



## Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2024/896)

# Detaljplan för del av Hjorthagen 1:3, Terrasskvarteren i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Östermalm (ca 66 lgh), DP 2021-12441

Hemställan från stadsbyggnadsnämnden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av Hjorthagen 1:3, Terrasskvarteren i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Östermalm (ca 66 lgh), DP 2021-12441, antas.

### Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

#### Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen för del av Hjorthagen 1:3, Terrasskvarteren är att möjliggöra två bostadshus och en park, som en del i att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten. Detaljplanen omfattar ca 66 bostäder och ett parkstråk som binder samman Gasverksvägen och Bobergsgatan, på stadens mark. Bostäderna avses upplåtas som bostadsrätter med centrumfunktioner i bottenvåningarna.

#### Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

#### Föredragande borgarrådets synpunkter

Hjorthagen har under åren genomgått en omfattande transformation med en ökning av bostäder och en förbättrad stadsmiljö. Den aktuella detaljplanen syftar till att ytterligare utveckla området genom att möjliggöra en sammankoppling med gasverksområdet. Planområdet ligger nära gasverket, som är en värdefull kulturhistorisk plats och en del av Stockholms riksintresse för kulturmiljö, belägen mellan innerstaden och Djurgården.

I detaljplanen ska fasaderna på de föreslagna byggnaderna i Terrasskvarteren utformas på ett sätt som är både stilfullt och diskret, så att de kompletterar snarare än

konkurrerar med den befintliga kulturhistoriska miljön. Detta tillvägagångssätt syftar till att framhäva den historiska karaktären på ett hänsynsfullt sätt.

Planområdet är beläget nära vatten, grönområden och kollektivtrafik, vilket gör det till en attraktiv plats för både boende och besökare. Genom att uppföra fem nya byggnader med en unik karaktär, bidrar projektet till att berika området Norra Djurgårdsstaden och skapa en integration med den tidigare byggda bebyggelsen.

Dessutom förväntas detaljplanen ha positiva effekter på vattenmiljön. Den tidigare industrimarken kommer att saneras, vilket minskar föroreningarna som har påverkat Lilla Värtan. De nya förbindelserna mellan Hjorthagen, Ropstens kollektivtrafik, och den framtida bebyggelsen i Kolkajen förbättrar rörligheten och stärker tryggheten i området.

## Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2024/896-1.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2024/896-1.3
3. Samrådsredogörelse, dnr KS 2024/896-1.4
4. Granskningsutlåtande, dnr KS 2024/896-1.5

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 2 oktober 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

## Ärendet

Syftet med detaljplanen för del av Hjorthagen 1:3, Terrasskvarteren är att möjliggöra två bostadshus och en park, som en del i att koppla samman gasverksområdet och tidigare utbyggda etapper av Norra Djurgårdsstaden med tunnelbanan och bytespunkten vid Ropsten. Detaljplanen omfattar ca 66 bostäder och ett parkstråk som binder samman Gasverksvägen och Bobergsgatan, 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 22 augusti 2024 följande.

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

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 7 juni 2024 har i huvudsak följande lydelse.

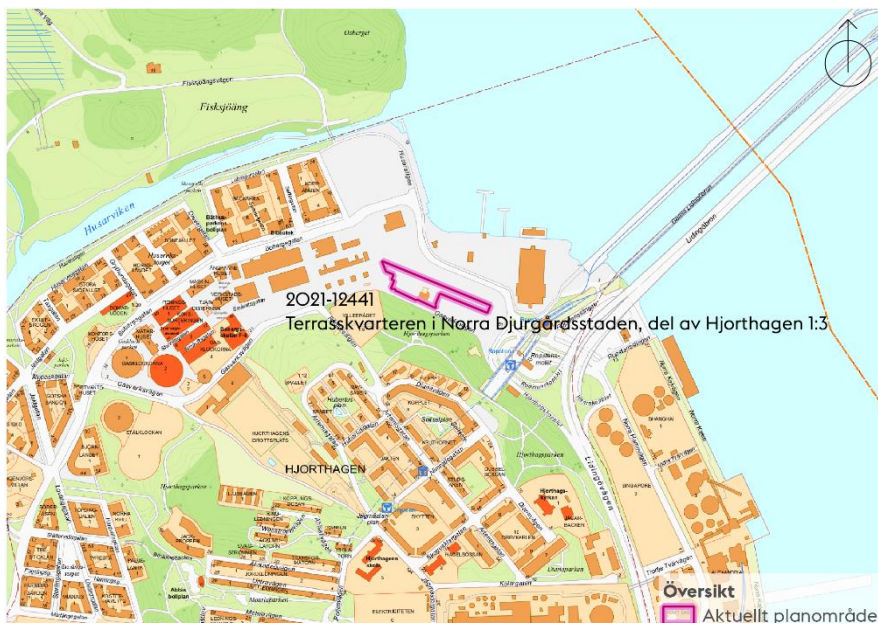
## Syfte

Detaljplanen är en fortsättning av utbyggnaden av Hjorthagen i Norra Djurgårdsstaden och omfattar ca 66 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. Syftet är även att stärka de sociala och gröna sambanden mellan befintlig bebyggelse och grönska på Hjorthagsberget och den planerade bebyggelsen med allmänna platser invid Lilla Värtan.

