge förutsättningar för spridning av viktiga insekter och djur och på sikt stärka de ekologiska sambanden mellan Hjorthagen och Norra Djurgården.



Perspektivskiss av parkstråket. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

Groddjurstunnel

På grund av markens beskaffenhet kommer vatten från gårdar eller gator endast delvis att kunna infiltreras i området. Planeringen av dagvattenhanteringen innebär att så långt som möjligt fördröja lokalt i området. På så sätt skapas fuktzoner och stråk med vatten vilket är positivt ur ekologisk synvinkel.

Ytvatten från Hjorthagsparken samlas upp intill bebyggelsen i anlagda fuktzoner. Fuktzonerna fungerar även som omhändertagare av regnvatten från intilliggande hustak och bostadsgårdar. I dessa zoner anläggs fuktålig vegetation som är attraktivt även vid lägre vattenmängder. Från fuktzonen som följer spridningskorridoren genom planområdet anläggs en groddjurstunnel under parkstråket samt området huvudgata. Tunneln utgör en spridningslänk

mellan Hjorthagen och Norra Djurgården för groddjur men även andra mindre arter som inte är luftburna. Groddjurstunneln illustreras på plankartan.

Service

Inom området planeras för kommunal service i form av förskolor, service- och gruppbestäder. Två förskolor med sammanlagt åtta avdelningar, varav den ena i en friliggande byggnad, uppfyller det behov stadsdelsförvaltningen anser kommer att finnas för denna del. Serviceboende och gruppbestäder följer även de stadsdelsförvaltningens behovsbedömning.

Annan service i området utgörs av lokaler för verksamheter i bottenvåningar i kvarteren där tex butiker eller andra icke störande verksamheter kan lokaliseras.

Konsekvenser för barn

En övergripande barnkonsekvensanalys för programområdet togs fram under hösten 2008 och våren 2009.

Studien visar att stadens planer för utvecklingen av Hjorthagen i sin helhet är tillfredsställande ur ett barnperspektiv. Även om den föreslagna stadsutvecklingen i Hjorthagen är positiv kvarstår ett antal aspekter som behöver åtgärdas för att förbättra situationen för dagens och framtidens barn och ungdomar i Hjorthagen. Dessa aspekter är mer övergripande och hanteras inom det fortsatta arbetet med programområdet. *Läs mer i det fördjupade programmet för Hjorthagen, tredje versionen maj 2009.*

Gator och trafik

Övergripande förutsättningar och planeringsinriktning

Planområdet berörs idag av genomfartstrafik mellan Östermalm/Ropsten och Roslagstull/Universitetet. Norra länken beräknas att färdigställas för ett öppnande 2015 varvid nuvarande genomfartstrafik i planområdet utgår. Trafik inom planområdet utgörs då i huvudsak av lokal trafik till och från Hjorthagen och området.

Planområdet nås från Ropsten i öster genom Gasverksvägen, samt från Fiskartorpsvägen i söder och väster. På längre sikt planeras en ny huvudgata genom området längs gasverksbebyggelsen från Ropsten till Fiskarstorpsvägen. Dessa trafikplaneringar planläggs genom särskild detaljplan. Vid öppnandet av Norra Länken kan Björnnäsvägen stängas av för allmän biltrafik.

Framtida trafikmängder

Idag trafikeras Gasverksvägen och Fiskartorpsvägen av betydande trafikmängder, i storleksordningen 14-20 000 fordon/dygn. Då Norra Länken tas i bruk och området är fullt utbyggt bedöms trafikmängderna uppgå till mellan 3000-7000 fordon/dygn (Gasverksvägen). På de små lokala gatorna bedöms trafiken uppgå till mellan 200 och 800 fordon/dygn.

Utformning av gator inom området

Planerade gator inom planområdet utformas för lokal trafik. Dubbelsidigt utnyttjade gator utformas med sektioner om 18 meter och trädplanteras samt förses med parkeringsfickor. Längs Hjorthagsparken går en 15 meter bred gata med trottoar som markerar det historiska sambandet där det tidigare legat ett spårområde. Den centrala axeln utformas med en sektion på 25 meter med ett 7,5

meter brett planterat stråk som mynnar ut i det lokala torget. Kvarteren är tillgängliga från alla håll via gator med breda gångbanor.

Vid spridningskorridoren mellan Hjorthagsparken och Norra Djurgården utformas gatorna med hänsyn till de ekologiska sambanden som skall förstärkas.

