

**Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2020/1697 och 2021/733)**

**Detaljplan för Neapel 3 m.fl. (DP 2018-00406-54)  
samt rättelse av godkänd detaljplan för Neapel 3  
m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet**

Framställan från stadsbyggnadsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, DP 2018-00406-54, inklusive rättelse avseende planbeskrivning, antas.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bland annat kontorsbebyggelse och centrumändamål i fem kvarter inom stadsutvecklingsområdet Södra Värtans första etapp. Stadsutvecklingen innebär en omfattande förändring då hamnområdet ska omvandlas till en sammanhängande stadsmiljö med nya offentliga rum i anslutning till vattnet. Vidare säkerställs att kajområden tillgängliggörs för allmänheten samt att teknisk infrastruktur och hamnverksamhet möjliggörs. Kulturmiljövärden i delar av kvarteret Neapel 3 bevaras och skyddas. Den tillkommande bebyggelsen har ett exponerat läge och kommer att utgöra en ny vattenfront och entré till Stockholm. Den behöver på grund av sitt framträdande läge vara sammanhållen och utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020, § 53, att godkänna detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2018-00406-54, samt att överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande. Genom ett skrivfel i planbeskrivningen har kvarter D kommit att nämnas två

gångar i stycket om ljudtrycksnivåer för de olika kvarteren, samtidigt som kvarter C har utelämnats. Följden av detta blir att det blir otydligt vilka bullernivåer som gäller för respektive kvarter. Stadsbyggnadsnämnden har den 26 maj 2021 fattat beslut om rättelse i enlighet med 36 § förvaltningslagen.

## Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020 att godkänna detaljplanen för Neapel 3 m.fl. samt överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande. Genom ett skrivfel i planbeskrivningen avseende ljudtrycksnivåer har kvarter C utelämnats och kvarter D nämnts två gånger vilket föranleder otydlighet. Mot bakgrund av ovan fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om rättelse i enlighet med 36 § förvaltningslagen och ärendena sambehandlas därför.

## Mina synpunkter

Det är glädjande att anta detaljplanen för den första av tre etapper i Södra Värtan. I översiktsplanen ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, som är stadens största stadsutvecklingsprojekt. Detaljplanen, som utgör startskottet för den efterlängta utvecklingen av Värtahamnen, syftar till att omvandla delar av hamnområdet till en integrerad del av staden genom att nya gator och stråk förbinder Södra Värtan med Frihamnen, Gärdet och kvarteret Valparaiso.

Genom planen möjliggörs kontorsbebyggelse, hotell, centrumändamål, parkering och nya offentliga rum i anslutning till vattnet. Planen ger också plats för utbyggnad av kollektivtrafik på land och i vatten samt säkerställer mark för hamnverksamheten och teknisk infrastruktur. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny vattenfront och entré till Stockholm. Bebyggelsen vetter mot den norra kajen och består av fem olika kvarter i olika storlek med levande bottenvåningar. Byggnaderna ges en högre höjd för att skydda framtida bakomliggande bostadsbebyggelse från buller från hamnverksamheten. Det har upprättats ett kvalitetsprogram för samtliga etapper inom Södra Värtan som säkerställer kvaliteten i projektet och att nya byggnader och stadsmiljöer utformas med en hög arkitektonisk verkshöjd.

Planerna för Södra Värtan bidrar vidare till att antalet offentliga platser och andelen tillgänglig friyta i området ökar. Planförslaget ökar allmänhetens tillgång till gröna miljöer i vattennära lägen genom tillgängliggörande av den tidigare otillgängliga och hårdgjorda kajen. Saltkajen kommer att utformas

som ett promenadstråk som binder samman planområdet med kommande utveckling i Södra Värtan. På piren föreslås en större plats som möter vattnet med ett terrasserat trädäck. Tillskapandet av en sammanhängande stadsmiljö med nya offentliga rum som är aktiva under dygnets alla timmar förväntas leda till att tryggheten i området ökar avsevärt.

Planförslaget säkrar även hamnens fortsatta verksamhet. Stockholm har en lång historia som hamnstad och stadens läge placerad mellan Östersjön och Mälaren har gjort staden till en viktig knutpunkt och destination för sjöfarten, för såväl handel som turism.

Stadsbyggnad innefattar ofta svåra avvägningar mellan olika intressen. Inom planområdet ska många olika verksamheter inrymmas och tillsammans bidra till en skapandet av en ny levande och attraktiv stadsdel i ett unikt läge.

## Bilagor

Godkännande av förslag till detaljplan för Neapel 3 m.fl. (KS 2020/1697)

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning (ursprunglig)
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse
6. Kvalitetsprogram
7. Miljökonsekvensbeskrivning

Rättelse av godkänd detaljplan för Neapel 3 m.fl. (KS 2021/733)

8. Planbeskrivning (**reviderad och rättad version**)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, DP 2018-00406-54, inklusive rättelse avseende planbeskrivning, antas.

Stockholm den 23 juni 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Hans Altsjö*

**Reservation** anfördes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå kontorets förslag på beslut till godkännande av detaljplan
2. Att bifalla rättelse av skrivfel

Därutöver vill vi anföra följande:

Det är positivt att projektet för Norra djurgårdsstaden drivs vidare med högt tempo. Det är däremot illavarslande att projektet, enligt kontorets egen redovisning, innebär en ekonomisk belastning för staden som i förlängningen innebär att skattebetalarna till viss del subventionerar främst verksamhetslokaler. Projektet innefattar 110 000 kvm BTA kommersiell bebyggelse, med plats för ca

7 300 nya arbetsplatser. Lönsamhetskalkylen redovisar enligt kontorets skrivelse ett negativt nettovärde på 193 miljoner för Södra Värtans Norra del. Stadens täckningsgrad är i denna del, enligt kontorets skrivelse, 78 procent. Vi ser allvarligt på detta.

