

Utlåtande 2012:114 RIII (Dnr 311-1022/2012)

**Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Norra 2, Gasverksvägen (del av Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14) i stadsdelen Hjorthagen (560 lägenheter), Dp 2009-18084-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för del av Norra Djurgårdsstaden, Norra 2, Gasverksvägen (del av Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14) i stadsdelen Hjorthagen (560 lägenheter), Dp 2009-18084-54 antas.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

*Ärendet*

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse, Norra Djurgårdsstaden. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål. Ambitionerna i stadsutvecklingen är höga, både när det gäller planering och gestaltning av den yttre offentliga miljön; gator, parker och torg, såväl som när det gäller utformning och gestaltning av kvartersmark; bebyggelse och gårdsmiljöer. De övergripande målsättningarna är att skapa en stadsdel med stadsmässig karaktär, med stark attraktionskraft och en identitet som präglas av god arkitektur och hållbarhet.

Detaljplanen innehåller i sin helhet cirka 560 lägenheter, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningarna mot huvudgatan genom området och i

vissa specifika lägen, samt en friliggande förskola. Förslaget omfattar en befintlig byggnad som är kulturhistoriskt värdefull, kontorshuset samt del av befintlig kontorspark. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, så som gata, torg och park. Inom planområdet är sju byggherrar markanvisade.

### *Beredning*

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

### *Mina synpunkter*

Norra Djurgårdsstaden är ett världsledande miljöprofilsområde och ett av de största stadsutvecklingsarbetena i modern tid. Det är ett av 18 projekt i världen som lanserats av Clinton Climate Initiative för att visa hur framtidens städer kan byggas för att dramatiskt minska människans klimatpåverkan. Liksom Hammarby Sjöstad är Norra Djurgårdsstaden en del av Stockholms ambition att växa i centrala lägen genom att bygga en tät och miljövänlig promenadstad där gammal industrimark omvandlas till nya stadsmiljöer. De 682 första bostäderna började byggas i maj 2011 och de första familjerna flyttar in i oktober 2012. Hittills har mark för 3 500 bostäder anvisats, varav 500 är studentbostäder. När den nya stadsdelen står färdig kommer den att rymma bostäder för omkring tjugotusen stockholmare och arbetsplatser för ungefär trettiotusen.

Detaljplanen innebär att en förskola om fyra avdelningar byggs i ett område med 560 lägenheter. Det är angeläget att noga beakta eventuellt ytterligare behov av förskolor i samband med det fortsatta planarbetet för Norra Djurgårdsstaden. Även behovet av gruppboende bör tas i beaktande.

Norra 2 är en av de första delarna av Norra Djurgårdsstaden, den stora stadsutveckling som kommer att ske i hamnområdet mellan Hjorthagen och Loudden. I Norra 2 ska 560 lägenheter byggas och i planområdet skapas förutsättningar för handel, andra verksamheter samt en förskola.

Detaljplanen Norra 2 bidrar till att skapa en sammanhängande stad, där de upplevda avstånden krymper genom att vi bygger samman områden som blivit åtskilda av barriärer, där stadsdel efter stadsdel knyts samman till en sammanhängande väv av kvarter.

Norra Djurgårdsstaden kommer att vara ett välbehövligt tillskott som en direkt fortsättning av staden. Detta överensstämmer också väl med strategierna i vår översiktsplan, där nya stadsmiljöer som bygger vidare på innerstaden men leder ut utanför de gamla tullsnitten ska tillkomma.

Jag föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Illustrationsbilaga
6. Fördjupnings-PM av MKB
7. Samrådsredogörelse
8. Utställningsutlåtande

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Norra Djurgårdsstaden har goda förutsättningar för att bli både en uppskattad stadsdel och ett område med en konkurrenskraftig miljöprofil. Det är bra att ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden har arbetats fram och det är även bra att miljökraven som ställts godkänts av aktuella byggherrar i samband med markanvisningen. Miljöpartiet i Stockholm vill att höga energi- och miljökrav ställas vid nyproduktion av bostäder. Alla bostäder i Stockholm ska byggas enligt passivhusprinciper och inte förbruka mer än 50 kWh/kvm/år exklusive hushållsel. Energikraven ska skärpas med inriktning mot att vara plushusstandard.

Att taken i viss mån förbereds för bland annat gemensamma terrasser, växthus och energiproducerande ändamål är ett steg i rätt riktning. Men för att tillvarata områdets fulla potential borde en översyn ha gjorts av hur samtliga tak kan användas för antingen rekreation, odling, energiutvinning eller för att främja områdets ekosystemtjänster – men även hur hela den nya bebyggelsen kan medverka till att främja områdets ekosystemtjänster. Det är även positivt att områdets parkeringsnorm är 0,5 och att motsvarande för cykel är 2,2 men ambitionen borde ha varit större än så. Att en bilplats arrangeras för varannan bostad är för mycket, speciellt med tanke på att en relativt stor andel av bostäderna bör vara ettor och tvåor.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för del av Norra Djurgårdsstaden, Norra 2, Gasverksvägen (del av Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14) i stadsdelen Hjorthagen (560 lägenheter), Dp 2009-18084-54 antas.

