



## Planbeskrivning Detaljplan för Hjorthagskransen, del av fastigheten Hjorthagen 1:1 m.fl. vid Hjorthagsparken i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen, S-Dp 2021-14449



## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att tillföra bebyggelse för cirka 200 bostäder, idrott, centrum, förskola och kontor med utgångspunkt i platsens natur- och kulturmiljövärden. Bebyggelsen är utspridd utmed Hjorthagsberget och placerad för att utläsningen av den karaktäristiska gröna krans som omger berget ska vara fortsatt avläsbar. Planen syftar också till att stärka idrottsområdet med fler funktioner samt att tillskapa kvaliteter i de anslutande ytorna. Samrådsförslaget är framtaget för att lämplighetspröva bebyggelsens placering, typologi och höjder.

Planområdet består till stor del av naturmark som innehar höga ekologiska värden. En förutsättning i planeringen är att hantera värdefull natur samt lokala biotoper i området. Placering av bebyggelse har gjorts på ett sätt som undviker större påverkan på de områden som innehar de högsta värdena eller de träd som ingår i eksambandet. Naturmarken ska värnas och den offentliga miljön stärks med nya gångkopplingar och upprustning av befintliga målpunkter och parkytor. Planen syftar till att bevara grönområden genom planläggning som park och natur samt genom skyddsbestämmelser. Syftet är att skapa en sammanhängande park- och rekreativmiljö.

Hjorthagen har höga kulturmiljövärden kopplat både till bebyggelsen och de park- och gaturum som omger den. Den nya bebyggelsen ska anpassas till sin omgivande kulturmiljö genom att ges hög kvalitet i sin utformning och fånga upp karaktärsdrag i den omgivande miljön. Utformning av kvartersmark och allmän plats ska utgå från områdets värdebärande uttryck och bidra till en god helhetsverkan. Bebyggelsestrukturen ska stärka och trygga kopplingen mellan Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden men samtidigt värna den gröna krans som innehar höga kulturmiljövärden.

Planområdet är beläget mellan de äldre delarna av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Området är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, vars planeringsförutsättningar tagits fram i "Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden". Marken ägs av Stockholms stad.

**Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

**Tidplan**

Start-PM	31 januari 2021
Samråd	27 maj 2025 – 7 juli 2025
Granskning	Q3 2026
Godkännande SBN	Q2 2027

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	3
Tidplan .....	3
<b>Innehåll</b> .....	<b>4</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar .....	5
Planens syfte och huvuddrag .....	6
Plandata .....	6
Tidigare ställningstaganden .....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Natur .....	10
Geotekniska förhållanden .....	12
Hydrologiska förhållanden.....	14
Dagvatten .....	15
Befintlig bebyggelse .....	16
Stadsbild .....	19
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	20
Offentlig service .....	21
Kommersiell service .....	21
Gator och trafik.....	21
Störningar och risker .....	22
<b>Planförslag</b> .....	<b>24</b>
Ny bebyggelse .....	26
Allmän plats.....	33
Gestaltungsprinciper .....	38
Gator och trafik.....	42
Teknisk försörjning .....	45
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>47</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	47
Naturmiljö .....	49
Artskyddsförordningen .....	50
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	51
Stadsbild .....	52
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	53
Störningar och risker .....	55
Barnkonsekvenser .....	57
<b>Tidplan</b> .....	<b>57</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>57</b>
Organisatoriska frågor.....	57
Ansvarsfördelning .....	57
Huvudmannaskap .....	58
Avtal .....	58
Tekniska frågor .....	61

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Miljökonsekvensbedömning* (Sweco, 2025)
- *Naturvärdesinventering* (Calluna, 2020)
- *Konsekvensbedömning naturmiljö, riskanalys artskydd* (Calluna, 2024)
- *Häckfågelinventering och artskyddsbedömning* (Calluna, 2024)
- *Artskyddsutredning för fladdermöss* (Calluna, 2024)
- *Arboristbedömning, utvalda ekar* (VIÖS AB, 2024)
- *Rekreation, konsekvensbedömning* (Exploateringskontoret Stockholm stad, 2025)
- *Kulturmiljöanalys* (White, 2024)
- *Konsekvensbeskrivning kulturmiljö* (White, 2025)
- *Dagvattenutredning* (WSP, 2025)
- *PM Gata* (Tyréns, 2024)
- *Parkeringsinventering* (Tyréns, 2024)
- *Parkeringsutredning* (Tyréns, 2025)
- *Utredning vibrationer och stomljud* (Structor, 2024)
- *Utredning omgivningsbuller* (Structor, 2025)
- *Program för allmän plats* (White, 2025)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Sweco, 2023)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning* (Sweco, 2024)
- *PM markföroreningar* (Sweco, 2025)
- *PM Geoteknik* (WSP, 2024)
- *PM Risk* (Projektstaben, 2023)

#### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Emma Molitor och Isabelle Lindbäck samt kartingenjör Sanna Norrby, på stadsbyggnadskontoret. Medverkat har även representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och lantmäteriet.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att tillföra bebyggelse för cirka 200 bostäder, idrott, centrum, förskola och kontor med utgångspunkt i platsens natur- och kulturmiljövärden. Bebyggelsen är utspridd utmed Hjorthagsberget och placerad för att utläsningen av den karaktäristiska gröna krans som omger berget ska vara fortsatt avläsbar. Planen syftar till att stärka idrottsområdet med fler funktioner samt att tillskapa kvaliteter i de anslutande ytorna. Samrådsförslaget är framtaget för att lämplighetspröva bebyggelsens placering, typologi och höjder.

