Stockholms stad

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2024/1221)

Detaljplan för del av fastigheten Hjorthagen 1:3, Terrasskvarteren östra i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen (ca 160 bostäder), Dp 2024-07433

Hemställan från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av fastigheten Hjorthagen 1:3 Terrasskvarteren östra, i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2024-07433, antas.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tre bostadshus som en del i att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten. Detaljplanen omfattar ca 160 bostäder på stadens mark. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter med centrumfunktioner i bottenvåningarna.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Norra Djurgårdsstaden är ett av de viktigaste stadsutvecklingsområdena inom staden och kommer innebära att mark som tidigare använts primärt för industriändamål omvandlas till en levande blandstad med cirka 12 000 nya bostäder och 35 000 arbetsplatser.

Detaljplanen för Terrasskvarteren är en viktig del för utveckling av hela Norra Djurgårdsstaden. Den nya detaljplanen innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten. Det som idag är en öde transportsträcka för de som bor i Norra Djurgårdsstaden kommer efter utvecklingen av planen istället bli en interagerad del av området med bostäder samt aktiva och levande bottenvåningar innehållande lokaler och service. Något som kommer bidra positivt

till tryggheten i området och möjliggöra för fler att tryggt röra sig till och från kollektivtrafiken alla tider om dygnet.

Utvecklingen ökar kopplingen för de som rör sig i området och omhändertar en del av höjdskillnaden som finns idag genom att parkstråk med trappor tillkommer på båda sidorna om kvarter. Bebyggelsen kommer utformas med hög arkitektonisk kvalitet och utgöra en fin fond till kvarterna i Kolkajen. Likt övriga byggnader längs Hjorthagsberget kommer bebyggelsen utformas så berget och grönska är synlig i stadslandskapet.

Detaljplanen har delats två gånger för att möjliggöra för snabbare hantering och utbyggnadstakt både för byggandet inom planområdet och för närliggande stadsutvecklingsprojekt. Detta visar på stadens vilja och förmåga att anpassa processer för komma vidare med viktiga och angelägna projekt.

Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2024/1221-1.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2024/1221-1.3
3. Samrådsredogörelsen, dnr KS 2024/1221-1.5
4. granskningsutlåtande, dnr KS 2024/1221-1.4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 23 april 2025

Anders Österberg
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tre bostadshus som en del i att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten. Detaljplanen omfattar ca 160 bostäder på stadens mark. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter med centrumfunktioner i bottenvåningarna.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 7 november 2024 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2024 har i huvudsak följande lydelse.

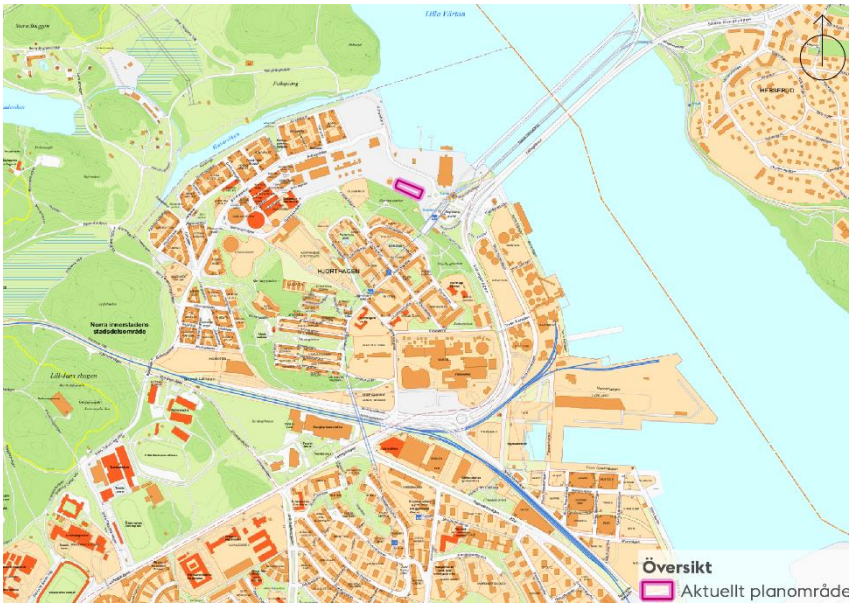
Syfte

Detaljplanen är en fortsättning av utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 160 bostäder i form av bostadsrätter. Syftet med detaljplanen är att, genom en bebyggd och väl gestaltad länk i stadsmiljön, bidra till att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten.