Stockholm den 12 september 2012

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. I huvudsak bifalla förslaget.
2. Verka för att all mark upplåts med tomträtt.
3. Samt därutöver anför följande.

Det är bra att det byggs nya bostäder och vi är positiva till att man nu kommer igång med Norra Djurgårdsstaden. Markupplåtelseformen är nyckeln till att kunna bygga hyresrätter med rimliga hyror som vanligt folk har råd att bo i vilket vi tidigare anförde i Exploateringsnämnden och i kommunstyrelsen då överenskommelse om exploatering beslutades. Vi anser det viktigt att all mark upplåtes med tomträtt, även den mark där det byggs bostadsrätter. Vi ville då att man utredde en alternativ finansiering till de 440 miljoner som budgeterats i projekten för inkomster av markförsäljning och som vi fortfarande vidhåller. Att sälja mark är ett kortsiktigt sätt att finansiera byggande på, samtidigt som man förlorar rådigheten över stadens mark. Markkostnaden är den idag enskilt största kostnaden och driver upp hyrorna både i nyproduktion samt på sikt även i det befintliga beståndet. Priserna och hyrorna för bostadsrätter drivs naturligtvis också upp och därför är det viktigt att undvika spekulation i mark genom försäljning till högstbjudande.

Vi vill prioritera byggandet av hyresrätter och i första hand markanvisa till våra kommunala bostadsbolag som får alldeles för liten tilldelning av mark att bygga på vilket leder till att man inte kan uppfylla de mål kommunfullmäktige ställt upp. Vi vill prioritera små billiga lägenheter som vanligt folk har råd att bo i.

Vi anser också att det finns all anledning till att öka andelen bostäder i området bland annat genom att man redan från början prioriterar kollektivtrafiken till och från området och genom denna åtgärd kan sänka parkeringstalet. Vi är inte heller främmande för att bygga på höjden. Vi vill också att man utlyser arkitekttävlingar med krav på att bygga billigt och energismart, gärna i trä.

Vi är mycket kritiska till att hyresgästerna i det nya bostadsområdet får ta stora delar av kostnaderna för infrastruktur, pålning och sanering av den gamla industrimarken. Hyran blir därmed rekordhög. Det har aviserats hyror på 2400 kr/kvm ca 15 000 kr för en normal 3:a. Detta är helt oacceptabelt.

**Särskilt uttalande** gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse, Norra Djurgårdsstaden. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål. Ambitionerna i stadsutvecklingen är höga, både när det gäller planering och gestaltning av den yttre offentliga miljön; gator, parker och torg, såväl som när det gäller utformning och gestaltning av kvartersmark; bebyggelse och gårdsmiljöer. De övergripande målsättningarna är att skapa en stadsdel med stadsmässig karaktär, med stark attraktionskraft och en identitet som präglas av god arkitektur och hållbarhet.

Detaljplanen innehåller i sin helhet cirka 560 lägenheter, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningarna mot huvudgatan genom området och i vissa specifika lägen, samt en friliggande förskola. Förslaget omfattar en befintlig byggnad som är kulturhistoriskt värdefull, kontorshuset samt del av befintlig kontorspark. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, så som gata, torg och park. Inom planområdet är sju byggherrar markanvisade.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 19 juni 2012 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande samt att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 28 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder och omfattar totalt ca 10-12 000 nya bostäder samt ca 30 000 nya arbetsplatser. Området ges en miljöprofil med höga ambitioner avseende låg energiförbrukning, hållbara transporter, resurseffektiva kretslopp, anpassning till ett förändrat klimat och ska underlätta ett hållbart levande där det är lätt att göra rätt.

### **Bakgrund**

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

utvecklingen av stadens mark med parker, gator och torg och för utvecklingen av den privata kvartermarken med byggnader och gårdsmiljöer. De övergripande målsättningarna är att skapa en stadsdel med stadsmässig karaktär, med stark attraktionskraft och en identitet som präglas av god arkitektur och hållbarhet.

Detaljplanen innehåller i sin helhet cirka 560 lägenheter, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningarna mot huvudgatan genom området och i vissa specifika lägen, samt en friliggande förskola. Förslaget omfattar en befintlig byggnad som är kulturhistoriskt värdefull, kontorshuset samt del av befintlig kontorspark. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, så som gata, torg och park.

Norra Djurgårdsstaden är ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde och i denna detaljplan har särskilda miljökrav ställts på inblandade aktörer, se dokumentet *Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2*.

### **Tidigare ställningstaganden**

För en beskrivning av tidigare ställningstagande i form av översiktsplan, Program för stadsutvecklingsområdet 2001, Fördjupat program för Hjorthagen och miljökonsekvensbeskrivning hänvisas till planbeskrivningen.