Planområdet består till stor del av naturmark som innehar höga ekologiska värden. En förutsättning i planeringen är att hantera värdefull natur samt lokala biotoper i området. Placering av bebyggelse har gjorts på ett sätt som undviker större påverkan på de områden som innehar de högsta värdena eller de träd som ingår i eksambandet. Naturmarken ska värnas och den offentliga miljön stärks med nya gångkopplingar och upprustning av befintliga målpunkter och parkytor. Planen syftar till att bevara grönområden genom planläggning som park och natur samt genom skyddsbestämmelser. Syftet är att skapa en sammanhängande park- och rekreationsmiljö.

Hjorthagen har höga kulturmiljövärden kopplat både till bebyggelsen och de park- och gaturum som omger den. Den nya bebyggelsen ska anpassas till sin omgivande kulturmiljö genom att ges hög kvalitet i sin utformning och fånga upp karaktärsdrag i den omgivande miljön. Utformning av kvartersmark och allmän plats ska utgå från områdets värdebärande uttryck och bidra till en god helhetsverkan. Bebyggelsestrukturen ska stärka och trygga kopplingen mellan Hjorthagen med Norra Djurgårdsstaden men samtidigt värna den gröna krans som innehar höga kulturmiljövärden.

Planområdet är beläget mellan de äldre delarna av Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Området är en del av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, vars planeringsförutsättningar tagits fram i ”Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden”. Marken ägs av Stockholms stad.

### **Plandata**

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar flera fastigheter; Ljusbågen 1, Hjorthagen 1:1, Hjorthagen 1:5, Hjorthagen 1:6, Hjorthagen 1:12 samt Hjorthagen 1:21. Området är beläget på Hjorthagsberget vid Hjorthagens idrottsplats – mellan Norra Djurgårdsstaden och de äldre delarna av Hjorthagen. Fastigheten Ljusbågen 1 upplåts

genom tomträtt till en garageförening. Marken ägs av Stockholms stad.



Karta med planområdets läge markerat med röd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Stockholms översiktsplan ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, som ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet. I översiktsplanen framgår också att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett av stadens hållbarhetsprofilområden, samt att sambanden mellan området och omgivande stadsdelar ska förstärkas.

### Program

För planområdet gäller:

- Program för Hjorthagen, Värtahamnen, Frihamnen och Loudden, 2001
- Fördjupat program för Hjorthagen, 1999–05368–53, som godkändes den 19 maj 2009.
- Program för hållbar Stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden, 2021–12825, som godkändes i kommunfullmäktige den 6 september 2021.

### Detaljplaner

Området omfattas av följande planer:

- Ändrad stadsplan för område vid kv. Kopplingsdosan inom stadsdelen Hjorthagen i Stockholm, P1 6055, laga kraft 24 september 1962.
- Stadsplan för del av Hjorthagen i Stockholm, P1 155, laga kraft 7 mars 1919.
- Ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Hjorthagen i Stockholm, P1 1796, laga kraft 8 januari 1937.
- Detaljplan för Gasklocka 3 och 4, del av Norra Djurgårdsstaden, 2009–11340, laga kraft 16 juni 2016.
- Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden Gasverket Västra m.m. (del av Hjorthagen 1:3 m.fl), Dp 2011-17188, laga kraft 12 januari 2016.
- Detaljplan för ändring av detaljplaner för del av fastigheten Hjorthagen 1:5 mfl., DP 2013-05272 och Ä DP 2015-10858-54, laga kraft 16 november 2018.
- Ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Hjorthagen i Stockholm, P1 1796, laga kraft 8 januari 1937
- Ändring av stadsplanen för del av stadsdelen Hjorthagen i Stockholm, P1 2257, laga kraft 1 mars 1940.
- Detaljplan och tilläggsplan för del av Norra Djurgårdsstaden bergtrum under Hjorthagsparken (del av Hjorthagen 1:3 och 1:5), Dp 2013-05272 och tilläg till DP 2013-10895, laga kraft 26 sep 2014.

#### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden, SBN, beslutade 2022-01-27 § 11 att bifalla kontorets förslag till beslut att påbörja planarbetet för del av Hjorthagen 1:1 m.fl. i stadsdelen Hjorthagen.

Kommunfullmäktige har beslutat att Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett av Stockholms miljöprofilområden. Ambitioner och riktlinjer för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i dokumentet Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden, antaget av kommunfullmäktige 2021.

#### Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats med Djurgårdens Elitfotboll för byggnation av kansli. Samarbetsavtal avses tecknas med fastighetsnämnden för byggnation av idrottshall och teknikbyggnad. Markanvisningsavtal för övriga byggrätter avses tecknas efter samråd.