Att Södra Värtan som helhet bedöms fortsatt medföra ett positivt resultat, innebär enligt vår tolkning av ärendet, att andra delar av Södra Värtans bebyggelse i viss mån subventionerar eller ekonomiskt balanserar det negativa resultatet i denna del. Det hade rent generellt varit mer lämpligt och försvarbart om en kontorsdel i projektet hade bidragit till att täcka kostnaderna för bostäder. Denna överföring av förluster belastar således andra delar av projektet, vilket innebär förhöjda bostadskostnader i området som sådant. Vi har däremot inget att invända mot det föreslagna partsbytet inom projektet. Kontoret ska innan godkännande i nämnden ges i uppdrag att redovisa på vilket sätt det negativa nettovärdet kan minskas.

Sverigedemokraterna skulle således välkomna en analys av vilka åtgärder som skulle kunna vidtas för att säkra projektets ekonomiska hållbarhet, med sikte på i första hand noll-resultat, dvs att projektet skulle utformas med en balans mellan intäkter och utgifter. Vi har samtidigt stor förståelse för att detta projekt, delvis på grund av befintliga markföreningar och i övrigt höga exploateringskostnader, innebär stora ekonomiska utmaningar. Detta till trots bör en översyn av projektets ekonomi göras innan exploateringsnämnden går till beslut. Att redan i detta läge bokföra en förlust/kostnad framstår därför inte som lämpligt vad gäller hushållande med stadens ekonomiska resurser.

I projektet ingår även konstnärlig utsmyckning, men eftersom projektet som helhet visar underskott, innebär denna del att konstnärlig utsmyckning bekostas av stadens skattebetalare, inte av de företag som exploaterar och hyr ut/säljer sina byggnader i området. Vi menar att det vore mer lämpligt att de arkitekter som utformar stadsdelen ges i uppdrag att inom sina respektive uppdrag ser till att stadsdelen får en vacker och konstnärligt god utformning, i samverkan med sina uppdragsgivare. Vi är samtidigt inte, på ett allmänt plan, negativa till tanken att staden tar ett ansvar för konstnärlig verksamhet.

Vi föreslår därför, som en mindre del i bearbetningen för att hålla nere kostnaderna, att stadens avsättande av 1 procent av stadens produktionskostnad för konstnärlig utsmyckning stryks ur projektet. Detta ger en besparing på 23 mkr. Vi emotser fler förslag till besparingar och kostnadseffektivisering. En möjlighet som även bör diskuteras är att avstå från att riva en av de befintliga byggnaderna vid kajen, vilket innebär att avtalet behöver skrivas om. Ett eventuellt bevarande av befintlig byggnad kan möjligen innebära såväl lägre intäkter som lägre utgifter. Det är dock viktigt att stadens medel sammantaget används på ett kostnadsmedvetet sätt.

## Remissammanställning

### Ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bland annat kontorsbebyggelse och centrumändamål i fem kvarter inom stadsutvecklingsområdet Södra Värtans första etapp. Stadsutvecklingen innebär en omfattande förändring då hamnområdet ska omvandlas till en sammanhängande stadsmiljö med nya offentliga rum i anslutning till vattnet. Vidare säkerställs att kajområden tillgängliggörs för allmänheten samt att teknisk infrastruktur och hamnverksamhet möjliggörs. Kulturmiljövärden i delar av kvarteret Neapel 3 bevaras och skyddas. Den tillkommande bebyggelsen har ett exponerat läge och kommer att utgöra en ny vattenfront och entré till Stockholm. Den behöver på grund av sitt framträdande läge vara sammanhållen och utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020, § 53, att godkänna detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2018-00406-54, samt att överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande. Genom ett skrivfel i planbeskrivningen har kvarter D kommit att nämnas två gånger i stycket om ljudtrycksnivåer för de olika kvarteren, samtidigt som kvarter C har utelämnats. Följden av detta blir att det blir otydligt vilka bullernivåer som gäller för respektive kvarter. Stadsbyggnadsnämnden har den 26 maj 2021 fattat beslut om rättelse i enlighet med 36 § förvaltningslagen.

### Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020 att godkänna detaljplanen för Neapel 3 m.fl. samt överlämna planen till kommunfullmäktige för antagande. Genom ett skrivfel i planbeskrivningen avseende ljudtrycksnivåer har kvarter C utelämnats och kvarter D nämnts två gånger vilket föranleder otydlighet. Mot bakgrund av ovan fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om rättelse i enlighet med 36 § förvaltningslagen och ärendena sambehandlas.

## **Stadsbyggnadsnämnden (ursprungligt beslut)**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2020 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Särskilt uttalande* gjordes av Peter Wallmark (SD), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 25 november 2020 har i huvudsak följande lydelse.

### **Syfte**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kontorsbebyggelse, hotell, centrumändamål, parkering och nya offentliga rum i anslutning till vattnet. Den syftar vidare till att bevara och skydda kulturmiljövärden i delar av kvarteret Neapel 3. Detaljplanen syftar också till att ge plats för utbyggd kollektivtrafik på land och i vatten samt att säkerställa mark för hamnverksamhet och teknisk infrastruktur. Ytterligare ett syfte är att i delar av planområdet upphäva strandskyddet.

### **Markägoförhållanden**

Stockholms stad är lagfaren ägare till all mark inom planområdet. Fastigheten Neapel 3 (kvarter D1 och D2) är upplåten med tomträtt till Niam VI Neapel 3 AB.

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden är stadens största stadsutvecklingsprojekt och ska vara ledande i utvecklingen av nästa generation hållbara stadsdelar.