Bakgrund

Plandata

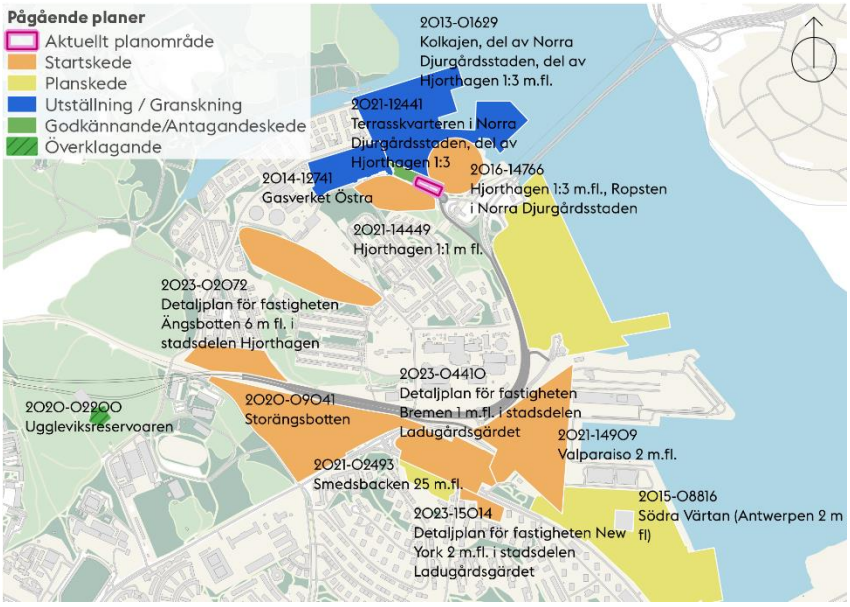
Planområdet omfattar ca 2900 kvm och är beläget i den nordöstra delen av Hjorthagen, angränsande till den kommande Bobergsgatan i norr, Ropsten i öster, Hjorthagsberget i söder och gasverksområdet i väster.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

- detaljplan för Kolkajen, dnr 2013-01629, granskningsskede – ca 1250 bostäder, centrumändamål, torg och park
- detaljplan för Ropsten, dnr 2016-14766, startskede – ca 200 bostäder, kontor, bytespunkt för kollektivtrafik
- detaljplan för Gasverket Östra, dnr 2014-12741, godkännande/antagande – centrumändamål, kontor, 190 bostäder, torg och park inom gasverksområdet
- detaljplan för Hjorthagen 1:1 m fl, dnr 2021-14449, samrådsskede – ca 200 bostäder, kontor och centrumverksamhet
- detaljplan för Energihamnen (Shanghai 1 m fl), dnr 2016-10198, granskningsskede – vidareutveckling av hamn- och industriverksamheten på platsen. I detaljplanen ingår också reservat för en framtida spårväg.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

- Pl 6085, fastställd 1964, parkmark

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljön Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§) och är beläget i anslutning till gasverksområdet som är utpekat som en värdekärna i riksintresset. I närheten finns även Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap 7§). Planområdet gränsar till riksintresse för kommunikationer – väg. Trafikverket har i oktober 2022 beslutat om riksintressepreciseringför Östlig förbindelse som innebär att planeringen i anslutning till Ropsten behöver ta hänsyn till möjligheten att utveckla Ropstensmotet med en ny påfart till det övergripande vägnätet.