Exploateringsnämnden anvisade i december 2009 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till sju byggherrar; NCC, Viktor Hanson, Erik Wallin, Skanska, Wallenstam, Stockholmshem och HEBA.

Start-PM för detaljplaneläggning godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 4 februari 2010 (§13). Enligt nämndens beslut om start-PM bearbetades struktur och volymer i det fortsatta arbetet. Strukturellt delades kvarteren tydligare in i tre kvarter som slöts mot huvudgatan med lägre sammanlänkande volymer. Byggnadsvolymerna bearbetades och har gestaltats med en variation i hushöjd och fasader som utgångspunkt samt att skapa höga arkitektoniska kvaliteter, boendekvaliteter och varierade upplevelser i stadsmiljön.

Förslaget var på samråd 5 maj – 10 juni 2011. Plansamrådet och stadsbyggnadskontorets ställningstagande inför utställning redovisades för stadsbyggnadsnämnden den 29 september 2011 (§13) med beslut enligt kontorets förslag.



*Visionsbild för stadsutvecklingsområdet. Bild: Dynagraph*





*Illustrationsplan för Hjorthagen med planområdet markerat. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.*

### **Miljöprofilering**

Kommunfullmäktige har i budget för 2009 samt i miljöprogrammet 2008-2011 beslutat att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden har godkänts av kommunfullmäktige den 11 oktober 2010. Visionen i arbetet med miljöprogrammet är att stadsdelen ska vara en miljöstadsdel i världsklass. För detaljplanen har ett antal preciserade miljökrav för bostäder och lokaler tagits fram utifrån områdets miljöprofilering. Dessa miljökrav har godkänts av aktuella byggherrar i samband med markanvisningen. För att läsa mer om de miljökrav som ställs i etappen hänvisas till *Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2*.

### **Planområdet**

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14. Stockholms stad är lagfaren ägare till all mark inom det avgränsade detaljplaneområdet. Fastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt vid uppförande av hyreslägenheter samt säljas vid uppförande av bostadsrättslägenheter. Av de 560 lägenheterna är ca 60 % hyresrätter och resterande 40 % bostadsrätter.

Planområdet har under en längre tid ingått i område för gasproduktion och har i huvudsak använts för industriändamål i form av upplagsområde för kol och koks samt hantering av dessa massor. Delar av området har inte nyttjats aktivt för stadsgasproduktion sedan 1970-talet då stadsgasproduktionen förändrades. I och med att de stora öppna ytorna inte längre brukades lika intensivt etablerades en del vegetation spontant och området förändrades till ett ruderat område. Staden har sedan några år tillbaka använt delar av planområdet för rening av markmassor från närområdet, bland annat från etapp 1 Norra Djurgårdsstaden. All industriverksamhet i anslutning till planområdet kommer att avvecklas innan inflyttning. Enligt avtal mellan Fortum och staden har avvecklingen av gasproduktionen startat och all verksamhet inom gasverksområdet kommer att avvecklas senast 2013. Inom planområdet ingår även gasverkets kontorshus och delar av kontorsparken, båda kulturhistoriskt värdefulla. Kontorshuset har från dess uppförande använts för kontors- och bostadsändamål.



*Flygfoto över utvecklingsområdet, april 2011. Planområdet lokaliserat mitt i bilden.*

### **Plansamråd**

Plansamråd hölls under tiden 5 maj – 10 juni 2011. Under samrådet inkom 27 yttranden. Synpunkterna berörde i huvudsak påverkan på nationalstadsparken, påverkan på kulturhistoriska värden, exploateringsgrad, strandparken och befintlig trädridå, kontorsparken med förskola samt bebyggelsens gestaltning.

Efter samrådet gjordes ett antal förtydliganden och justeringar i planförslaget. Bland annat utökades avståndet mellan byggnaderna och Husarvikens strandkant i den östra delen av planområdet och mer park tillskapades. Volymen för byggnaden i det nordöstra hörnet av planområdet minskades så att gaveln mot Husarviken smalnades av och därmed skapades en större öppning i kvarteret mot Husarviken. Utbredningen av den föreslagna förskolan i anslutning till kontorsparken justerades delvis utifrån kompletterande inmätningar och inventering av befintliga träd och höjder. Avsikten är att förskolan ska anläggas med så liten inverkan på befintliga träd som möjligt.

Sektionen för huvudgatan genom området bearbetades av staden i samråd med SL, cykelbanor har breddats och trädraden mot befintlig bebyggelse i gasverket har tagits bort. Trädplanteringar återfinns på den norra sidan mot ny bebyggelse samt mitt i gatan. Framtida spårbanden kollektivtrafik möjliggörs i ett delat körfält med bil- och busstrafik. I övrigt har staden och byggherrarna vidare bearbetat utformning och gestaltning av de offentliga platserna och de enskilda kvarteren. Plansamrådet och stadsbyggnadskontorets ställningstagande inför utställning redovisades för stadsbyggnadsnämnden den 29 september 2011, då nämnden beslutade enligt kontorets förslag.