Stadsutvecklingsområdet sträcker sig över Hjorthagen, Värtahamnen med Södra Värtan, Frihamnen och Loudden. I Norra Djurgårdsstaden pågår utbyggnad och detaljplanering för en tät och blandad stad med ett stort antal nya bostäder och arbetsplatser. Det är angeläget att skapa och förbättra kopplingar till omkringliggande stadsdelar. I samband med stadsutvecklingen kan offentliga platser skapas och i möjligaste mån tillgängliggöra områdets kajer.

### **Riksintressen**

#### **Stockholms innerstad med Djurgården**

Södra Värtahamnen ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Motiven till riksintresset som är relevanta för planområdet är de speciella topografiska och kommunikationsmässiga förutsättningarna för handel, samfärdsel och försvar, samt Stockholm som viktig sjöfarts- och industristad. I uttrycket för riksintresset pekas även sjöfarts- och industristaden samt hamnanläggningar från skilda tider ut.

### **Nationalstadsparken**

Planområdet gränsar till Nationalstadsparken Ulriksdal-Haga-Brunnsviken-Djurgården, nationalstadspark enligt 4 kap. 7§ i miljöbalken, och behöver därför förhålla sig till parken och dess bestämmelser kring åtgärder utanför parken. En åtgärd i områden som gränsar till Nationalstadsparken ska ske med utgångspunkt från att parkens natur- och kulturvärden inte får utsättas för påtaglig skada genom den prövade åtgärden.

### **Stockholms hamnar**

Stockholms Hamn är av riksintresse för sjöfarten enligt Sjöfarts-verkets beslut år 2001 (MB 3 kap 8§). Riksintresset avser Värtahamnens färjetrafik samt Värtabanan och bangården Värtan östra utifrån dess funktioner. Riksintresset är dock inte statiskt, utan kan ändras om exempelvis utpekade verksamheter flyttar, vilket skett i området. Delar av planområdet ligger inom riksintresset hamn.

Planförslaget förutsätter att riksintresset och dess utbredning preciseras och justeras. Trafikverket och Länsstyrelsen har i kompletterande yttranden meddelat att det inte ser några hinder gällande en ändring av riksintresset och gör bedömningen att planförslaget inte medför någon negativ påverkan riksintresset Stockholm hamn.

Ett officiellt beslut väntas innan årsskiftet 2020/2021. Ett godkännande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden kan ske innan det officiella beslutet kommit till stånd.

### **Program**

Planområdet utgår från tidigare program- respektive fördjupande programarbeten för Norra Djurgårdstaden, godkända år 2003 respektive år 2013. I programarbetena pekas delområdet Södra Värtan ut att kunna inrymma såväl arbetsplatser som bostäder.

Bostäder planeras i intilliggande etapper söder om föreliggande detaljplan och förutsätter bullerskyddande åtgärder. Vissa delar av den vid tiden befintliga hamnverksamheten i området skulle omlokaliseras, dels till Norvik och dels till andra delar inom Norra Djurgårdsstaden, exempelvis till en utbyggd Värtapir.

### **Gällande detaljplaner**

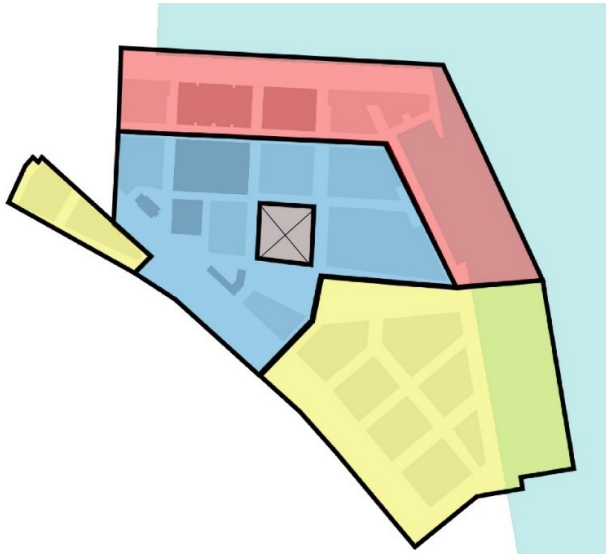
Området är ursprungligen planlagt för hamn- och industriändamål (år1943, Pl 2927). År 1959 fastslogs Pl 5425 för att möjliggöra muddring och utfyllnad i vattnet för



hamnverksamhetens behov. Inom planområdet har tidigare verksamhet i delar ersatts av ny bebyggelse. Exempel på detta är kontorsverksamhet och hotell från år 1986 (Pl 8399) inom fastigheten Neapel 3.

### **Pågående planer i närområdet**

Söder om aktuell plan pågår detaljplanearbete för kommande etapper i Södra Värtan; etapp 2 (gul), dnr 2015-08816 samt etapp 3 (blå), dnr 2017-16412.



*Illustration som visar aktuellt planområde (rött) och kommande etapper i Södra Värtan.*

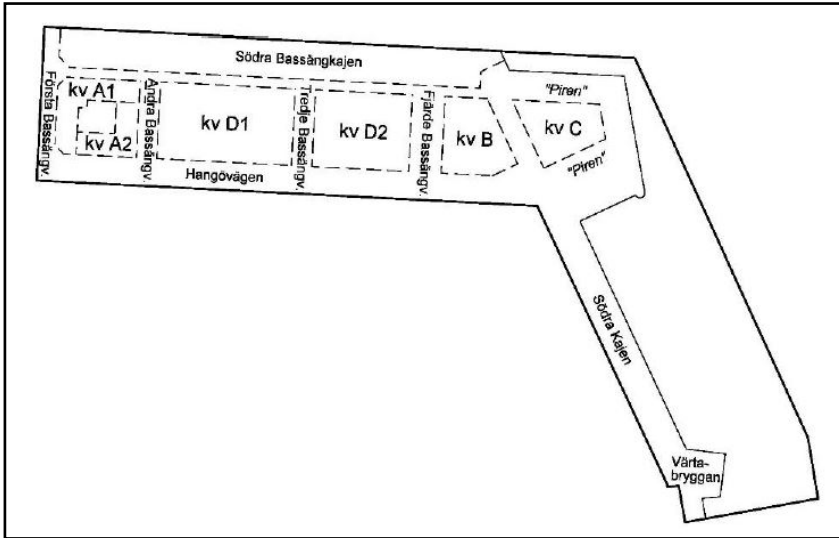
### **Kommunala beslut i övrigt**

*Program för Hållbar stadsutveckling*

Norra Djurgårdsstaden utgör ett av stadens miljöprofilområden. Programmet ligger till grund för separata handlingsprogram med hållbarhetskrav kopplade till respektive detaljplan och exploateringsavtal.