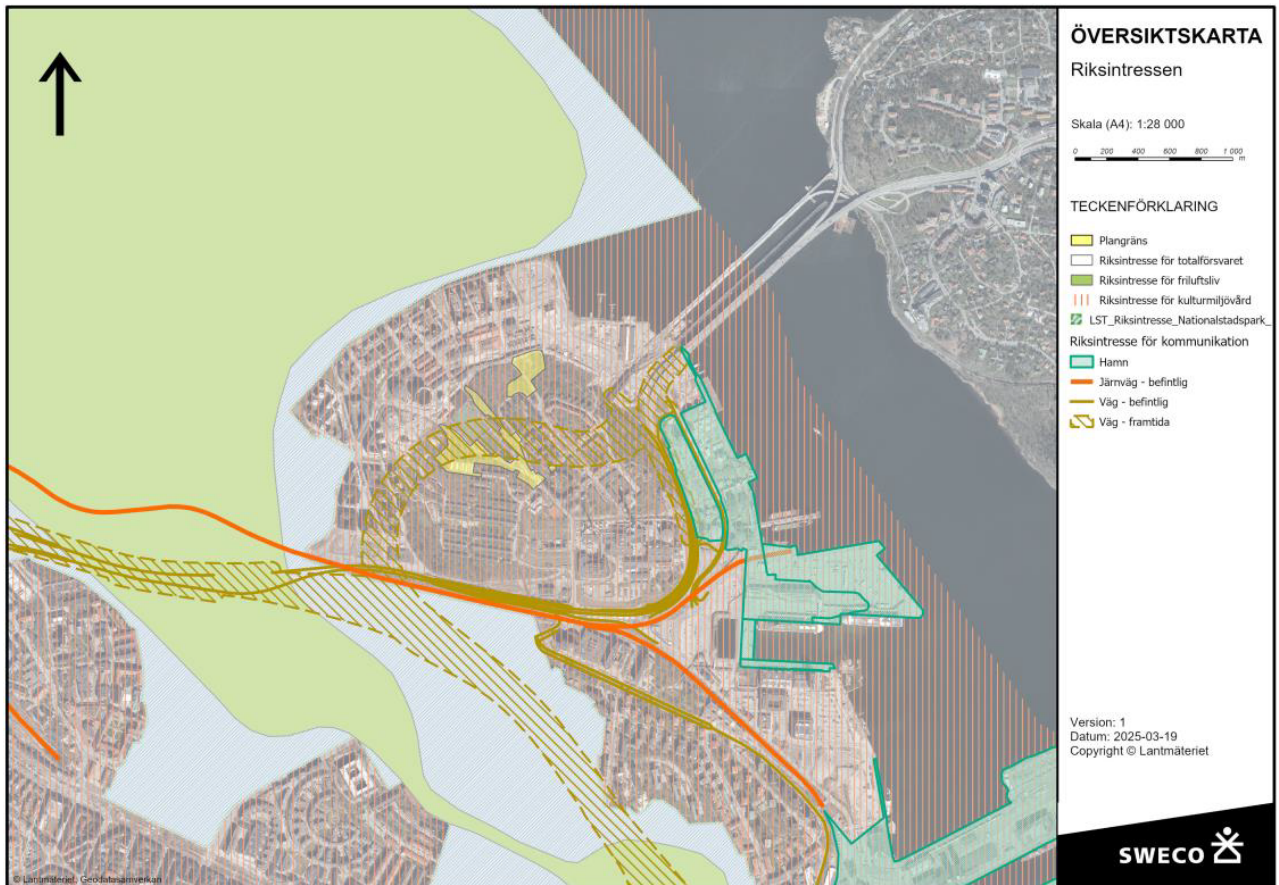
### Riksintressen

Planområdet är beläget inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115), som är skyddad enligt miljöbalken kapitel 3 § 6. Riksintressebilagan till översiktsplanen pekar ut planområdet som del av 1900-talets bostadsområden, där bostadskvarteren Abessinien och Gasverket utgör värdekärnor i riksintresset. Ett övergripande intresse att värna om är 1900-talets bostadsområdets särprägel, anpassningen till topografi, storgårdskvarter samt bostadsgårdarnas gröna karaktär. Stadsbilden är känslig för skalförskjutning, och en utgångspunkt för förändring ska vara att bibehålla möjligheten att utläsa de äldre byggnadsepokerna och dess arkitektur.

Detaljplanen ligger i närheten till det utpekade riksintresset för nationalstadspark, Kungliga nationalstadsparken, enligt 4 kap. 7 § miljöbalken. Detaljplanen ligger i närheten till det av Naturvårdsverket utpekade området för riksintresse för friluftsliv, Ulriksdal-Haga-Djurgården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Detaljplanen ligger inom av Trafikverket utpekat område för riksintressen för kommunikationer, flygplats, väg, järnväg och hamn enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresse för järnväg avser befintlig järnväg Tomtebodavärtan som binder samman anläggningar av riksintresse. Riksintresse för hamn avser Stockholms hamn. Riksintresse för flygplats avser hinderfrihetsyta (MSA-yta1) för Stockholm-Arlanda. Riksintresse för väg avser E20 genom Stockholms län samt framtida Östlig förbindelse under Norra Djurgården som syftar till att förbättra framkomligheten och tillgängligheten. Trafikverket beslutade år 2022 om en precisering av riksintresset för Östlig förbindelse för att visa på de markanspråk som kan komma att behövas för utbyggnad av en framtida förbindelse. Ytanspråket ligger i under mark och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Detaljplanen ligger inom av Försvarsmakten utpekat riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar, enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Riksintresset utgör område med särskilt behov av hinderfrihet.



