



Planavdelningen  
Thomas Stoll  
Tfn 08-508 273 51

2009-01-27  
rev. 2009-04-27

Dp 2006-06878-54

Detaljplan för  
**Fastigheten Casablanca 1 mm (Värtapiren)**  
i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm  
Dp 2006-06878-54

## HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning och denna genomförandebeskrivning samt miljökonsekvensbeskrivning.

## BAKGRUND OCH SYFTE

### Bakgrund

I stadens Översiktsplan 1999 anges för Värtahamnen att hamnverksamheten är strategiskt viktig för Stockholm och hamnen utgör riksintresse enligt miljöbalkens bestämmelser.

Som underlag för stadens översiktliga beslut om hamnverksamheten har en strategi tagits fram – ”Att hamna rätt – Förslag till hamnstrategi för Stockholm” (2005-08-31). Strategin innebär i sammandrag att containertrafiken i huvudsak flyttas till Nynäshamn, att oljehantering vid Loudden avvecklas samt att kryssningstrafiken fördelas mellan Masthamnen och Frihamnen. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2006 godkänna förslaget till hamnstrategi och gav kommunstyrelsen i uppdrag att samordna den fortsatta planeringen av hamnområdet Värtahamnen-Frihamnen. Stockholms Hamn AB har i Vision 2015 konkretiserat hur samordning kan ske mellan hamnens och stadens långsiktiga utvecklingsbehov.

Inom Vision 2015 beskrivs bland annat utvecklingsprojektet Värtapiren som innebär att Värtabassängens inre delar fylls ut och att Värtapiren förlängs. Syftet är att modernisera hamnverksamheterna, genom att bland annat skapa fler kajplatser, en ny passagerarterminal och större uppställningsytor. Beställning av ny detaljplan inlämnades 2005 av exploateringskontoret (dåvarande markkontoret) och Stockholms Hamn AB gemensamt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Värtapiren. Utbyggnaden möjliggör en modern hamnanläggning vid den nuvarande färjeterminalen. Utfyllnaden ger utrymme för nya kajplatser och bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande, vilket är nödvändigt för den långsiktiga utvecklingen av stadsdelen med bibehållen hamnverksamhet.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Programsamråd	2001
Samråd	april 2008
Utställning	februari 2009
Antagande	juni 2009
Laga kraft	juli-augusti 2009

Tillståndsansökan 2007-2009

Utbyggnad 2010-2014

### Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga frågor.

Stockholms Hamn AB ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark avsedd för hamnverksamhet. Exploateringskontoret ansvarar för utbyggnad av allmänna gator samt anläggningar inom övrig kvartersmark.

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Markägoförhållanden

Stockholms stad äger marken i sin helhet. Stockholms Hamn AB arrenderar området av staden.

### Fastighetsplan

Gällande tomtindelningar (fastighetsplaner) upphör att gälla, se administrativ bestämmelse på plankartan. Nya fastighetsplaner bedöms inte nödvändiga.

### Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering överförs del av fastigheten Valparaiso 1 (överförd i sin helhet till Valparaiso 2 enligt fastighetsbildningsbeslut 2008-04-28) till fastigheten Ladugårdsgärdet 1:9.

### Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitut eller ledningsrätt ska bildas för ledningar inom föreslaget u-område. Allmänna och enskilda ledningar kan komma att korsas. Detta kan då innebära att rättigheterna behöver säkras även i höjdlid. Eventuellt kan ytterligare område för ledningsrätt eller servitut för ledningar erfordras i planområdets västra del.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Utgifter

#### *Utfyllnad av Värtapiren och Värtabassängen*

Staden genom exploateringskontoret och Stockholms Hamn AB kommer gemensamt att bekosta utbyggnaden av Värtapiren. Enligt en bedömning av anläggningskostnaden för Värtapiren, terminal och matargångar, infrastruktur och byggherrekostnader kommer totalkostnaden att uppgå till 2 100 mkr i 2008 års kostnadsläge.

**Inkomster***Arrendeavgift för hamnen*

Genom det s.k. hamnavtalet arrenderar Stockholms Hamn AB den mark som används för hamnverksamhet inom Värtahamnen. Efter utbyggnaden av Värtapiren kommer avtalet att omförhandlas med hänsyn till den tillkommande arrendeytan.