## Bakgrund

### Plandata

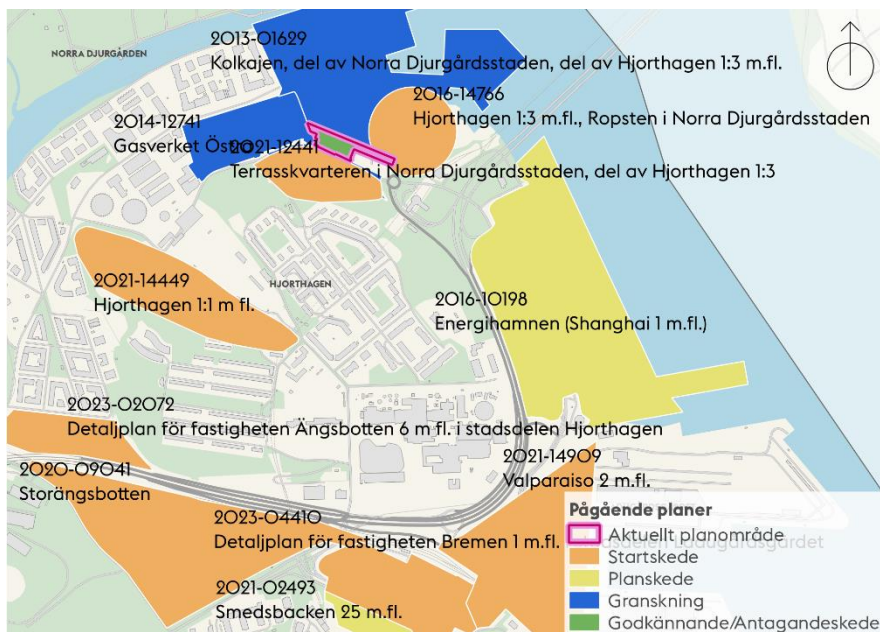
Planområdet omfattar ca 5500 kvm och är beläget i den nordöstra delen av Hjorthagen, angränsande till den kommande Bobergsgatan i norr, Ropsten i öster, Hjorthagsberget i söder och gasverksområdet i väster.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

#### Pågående detaljplaner i området

- detaljplan för Kolkajen, dnr 2013-01629, granskningskede – ca 1250 bostäder, centrumändamål, torg och park
- detaljplan för Ropsten (syns ej i kartan), 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 Hjørtshagen 1:1 m fl, dnr 2021-14449, samrådsskede – ca 200 bostäder, kontor och centrumverksamhet
- detaljplan för Energihamnen (Shanghai 1 m fl), dnr 2016-10198, granskning – 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

- DP 2015-10858, Bergrumsgarage i Hjorthagsberget, antagen 2018, park och parkering. Genomförandetid slutade 16 november 2023.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad utom fastigheten Hjorthagen 1:21 som ägs av Stockholms stads parkerings AB.

### 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 utpekade 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 riksintresseprecisering för 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 har beslutat om markanvisning den 15 oktober 2020 till Obos Kärnhem.

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 66 bostäder med centrumfunktioner i delar av bottenvåningarna. I planen ingår också en park, in- och utfart till bergrumsgaraget i Hjorthagsberget, en elnätstation under mark samt en del av Bobergsgatan.

## Arkitektonisk idé

Terrasskvarteren utgörs av en grupp byggnader (varav detta tjänsteutlåtande behandlar den västra delen med de två byggnaderna närmast gasverket) 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 10 våningar, som ansluter till planerade byggnader inom gasverket, 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 Gasverksvägen österut. Detaljplanen omfattar de två byggnader som markerats med rött. Närmast till vänster en av de planerade nya byggnaderna inom Gasverket Östra. Bild: CF Möller Architects*



*Vy från Gasverksparken österut. Detaljplanen omfattar de två 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 långsgående 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. Nya kopplingar genom området, mellan befintlig bebyggelse i Hjorthagen, Ropstens bytespunkt för kollektivtrafik och kommande bebyggelse i Kolkajen, ger möjlighet att röra sig på olika sätt vilket också kan stärka känslan av trygghet.

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 Västra Terrasskvarteret och Hjorthagsberget (t h) med äldre bebyggelse. (Illustration: CF Møller Architects)*

### 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. Den befintliga, värdefulla eken inom parkområdet bevaras.

### 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. Delningen av detaljplanen innebär att den behöver kompletteras med en bestämmelse om skydd mot störning då det västra kvarteret blir utsatt för något högre ljudnivåer.

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 exploateringsnämndens förhandlingar inför överenskommelse om exploatering har slutförts med en av två byggaktörer, medan förhandlingarna med den andra byggaktören väntas dröja, föreslås att detaljplanen delas. På så sätt kan genomförandet påbörjas och en del av bostäderna kan färdigställas tidigare med beräknad byggstart 2026.

### **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.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida 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 tillför platsen och Norra Djurgårdsstaden nya värden genom två byggnader med en egen karaktär som kompletterar tidigare uppförd bebyggelse. Projektet bidrar till en starkare

koppling mot bytespunkten Ropsten och befintlig bebyggelse på Hjorthagsberget via gena och trygga gångförbindelser. 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.