Karta över de riksintressen som berör detaljplanen. Källa: Sweco

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Hjorthagen kännetecknas av en varierad topografi som ger området dess unika karaktär och skapar intressanta miljöer. Här finns vidsträckt landskapsrum, som exempelvis dalgången vid idrottsplatsen, samt flera utsiktsplatser på höjderna med panoramavy över de omgivande landskapen.

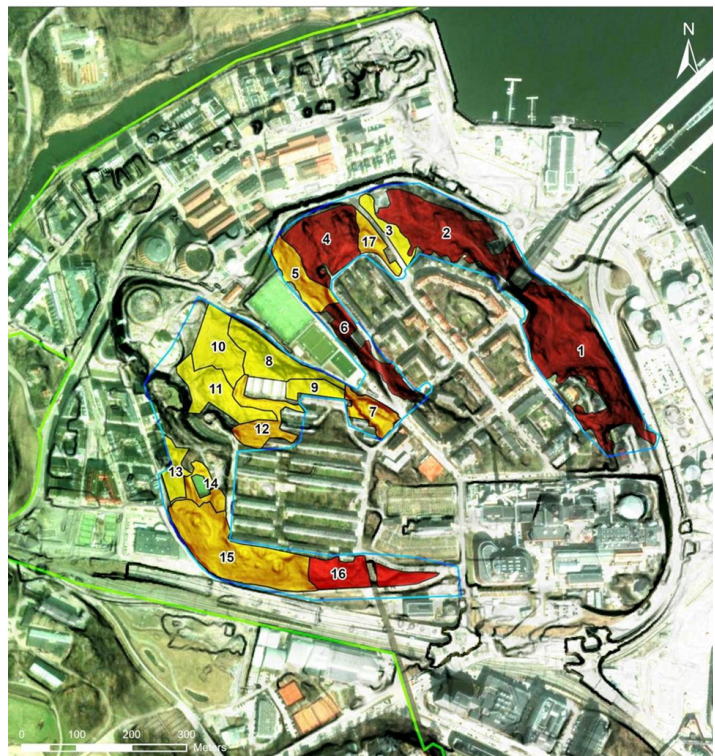
Hjorthagsparkens natur består främst av olika skogsbiotoper som domineras av ekskog eller ädellövskog men med visst inslag av trivallövskog och tallskog. Skogsområdena utgörs av både slutna täta skogar, lundar, mer glesa skogar och trädmiljöer i anslutning till bebyggelse och hållmarker. Karaktäristiskt för Hjorthagsparken är ekskogarna som har god åldersspridning och ett påtagligt inslag av död ved och åldrande träd. Området ligger nära Nationalstadsparken och de kärnområden med ekbiotoper som finns där. Hjorthagen har också ett strategiskt läge mellan Norra och Södra Djurgården i eksambandet.

## Naturvärden

En naturvärdesinventering (Calluna, 2020) har fastställt de naturvärden som finns inom planområdet. Utredningen visar att de högsta naturvärdena finns i den norra och nordöstra delen av Hjorthagskransen, den grönstruktur som idag ringar in Hjorthagen, där fyra objekt med naturvärdesklass 1 (*högsta naturvärde*) är avgränsade. Dessa ligger delvis utanför planområdet. Objekt inom naturklass 1 utgörs av glesare äldre ek eller ädellövskogar med förekomst av jätteekar, hålträd och med ett bekräftat högt artvärde. Objekt med naturvärdesklass 3 (*påtagligt naturvärde*) utgörs främst av ek- eller ädellövskogsobjekt med förekomst av några jätteekar och flertalet ekefterträdare. Ett av objekten utgörs av triviallövskog. Objekt med naturvärdesklass 4 (*visst naturvärde*) finns främst i den västra delen och utgörs av olika biotoptyper så som tallskog, ekskog, silikathällmark, ädellövskog och park. I objekten förekommer ekefterträdare och nyrekrytering av ek eller inslag av äldre björklågor.

### TECKENFÖRKLARING:

	Bedömningsområde		1 Högsta naturvärde
	Nationalstadsparken		2 Högt naturvärde
			3 Påtagligt naturvärde
			4 Visst naturvärde



Karta över de naturvärdesobjekt som identifierats i naturvärdesinventeringen. De högsta värdena finns i områdets norra och östra delar. Källa: Calluna.

I samband med naturvärdesinventeringen har det noterats totalt 52 naturvårdsarter, varav 13 är rödlistade. Av dessa är tre starkt hotade och utgörs av bredbandad ekbarkbock, alm och ask. Planområdet innehåller flera arter skyddade enligt artskyddsförordningen, bland annat nordfladdermus, grönfink och liljekonvalj.

#### Rekreation och friluftsliv

Inom Hjorthagen finns ett brett utbud av platser för rekreation och friluftsliv. Den närvarande grönskan och de luftiga parkrummen är karaktäristiska inslag i området och utgör med dess historiska uttryck ett komplement till bebyggelsen. De centrala delarna omgärdas av den skog som historiskt hade en viktig funktion i att separera och skydda bostäderna från arbetsplatserna inom industrin. I den gröna kransen finns förutom naturmark öppna gräsytor, hundrastplats, lekplatser och utegym.

Bebyggelsestrukturens stora, gröna gårdar är en viktig rekreationsplats för de boende. Dessa agerar trygga mötesplatser för bostädernas barn och vuxna och är till viss del öppna för allmänheten. Gårdarna är försedda med lekplatser, träd, grönska och sittplatser.