### **Markanvisningar**

Inom detaljplaneområdet har kvarteren A1, B och C markanvisats till Bonnier Fastigheter AB för främst kontor, 2016-03-10. Kvarteret A2 har markanvisats till Niam VI Neapel 3 AB för kontor, 2020-02-20.



Karta som visar markanvisade kvarter.

### Planförslaget



Illustrationsplan med ungefärlig avgränsning för aktuellt planområde, etapp 1. Illustrationsplanen visar även kommande etapper av stadsutvecklingsområdet Södra Värtan. Illustration: AJ Landskap samt Stadsbyggnadskontoret

Detaljplanen är den första av tre etapper i det stora stadsutvecklingsområdet Södra Värtan. Detaljplanerna syftar till att omvandla delar av hamnområdet till en integrerad del av staden genom att nya gator och stråk förbinder Södra Värtan med Frihamnen, Gärdet och kvarteret Valparaiso. Genom stadsutvecklingen förlängs innerstadens typologi till Lilla Värtan. Den pågående hamnverksamheten medför behov av bullerskydd, vilket är ett av motiven till att bygga högre, skyddande volymer närmast hamnen. I stadsdelens inre, mot park och torg, är bebyggelsen lägre.

Planområdets bebyggelse vetter mot den norra kajen och består av fem olika kvarter i varierande storlek. Mellan kvarteren sträcker sig lokalgator i nord-sydlig riktning som delvis försörjer befintlig bebyggelse. Gatorna ansluter till Hangövägen som befintlig lokalgata i östvästlig riktning.

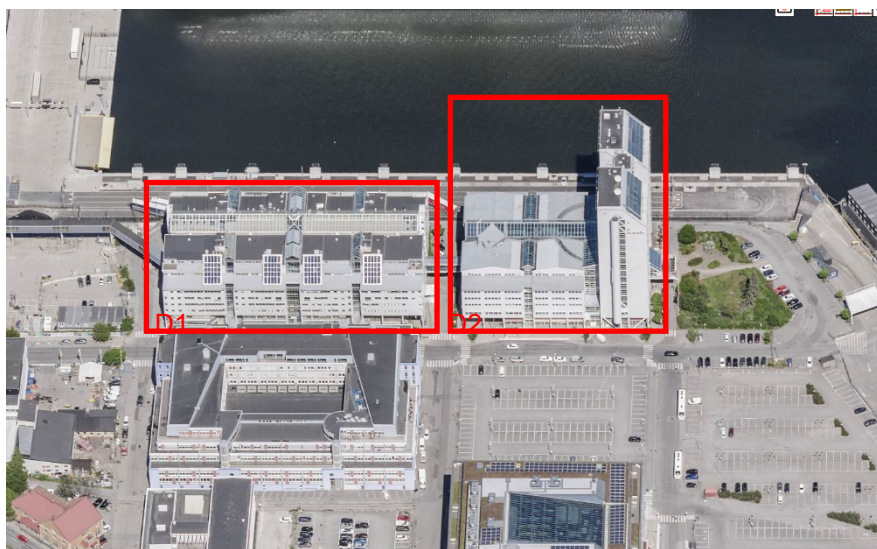
Kvarteren består av kontor, lokaler för centrumändamål samt hotell. I planområdets östra del föreslås en högre byggnad som med sitt läge vid hamnens inlopp blir ett nytt landmärke i stadsdelen. Söder om byggnaden föreslås ett torg med trappor ner mot vattnet. Längs kajen i områdets östra del föreslås ett promenadstråk ner mot Värtanbryggan. En teknikbyggnad innehållandes ett pumphus föreslås söder om Värtanbryggan.



*Kollaget visar på hur delar av bebyggelsen kan komma att se ut inom planområdet. Bild 1) kontorsbyggelse längst Hangövägen (Brunnberg & Forshed, bild 2) torget framför Pirhuset (AIX) bild 3) Pirhuset, ett nytt landmärke i stadsdelen (AIX), bild 4) kontor i kvarteret Hangö (LINK Arkitektur)*

Byggnaderna ges en högre höjd för att skydda framtida bakomliggande bostadsbebyggelse från buller från hamnverksamheten. Bebyggelsens skala är högre mot norr och hamnbassängen och lägre mot söder och Hangövägen. För den lägre bebyggelsen gäller till stora delar en sexvåningsskala.

Några övergripande gestaltungsprinciper för bebyggelsen är att bottenvåningar ska gestaltas tydligt avskiljbara mot resterande fasad. De ska ha väl utformade detaljer och ett öppet uttryck samt att entréer ska placeras mot allmän plats och vara väl annonserade. Byggnader ska utföras med robusta och högkvalitativa material. Tekniska installationer ska integreras i byggnadsutformningen och lösningar som är en följd av bullerkrav ska vara en del av byggnadernas helhetsutformning. Detaljplanen säkerställer var det ska inrymmas centrumändamål i bottenvåningen.