På den del av Gasverksvägen som går genom området ska spårvagnstrafik kunna anordnas. *Se kollektivtrafik.*

Gång- och cykeltrafik

Vid ett genomförande av detaljplanen bedöms möjligheterna till gång- och cykeltrafik inom och till området utvecklas och förbättras, dels genom förstärkning av befintligt cykelnät, dels genom anordnandet av nya gator och stråk. Cykeltrafik planeras dels på cykelbanor, dels i blandtrafik. Befintligt cykelstråk mellan Ropsten och Universitetet bibehålls och förbättras genom anläggandet av nya gator samt nya separata cykelstråk, bl.a över Fisksjöäng. Nya broar planeras över Husarviken för förbättrad tillgänglighet till Norra Djurgården. Ett högt cykelparkeringsstal (cykelparkeringsplats per lägenhet) eftersträvas inom området. Cykelparkeringstalet kommer att fastställas och redovisas i kvalitetsprogrammet.

Möjligheterna till gångtrafik mellan den planerade bebyggelsen och Hjorthagen har studerats i det fördjupade program som togs fram under 2008. För närvarande finns ett gångstråk vid Hjorthagsbergets västra sida, Böcklingbacken, som sammankopplar befintlig och planerad bebyggelse. Detta gångstråk avses utvecklas och upprustas i samband med byggandet. På sikt planeras även gång- och cykelstråk anordnas längs Hjorthagens IP mellan befintlig gasverksbebyggelse och Ropstens tunnelbaneuppgång i Hjorthagen.

Kollektivtrafik

Området trafikeras i dag av busstrafik med ändhållplatser i Hjorthagen och Sofia. Närmaste tunnelbanestation är Ropsten med uppgång Artemisgatan/ Jägmästargatan på ett gångavstånd av ca 500-600 meter från bostäderna.

I takt med att området utvecklas avses bussförsörjningen initialt förbättras primärt genom tätare turer och nya linjer. I planeringen av kollektivtrafiken ingår utökade turer för buss 55 samt en möjlig förlängning av buss 62 via Storängsvägen till planområdet och Ropsten. Med planerade busshållplatser i området ges ett maximalt gångavstånd på ca 250 meter.

I planeringen har beaktats möjligheten att anordna en stadsspårväg som försörjer området. Utredning om spårvägens sträckning, utformning och genomförande pågår.

Parkering

Garage placeras under respektive kvarter. På de platser det är tekniskt möjligt möjliggörs för parkering delvis under gata eller park. Grundvattenförhållanden samt föroreningsituationen gör det tekniskt komplicerat att tillskapa garage i flera plan under kvarteren. Det är också förenat med mycket höga kostnader.

Parkeringsstalen varierar något beroende på kvartersstorlek, exploateringsgrad och tekniska förutsättningar. Parkeringsstalet för hela området beräknas till ca 0,53p/lägenhet. Det relativt låga parkeringsstalet motiveras av höga ambitioner i miljöprofilarbetet, den höga exploateringsgraden samt de svåra tekniska förhållandena som inte ger möjlighet för fler parkeringsplatser.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att programmets genomförande och därmed detaljplanen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En övergripande miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet har tagits fram. Till detaljplanen följer en fördjupnings-PM av MKB som belyser frågor som identifierats i MKBn.

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planprocessen och redovisas i planbeskrivningen. *Se Mark och vegetation.*

Buller

Planen medför att bostäder anläggs utmed trafikerade vägar där riktvärden för buller delvis överskrids. Av det följer att avstegsfall B tillämpas för bebyggelsen för att klara bullersituationen. Det innebär att avsteg görs från bullernivåerna utomhus på 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och att samtliga lägenheter därför skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

När Norra länken tas i drift år 2015 kommer bullersituationen avsevärt förbättras eftersom trafikmängden längs områdets huvudgata beräknas minska med ca 75 % vid den tidpunkten.

Markföroreningar

Planområdet ingår i ett större område som tidigare hyst industriell verksamhet och marken i området är delvis förorenad. Provtagning av mark och grundvatten har skett inom planområdet sedan 1980-talet. Proverna visar förhöjda halter av metaller, PAH och cyanid, och inom planområdets nordöstra del har en s.k. "hot spot" (upplagsplats) påträffats, vilken bedömts utgöra det enskilt mest förorenade delområdet. Upplagsplatsen utgörs av ett äldre stenbrott vilket fyllts ut med restmassor från den tidiga gasproduktionen i området. Eftersom stenbrottet användes till byggandet av de äldre gasklockorna i början av 1900-talet, och utfyllnaden sedan gjorts efter att gasverksområdet expanderat, finns inga äldre ekar inom upplagsområdet.