Hjorthagens centrala del rymmer en stor idrottsplats som innehåller tre bollplaner i olika storlekar, omklädningsrum och en idrottshall. Idrottens plats har en historisk förankring och är ett värde att bevara och utveckla.

Inom gångavstånd finns Norra Djurgårdens skogar, ängar och kulturlandskap.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Planområdet består främst av skog och gräsbevuxen mark, asfalterade gator och grusytor. Vid Ljusbågen, Jägmästarplan och Hjorthagens idrottsplats finns större berghällar och berg i dagen. Området har flera höjdparter och marknivåerna varierar mellan +38 och +21. De högsta nivåerna återfinns vid Ljusbågen, medan de lägsta finns i den norra delen av Villebrådet (nära Gasverksvägen) samt vid Hjorthagens idrottsplats, där en dalgång sträcker sig i nordväst-sydostlig riktning. Där berg i dagen förekommer faller marknivåerna brant.

Vid Ljusbågen finns fem garagelängor i ett plan. Vid Jägmästarplan finns en ingång till Ropstens tunnelbanestation, tre

teknikbyggnader samt trädplanteringar på torgytan. Tunnelbanan går under området i nordost-sydvästlig riktning. Ledningar för el, gas, vatten och avlopp, fjärrvärme samt optisk fiber förekommer i området.

Vid Hjorthagens idrottsplats finns temporära byggbodas, konstgräsplaner och en omklädnings- och förvaltningsbyggnad. Tidigare fanns det en kanslibyggnad i två plan längst österut, nära Artemisgatan, men den revs under våren 2023. Området består nu av gräsytor och hårdgjorda ytor. Ledningar för el, gas, vatten och avlopp, fjärrvärme, optisk fiber och tele finns även vid idrottsplatsen.

Vid Rådjursstigen/Villebrådet finns två trähus i ett plan och ett teknikhus nära Artemisgatan. Intill Gasverksvägen finns en inhägnad etableringsyta med byggbodas. Även här förekommer ledningar för el, vatten och avlopp, fjärrvärme och -kyla, optisk fiber samt tele.

#### Bergrumsgaraget

Under planområdet finns bergrum som tidigare användes för lagring av nafta och som nu omvandlas till ett parkeringsgarage (Hjorthagsgaraget) som beräknas kunna rymma cirka 1000 parkeringsplatser. En smal transporttunnel från Gasverksvägen breddas och nya bergutrymmen sprängs ut för att skapa in- och utfarter mot Bobergsgatan samt plats för teknikutrymmen, gångtunnlar, trappor och hissar. Ovan jord blir det fyra nya gångentréer vid Gasverksområdet, Gasverksvägen, Artemisgatan och Rådjursstigen.



Situationsplan och längdsektion över berggrumsgaraget som visar placering av infart och gångtréer samt placering av garaget under mark. Källa: Wåhlin arkitekter (ur planbeskrivning för berggrumsgaraget, Dnr 2015-10858).

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

Inom planområdet finns ingen lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall, men det finns ett flertal lågpunkter utanför planområdet som kan påverkas vid framtida exploatering. Det finns inga ytvatten i eller kring området som påverkar översvämningsrisken för planområdet idag eller som skulle få påverkan vid eventuella höjda vattennivåer. Det finns i dagsläget otillräcklig kapacitet i det kombinerade ledningsnätet inom planområdet. I dagvattenledningarna i gasverksvägen finns kapacitet.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienterna för planområdet är Lilla Värtan och Strömmen som båda är en del av Norra Östersjön. Större delen av planområdet är beläget inom avrinningsområde för ytvattenförekomsten Lilla Värtan (SE 658245-163118) med delad avrinning mot Husarviken och Lilla Värtan. Vattnet leds genom anslutning till dagvattenledningar eller genom ytliga flöden. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) i april 2025 har Lilla Värtan otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Delar av planområdet är anslutet till kombinerat ledningsnät till Henriksdal reningsverk, där det renas innan det släpps ut till recipienten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS (april 2025) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är otillfredsställande ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus.

Ett kommungemensamt lokalt åtgärdsprogram (LÅP) som inkluderar åtgärdsförslag för att uppnå god vattenstatus år 2027 håller på att tas fram för Lilla Värtan och Strömmen av de kommuner recipienten ligger inom.

### Dagvatten

Området är kuperat och marken är bergig, med inga eller tunna lager av morän eller fyllnadsmaterial. En mindre del av området består av glacial lera och fyllning på lera. Detta medför att möjligheterna till infiltration av dagvatten är små.

Dagvatten från aktuellt planområde leds idag dels via dagvattenledningar till Lilla Värtan och dels via det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut renat i Strömmen. Grundprincipen enligt stadens riktlinjer, är att dagvatten som uppstår på kvartersmark eller allmän plats, ska fördröjas och renas inom respektive ytor.

I dagsläget avrinner dagvatten från kvarteren Rådjursstigen och Villebrådet till Gasverksvägen där en mur på vägens norra sida hindrar vattnet från att nå bostadsområdet nedanför. Muren fungerar både som flödesskydd och trafiksäkerhetsåtgärd. Vid korsningen Rådjursstigen och Gasverksvägen finns en höjdrygg, vilket gör att dagvattnet delar sig och rinner både österut och västerut.