Översiktsplan

Planområdet ingår i Norra Djurgårdsstaden som i översiktsplanen redovisas som ”Stadsutvecklingsområde – omvandling” och föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet är beläget i anslutning till Saltsjöns övärld och norra Djurgårdens grönskande stränder. Som del av Norra Djurgårdsstaden är stadsbyggnadskaraktären

tät blandstad där nya stadsmiljöer bör utvecklas med utgångspunkt ur platsspecifika natur- och kulturvärden i olika skalor. Bebyggelsefronter mot omgivande vattenrum, parker och grönområden bör utformas samordnat utifrån en tydlig gestaltningsidé. Gator och torg utformas utifrån den mänskliga skalan och bottenvåningarna utformas för ett upplevelserikt och aktiverat stadsrum.

Program

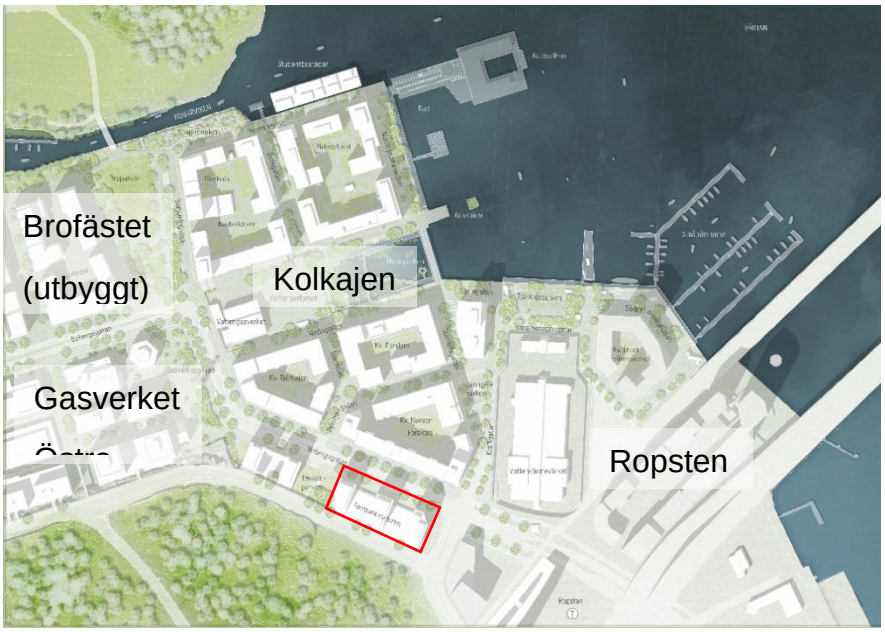
Ett fördjupat program för Hjorthagen (dnr 2009-05368) togs fram 2007 och uppdaterades 2009. I programmet framgår att området kring Ropsten och Lilla Värtan planeras för både bostäder och kommersiella lokaler som ansluter till Ropsten som knutpunkt. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för hela området som godkändes våren 2008.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutar om markanvisning den 17 oktober 2024 till Selvaag Bostad.

Kommunfullmäktige beslutade 2008 att Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett av stadens miljöprofilområden.

Planförslaget



Planområdets läge i förhållande till omgivande utbyggda och planerade områden. Bild: Sweco Architects (beskuren)

Planens innehåll

Detaljplanen omfattar ca 160 bostäder med centrumfunktioner i bottenvåningarna samt en del av Bobergsgatan.

Arkitektonisk idé

Terrasskvarteren utgörs av en grupp byggnader (varav detta tjänsteutlåtande behandlar den östra delen med de tre byggnaderna närmast Ropsten) på en smal markremsa med stor nivåskillnad mellan Bobergsgatan och Gasverksvägen. De bildar en övergång mellan den kommande bebyggelsen på Kolkajen och den äldre bebyggelsen och grönskan på Hjorthagsberget. Med 11-12 våningar, som accentuerar stationsläget och de storskaliga strukturerna i Ropsten, kommer byggnaderna att utgöra en del av en fond till Kolkajen. Likt övriga byggnader längs Hjorthagsbergets fot skapar de en öppen struktur som låter bergets grönska vara synlig i stadslandskapet. Längs Gasverksvägen skapas tillsammans med ny bebyggelse i Gasverket Östra en serie av solitära huskroppar som landar i mer samlade volymer på den lägre nivån.