Viss sanering har redan skett inom planområdet och innan exploatering påbörjas ska även övriga delar markrenas, eftersom planen innebär att bostäder och rekreationsytor anläggs inom området vilket ställer högre krav på markens kvalitet. Upplagsplatsen kommer i sin helhet att schaktas bort och rengöras. Marken kommer saneras så att framtagna åtgärds mål nås, vilka syftar till skydd för människors hälsa och omgivande miljö. Generellt sett kan därför en stor förbättring av föroreningsituationen förväntas.

Natur

Planområdet består idag huvudsakligen av stora grusade ytor med en liten del låg- och glesbevuxen vegetation. Spridningsfunktionen mellan Hjorthagen och Norra Djurgården är idag svag. Planområdet inrymmer även delar av Hjorthagsparkens västsluttning som delvis är utpekad som värdekärna i Stockholm stads ekologiska infrastruktur. Hjorthagsparken innehåller ett flertal större ekar som alla är värdefulla för eklevande arter. Delar av parken är kraftigt förorenade och otillgängliga för allmänheten. I planområdets sydöstra

del ligger idag mynningen till en arbetstunnel vilken är sammankopplad till en krafledningstunnel från Fisksjöäng till ställverket i Hjorthagen. Där pågår just nu arbeten med att tunnelförlägga högspänningsledningen som idag korsar Hjorthagsparken.

Bebyggelsen har efter samrådet omstrukturerats och omdisponerats utifrån dessa förutsättningar. Tre av de tidigare sju husen i Hjorthagsparkens kant har helt utgått på grund av hänsyn till dess ekmiljöer. Ett hus har ersatts med en låg friliggande förskola i två våningar. Återstående tre hus har anpassats till mark som ligger inom det stora saneringsområdet för den så kallade upplagsplatsen samt till mynningen för arbetstunneln.

På grund av föroreningsituationen och tunnelmynningen kommer parken till viss del behöva återskapas och återplanteras.

Genom att återskapa parken med det tydliga målet att stärka värdekärnan för den ekologiska infrastrukturen bedöms spridningsfunktionen mellan Hjorthagsparken och Norra Djurgården långsiktigt stärkas.

Kungliga nationalstadsparken

Kungliga nationalstadsparkens gränsdragning preciseras i den fördjupade översiktsplanen för Kungliga nationalstadsparken, Stockholmsdelen. För planområdet föreslås en smärre justering i den sydvästra delen där gränsen anpassas till befintlig och planerad gata vilket därmed utökar Kungliga nationalstadsparkens yta. Gränsen anpassas bättre till rådande och planerad situation samt befintliga markägoförhållanden.

I fördjupnings-PM för miljökonsekvensbeskrivningen för planområdet görs bedömningen att bebyggelsen inte inverkar negativt på förutsättningarna för att bevara Kungliga nationalstadsparkens eklandskap eller på något sätt skada det historiska landskapets natur- och kulturvärden.

Dagvatten

Dagvatten från gårdar eller gator kommer endast delvis att kunna infiltreras i området på grund av föroreningsituationen. Genom att fånga upp vattnet lokalt och så långt som möjligt fördröja och syresätta, kan en så god vattenkvalité som möjligt uppnås innan vattnet når recipienten. Genom att synliggöra och medvetet gestalta dagvattenhanteringen skapas fuktzoner och stråk vilket är positivt ur ekologisk synvinkel. *Se Grodtunnel.*

Luftkvalitet

Planförslaget medför ökade utsläpp till luft lokalt i området. Miljökvalitetsnormer avseende luftkvalité kommer dock inte att överskridas inom planområdet.

Stockholms strategi som tydliggörs i stadens översiktsplan, att bygga staden inåt, är en viktig del i att försöka minska den totala utsläppsmängden i regionen totalt. Beräkningar visar att genomförandet av programmet för Hjorthagen innebär en minskning av CO₂-utsläppen med ca 2100 ton/år enbart på grund av vald lokalisering i jämförelse med andra mer perifera lägen i regionen.

MEDVERKANDE

Planhandlingar såsom plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustrationsbilaga är framtagna av Jonas Claeson, Sanna Norrby, Thomas Stoll, Helena Ackelman och Kalle Landin på Stadsbyggnadskontoret i

samarbete med Anna Haag, Gösta Olsson, Stina Airijoki, Anna Pramsten och David Alveblad på Exploateringskontoret. Övergripande MKB för Hjorthagen är framtagen av SWECO. Fördjupning av MKB är framtagen av Structor Miljöbyrå. Naturmiljöutredning är framtagen av Calluna.