### **Planförslaget**

Planförslaget innehåller ca 560 lägenheter, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningarna mot huvudgatan och i vissa specifika lägen, samt en friliggande förskola. Förslaget omfattar även befintligt kontorshus samt del av befintlig kontorspark.



*Illustration över planerad och föreslagen bebyggelse i Hjorthagen. Bild: BSK Arkitekter.*

### **Planstruktur**

Initialt i projektet formades ett antal frågeställningar för att utreda projektets struktur och principer för utveckling. Dessa frågeställningar berörde;

- Hur skapas de bästa förutsättningarna för ett rikt stadsliv och en attraktiv stadsmiljö i detta område? Hur tar utvecklingen vid från de tidigare planerade etapperna där ambitionen är att skapa en stadsmiljö med sammanhängande karaktär och en klart avläsbar identitet.
- Hur skapas förutsättningar för en hög arkitektonisk kvalitet där bebyggelsen berikar stadsmiljön?
- Hur möter bebyggelsen och dess stadsstruktur de natur- och kulturvärden kring Husarviken och nationalstadsparken?
- Hur möter bebyggelsen och dess stadsstruktur Gasverket i söder med rika kulturhistoriska värden i både bebyggelse och miljö samt en befintlig struktur med byggnader, platsbildningar, stråk och dess skala?
- Hur möter bebyggelsen och dess stadsstruktur stadens ambitioner om en hög nivå av hållbarhet och miljökrav? Hur byggs den täta, attraktiva staden på just denna plats?

För att belysa dessa frågeställningar och utveckla en övergripande struktur genomförde kontoret ett parallellt uppdrag med fyra arkitektkontor som låg till grund för markanvisningen. Strukturen har sedan utvecklats genom planprocessen enligt stadsbyggnadsnämndens beslut och tillsammans med byggherrarna och arkitekterna.

Stadsstrukturen byggs upp av tre kvarter där kvartersindelningen är formad utifrån identifierade sikt- och rörelsestråk genom området och genom gasverket samt av stadsdelens övergripande gatu- och parkstruktur. Bebyggelsen i gasverket kommer att fyllas med nya verksamheter och utgöra en central del i stadsdelen. Platserna inom gasverket kommer att aktiveras i olika grad som torgmiljöer och ambitionen har varit att knyta samman dess miljöer, genom den intensiva huvudgatan, med de tillkommande bebyggelsekvarteren norr om gasverket.



*Kvartersindelningens strukturella uppbyggnad utifrån identifierade stråk. Till höger framtidsbild för det händelserika gasverkstorget. Bild Aaro Designsystem.*



*Områdets huvudgata, pulsådern, där lokaler med verksamheter kantar gatan. Bild Rosenbergs arkitekter.*

Inom Norra 2 kommer de offentliga miljöerna att utvecklas med olika programmering och intensitet för att ge förutsättningar för en spännande och upplevelserik stadsmiljö. Strukturen är uppbyggd för att möjliggöra en serie av dessa rumsligheter som man både som boende eller besökare kan röra sig genom. Huvudgatan som i denna etapp kantas av lokaler i bottenvåningen är området pulsåder med en hög intensitet. Strandparken är områdets stora rekreationella kvalitet där intensiteten är lägre och både vattenkontakten och kontakten med naturen är stora kvaliteter. Strandparken utformas med svagt sluttande gräsytor som tillsammans med björk- och alldungar understryker vikens naturprägel. Längs strandparken löper Husarviksgatan som tydliggör gränsen mellan kvarteren och parken. I förlängningen norrut från det aktiva gasverkstorget mot strandparken bildas mellan två av kvarteren i Norra 2 ett inre offentligt torg. Torget kantas av lokaler eller bokaler som tillåts växa ut på torget. Torget gestaltas med grön växtlighet och synlig dagvattenhantering. Ambitionen är att skapa ett offentligt torg som komplement till den intensiva huvudgatan och den lugnare strandparken.



*Inom området ges möjlighet till en upplevelse av serie av olika slags rumsligheter med olika intensitet. Till höger ses i förgrunden strandparken och gränden upp till torget mellan kvarteren inom Norra 2. Bakom ses Stockholmsdelsdelen i projektet. Bild Tengbom.*



*Illustration över det inre offentliga torget inom Norra 2. Torget kantas av lokaler eller bokaler som tillåts växa ut på torget. I bakgrunden skymtas huvudgatan och gasverket med gasverkstorget i detta torgs förlängning. Bild Rosenbergs Arkitekter.*

Likt tidigare etapper är kvarteren slutna mot huvudgatan och öppnar upp sig mot naturen och Husarviken för att både möjliggöra utblickar och skapa en varierad stadsfront mot norr. Kvarteren öppnar upp sig mellan varandra för att möjliggöra rörelser mellan gårdarna och de offentliga miljöerna. Dessa öppningar i kvartersstrukturen ska gestaltas och utformas så att det är tydligt avläsbart att man rör sig mellan offentliga och privata miljöer.