**Slutsats – ekonomi**

Investeringen möjliggör en förbättrad och säkrare hamn och dessutom förbättras möjligheterna till exploatering i området i framtiden genom att hamnverksamheten koncentreras till bland annat Värtapiren.

Målet är att utveckla området till en stadsdel där modern hamnverksamhet integreras med ett attraktivt handels- och arbetsplatsområde tillsammans med befintliga och planerade bostäder. Satsningen på området kommer att ge ett positivt intryck till de resenärer som anländer med båt till Värtahamnen och bedöms öka Stockholms popularitet som resedestination.

**TEKNISKA FRÅGOR****Vatten och spillvatten**

Inom området finns allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten. Anslutning av vatten och spillvatten kommer att ske till befintliga ledningar. Viss omläggning av befintliga ledningar kan komma att krävas. Befintlig mottagningsstation för färja för hantering av barlastvatten och tankning av färskvatten måste flyttas och anpassas till ny utformning av färjeläge.

**Dagvatten**

Dagvatten från hamnen leds i dagsläget direkt till recipienten eller via det kommunala dagvattennätet till recipienten Lilla Värtan. En befintlig utloppsledning för dagvatten måste förlängas när hamnbassängen fylls ut.

Både planerade och befintliga ytor inom hamnområdet kommer att anslutas till oljeavskiljare och därefter till fördröjningsmagasin med sedimentationsfunktion. Efter rening kommer dagvattnet att ledas ut i Lilla Värtan (bilaga 10, Utredning dagvatten, MKB).

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Fjärrvärme och fjärrkyla**

Planområdet kommer att anslutas till ledningsnätet för fjärrvärme och fjärrkyla. Inom området finns befintliga ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla som kan behöva läggas om.

Fortum har framfört önskemål om att dra fjärrvärmeledningar genom området. Ett u-område föreslås därför fram till allmän gata. En befintlig ledning för kylvatten måste också förlängas när hamnbassängen fylls ut.

**El, tele, mm**

Planområdet är anslutet till el och telenätet.

Samtliga fartygslägen på den nya piren förbereds för elanslutning till fartyg.

Placering och utrymme för ledningar och elstationer som behövs för kommande verksamheter i den västra delen av planområdet ska studeras i kommande planarbete och i samband med projektering.

### **Avfallshantering**

Inom området kommer uppsamling av avfall ske i fraktioner. Uppsamlingsplatser kommer att iordningställas så att maskinell hämtning möjliggörs.

### **Parkering**

Utanför befintligt hamnområde ligger idag en yta för långtidsparkering. Motsvarande yta säkras fortsättningsvis för denna funktion inom den exploaterbara ytan. Långsiktigt studeras möjligheten att lösa funktionen i parkeringshus.

### **Masshantering**

Till utfyllnaden avses bergmassor från pågående stora infrastrukturprojekt i regionen att användas. Massorna kommer att transporteras till en masshanteringsplats på gasverkstomten och sedan skeppas in till Värtapiren med pråmar till arbetsområdet (MKB till tillståndsansökan, s 37).



*Planerade transportvägar för massor*

### **Störningar under byggtiden**

Stadens krav avseende byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Konsekvenser under utbyggnadstiden redovisas mer utförligt i MKB.

#### *Buller*

Utbyggnaden av Värtapiren kommer att ske i etapper under en längre period (ca 2010-2014). Buller orsakas i första hand från spontvibrering. Arbetet bör utföras så att Naturvårdsverkets riktlinjer inte överskrids (MKB till tillståndsansökan, s 89).

#### *Luftkvalitet*

Under utbyggnaden av piren kommer trafiken tillfälligt att öka. Detta bedöms dock inte leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Bergmassor planeras att tas från närbelägna infrastrukturprojekt vilket medför kortare transportsträckor och lägre emissioner till luft jämfört med om massor-

na istället ska transporteras för annan användning ut ur staden (MKB till tillståndsansökan, s 89).

### *Vattenmiljö*

#### Uppgrumling

Allt arbete under vattnet kan ske avskärmat för att minimera grumling och spridning av förorenade sediment till omgivningen. Geotextildukar och/eller bubbelridåer är tänkbara skyddsåtgärder vid anläggningsarbetet för att minska spridningen av uppgrumlat material (MKB till tillståndsansökan, s 86).