Illustratörer för bilder, ritningar och perspektiv anges i illustrationsbilagan.

Malin Olsson
Planchef

Jonas Claeson
Planarkitekt



Detaljplan för del av
Norra Djurgårdsstaden (västra delen)
i stadsdelen Hjorthagen
i Stockholm
Dp 2008-12203-54

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i ett större område, Norra Djurgårdsstaden, som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse i en andra utbyggnadsetapp om nio kvarter omfattande ca 1250 bostäder. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata och park.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS SYFTE

Genomförandebeskrivningen till planförslaget redovisar de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, utan skall fungera som vägledning för de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, vägar, markåtkomst mm regleras i särskild ordning genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2, Karantänen 1 och 2, Ängsbotten 5, 6, 7 och 8 samt Norra Djurgården 1:1. Planområdet uppgår till ca 7,5 ha.

Stockholm stad är lagfaren ägare av all mark inom det avgränsade detaljplaneområdet förutom Norra Djurgården 1:1 som ägs av Kungliga Djurgårdens Förvaltning. Stadens fastigheter upplåts genom tomrätt och arrenden.

Markanvisningar

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i juni 2004 att anvisa mark avsedd för bostäder inom detaljplanen till AB Borätt, ByggVesta, Einar Mattsson, Folkhem, HSB, JM, Primula, SKB, Stockholmshem och Svenska bostäder. Av de 1250 lgh är ca 65% hyresrätter och resten bostadsrätter.

Avtal

Följande avtal har av staden träffats med anledning av planerad exploatering av området:

- Samarbetsavtal med Fortum Värme (rörande LNG)
- Ramavtal med Fortum Värme, Fortum Distribution, och Stockholms hamnar AB avseende omlokalisering av gasverksamhet samt tunnelförläggning av kraftledning mm. (KF 2004-06-17)
- Tilläggsavtal nr 1 till RAMAVTAL (ExplN 2007-08-15) rörande nedläggning av gashantering.
- Samarbets- respektive genomförandeavtal med Stockholm Vatten avseende ny dagvattenledning genom området.
- Överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning för nytt teknikhus mellan Stockholm Vatten, Fortum, Telia och GFK.
- Avtal med svenska staten genom Statens Fastighetsverk och med Kungliga Djurgårdens förvaltning (om terminalpunkt på Fisksjöäng samt servitutsavtal mm)

Markanvisningsavtal har tecknats med samtliga 10 byggherrar.

Följande kompletterande avtal måste träffas för att planen skall kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse, mellan exploateringsnämnden och respektive byggherre. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, tidplan mm).
- Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.
- Överenskommelse om fastighetsbildning och ändring av tomträttsavtal för fastigheten Ängsbotten 8

Huvudmannaskap

Stadsbyggnadsnämnden genom stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar. Kontoret ansvarar även för efterföljande bygglovgivning.

Avtal och överenskommelser mellan staden och byggherrarna upprättas mellan exploateringsnämnden och byggherrarna.

Byggherrarna ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Huvudman för de allmänna gatorna, parker, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

Den planerade stationära sopsuganläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och fungera med en samfällighetsförening som huvudman.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller bebyggelsens gestaltning och miljösatningar kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som en del i avtalen som staden träffar med byggherrarna och ska vara ett stöd för projektering, bygglovhantering och genomförande. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna samt mellan dessa och staden.

Tidplan

Utställning	kvartal 2, 2009
Godkännande	kvartal 3, 2009
Antagande KF	kvartal 4, 2009
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 3, 2010
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 4, 2010
Byggstart	kvartal 1, 2011
Första inflyttning	kvartal 4, 2012

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Detaljplanen berör fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2, Norra Djurgården 1:1, Karantänen 1 och 2, Ängsbotten 5, 6, 7 och 8. Samtliga dessa fastigheter ägs eller delägs av staden. I samband med ett genomförande av detaljplanen bildas nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering m.m. Planen medger även bildande av så kallade 3D-fastigheter. En fastighetsplan behöver inte upprättas för ett genomförande av detaljplanen. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd och har vunnit laga kraft.

Servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter

Fastigheterna Hjorthagen 1:1 och 1:2 belastas av en ledningsrätt. Denna rätt avses utgå och ersättas av en rättighet för kraftledning i tunnel.