*Till vänster illustration över ett smalt och spännande möte mellan två volymer där både uteplatser, entréer, dagvattenhantering och rörelse möts. Bild CF Möller/Berg.  
Till höger illustration av ängsrummet i den västra gården. Bild Urbio.*

### ***Ny bebyggelse***

Bebyggelsens höjd varierar mellan fyra och åtta våningar och även dess typologi tillåts variera där både stadsradhus och traditionella lamellhus ryms. Ambitionerna är att uppnå en blandning av både lägenhetsstorlekar, upplåtelseformer och bostadstyper inom stadsdelen. Skalan på bebyggelsen är balanserad utifrån upplevelsen i de olika rumsligheterna, såväl de offentliga platserna som de privata gårdsrummen. Bebyggelsen är högre mot området huvudgata och längs lokalgatorna. Centralt i kvarteren och kring torget är bebyggelsen lägre för att bejaka den mänskliga skalan och solinstrålningen på både gårdar och torget.



*Exempel på föreslagen bebyggelse längs huvudgatan, byggherre Stockholmshem. Tengbom föreslår att arbeta med tegel som huvudmaterial i gavlarna och öppen balkongförsedd långsida med lättare partier av plåt, skivor och glas. Taket är format utifrån att skapa goda förutsättningar för elproduktion genom solceller åt söder/väster och gröna tak med sedum åt norr/öster. I detta kvarter är en livsmedelsbutik placerad i bottenvåningen mot huvudgatan. Bild Tengbom.*

Bebyggelsen är delvis gestaltad med tjockare huskroppar, dels med utgångspunkt i gasverksbebyggelsen och dels ur ett miljömässigt perspektiv där möjligheten att uppnå en mer energieffektiv byggnad ökar. Med de möjliga volymerna skapas förutsättningar för en hög täthet utan att byggnadernas höjd stiger kraftigt.

Ur ett miljöperspektiv diskuteras olika former för lokal energiproduktion, där framförallt solceller är aktuella i detta område.

Sju byggherrar är markanvisade inom etappen som utvecklar projekten tillsammans med respektive arkitekt. Ambitionerna är att byggnadsenheterna bildar sammanhållna kvarter där enheterna skiljer sig i uttryck och gestaltning mellan varandra. Avsikten är att skapa en varierad, attraktiv och spännande stadsdel att uppleva och röra sig genom. Gestaltningmässigt ska de nya byggnaderna hålla en hög arkitektonisk kvalitet och spegla sin samtid. De arkitektoniska koncepten bör utformas med inspiration från platsens kvaliteter och karaktärer.



*Exempel på föreslagen bebyggelse längs en lokalgata, byggherre Wallenstam. Vera Arkitekter har utformat projektet där fasaderna formuleras med kontinuerliga balkonger runtom huskropparna. På huset i förgrunden föreslås en gemensam takterrass för de boende där också det gröna inslaget är en del av projektets arkitektoniska idé. Bild Vera arkitekter.*





*Exempel på föreslagen bebyggelse längs Husarviksgatan och strandparken, byggherre Viktor Hanson. Joliark tar utgångspunkt i platsens kvaliteter med utblickar över naturen. Takutformningen är inspirerad av områdets industriella historia där de uppvikta flikarna nyttjas för elproduktion och skapar goda boendekvaliteter i form av etagelägenheter och terrasser. Bild Joliark.*



*Exempel på föreslagen bebyggelse längs Husarviksgatan och strandparken, byggherre Byggnadsfirma Erik Wallin. CF Möller/Berg föreslår att utveckla stadsradhus med ett vertikalt uttryck i sitt gestaltningskoncept. Materialförslagen är varmröd cortenstål i möte med trä. Bild CF Möller/Berg Arkitekter.*



*Exempel på föreslagen bebyggelse längs torget, byggherre HEBA. Rosenbergs föreslår att byggnadens gestaltning präglas av en balkongzon som ger en karaktär av generösa uterum och grönska. Det yttre fasadlivet karaktäriseras av balkongernas fronter i perforerad plåt med olika transparensen kombinerat med ett smidesräcke som bildar ett skirt, nästan textilt, hölje runt huset. Bild Rosenbergs Arkitekter.*



*Illustrationsplan för planområdet. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter*

#### *Färg och fasadmaterial*

Bebyggelsen ska generellt utformas med fasader av puts, tegel, natursten eller annat naturnära material. Även skivmaterial samt trä kan förekomma där det bedöms lämpligt. Fasaderna ska generellt ha jordnära färger, avstämde mot den äldre gasverksbebyggelsen och till omgivande natur. Längs huvudgatan och i områdets centrala delar kan en ljusare färgskala prövas.

#### *Tak*

Utformningen av taken ska ske utifrån att taket är byggnadens femte fasad. Taket ska vara en integrerad del i projektets koncept. Flertalet av byggnaderna förslås att utformas med gemensamma takterrasser. Detta ställer krav på att hiss och trapphus tillgängliggörs för taket. Volymer för hiss, trapphus eller tekniska anordningar ska placeras centralt på taket så att de inte upplevs som dominerande från gatunivå. I samverkan med dessa volymer får ytor för gemensamma ändamål, t.ex. gemensamhetslokal, växthus eller liknande anordnas. De tak som inte nyttjas för fastighetsgemensamma, sociala funktioner kan med fördel bekläs med sedum eller nyttjas för energiproducerande ändamål.