Från Kansliet och Jägmästarplan rinner dagvatten till idrottsplatsen och vidare till Gasverksvägens västra del, där det möter dagvatten från Idrottshallen som flödar längs gång- och cykelvägen. Det finns en vattendelare mellan Rådjurstigen och Kansliet samt nära Jägmästarplan.

Från kvarteret Ljusbågen avrinner dagvatten i flera riktningar. En del rinner österut och sedan söderut, där det samlas sydöst om ett bostadshus på Älvkarleövägen. En annan del rinner mot Vardagslivets gång, en mindre del rinner söderut och en flödesväg går åt väster.



Flödesvägar (röda pilar) och vattendelare (orange linjer). Källa: WSP.

### Befintlig bebyggelse

I Hjorthagen finns flera exempel på typisk byggnadsarkitektur som speglar idealen från olika epoker mellan 1897 och 1965. Hit hör de många storgårdskvarteren med innergårdar i parkmiljö och de distinkta modernistiska lamellhusen Abessinien. Nyare byggnader, som kvarteret Jackproppen, är tydligt anpassade efter områdets topografi.

Bebyggelsens planstruktur kännetecknas av fyra stadsplaneideal: Artemisgatan som huvudgata, terränganpassade planer från 1910- och 20-talet med krökta gator, funktionalistiska ideal med friliggande hus i parallella rader samt folkhemmets ideal med kringbyggda gårdar. Dessa stadsplaner överlappas delvis, med undantag för Abessinien, vars bebyggelse är starkt präglad av funktionalismen och byggdes under ett och samma utbyggnadsskede. Gas- och elverksanläggningar ligger i områdets



sydöstra och nordvästra delar, nära bebyggelsen men åtskilda av den omgivande topografin.

Utbyggnaderna har ofta skett med flera hus samtidigt, vilket ger varje fas en unik karaktär genom stil, material och placering. Samtidigt skapas en enhetlig känsla genom gemensam skala, höjd och rumslighet, samt en koordinerad materialpalett och minimalistisk fasadutsmyckning. Bebyggelsen är till stor del anpassad efter 1920-talets stadsplan, vilket bidrar till en sammanhållen miljö.

Utmärkande inslag i bebyggelsen är institutionerna såsom kyrkan, förskolan och skolorna. Dessa byggnader framstår tydligt som solitärer, men knyter ändå stilmässigt an till sin utbyggnadsfas.

Inom planområdet, nordväst om Abessinien, finns befintliga långsmala garagebyggnader med panel- och betongfasad och sadeltak. Invid Rådjursstigen finns mindre trähus från 1930-talet som tidigare varit personalbyggnader, med locklistpanelfasad och tegelklätt sadeltak.



Fotografi av de röda trästugorna invid Rådjursstigen. Källa: White, 2025.



Flygfoto med garagebyggnader markerade med röd ring vid kvarter Ljusbågen. Källa: Stockholms stad.

### Abessinien

Mellan åren 1934 och 1937 byggdes ett nytt enhetligt bostadsområde på Lilla Jägarbacken, kallat Abessinien. Husen, som ritades av Hakon Ahlberg i funktionalistisk stil, blev de första bostadsrätterna i Hjorthagen. För att optimera ljus- och luftförhållandena utvecklade Ahlberg och byggmästare Olle Engqvist smala lamellhus, kända som smalhus. Dessa hus hade en smal form som möjliggjorde genomgående lägenheter. Smalhusen placerades i parallella rader i öst-västlig riktning på den södervända sluttningen. Totalt byggdes 17 smalhus av varierande längd, uppförda enligt ett effektivt seriebyggande. Husen har tre våningar, ljusa putsade fasader, flacka tak och tvåluftsfönster. Mellan husen skapades gröna gårdar och lektytor för barn, den omgivande grönskan utformades som park.



Flygfotografi över Abessinien från 1937. Källa: Stockholms stadsmuseum.

### Stadsbild

De topografiska förhållandena delar upp Hjorthagen i tre delar: två höjdparter och en dalgång. Byggnaderna är främst placerade på höjdpartierna i sydväst och nordost om dalgången där sportanläggningar återfinns. Detta bebyggelsemönster, med hus på höjderna, är traditionellt och kännetecknar Hjorthagen.

Hjorthagen ligger på Hjorthagsberget, mellan stadsdelarna Ladugårdsgärdet och Norra Djurgården, inom Östermalms stadsdelsområde. Området har direkt geografisk anknytning till staden, men omges av Värtabanan, Lidingövägen, Kungliga nationalstadsparken och Lilla Värtans vatten. Stadsdelen har få entréer och nås främst via Lidingövägen. Tunnelbanestationen Ropsten, som är slutstation på röda linjen, har flera uppgångar i området och fungerar som bytespunkt för Lidingöbanan och bussar.



#### TECKENFÖRKLARING

- Stadens utbyggnadsfaser med storskaliga anläggningar i stadens utkanter.
- Stadssiluetten med den jämna byggnadshöjden
- ||| Grönklädda höjder

Karta som visar analys av stadslandskapet. Källa: White.