Vy från Bobergsgatan västerut. Detaljplanen omfattar de tre byggnader som markerats med rött. I fonden syns planerade nya byggnader inom Gasverket Östra. Bild: CF Möller Architects



Vy från Gasverksvägen västerut. I fonden syns planerade nya byggnader inom Gasverket Östra. Bild: CF Möller Architects



Översiktsy österut. Detaljplanen omfattar de tre byggnader som markerats med rött. I förgrunden till höger syns planerade nya byggnader inom Gasverket Östra. Bild: CF Möller Architects



Vy från Gasverksparken österut. Detaljplanen omfattar de tre byggnader som markerats med rött. Närmast till vänster det så kallade flamtornet, en bevarad konstruktion från gasproduktionen. Bild: CF Möller Architects

Ett horisontellt motiv av längsgående balkonger ger boendekvaliteter med rymliga uteplatser samtidigt som ljudmiljön i bostäderna förbättras. Översta våningen i varje hus är indragen. Byggnaderna binds samman längs Bobergsgatan av en tydlig sockel med högre våningshöjd, som med publika lokaler och entréer skapar kontakt med gatan. På ömse sidor om kvarteret finns parkstråk med trappor som binder samman de olika nivåerna.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Genom att nya bostäder och lokaler tillskapas bedöms tryggheten öka i området, som nu är ödsligt och bär tydliga spår av tidigare industriverksamhet.

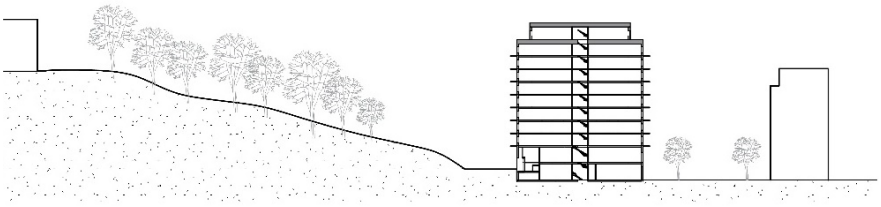
Norra Djurgårdsstaden omfattar en blandning av funktioner med bostäder, service, kultur och arbetsplatser, och är därför befolkat både dag- och kvällstid. Tydliga stråk och väl gestaltade bottenvåningar med publikt innehåll innebär att såväl kvinnor som män ska kunna känna sig trygga när de rör sig genom området. Detaljplanen för Terrasskvarteren innebär att hela området får en bättre och tryggare koppling till bytespunkten Ropsten då den tidigare industrimarken bebyggs.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet är beläget i anslutning till gasverket, som är en utpekad värdekärna i riksintresset för kulturmiljön Stockholms innerstad med Djurgården. Fasaderna i Terrasskvarteren ska gestaltas på ett sätt som underordnar sig och avviker från byggnaderna i den kulturhistoriska miljön för att den ska lyftas fram tydligt. Detaljplanens utformning bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

Arkitektur och gestaltning

Stads- och landskapsbilden bedöms påverkas positivt genom att platsen får ett mer ordnat och gestaltat uttryck i gränsen mot Hjorthagsberget. De solitära huskropparna skapar kontakt mellan berget och den kommande bebyggelsen i Kolkajen samtidigt som möjligheten till utblickar över landskapet och vattnet bibehålls. Nivåskillnaden på platsen, som idag tas upp genom en stödmur av betong, kläs in av föreslagen bebyggelse och park.