#### *Befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt värde*

Kontorshuset har kulturhistoriskt betydelse för gasverket som helhet och bär på dokument- och upplevelsevärden. Byggnaden skyddas i detaljplan genom användningsbe-

stämmelse, skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse.

#### *Bostadsgårdar och parkmiljöer*

Som ett verktyg i utformningen av gårdsmiljöer och grönska integrerat i byggnaderna har en grönytefaktor utvecklats i projektet. Faktorn är ett verktyg som premierar grönska som fyller flera funktioner. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är att dämpa effekten av negativa klimatförändringar, att tillföra sociala värden i gårdsmiljön och att gynna områdets biologiska mångfald.

*Kontorsparken* har kulturhistoriskt värde för gasverksområdet som helhet. Parken planeras att rustas upp och gallras. I väster ska parkens karaktär med grusade gångar, stora parkträd och fruktträd bevaras och utvecklas medan den östra delen behåller sin mer naturlika karaktär. I anslutning till en sänka i den nordöstra delen av parken planeras en friliggande förskola. Förskolan kommer att uppföras så att taket på byggnaden angränsar till höjden och taket kommer att iordningsställas som parkmark, vilket gör att kontorsparken kommer att sträcka sig ut över förskolans tak.



*Illustration av förskolan i anslutning till Kontorsparken. Bild Vera arkitekter.*

*Strandområdet* längs Husarviken inom planområdet rymmer idag befintliga träd, främst av björk, sälg, jolster och enstaka viden. Strandområdet planeras att iordningsställas med svagt sluttande gräsytor som tillsammans med björk- och alduingar understryker vikens naturprägel. Befintliga träd avses att bevaras men viss gallring i beståndet kommer att ske.



*Illustration längs Strandparken. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter*

### *Service*

Inom planområdet planeras för kommunal service i form av förskola och specialbostäder. Förskolan placeras i en friliggande byggnad i anslutning till kontorsparken och rymmer 4 avdelningar. Längs huvudgatan planeras för lokaler för verksamheter i bottenvåningarna, där t.ex. butiker eller andra icke störande verksamheter kan etableras. En större livsmedelsbutik planeras i ett av kvarteren. I anslutning till gårdstorget i det östra kvarteret planeras för så kallade bokaler, dvs. utrymmen som både kan nyttjas som lokal i anslutning till torgmiljön och som bostad i de bakre eller övre delarna av utrymmet. Syftet med dessa är att skapa flexibla lokaler med flera användningsområden och bidra till mångfalden. Även vid viktiga gatukorsningar och platser planeras lokaler för verksamheter i bottenvåningarna. I övrigt kan kommersiella lokaler inrymmas i bebyggelsens bottenvåningar mot gata eller torg i den omfattning som bedöms lämpligt.

### *Gator, trafik och parkering*

Gatorna inom stadsutvecklingsområdet planeras utifrån en tydlig differentiering där huvudgatan som löper längs gasverksbebyggelsen utformas som en esplanadgata med breda trottoarer, trädplanteringar, cykelbanor, parkering och körfält. De tvärgående kvartersgatorna utformas med en sektion om 20 meter där en bredare planteringszon utformas för att på ett effektivt sätt omhänderta dagvatten lokalt. Den smala gatan längs Husarviken varierar mellan 6-8 meter i bredd och utformas som en gångfartsgata med böljande gatulinje mot Husarviken.

Cykel prioriteras i området med goda förutsättningar för cykeltrafik genom cykelbanor och cykelstråk, höga cykelparkeringstal, lättillgängliga cykelparkeringar och låncykelsystem. Boendeparkering för bil ska ske i garage. Besöksparkering för bil och parkering för bilpoolsbilar tillåts ske som gatuparkering. Parkeringstalet för bil är 0,5 och för cykel 2,2. Projektet uppfyller Stockholmsmodellen vad gäller buller.

### *Kollektivtrafik*

Busstrafik som idag trafikerar området kommer att förstärkas och utökas i takt med att inflyttning i området sker. Tunnelbanestationen Ropsten ligger inom 600m från planområdet. I planeringen har möjlighet att anordna stadsspårväg beaktats.

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det tidigare upprättade programmets genomförande och därmed detaljplanens kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 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 MKB:n.