*Flygbilden visar befintlig bebyggelse inom fastigheten Neapel 3.*

Planförslaget innebär också att en av de befintliga byggnaderna (kvarter D2 inom fastigheten Neapel 3), innehållandes hotell- och konferensverksamhet, bevaras och förses med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Syftet är att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden. Intilliggande befintlig kontorsbyggnad (kvarter D1) avses däremot rivras och ersättas med ny kontorsbyggnad med centrumändamål i bottenvåningen.

## **Gatunät**

Hangövägen utformas som en lokalgata med trädplanteringar och separata gång- och cykelbanor på vardera sidan av körbanan.

### **Kajen**

Saltkajen utformas som ett promenadstråk och binder samman planområdet med kommande utveckling i Södra Värtan. Kajen och gatan innanför planläggs som allmän platsmark där gata och promenadstråk separeras av en planteringsyta med sittmöjligheter och växtlighet.

På piren, söder om Pirhuset (kvarter C), föreslås en större plats som möter vattnet med ett terrasserat trädäck. I det sydöstra hörnet föreslås en bastion. Ytan planläggs i huvudsak som torgyta.

### **Kollektivtrafik**

Inom planområdet finns två busshållplatslägen. Hållplatsläge för kollektivtrafik på vatten finns i anslutning till Värtanbryggan.

### **Bostadsförsörjning**

Detaljplanen utgör den första etappen i Södra Värtan. Denna etapp innehåller inte bostadsändamål men möjliggör, genom att verka bullerskärmande, att bostadsbebyggelse kan komma till stånd i pågående detaljplaner söderut.

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Detaljplanen möjliggör för ett stort tillskott av nya kontors- och handelsytor i den utvidgade innerstaden. Likaså ges den befintliga hotellverksamheten fortsatt planstöd.

### **Kulturmiljö i en växande stad**

På en övergripande nivå stärker planförslaget Södra Värtans befintlig kvarters- och gatustruktur, vilket i sig främjar den kulturhistoriska läsbarheten. Vidare möjliggör planförslaget att hamnverksamhet fortsatt kan bedrivas inom planområdet, vilket också främjar den kulturhistoriska hävd som hamnverksamheten har.

Värden kopplade till 1980-talets postmodernism bedöms säkerställas genom bevarandet av befintlig och grönklassad hotell- och konferensbyggnad (kvarter D2). Såväl exteriöra som interiöra delar skyddas genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Rivningen av befintlig kontorsbyggnad (kvarter D1) bedöms medföra en viss negativ påverkan på fastighetens kulturhistoriska värden genom att dess sammantagna och monumentala omgivningsverkan försvagas.

Planförslaget bedöms ha måttlig påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Sammanfattningsvis bedöms inte planförslaget medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.

### **En socialt sammanhållen stad**

Södra Värtanområdet bidrar bland annat till att antalet offentliga platser och andelen tillgänglig friyta ökar. Gatustrukturen inom hela Södra Värtanområdet bidrar också till nya kopplingar till såväl närliggande stadsdelar som till naturområden utanför planområdet. Området planeras för levande stads kvarter som är aktiva dygnet runt och med allmänna platser för lek och rekreation. Det ökar även trafiksäkerheten när gång- och cykeltrafik prioriteras. Planförslaget skapar en förbättrad tillgång till kollektivtrafik samt ökat utbud av service.

### **Trygghet**

Tryggheten bedöms öka avsevärt i området i och med planförslaget. Området ska omvandlas till en sammanhängande stadsmiljö med nya offentliga rum som är aktiva under dygnets alla timmar. Kontor med handel i bottenvåningarna och hotell planeras i området. Det kommer att öka flödet av människor vilket ökar tryggheten.

### **Jämställdhet**

Planförslaget innebär att en blandning av olika verksamheter etableras och det tillsammans med en levande och trygg stadsmiljö bidrar till ökad jämställdhet.

### **Trafik och mobilitet**

I planförslaget prioriteras gång- och cykeltrafik. Genom tillkommande trottoarer och cykelbanor, med tillhörande parkering längs Hangövägen och planområdets kajer, bedöms området bli tillgängligt för fler. Bilparkering planeras till källargarage inom kvartersmark. Planförslaget möjliggör även en utvecklad kollektivtrafik både på land och till sjöss.

### **Arkitektur och gestaltning**

Planförslaget möjliggör nya byggnader och stadsmiljöer med en hög arkitektonisk verkshöjd. Detta i enlighet med planarbetets uttalade syfte och planområdets framträdande läge.

### **Kvalitetsprogram**

Kvalitetsprogram upprättas för samtliga etapper inom Södra Värtan. Syftet med kvalitetsprogrammen är att tydliggöra och säkerställa kvaliteter för såväl kvartersmark, som är stadsbyggnadskontorets ansvar och allmän platsmark, som är exploateringskontorets ansvar. De ska utgöra ett underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning. Kvalitetsprogrammen tas fram i samarbete med berörda byggaktörer.

Kvalitetsprogrammet tillhörande föreliggande detaljplan är en bilaga till densamma. Genom exploateringsavtalet förbinder sig byggaktörerna att följa kvalitetsprogrammet.

### **Kulturliv, idrott och rekreation**

Planförslaget tillskapar nya rekreations- och torgytor i vattennära läge genom områdets kajstråk. I byggnader med centrumändamål möjliggörs för kulturellt innehåll och kommersiellt utbud.

### **Grön och vattennära stad**

Planförslaget ökar allmänhetens tillgång till gröna miljöer i vattennära lägen genom tillgängliggörandet av den tidigare otillgängliga och hårdgjorda kajen. De tillkommande grönytorna bidrar i sin tur till att skapa vissa ekosystemtjänster. Utöver planerade grönytor bedöms också dagvattenhanteringen, tillsammans med angränsande planområde söderut, att på sikt bidra till lägre föroreningsbelastning till Lilla Värtan. Därigenom främjas indirekt naturvärden och biologisk mångfald.