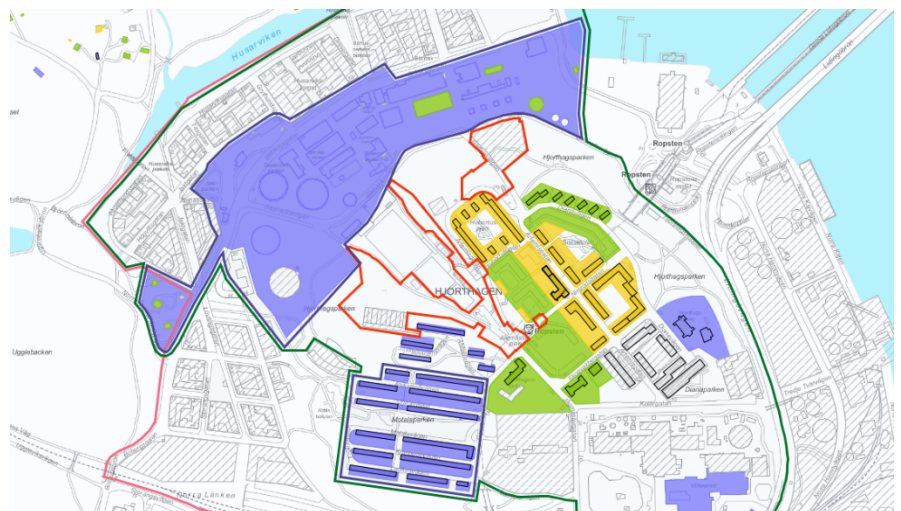
Nedanför Hjorthagsberget ligger en del av utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, som tidigare var gasverksområde längs Husarviken. Stadsdelen präglas av 1800-talets industrialism och har utvecklats kring huvudsakligen två arbetsplatser. Bebyggelsen har kontinuerligt förändrats under drygt hundra år, och endast ett fåtal av de ursprungliga byggnaderna återstår idag.

Hjorthagens tidiga stadsstruktur följer samma principer som andra innerstadsområden med ett rutnät och en fristående kyrka.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Planområdet ingår i sin helhet i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Planområdet ligger i nära anslutning till bostadsområdet Abessinien samt de kommunaltekniska anläggningarna Gasverket och Elektricitetsverket som utgör så kallade värdekärnor enligt riksintressebilagan i översiktsplanen. I framtagen kulturmiljöanalys (White, 2024) redovisas de aktuella uttrycken och värdekärnor från riksintressebeskrivningen med koppling till planområdet.

Inom planområdet finns det ingen klassificerad bebyggelse enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Klassificerad bebyggelsemiljö i anslutning till planområdet innefattar Gasverket vars bebyggelse främst är blåklassificerad med inslag av viss grönklassificerad bebyggelse, vilket innebär bebyggelse med ett synnerligen högt värde respektive särskilt värdefull bebyggelse. Abessinien är blåklassificerad. Storgårdskvarteren är gula och grönklassade, vilket innebär särskilt värdefull bebyggelse respektive bebyggelse med positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



Kartöversikt över kulturhistoriskt klassificerade byggnader och områden. Planområdet är markerat med röd linje. Källa: Stadsbyggnadskontoret.

Hjorthagens grönska och gröna rum håller kulturhistoriska värden. Genom grönskans disposition och förhållande till bebyggelsen speglas de stadsplaneideal som rådde. Hjorthagskransen, den grönstruktur som idag ringar in

Hjorthagen, var ett medvetet grepp som skapades för att avskärma bostadsområdet från industrin och erbjuda rekreation för de boende med inslag av komponenter i parkmiljöerna. Sammantaget har Hjorthagens gröna rum både socialhistoriska och arkitektoniska värden. Grönskan som en del av bebyggelsemiljön och Hjorthagskransen som en obebyggd höjdrygg, karaktäristisk för Stockholms stadsbild ger de gröna rummen höga miljöskapande värden.

### **Offentlig service**

I och i närheten av Hjorthagen finns det tillgång till flera typer av offentlig service. I Gasverksområdet i anslutning till planområdet ligger Bobergsskolan med årskurs F-6. I direkt anslutning vid Nimrodsplan ligger Hjorthagens skola F-3. I Hjorthagen finns ett flertal förskolor, närmsta belägna är förskolan Anna vid Gasverksvägen. Bibliotek finns vid Bobergsgatan nedanför planområdet. Området har genom Hjorthagens idrottsplats tillgång till idrott och fritidsaktiviteter för barn, ungdomar och vuxna.

### **Kommersiell service**

I Hjorthagen finns stadskvaliteter såsom ett centrumstråk längs Artemisgatan med publika lokaler i bottenvåningarna. Längs Bobergsgatan och kring Storängstorget finns kommersiell service såsom livsmedelsbutik, apotek, restauranger, friskvård m.m. Utöver den kommersiella servicen som nämns ovan finns ett antal små kontors- och butikslokaler i gatu- och källarplan, spridda över hela Hjorthagen.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Hjorthagen omges av storskaliga huvudgator som bryts ned i lokalgator inom området. Huvudgator till området är Jägmästargatan från Lidingövägen och Rådjursstigen från Gasverksvägen som sedan övergår till lokalgator inom den bebyggda strukturen. Hjorthagens befintliga gatunät har god kapacitet och kan möta eventuella behov av en ökad trafik.