### **Utställning**

Planförslaget var utställt under tiden 15 februari – 14 mars 2012. Inlämnade synpunkter från närboende och intresseföreningar berör främst påverkan på Kungliga nationalstadsparken, exploateringsgrad, strandparken och befintlig trädridå, kontorsparken med förskola samt hanteringen av barns behov i stadsdelen. Under utställningen inkom 8 skrivelser. Inkomna yttranden finns sammanfattade och kommenterade i ett särskilt utställningsutlåtande.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### ***Lägre exploatering, tillbakadragande av bebyggelsen och påverkan på nationalstadsparken***

Planerad bebyggelse ingår i ett utpekat stadsutvecklingsområde både i gällande ÖP99 och i den nya översiktsplanen – Promenadstaden. Området är ett redan i anspråktaget område som har ingått i produktionsområde för stadsgas.

Att utveckla detta område till en stadsdel med blandad bebyggelse bedöms som ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark i ett centralt, kollektivtrafikhögt läge. Exploateringsgraden bedöms vara tillräcklig för att skapa ett gott underlag för bland annat service och kollektivtrafik, samtidigt som den planerade bebyggelsens skala bedöms vara förenlig med andra intressen inom området, såsom kungliga nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriska miljö. Kontoret bedömer även att en blandad bostadsmiljö med god tillgång på park, rekreation och grönyta kan tillskapas med denna exploatering. Kontoret bedömer därför att den föreslagna exploateringsgraden och exploateringsutbredning kan behållas.

Efter samrådet förändrades planförslaget så att avståndet mellan bebyggelse och strandkant i den östra delen av planområdet utökades. Volymen längst mot nordöst minskades så att en smalare gavel möter parken i norr. Detaljplanen kompletterades även med en bestämmelse (n1) att en trädridå ska finnas längs Husarviken. Dock kommer viss gallring att ske i det befintliga trädbeståndet, framförallt av skötsel-skäl.

Öppningar i anslutning till bryggor eller utglesning i vissa partier för att möjliggöra utblickar och solinsläpp och ljus i strandparken kan förekomma. Bebyggelse söder om Husarviken kommer att vara mer eller mindre synlig från delar av Kungliga nationalstadsparken. Kontoret bedömer att planförslaget med strandpark och hantering av bebyggelsevolymerna är förenlig med Kungliga nationalstadsparkens värden. Strandparken är en fortsättning på den strandpark som planerades i intilliggande detaljplan, Norra 1, och dess karaktär fortsätter genom detta planområde och vidare österut mot Lilla Värtan.

### ***Kontorsparken med förskola***

Kontorsparken är belägen inom en spridningszon som har högsta prioritet enligt Stockholms ekologiska infrastruktur. Förskolan föreslås att placeras i anslutning till Kontorsparken i en befintlig sänka som delvis har använts som industrimark. Förskolans utbredning har förändrats från plansamrådet utifrån inmätning av de träd som finns i parken idag med ambitionen att bevara så många träd som möjligt. Med denna lösning där förskolebyggnaden ansluter till den övre nivån i parken kan parkmarken växa ut över taket på förskolan och på längre sikt kan grönskan på förskolans tak även bidra till att öka parkens ekologiska värde. Ytan regleras i detaljplanen som parkmark med möjlighet att uppföra förskola i en våning under park. Uppförandet förutsätter att en så kallad 3Dfastighetsbildning genomförs. Staden har då rådighet över skötsel av parkmarken på taket och rör över vad för slags växtlighet som planteras. Allmänheten ges även tillträde till ytan då förskolan är stängd.

Vegetationen som planteras ska väljas så att de kan stödja den biologiska mångfalden och dess ekologiska spridningseffekt. Kontoret bedömer att spridningszonens funktion kan bibehållas med detaljplanens genomförande och att den föreslagna placeringen av förskolan är lämplig. Plankartan kompletteras med en principillustration som visar hur förskolan planeras att anläggas och hur den 3Dimensionella fastighetsbildningen kan ske. Tillägg görs även så att mur mot Jaktgatan får uppföras på parkmarken, på grund av säkerhetsskäl (fallrisk).

Utifrån skötselaspekten kommer viss gallring ske i Kontorsparken i övrigt. Förskolan planeras rymma 4 avdelningar.

### ***Barns behov***

Staden har tillsammans med stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen bedömt behovet av förskola och skola för stadsdelen i ett helhetsperspektiv. En ny f-6 skola planeras att uppföras i Gasverket. Utemiljöerna i stadsdelen planeras utifrån stadens parkprogram där behov för både små och stora barn ska tillgodoses genom anläggandet av mångfunktionella ytor genom god planering och placering av grönytor och dess olika funktioner. Inom stadsdelen planeras för grönytor i olika storlekar och även för platser för spontanidrott. På varje gård ska det finnas möjlighet till småbarnslek. En övergripande barnkonsekvensanalys för programområdet togs fram under hösten 2008 och våren 2009. Kontoret bedömer att denna barnkonsekvensanalys ger en god bild över vilka konsekvenser för barn utvecklingen i stadsdelen kan ge. Även om



den föreslagna stadsutvecklingen i Hjorthagen är positiv så 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.