Gemensamhetsanläggning ska bildas för planerad sopsuganläggning. Behov av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för gård och garage m.m kommer att utredas i samband med fastighetsbildningen.

TEKNISKA FRÅGOR**Geotekniska förhållanden**

Området utgörs i huvudsak av en utfylld vik, Husarviken, som mynnar i Lilla Värtan. Utfyllnaden utfördes under 1900-talets första del och metoden var att muddra bort lera och sediment ner till fast botten. Därefter har man fyllt med tillgängliga fyllnadsmassor (sprängsten, kol, rivningsmassor, morän mm). På grund av kvarlämnade lerlager under fyllningen pågår och befaras kommande marksättningar. Fyllningslagret varierar från 3-8 m och lerans mäktighet varierar från 0-15 m.

Det förekommer två grundvattenmagasin inom området. Dels ett undre magasin som avspeglar grundvattnets trycknivå i friktionsjorden/moränen

under leran dels ett övre magasin i fyllningen där grundvatten är instängt av täta underliggande jordlager (huvudsakligen lera). Nivåerna för de olika grundvattenmagasinen sammanfaller ibland. I denna del av området närmast Husarviken styrs grundvattenförhållandena huvudsakligen av vattennivån i Lilla Värtan. Där är nivåerna: högsta högvattennivå + 0,81, medelhögvattennivå + 0,24, medelvattennivå – 0,27.

Grundläggningsförhållanden

Förutsättningarna för markbyggnad och grundläggningsarbeten är komplicerade och svåra bl.a. beroende av de utfyllda muddringsområdena, den sättningskänsliga leran och de stora djupen till berg. I stort sett hela området måste anläggas med pådäck, både kvartersmark och mark för gator och ledningar.

Markrening

Staden har utfört omfattande utredning vad gäller markföroreningar, mängder, innehåll och val av bästa tillvägagångssätt för rening. Utredningarna visar att tidigare verksamheter inom området har medfört att marken är förorenad av bl.a. polyaromatiska kolväten (PAH), metaller, olja mm. Föroreningarna kommer även från de fyllnadsmassor som användes då området fylldes ut. Föroreningssituationen är komplex med spridda föroreningar och inga sammanhängande områden med viss typ av massor. Området behöver renas för att uppfylla kraven för ändrad användning från industriverksamhet till bostäder. En strategi finns fastlagd, som i princip innebär att staden schaktar hela det berörda området ned till en viss nivå. Det schaktade materialet provtas och bedöms utifrån de platsspecifika riktvärden som tagits fram. Antingen kan det återanvändas alternativt måste det skickas till deponi.

Dagvatten

Eftersom markföroreningssituationen är utbredd inom området kommer inget vatten från gårdar eller gator att kunna infiltreras i området. Arbetet med hanteringen av dagvattnet har istället inneburit att så långt som möjligt fördröja lokalt i området. På så sätt skapas fuktzoner och stråk vilket är positivt ur ekologisk synvinkel.

Systemhandling – teknisk infrastruktur

Staden har genomfört utredningar kring områdets tekniska försörjning. En systemhandling har tagits fram (dat 2005-04-01, uppdaterad 2007-05-01) som behandlar försörjning vad gäller el/tele, vatten, avlopp, sopsug, fjärrvärme och fjärrkyla.

Framtagen systemhandling inbegriper gatunätets planerade sträckning i området, samt utformningen i övrigt vad gäller gator och allmän plats.

Befintliga ledningar

Som förberedande arbete har gasledningar och en dagvattenledning flyttats. Staden har utfört dessa arbeten tillsammans med Fortum och Stockholm Vatten.

Gasproduktion

Planområdet ligger i anslutning till Fortums gasverk. Idag produceras stadsgas inom Gasverksområdet (spaltgasverket) och gasen lagras i tre gasklockor. Planområdet ligger inom de två stål-gasklockornas riskområde. Förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen är att innan inflyttning i bostäderna sker skall gaslagringen i stål-gasklockorna vara avvecklade. Dvs när

första inflyttning sker är de gasklockor tömda inom vilkas riskområde bostäderna ligger.