### **Vattenområden samt hamnverksamhet**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de olika vattenområden som regleras på plankartan säkerställer lämplig markanvändning sett till påseglingsrisker samtidigt som fortsatt hamnverksamhet möjliggörs. Utöver detta bedöms kollektivtrafikförsörjningen av områdets förbättras genom planerad angöring för vattenburen kollektivtrafik.

### **Upphävande av strandskydd**

Detaljplanens genomförande kräver att strandskydd upphävs inom kvartersmark och allmän platsmark samt inom vissa vattenområden som möjliggör brygganläggning, dykdalber och tilläggningsplats för båtar. Bestämmelse om upphävande av strandskydd har införts i plankartan som administrativ bestämmelse.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Planförslaget med dess föreslagna dagvattenhantering bedöms sammantaget förbättra rådande föroreningsbelastning inom Södra Värtan och således bidra till möjligheten att i framtiden uppnå miljö kvalitetsnormer för Lilla Värtan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet uppfylls.

### **Översvämning**

Planförslaget bedöms på erforderligt sätt hantera översvämningrisker, kopplat till såväl havsnivåhöjning som till skyfallsregn. Under planens genomförande avses en tillfällig magasineringsyta inom kvarteret Narvik, söder om planområdet, iordningsställas. Den ska bidra till att översvämningrisker undviks fram till att samtliga etapper i Södra Värtan är färdigställda.

När hela den planerade utvecklingen av Södra Värtan är genomförd kommer det att finnas ett förbättrat övergripande system för hantering av skyfall (upp till 100-årsregn) enligt planerad ny höjdsättning. Den planerade höjdsättningen kommer att skapa ett fåtal lågpunkter och instängda områden men dessa kommer att avvattnas genom andra lösningar än ytlig avrinning.

## **Buller**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget medför att erforderliga bullernivåer erhålles utan negativ påverkan för hamnverksamhetens miljötillstånd med tillhörande villkor. Arbetet har bedrivits i samverkan mellan Stockholms hamn och stadens olika förvaltningar. Stadsbyggnadskontoret bedömer även att planförslaget i skäligen utsträckning har beaktat risken för lågfrekvent buller.

Efter samrådet gjordes bedömningen att bostäder inte var lämpligt med hänsyn till bullret från intilliggande hamnverksamhet. Bostäderna har ersatts av kontor.

## **Markföroreningar**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade åtgärdshandling av föroreningar i såväl mark som grundvatten medför att marken blir lämpligt för sitt ändamål.

Detta sett både till risk för människors hälsa och ökad belastning på Lilla Värtan. Detta säkerställs genom administrativ bestämmelse på plankartan.

I den framtagna handlingsplanen tydliggörs också att planförslagets lämplighet ska säkerställas genom faktiska saneringsåtgärder i mark och grundvatten och att gastät grundläggning vid behov endast utgör en extra säkerhetsåtgärd.

## **Risker**

Ett omfattande utredningsarbete har gjorts för att bedöma och kartlägga risker kopplade till befintliga verksamheter i närområdet. Det har gällt påseglingsrisk från fartyg samt transporter av farligt gods. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att dessa frågor är erforderligt beaktade under planarbetet.

## **Geoteknik**

Risker kopplat till planområdets geotekniska förutsättningar bedöms hanterade i och med en generell bestämmelse på plankartan.

## **Teknisk försörjning**

Elförsörjning av planförslagets bebyggelse bedöms säkerställt genom en tillkommande nätstation samt en tillfällig inom planområdet. En permanent lösning bedöms kunna tillskapas i kommande planetapp söderut.

## **Planprocess**

Planförslaget har genomförts med utökat planförfarande med tillhörande MKB. Samråd skedde under 2016-12-20 – 2017-02-10, då planområdet ingick som del av ett större planområde för hela Södra Värtan (dnr: 2015-08816, Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl.). Efter samrådet utgick bostadsändamål ur aktuellt planförslag med anledning av bullersituationen.

Granskning av föreliggande planförslag skedde under perioden 2020-04-28 – 2020-05-12. Utifrån inkomna granskningsyttranden, som i vissa fall föranlett



ytterligare utredningsåtgärder, har vissa mindre tillkommande regleringar tillförts på plankartan. Likaså har vissa mindre förtydliganden i planbeskrivningen tillkommit.

Tillkomna regleringar på plankartan efter granskning avser följande;

- Skyddsbestämmelser mot störning (m3-m4) inom kvarteret Hangö, kopplat till transporter med farligt gods.
- Generell skyddsbestämmelse mot störning inom kvarteren Hangö och Neapel (D1), kopplat till såväl transporter med farligt gods som till eventuell risk för luftemissioner från hamnverksamheten.
- Generell utförandebestämmelse inom vissa delar av planområdet, avseende att ny bebyggelse ska utföras med förstärkande grundläggning.
- Att hamnverksamheten ges en sammanlagd byggrätt inom användningsområde V, utan särskild reglering för enskilda byggnadsverk.
- Att Södra hamnbassängen och dess passagerargångar får uppföras till en totalhöjd om 20 meter, jämfört med tidigare reglering om 15 meter.
- Förtydliganden i såväl utförande- som administrativa bestämmelser kopplat till föroreningsrisker i mark- och grundvatten.
- Att strandskyddet inte upphävs inom vattenområde W1.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att revideringarna som tillförts plankartan och planförslaget inte aktualiserar krav på ny granskning. Detta då revideringarna i huvudsak endast har till syfte att tydligare säkerställa sådant som är detaljplanens ursprungliga syfte.

### **Allmänt om förslaget och utvecklingen**

Ett antal remissinstanser framhåller planförslagets positiva kvaliteter, sett till innehållet att omvandla ett stängt hamn- och verksamhetsområde till en inkluderande stadsmiljö, där före-liggande planförslag utgör den första etappen.