### ***Sammanfattning av kontorets ställningstagande***

Kontorets sammanvägda bedömning är att området lämpar sig mycket väl för att utveckla en stadsdel med blandad bebyggelse, att förslaget innebär ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark i ett centralt och kollektivtrafiknära läge. Exploateringsgraden, exploateringens utbredning och bebyggelsens skala bedöms ge goda förutsättningar för ett rikt och levande stadsliv och möjligheter att skapa en attraktiv stadsmiljö. Förslaget bedöms också vara förenlig med andra intressen inom området, såsom nationalstadsparken och gasverkets kulturhistoriska miljö. Exempel på möjlig gestaltning av bebyggelse och yttre miljö framgår av illustrationsbilagan. Detaljplanen reglerar bebyggelsens utbredning i höjd och bredd, gestaltningen kommer att regleras i det kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning som utarbetas tillsammans med byggherrar och dess arkitekter 2012/2013. Syftet med kvalitetsprogrammet är dels att samordna den yttre miljön och klargöra stadens och byggherrarnas ambitionsnivå och dels att utgöra ett underlag för och underlätta bygglovprövningen. I kvalitetsprogrammet kommer även särskilda miljösatningar att redovisas. Kvalitetsprogrammet kommer att tas upp i stadsbyggnadsnämnden för godkännande, preliminärt i kv. 2 2013. Den slutliga utformningen fastställs sedan i bygglovsskedet.

Efter utställning har redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna. Förändringarna är av ringa art och saknar allmänt intresse varför ingen ny utställning gjorts. Som en del i processen att säkerställa en hög kvalitet, har kontoret efter utställningen genomfört en analys av detaljplanen med hjälp av externa konsulter, byggherrarna och arkitekterna med syftet att belysa planens styrkor och eventuella svagheter samt utifrån detta identifiera de aspekter som är viktiga att vidareutveckla i det kommande arbetet med kvalitetsprogrammet för områdets yttre gestaltning.

Analysen visar att kompositionen av volymer, dess skala och den strukturella uppbyggnaden med möjlighet till en sekvens av olika rumsligheter med varierad intensitet är god och harmonisk samt förhåller sig på ett kvalitativt sätt till platsens förutsättningar och kvaliteter.

Utifrån den analys som genomförts är kontorets bedömning att projektet i det fortsatta arbetet med kvalitetsprogramarbetet bör vidareutveckla:

- Att förstärka och förtydliga de arkitektoniska koncepten, att säkerställa dessa genom att identifiera de karaktärsskapande detaljerna i respektive projekt.
- Att, utan att jämkta projekten mellan varandra, hitta de sammanhållande elementen som binder samman de offentliga rummen och bidrar till en god upplevelse av stadsdelen.
- Gestaltningen av mötet mellan gata/torg och gårdar, där uttrycket bör förmed-

la en upplevelse av övergång och genomgång. Övergången mellan det offentliga och det privata bör vara tydlig genom exempelvis markering med material eller nivåskillnad med trappa där nivåskillnaderna är sådana samtidigt som det ska vara möjligt att röra sig genom gårdsmiljön. Detta är viktigt i upplevelsen av serien av de olika rumsligheterna och variationen mellan dessa.

- Vidare arbeta med byggnadernas möte med det offentliga rummet, med avsikten att berika stadsrummen.
- Att vidareutveckla delprojekt där alla i dagsläget inte utvecklats lika långt. Den största utmaningen gestaltningsmässigt är de längre och högsta volymerna där den höga kvalitetsnivån är viktig att bevaka i det fortsatta arbetet.
- Gestaltningen av taken och taklandskapet. Taket ska betraktas som den femte fasaden på byggnaden och vara en integrerad del i projektets koncept. Detaljplanen medger att utveckla taken som volymer och möjliggör för gröna tak, tak för utevistelse och även för miljötekniska lösningar. Tekniken på taken måste vara integrerad som en del av volymen och gestaltningskonceptet.

Kontoret anser att detaljplanens ramverk ger goda förutsättningar för projektet att vidareutvecklas i den fortsatta processen och vidare arbetet med kvalitetsprogrammet till att bli en stadsdel av hög kvalitet. Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplanen och lämnar den vidare till kommunfullmäktige för antagande.

RESERVATIONER M.M.

**Stadsbyggnadsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Norra Djurgårdsstaden har goda förutsättningar för att bli både en uppskattad stadsdel och ett område med en konkurrenskraftig miljöprofil. Att taken i viss mån förbereds för bland annat gemensamma terrasser, växthus och energiproducerande ändamål är ett steg i rätt riktning.

Men för att tillvarata områdets fulla potential borde en översyn ha gjorts av hur samtliga tak kan användas för antingen rekreation, odling, energiutvinning eller för att främja områdets ekosystemtjänster – men även hur hela den nya bebyggelsen kan medverka till att främja områdets ekosystemtjänster.

Det är positivt att områdets parkeringsnorm är 0,5 och att motsvarande för cykel är 2,2 men ambitionen borde ha varit större än så. Att en bilplats arrangeras för varannan bostad är för mycket, speciellt med tanke på att en relativt stor andel av bostäderna bör vara ettor och tvåor.