För att säkerställa förutsättningarna enligt ovan har staden upprättat flera avtal. Enligt upprättade avtal mellan staden och Fortum skall gasproduktion och lagring omlokaliseras till annan plats senast maj 2010. I det fall omlokaliseringen inte går att genomföra i sin helhet till maj 2010 har parterna avtalat om flytt av delar av gaslagringen inom området. Flytten av gaslagringen sker till en plats så att bostäderna ligger utanför gaslagringens riskavstånd. Dvs staden har genom avtal med Fortum säkerställt att inflyttning i bostäderna inom denna detaljplan kan ske from maj 2010. Vidare reglerar staden i överenskommelserna med byggherrarna (de blivande tomträttshavarna) att inflyttning inte sker innan maj 2010.

Under en del av byggskedet kommer produktion och lagring av gas att pågå inom Gasverksområdet. En riskanalys daterad 2008-08-13 har tagits fram för att tydliggöra eventuella risker med de anläggningsarbeten och byggnation som planeras, under den tid som gasproduktion och lagring pågår. Bedömningen påvisar att riskerna är acceptabla med att bedriva schaktarbeten, pålning, grundläggning och spontning samt uppförande av bostäderna. De luftburna gasledningarna över Gasverksvägen bedöms däremot utgöra en risk. Exploateringskontoret har därför satt upp påkörningsskydd på Gasverksvägen för att minimera riskerna för att gas- och gasolledningarna körs på. Exploateringskontoret jobbar även med andra riskreducerande åtgärder tillsammans med Fortum, tex utbildning av byggledare och byggarbetare som arbetar i området.

Kraftledningstunnel

En förutsättning för byggnation av bostäder i Norra Djurgårdsstaden är att befintlig luftburen kraftledning genom området förläggs i mark, bland annat för att minska risken för elektromagnetisk strålning i bostäderna. Arbetena med tunneln startade upp juni 2007 och tunneln planeras att tas i drift under 2010. Inflyttning i de nya bostäderna kan ske först efter det att luftledningen markförlagts. Detta kommer att regleras i avtal mellan staden och blivande tomträttshavare.

Miljö- och riskfrågor

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för hela Norra Djurgårdsstaden. En områdesspecifik fördjupning av denna har tagits fram till detaljplanen och biläggs denna.

GENOMFÖRANDE

Utbyggnadsordning

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Tidiga arbeten (bla omläggning av ledningar) har utförts och kommer att utföras innan detaljplanen fastställs. Schakt- och markreningsarbetet beräknas komma igång efter godkänd/antagen detaljplan hösten 2009. Ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas efter laga kraft vunnen plan sommaren 2010. Husproduktionen beräknas kunna starta i början av 2011. Första inflyttning beräknas kunna ske i slutet av 2012.

Byggetablering

Området norr om Gasverket kommer att användas som upplagsområde. Här kommer hantering och mellanlagring av massor att ske under utbyggnadsskedet.

Byggetablering planeras i första hand att ske inom kvartersmark. Det är troligt att de ytorna inte kommer att räcka till. Staden arbetar med att skapa en etableringsplan för byggnationen.

Störningar

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Delar av området har tidigare varit upplåtet till Fortum för bedrivande av gasproduktion. Förhandlingar mellan staden och Fortum har genomförts i syfte att finna en långsiktig lösning för gasförsörjningen i Stockholm som även medger att mark tillgängliggörs för bostadsbyggnation.

Ett avtal mellan staden, Fortum och Stockholms Hamn har upprättats och godkänts. I avtalet regleras bl.a tekniska åtgärder för att tillgängliggöra mark samt finansiering av detta. Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelser alternativt intäkter vid markförsäljningar.

Stadens utgifter utgörs av ersättning till Fortum för förtida upphörande av arrende samt för markförläggning av luftburen kraftledning, markreningskostnader samt kostnader för ombyggnad och anläggning av gator och ledningar samt utredningsarbeten. Samtliga dessa utgifter finansieras genom exploateringsnämndens budget.

Detaljplanen utgör en del av etapp 1 i utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden. Planförslaget medger en utbyggnad om ca 1250 lägenheter av de ca 1 900 lägenheterna i etapp 1. I denna första etapp blir resultatet ca -600 000 kr per ekvivalent lägenhet. Detta underskott beror på att många tunga investeringar, som ersättningen till Fortum och anläggandet av kraftledningstunneln, skett tidigt i exploateringen. Dessa investeringar ligger dock även till grund för de kommande etapperna i Norra Djurgårdsstaden.

Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Östermalms stadsdelsnämnd kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Stadsbyggnadskontoret genom Jonas Claeson i samarbete med Exploateringskontoret genom Anna Haag samt Lantmäterimyndigheten genom Björn de Maré.

Malin Olsson
Sektionschef

Jonas Claeson
Planarkitekt