Vissa boende, intresseorganisationer och föreningar har inkommit med yttranden som bland annat berör buller och säkerställande kopplat till risker gällande transporter med farligt gods. Yttranden har även gällt önskan om större beaktande av kulturmiljön samt synpunkter på utformning av bebyggelse och dess höjder, borttagandet av bostäder i nuvarande planförslag, beaktande av geoteknik samt sjöfart och föroreningar.

### **Riksintresse**

Synpunkter kopplat till riksintressena *Stockholms innerstad med Djurgården*, *Stockholms hamn* och *sjöfart* har inkommit från ett antal remissinstanser och myndigheter under samråd och granskning. Synpunkterna har berört att revideringsarbete pågår för precisering av riksintresset Stockholms hamn vid

tidpunkten för granskningen och att antagande av planförslaget behöver invänta genomförd precisering och dess inverkan på exempelvis transportbelastning och påseglingsrisker.

Vidare har synpunkterna utgjorts av generella upplysningar kring riksintresset för sjöfart och att planförslaget inte får ha en negativ inverkan på riksintresset. I det sammanhanget har önskemål uttryckts om att kontoret på plankartan inför exakta måttangivelser av de ytor i nuvarande vattenområde som avses övergå till allmän platsmark.

### **Kulturmiljö**

Synpunkter som berört kulturmiljö har inkommit under såväl samråds- som granskningsskedet från remissinstanser och enskilda. Synpunkterna har berört att planförslaget i vissa delar innebär negativ påverkan på kulturmiljövärden. Detta avseende rivningen av befintlig kontorsbyggnad inom kvarter D1 samt borttagandet av yta som nyttjas som park (kvartersmark inom gällande detaljplan) framför hotellbyggnaden.

Likaså har vissa negativa synpunkter berört Pirhuset (kvarter C) och dess omgivningspåverkan på såväl den kulturhistoriskt värdefulla hotellbyggnaden inom kvarter D2 som stads- och landskapsbilden kopplat till riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Under plansamrådet inkom också ett flertal synpunkter som berörde delar som inte längre ingår i föreliggande planförslag.

### **Risk- och påseglingsrisk**

Under samråd och granskning har det inkommit yttranden kring risker kopplat till befintliga verksamheter i närområdet, transporter med farligt gods samt till pågående hamnverksamhet och sjöfart. Yttrandena har primärt berört eventuella risker med transporter med farligt gods längs Första Bassängvägen samt diverse förtydliganden kring omkringliggande verksamheter respektive sjöfart och dess riskpåverkan för planområdet.

### **Buller**

Yttranden kopplat till buller har inkommit under samråd och granskning. Yttrandena har främst berört olika typer av bullerbeaktande relaterade till hamnens nuvarande miljötillstånd med villkor, ökad samsyn kring valda bullerberäkningar och -scenarier, införande av bestämmelse avseende lågfrekvent buller samt generella upplysningar om att utförd bullerdimensionering följs upp i kommande skeden. Under samrådet inkom också vissa yttranden som berörde buller kopplat till dåvarande markanvändning som då inrymdes i det större samrådsförslaget, bland annat bostäder och förskolor.

### **Dagvatten och miljö kvalitetsnormer**

Under såväl samråd och granskning har yttranden inkommit som i olika detaljeringsgrad berört hur planförslaget bidrar till att uppfylla miljö kvalitetsnormer.

Det med avseende på hantering av dagvatten och föroreningsbelastningen i Lilla Värtan.

### **Markföroreningar**

Under såväl samråds- som granskningsskedet inkom länsstyrelsen med synpunkter kring planförslaget och dess beaktande av föroreningar i mark och grundvatten. Synpunkterna har berört hur den löpande hanteringen beskrivs och utförs. Länsstyrelsen har framfört att gastät grundläggning inte bör utgöra den enda förutsättningen för planens lämplighet samt vilken inverkan avsedda saneringsåtgärder får för att planförslaget ska kunna bidra till att miljö kvalitetsnormerna uppnås.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

StartPM för Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-10-15. Kompletterande startPM för Södra Värtan, Antwerpen 2 m.fl. med beslut om att utvidga planområdet med bland annat kvarteret Neapel samt att genomföra plansamråd togs i stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16.

Redovisning av plansamråd och samråd för fördjupning av MKB samt ställningstagande inför granskning togs i stadsbyggnadsnämnden 2017-08-31. I beslutet efter samråd ingick att huvuddelen av Neapel 3 utgick ur detaljplanen för Södra Värtan och föreslogs istället att hanteras i en egen detaljplan inför granskning. Det är denna detaljplan som nu behandlas för godkännande. Föreliggande planområde utgör den första etappen i stadsutvecklingen i Södra Värtan. För att klara riktvärden kopplat till buller har bostadsändamålet i aktuell detaljplan utgått. Samtidigt möjliggör kontorsbebyggelsen i aktuell detaljplan bostäder i kommande detaljplaneetapper söderut.

### **Tidplan**

Planförslaget avses godkännas i stadsbyggnadsnämnden under december 2020 och antas i kommunfullmäktige under första halvåret 2021

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA**

### **STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsutvecklingsområdet Södra Värtan. Stadsutvecklingen innebär en omfattande förändring då hamnområdet ska omvandlas till en sammanhängande stadsmiljö i enlighet med översiktsplanens strategier. Planförslaget medför flera positiva konsekvenser så som ett ökat tillskott av kontors- och handelsytor, nya publika platser invid vattnet samt ett säkerställande av pågående hamnverksamhet. Den möjliggör även kollektivtrafik på vatten.

Genom att den planerade bebyggelsen i denna första etapp skärmar buller från hamnverksamheten möjliggörs bostäder i kommande etapper söderut.

