



STADSBYGGNADSKONTORET

GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

GEMENSAMT  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
SBN 2002-02-21  
GFN 2002-02-19

Handläggare: 2002-01-24  
Leif Blomquist  
Innerstadsavdelningen  
Tel: 508 26 433  
[Leif.blomquist@sbk.stockholm.se](mailto:Leif.blomquist@sbk.stockholm.se)

Stefan Eriksson  
Region Innerstad  
Tel: 508 27 001  
[Stefan.eriksson@gfk.stockholm.se](mailto:Stefan.eriksson@gfk.stockholm.se)

Till  
Stadsbyggnadsnämnden  
Gatu- och fastighetsnämnden

## **Program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen- Frihamnen-Loudden**

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. SBN ger SBK i uppdrag att genomföra samråd om förslag till program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden
2. GFN ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att förbereda markanvisning för delar av Södra Värtahamnen och Gasverksområdet

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

### **SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med gatu- och fastighetskontoret utarbetat ett förslag till program för området Hjorthagen- Värtahamnen- Frihamnen- Loudden som underlag för programsamråd. Programförslaget visar på en möjlig exploatering om uppemot 10.000 nya bostäder och 30.000 nya kontorsarbetsplatser i nära anslutning till hamnverksamhet och energiproduktion. Genomförandet bedöms sträcka sig över en tjugooårsperiod med en första bebyggelse i västra delen av Gasverksområdet samt i Södra Värtahamnen. Utnyttjande av hela denna exploateringspotential förutsätter utbyggnad av Norra Länken och att denna förlängs till Frihamnen.

Det fortsatta planeringsarbete bör även omfatta utredning avseende anpassning av Norra Länken för en kommande Österleden.

Genomförandet av de delområden som ligger sent i tid är behäftade med stor osäkerhet då nordöstra delen av Gasverksområdet är beroende av att naturgas ersätter stadsgasen (tidigast om 15 år) och Loudden att en alternativ lösning på oljehantering för Stockholmsregionen blir klar (tidigast om 5-10 år).

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Området från Husarviken till Loudden är i stadens översiktsplan angivet som stadsutvecklingsområde. Avsikten är att området skall fortsätta att utgöra centrum för energiproduktion och innehålla viktiga hamnverksamheter samtidigt som det kompletteras med en mer mångsidig tät stadsbebyggelse med bostäder, arbetsplatser och service. Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden har ett gemensamt uppdrag att ta fram underlag för möjlig exploateringsgrad och tidplan.

Nationalstadsparken som gränsar till området och det sjönära läget är viktiga resurser, men kommer också att ställa särskilda krav på bebyggelsen. Förorenad mark och närhet till trafikerade vägar, järnvägar och anläggningar för energiproduktion är andra förutsättningar som måste beaktas i planering och genomförande.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med gatu- och fastighetskontoret utarbetat ett förslag till program för utvecklingsområdet, **bilaga 1**. Syftet med programmet är att visa områdets resurser, potential och restriktioner samt att presentera förslag till planstrukturer, markanvändning, exploateringsmängder, försörjningssystem mm. Avsikten är att samråda kring och remissbehandla programförslaget som därefter får utgöra program för planering av området som helhet.

För att få underlag till programarbetet har ett antal separata utredningar gjorts avseende trafik, landskap och miljöproblem. Kontakter har tagits med bl.a Hamnbolaget, Vägverket, SL, Banverket och andra intressenter i området såväl som med miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. Det fortsatta planeringsarbetet avses bedrivas i samarbete med berörda parter.

### Analys

Förslaget till program visar att delar av utvecklingsområdet skulle kunna omvandlas från hamn- och industrimark till stadsbebyggelse som inrymmer såväl bostäder som verksamheter och samtidigt ger förbättrad åtkomst till stränder och naturområden.

En utgångspunkt är att utvecklingen av andra hamnar i regionen fortsätter och att främst sådan verksamhet som innebär miljöproblem och olycksrisker kan omlokaliseras på kort eller lång sikt. En annan utgångspunkt är att produktionen

av stadsgas kan koncentreras till ett mindre område. En fortsatt planering av bostadsbebyggelse på nordöstra delen av Gasverksområdet är beroende av att naturgas ersätter stadsgasen (tidigast om 15 år) och på Loudden att en alternativ lösning på oljehantering blir klar (tidigast om 5-10 år).

Utvecklingsområdet bedöms kunna inrymma en ny bebyggelse för uppemot 10.000 nya bostäder och 30.000 kontorsarbetsplatser i blandad bebyggelse. Merparten av bostäderna ligger i förslaget inom Gasverksområdet och Loudden. Förslaget innebär att bostäder och kontor byggs i nära anslutning till hamnverksamheten, anläggningar för energiproduktionen samt järnväg och starkt trafikerade gator, vilket för med sig särskilda krav på säkerhet, byggteknik, utredningar mm.