Sektion genom Östra Terrasskvarteret och Hjorthagsberget (t v) med äldre

bebyggelse. (Illustration: Varg Arkitekter)

Trafik och mobilitet

Parkering för boende inom planområdet hänvisas till Hjorthagsgaraget, som byggs enligt tidigare antagen detaljplan (dnr 2015-10858). Parkering för rörelsehindrade samt angöring och sophämtning sker via fickor på Bobergsgatan och Gasverksvägen. Byggnaderna planeras för att rymma cykelparkering med ett högt p-tal enligt Norra Djurgårdsstadens hållbarhetskrav.

Grön och vattennära stad

Detaljplanen bedöms påverka vattenmiljön positivt då marken saneras och tillförseln av föroreningar till Lilla Värtan minskar. Bebyggelsen inordnar sig i den övergripande struktur som planeras för att stärka de biologiska spridningssambanden mellan Hjorthagsberget och Nationalstadsparken.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planområdet kommer att vara utsatt för buller från omgivande trafikmiljöer och från Stockholm Exergis värmepump. Nivåerna är relativt höga och bebyggelsens utformning har anpassats för att få en godtagbar ljudmiljö i bostäder, på bostadsgård och på takterrasser.

Marken är starkt förorenad av tidigare verksamhet kopplad till gasproduktionen, men kommer att vara sanerad för känslig markanvändning innan planområdet bebyggs.

Planprocess

Process

Planarbetet för Terrasskvarteren bedrivs med standardförfarande. Under samrådet, som genomfördes 12 maj till 23 juni 2016, var Terrasskvarteren en del av detaljplanen för Kolkajen, dnr 2013-01629. Granskning av detaljplanen för Terrasskvarteren genomfördes under perioden 7 december 2022 till 24 januari 2023, då ihop med det västra kvarteret och med diarienummer 2021-12441.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Terrasskvarteren ingick tidigare i detaljplanen för Kolkajen, dnr 2013-01629, enligt stadsbyggnadsnämndens beslut om planstart 21 maj 2015. Efter stadsbyggnadsnämndens beslut 28 april 2022 bröts Terrasskvarteren ut som en egen detaljplan.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 10 november 2022 då nämnden beslutade att godkänna planförslaget och att ställa ut det för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Den 30 november 2023 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna förslaget till detaljplan och att överlämna det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Exploateringsnämndens förhandlingar inför överenskommelse om exploatering slutfördes med byggaktören för det västra kvarteret, medan förhandlingarna med byggaktören för det östra kvarteret dröjde. Planen beslutades då att delas igen och den första delen togs upp för ett förnyat beslut och godkändes i stadsbyggnadsnämnden 22 augusti 2024.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 och 10-13 §§ i miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Den omständighet som framför allt skulle tala för betydande miljöpåverkan på platsen är buller och de omfattande markföroreningar som gasproduktionen har lämnat efter sig. Marksanering pågår enligt vedertagna metoder med erfarenhet från tidigare utbyggda delar av gasverksområdet. Då saneringen kommer att vara genomförd innan byggstart bedöms markföroreningarna inte medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet är i övrigt utsatt för stor bullerpåverkan och kan ha en betydelse för stadsbilden i relation till riksintresset för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården. Planförslaget har anpassats för att minimera bullerpåverkan på de planerade bostäderna så att de klarar gällande riktvärden. Avseende kulturmiljön

bedöms inte planförslaget innebära en skadlig påverkan på riksintresset. Inte heller för dessa aspekter bedöms detaljplanen därför medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell-, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

Planavtal har tecknats med exploateringsnämnden för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Terrasskvarteren Östra tillför platsen och Norra Djurgårdsstaden nya värden genom tre byggnader med en egen karaktär som kompletterar tidigare uppförd bebyggelse. Projektet bidrar till en starkare koppling mot bytespunkten Ropsten. Den tidigare industrimarken saneras och blir tillgänglig för bostadsbyggande och allmän plats i ett attraktivt läge nära vatten, natur och kollektivtrafik. Bebyggelsens skala bedöms vara väl avvägd i förhållande till Hjorthagsberget och till övrig tillkommande bebyggelse i närområdet. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan och godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.