



Innerstadsavdelningen
Anna-Stina Bokander
tfn 08-508 262 65
anna-stina.bokander@sbk.stockholm.se

2008-05-12

Dp 2001-07633-54

Samrådsförslag

Detaljplan för

Del av Norra Djurgårdsstaden (västra delen av Gasverksområdet)
i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården i Stockholm
Dp 2001-07633-54

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning (med speciell fördjupning)

Illustrationsbilaga

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 första utbyggnadsetapp om fyra kvarter omfattande ca 670 bostäder samt kvartersmark för bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse. 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

Detaljplanen berör fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:2, Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14. Samtliga dessa fastigheter ägs av staden.

Markanvisningar

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i juni 2004 att anvisa mark avsedd för bostäder inom detaljplanen till NCC Bostad, Seniorgården, Svenska Hus, Familjebostäder, SBC, Viktor Hansson, Erik Wallin, Lennart Ericsson, Järntorget och Reinhold Gustavsson. Av de 670 lgh är knappt hälften 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 tomträtsupplåtelse, mellan exploateringsnämnden och respektive byggherre. Överenskommelserna reglerar kommande tomträtsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, tidplan mm).
- Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

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, 2008
Godkännande	kvartal 3, 2008
Antagande KF	kvartal 4, 2008
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 2, 2009
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 3, 2009
Byggstart	kvartal 4, 2009
Första inflyttning	kvartal 1, 2011

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.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen berör fastigheterna Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:2, Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14. Samtliga dessa fastigheter ägs av staden. I samband med ett genomförande av detaljplanen bildas nya fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering. 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, 1:2 och 1:3 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 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 3-23 m och lerans mäktighet varierar från 0-20 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 mycket 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 påldäck, 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 är förorenat och 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 eller renas på plats alternativt måste det skickas för rening på annan plats eller till deponi.

Dagvatten

Möjligheterna för ett lokalt omhändertagande (infiltration) av dagvattnet är mycket begränsade, dels mot bakgrund av eventuella föroreningar dels tidigare utfyllnader. Området kommer även till stora delar att pålas. Dagvatten skall istället ledas direkt ut i nytt dagvattennät.

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 tidiga arbeten har gasledning 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 skall gaslagringen i stålklockorna 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 från maj 2010. Vidare reglerar staden i överenskommelserna med byggherrarna (de blivande tomträttshavarna) att inflyttning inte sker innan maj 2010.

Under byggskedet kommer produktion och lagring av gas att pågå inom Gasverksområdet. En grov riskanalys daterad 2007-06-10 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. Några sätt att reducera risken med dessa ledningar är att införa tydligare varningsskyltning, förbjuda vissa typer av transporter på Gasverksvägen eller att förstärka det befintliga påkörningskyddet för ledningen. Staden skall tillsammans med Fortum besluta om, samt utföra erforderliga säkerhetshöjande åtgärder.

Brandförsvaret har i sitt remissvar över MKB och program för Hjorthagen i mars 2008 framfört att riskerna vid mark- samt anläggningsarbetena torde utredas ytterligare. Staden har efter detta påbörjat ett arbete med att ta fram en fördjupad riskanalys tillsammans med Fortum. Denna riskanalys skall vara klar innan detaljplanen antas och markarbetena påbörjas.

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 2008. Ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas efter laga kraft vunnen plan sommaren 2009. Ungefär samtidigt kommer de första byggherrarna att tillträda området och starta husproduktionen. Första inflyttning beräknas kunna ske 2010/2011.

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.

Gasverksvägen trafikeras idag av genomfartstrafik mellan Ropsten – Universitetet/Roslagstull. Temporär bulleravskärmning längs Fiskartorpsvägen för den planerade bostadsbebyggelsen erfordras fram till dess att Norra länken öppnat.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Stora delar av planområdet har tidigare varit upplåten med arrende 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 intäkter utgörs även av ett tidigare erlagt markreningsbidrag från Stockholm Energi.

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 670 lägenheter av de ca 1 800 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. För hela Norra

Djurgårdsstaden, 5 000 lägenheter från Ängsbotten till Ropsten, innebär detta ett genomsnittligt resultat på ca -150 000 kr till -200 000 kr per ekvivalent lägenhet.

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

Finansiering

Stadens kostnader för exploateringen finansieras via exploateringskontorets investeringsbudget. Investeringskostnader för ledningsläggningar finansieras genom respektive bolags budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samarbete med exploateringskontoret genom Anna Haag.

Arne Fredlund
planchef

Anna-Stina Bokander
planhandläggare