En precisering av riksintresset hamn genomförs av Trafikverket. Trafikverket och Länsstyrelsen har i kompletterande yttranden meddelat att de inte ser några hinder gällande en ändring av riksintresset hamn och att det därmed inte föreligger någon konflikt mellan riksintresset och detaljplanen. Ett officiellt beslut väntas innan årsskiftet 2020/2021. Ett godkännande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden kan ske innan det officiella beslutet kommit till stånd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget inte medför någon påtaglig negativ påverkan på riksintressena hamn respektive sjöfart efter det att en precisering av riksintresset kommit till stånd.

Planförslaget bedöms bidra till måttlig påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården vilket stadsbyggnadskontoret sammantaget anser vara acceptabelt.

Ett omfattande arbete har bedrivits tillsammans med Stockholm hamnar kring vilka driftscenarion som ska vara dimensionerande för bullerberäkningarna.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget på ett fullgott sätt hanterar buller från hamnverksamheten.

Sammantaget bedöms frågor kopplade till de större intressekonflikter som uppkommit inom planarbetet tillräckligt utredda sett till att säkerställa lämplig markanvändning inom planområdet. Dessa är i huvudsak kopplade till markföroreningar, skyfall- och dagvattenhantering samt riskproblematik med påseglingsrisker från fartyg och transporter av farligt gods. Stadsbyggnadskontoret anser att fördelarna med planförslaget sammantaget överväger påverkan på ovannämnda faktorer.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

## **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 26 maj 2021 följande.

1. Stadsbyggnadsnämndens beslut den 10 december 2020, § 53, att godkänna detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2018-00406, rättas genom att första meningen i sista stycket på s.43 i planbeskrivningen får följande lydelse:  
Ljudtrycksnivån bedöms till 75-80 dBC vid fasaderna ut mot vattnet i kvarter D, samt till 70-75 dBC vid fasaderna ut mot vattnet i kv A, B och C.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 april 2021 har i huvudsak följande lydelse.

## Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020, § 53, att godkänna detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2018-00406, samt att överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Genom ett skrivfel i planbeskrivningen har kvarter D kommit att nämnas två gånger i stycket om ljudtrycksnivåer för de olika kvarteren, samtidigt som kvarter C har utelämnats. Följden av detta blir att det blir otydligt vilka bullernivåer som gäller för respektive kvarter. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om rättelse i enlighet med 36 § förvaltningslagen.

## Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2020, § 53, att godkänna detaljplan för Neapel 3 m.fl. i stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 2018-00406.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra kontorsbebyggelse, hotell, centrumändamål, parkering, nya offentliga rum i anslutning till vattnet samt att bevara och skydda kulturmiljövärden i delar av kvarteret Neapel 3. Detaljplanen syftar vidare till att ge plats för utbyggd kollektivtrafik på land och i vatten, säkerställa mark för hamnverksamhet och teknisk infrastruktur samt i delar av planområdet upphäva strandskyddet.

Att planområdet ligger i direkt anslutning till hamnverksamhet ställer särskilda krav på att bebyggelsen utformas för att klara krav för buller, inklusive lågfrekvent buller. Den nya bebyggelsen kommer att exponeras för buller från färjor och kryssningsfartyg vid framförallt Värtapiren i norr.

Av planbeskrivningen<sup>1</sup> framgår följande under rubriken ”Verksamhetsbuller och lågfrekvent buller”:

*Ljudtrycksnivån bedöms till 75-80 dBC vid fasaderna ut mot vattnet i kvarter D, samt till 70-75 dBC vid fasaderna ut mot vattnet i kv A, B och D.*

Efter detaljplanens godkännande i stadsbyggnadsnämnden har det uppmärksammats att kvarter D felaktigt anges två gånger, och att omnämning av kvarter C saknas. Följden av detta blir att det blir otydligt vilka bullernivåer som gäller för kvarter D och kvarter C.

Av 36 § förvaltningslagen följer att ett beslut som innehåller en uppenbar felaktighet till följd av en myndighets skrivfel, räknefel eller något annat liknande förbiseende får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet.

För att bestämmelsen ska vara tillämplig ska det handla om situationer där myndigheten kommit fram till ett riktigt beslut, men råkat ut för missödet att återge resultatet med oriktiga ord eller siffror.

Beslutet har därmed kommit att utsäga något annat än vad myndigheten menat. En myndighet bör enligt förvaltningslagens förarbeten regelmässigt utnyttja befogenheten

---

<sup>1</sup> Planbeskrivningen s. 43

att rätta ett fel när detta kan förutses ha någon praktisk betydelse för parten (jfr prop. 2016/17:180, s. 226-227).

Det torde framstå som uppenbart att kvarter D felaktigt omnämnts två gånger, samtidigt som kvarter C utelämnats. Den citerade meningen ovan ska rätteligen ha följande lydelse:

*Ljudtrycksnivån bedöms till 75-80 dBC vid fasaderna ut mot vattnet i kvarter D, samt till 70-75 dBC vid fasaderna ut mot vattnet i kv A, B och C.*

Dessa förhållanden framgår av de bullerutredningar som gjorts, varför felaktigheten enbart hänför sig till detta skrivfel. Berörda fastighetsägare har underrättats om innebörden i nu föreslagen rättelse och därvid även fått möjlighet att yttra sig. Ingen erinran har inkommit.

**Reservationer m.m.**

**Stadsbyggnadsnämnden**

*Särskilt uttalande* gjordes av Peter Wallmark (SD) enligt följande.

Vi instämmer till fullo med stadsbyggnadskontorets skrivningar om arkitektur och föreslår att förslaget omarbetas radikalt i dessa delar för att på allvar leva upp till kontorets skrivning:

”Den tillkommande bebyggelsen har ett exponerat läge och kommer att utgöra en ny vattenfront och entré till Stockholm. Den behöver på grund av sitt framträdande läge vara sammanhållen och utformas med hög arkitektonisk kvalitet.”