Utbyggnaden av bostäder beräknas kunna ske med ca 500 bostäder per år under perioden 2005-2020 medan utbyggnadstakten för kontor är mer konjunkturberoende och därför svårare att bedöma. I vissa utsatta lägen är kontorsbyggen dock en förutsättning för att ge skydd för bostadsbebyggelse. De områden som ligger först i tidplanen är västra delen av Gasverksområdet och Södra Värtahamnen. Tiderna för genomförandet av de senare delarna (nordvästra delen av Gasverksområdet samt Loudden) är behäftade med stor osäkerhet och är beroende av beslut som inte bara berör aktuellt område.

Nationalstadsparkens grönområden bedöms tillsammans med nya friytor och parker i utvecklingsområdets olika delområden ge en hög standard beträffande lek och rekreation.

I förslaget prövas hur kollektivtrafiken kan byggas ut med spårbundna förbindelser. Flera alternativ redovisas.

De nya stadsdelarna beräknas vid full utbyggnad alstra ca 60 000 fordonsrörelser per dygn på ett gatunät som redan idag delvis är överbelastat. För de delar av gasverksområdet och Södra Värtahamnen där den första bebyggelsen kan komma bedöms det vara möjligt att ordna tillfälliga kapacitetsförstärkningar i gatunätet innan Norra Länken står färdig. En omfattande exploatering på delar av Frihamnen och Loudden förutsätter att Norra Länken förlängs till Frihamnen för att klara kapacitetsbehoven. I det fortsatta planeringsarbetet bör särskilt studeras kopplingar mellan Norra Länken och Österleden samt behov av anpassning av Norra Länken. Med en komplett ring förbättras möjligheten att avlasta Stockholms innerstad.

## **Konsekvenser**

### *Ekonomi*

- Utveckling av hela området bedöms erfordra investeringar om storleksordningen 7 miljarder kronor, fördelade under en 20-årsperiod där stora kostnader kommer tidigt bl.a. inom Gasverksområdet
- Exploateringsintäkter i form av köpeskillingar och avgäldsunderlag bedöms för området som helhet ligga i nivå med kostnaderna.
- En exploatering av denna omfattning bedöms vid full utbyggnad medföra ökade driftkostnader om ca 25 Mkr vardera för gatu- och fastighetsnämnden samt Östermalms stadsdelsnämnd.



*Miljö*

- satsning på kollektivtrafik och cykelvägar
- farligt gods och tung trafik bort från Valhallavägen
- 60 000 nya fordonsrörelser per dygn
- rening av områden med markföroreningar
- förbättrade samband mellan utvecklingsområdet och vatten samt natur
- hänsynstagande till befintliga verksamheter

*Måluppfyllelse*

Stadsutveckling i sig och nya bostäder och annan bebyggelse på redan exploaterad stämmer väl med stadens mål.

*Näringsliv och jobb i regionen*

- Skapar förutsättningar för nya näringslivetableringar men medför även att delar av den verksamhet som idag finns i området ej kan vara kvar.

**Kontorens förslag/synpunkter**

Förslaget till program är en första redovisning för att ge möjlighet för olika intressenter och remissinstanser att i ett tidigt skede kunna ge synpunkter. Omfattningen av och komplexiteten i planeringsuppgiften medför att programmet behandlar översiktliga frågor. Nya förutsättningar kommer att tillkomma och kan efterhand fångas in i revisioner av programmet samt kommande detaljplan-utredningar. Exploateringsgrad, trafiklösningar, kopplingar till kringliggande grönområden och samlokalisering mellan olika sorters verksamheter är frågor som behöver belysas. Beslut avseende hamnverksamhet och energiproduktion är regionala frågor som således inte bara berör Stockholm.

Planeringen av hela utvecklingsområdet kommer att pågå under en lång period, ca 20 år, och redovisningar och beslut avseende planer, markanvisningar, försäljningar samt investeringar kommer att ske vid en mängd olika tillfällen såväl vad gäller frågor som berör helheten som enskilda delområden. Förslaget till program fungerar som en första avstämning som underlag för inriktningsbeslut avseende fortsatta utredningar.

För ett snart igångsättande av angelägen ny bebyggelse ser kontoren det som nödvändigt att detaljplaneringen för delar av Gasverksområdet och Södra Värtahamnen kommer igång snarast och behandlas samtidigt med den översiktliga planeringen. Kontoren bedömer att detta är möjligt utan att skapa låsningar för helheten.

För plan- och bebyggelseutformningen är det väsentligt att i ett tidigt skede få med byggherrar i planarbetet. Gatu- och fastighetskontoret bör därför förbereda markanvisningar inom de områden som ligger först i tidplanen, d.v.s. delar av Gasverksområdet och Södra Värtahamnen. För ett effektivt genomförande bör redan i samband med markanvisningarna tas ställning till dels huruvida staden eller byggherren skall bygga allmän gata och park dels om markanvisning skall ske gemensamt till grupp/er av byggherrar. För bostadsbyggandet föreslår kontoren blandade upplåtelseformer med en inriktning mot ca 1/3 hyresrätter. Studentbostäder och service bostäder för äldre är särskilda behov som ska tillgodoses.

5

SLUT