Vid behov av muddring kan muddringsmassor stabiliseras på plats alternativt deponeras hos godkänd mottagare. Föreslagna skyddsåtgärder vid muddring i Värtahamnen för att hindra spridning av uppgrumlat material bedöms vara tillräckliga för att minimera påverkan och effekter i Lilla Värtan. Lokala negativa effekter på bottenfaunan kan förekomma men påverkar inte Lilla Värtan i sin helhet (MKB till tillståndsansökan, s 38).

#### Strömningsförhållanden

En genomsläpplig kajkonstruktion har valts för den nordöstra delen av piren för att undvika negativa konsekvenser på strömningsförhållandena (MKB till tillståndsansökan, s 37).

#### *Konsekvenser av masshantering på gasverkstomten*

Den planerade verksamheten omfattar mottagning, krossning, sortering och upplagshantering och uttransport av bergmaterial. Då materialet kommer till området sker krossning och sortering. Därefter läggs materialet i upplagshögar i väntan på transport från området.

Hanteringen av massorna norr om Hjorthagen kommer att pågå under en relativt kort tid. Den kommer inte permanent att påverka landskapsbilden. Stora delar av området skyddas från insyn av träridåer och högvuxen, strandnära vegetation. Något insynsskydd mot öster och Lidingö är inte möjligt att erhålla eftersom hamnen kommer att tas i anspråk för utskeppning av massor. Själva verksamhetsområdet har inga direkta värden för rekreation och friluftsliv.

#### Vatten- och markmiljö

Innehållet av både totalkväve och totalfosfor är i dagsläget betydligt högre i Husarviken än i Lilla Värtan. Inom området råder restriktioner för dagvatten. Inget dagvatten utöver det naturliga (från nederbörd) får infiltrera området och det dagvatten som tillförs, utöver det naturliga, måste gå att kontrollera med avseende på kvalitet. Det är viktigt att det material man tar emot inom masshanteringsområdet har ett så lågt innehåll av kväve som möjligt.

#### Boendemiljö, luft och buller

Utsläpp till luft består framför allt av damm och avgaser. De dammproblem som uppstår inom masshanteringsområdet ska avhjälpas med till exempel bevattning.

Viss ökning av buller kommer att ske i närområdet under masshanteringstiden. För att minska bullerspridning kommer bergmaterial att läggas upp som bullerskydd. Transporter inom området kommer i förhållande till bostäderna till största delen att ske bakom materialupplagen. Om ytterligare bullerdämpning behövs finns flera möjliga åtgärder.

För alla arbetsmoment gäller att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller ska hållas. En kompletterande bullerutredning har utförts av WSP, daterad 2008-01-29. Av beräkningarna framgår att verksamhet vid grusupplaget kan bedrivas även under nattperioden utan att områden med bostäder berörs. Detta förutsätter då att krossen antingen placeras med kortsidan mot Lidingö eller avskärmas mot Lidingö med en ca 5 meter hög skärm intill krossen. Skärmen ska ha en höjd mellan 5-20 meter.

#### *Övrigt*

De bränsletankar till maskiner som hanteras i anslutning till respektive maskins arbetsplats skall vara godkända och besiktigade. Fast uppställda bränsletankar inom arbetsområdet placeras under tak och i en invallning som rymmer tankens volym. Smörjoljor som lagras inom området kommer att förvaras under tak, i invallning som rymmer den lagrade volymen.

#### **Kontrollprogram**

Ett egenkontrollprogram ska upprättas i samråd med tillsynsmyndigheten. Kontroll av verksamheten kommer att genomföras i enlighet med 26 kap 19 § miljöbalken, förordning (1998:901) om verksamhetsutövarens egenkontroll.

Miljökontrollprogram ska tas fram av entreprenören i samråd med tillsynsmyndigheten med krav, bestämmelser om kontroller och åtgärder som ska vidtas. Programmet ska innehålla förutsättningar som ska följas av entreprenören under byggskedet för att begränsa anläggningsarbetenas påverkan på hälsa och miljö.

#### **MEDVERKANDE**

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom planarkitekt Anna Galli i samarbete med bland andra Thomas Stoll, stadsbyggnadskontoret, Ann-Christine Nyberg, exploateringskontoret, Per Ling-Vannerus, Stockholms Hamnar och Björn de Maré, Lantmäterimyndigheten.

Malin Olsson  
planchef

Thomas Stoll  
planhandläggare