#### **Biltrafik**

Gatorna inom området utgör främst lokalgator och är i hög utsträckning försedda med gatuparkering. Framtida parkeringsbehov bedöms kunna lösas inom det kommande Hjorthagsgaraget (Dp 2015–10858), projekterat garage innehållande cirka 1 000 platser.

### Gång- och cykeltrafik

Cykelförbindelserna till och från området är idag goda med cykelstråk till staden. Längs Vardagslivets gång vid Hjorthagens idrottsplats finns en gång- och cykelväg som förbättrat tillgängligheten och kopplar samman området med Norra Djurgårdsstaden.

### Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Ropsten, som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafik. Området är välförsett med kollektivtrafik genom tunnelbanans röda linje med två uppgångar i direkt och nära anslutning till planområdet. Området trafikeras även av busslinjer inom samt runt området, närmast förses området idag av busslinje 57.

### Tillgänglighet

Planområdet är beläget på ett kuperat område med naturliga höjdskillnader. Detta ger topografiska förutsättningar som innebär att vissa delar av området inte är tillgängliga och kan vara svårframkomliga för personer med nedsatt rörelseförmåga, särskilt på branta gator eller gångvägar.

Många av gångvägarna, både iordningställda och gångvägar i natur, följer de naturliga lutningarna i terrängen vilket gör att personer med rörelsehinder kan ha svårt att ta sig fram i vissa delar.

### Störningar och risker

#### Förorenad mark

Ett flertal industrier och andra verksamheter har under lång tid varit belägna i Hjorthagen. För att veta förekomsten av markföroreningar inom planområdet har en Miljöteknisk markundersökning genomförts (Sweco, 2024).

Föroreningar i jord med halter över Storstadsspecifika riktvärden har påträffats i cirka 70 % av proverna. Styrande föroreningar som gör att halter överstiger riktvärden utgörs främst av arsenik, bly och PAH-H i ytlig jord.

Dessa föroreningar har påträffats främst i ytlig jord, det vill säga på ett djup som är mindre än 1 meter under markytan. Inga storstadsspecifika riktvärden överskrids i djupare jordlager än 1 meter, vilket indikerar att de största riskerna är koncentrerade till ytlig jord. De föroreningar som påträffats i den ytliga jorden (särskilt arsenik, bly och PAH-H) kan medföra hälsorisker för människor vid direktexponering via hudkontakt i parker och

grönområden. Åtgärder för att hantera och minska riskerna rekommenderas för att säkerställa en säker och hållbar utveckling av området.

#### Farligt gods

Norra Länken (E20), som utgör en primär transportled för farligt gods, passerar söder om planområdet och övergår i höjd med Värtaområdet till Lidingövägen. Avståndet från planområdet till Norra Länken överstiger 300 meter, och till Lidingövägen överstiger det 150 meter. Dessa avstånd överstiger Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd och bedöms därmed ge ett tillfredsställande skydd mot potentiella olycksrisker kopplade till transporter av farligt gods.

Sydost om planområdet ligger Värtaverket. Det kortaste avståndet från planområdet till Värtaverkets fastighetsgräns uppgår till cirka 150 meter. Inga olycksrisker har identifierats inom Värtaverket som medför en skadepotential med risk för tredje man inom planområdet.

Mot bakgrund av de relativt stora avstånden mellan planområdet och de identifierade riskkällorna bedöms planförslaget kunna genomföras ur ett riskperspektiv utan att särskilda skyddsåtgärder krävs.

#### Luft, lukt

Luftföroreningshalterna av PM10 samt NO2 är låga inom området. Miljökvalitetsnormerna klaras inom området med god marginal

#### Buller, vibrationer

En utredning avseende omgivningsbuller har genomförts för Hjorthagskransen (Structor, 2025). Utredningen visar att planområdet utsätts för trafikbuller från Gasverksvägen samt Rådjursstigen samt idrottsbuller från Hjorthagens idrottsplats.

I utredningen bedöms samtliga planerade lägen för bostäder klara trafikbullerförordningens riktvärden vid bostadsfasad. Det innebär att planlösningar kan planeras utan särskild hänsyn till trafikbuller utomhus i samtliga kvarter.

Utredningen har även undersökt påverkan av idrottsbuller från Hjorthagens IP. Hjorthagens IP har en hög nyttjandegrad och ligger mindre än 100 meter från kvarteren Ljusbågen och Jägmästarplan varmed en olägenhetsbedömning bör göras enligt

Boverkets vägledning. Avståndet mellan kvarteret Ljusbågen och fotbollsplanerna blir cirka 65 meter. För kvarteret Jägmästarplan blir avståndet cirka 60 meter. I de andra kvarteren (Villebrådet och Rådjursstigen) bedöms ingen särskild bulleranpassning behöva göras med avseende på idrottsbullret eftersom avståndet är så pass långt (över 150 meter).

En utredning avseende vibrationer och stömljud har också genomförts för Hjorthagskransen (Structor, 2024). Kvarteret Jägarmästarplan ligger rakt ovanför tunnelbanans röda linje. Mätningarna omfattar stömljuds- och vibrationsmätningar av tunnelbanepassager i befintlig byggnad och på berg. De beräknade komfortvägda vibrationerna från tunnelbanepassager överstiger inte bakgrunds-nivån och bedöms vara under känseltröskeln för kännbara vibrationer. Därmed bedöms det inte krävas åtgärder i planerade byggnader för att minska komfortvibrationer.

### Planförslag

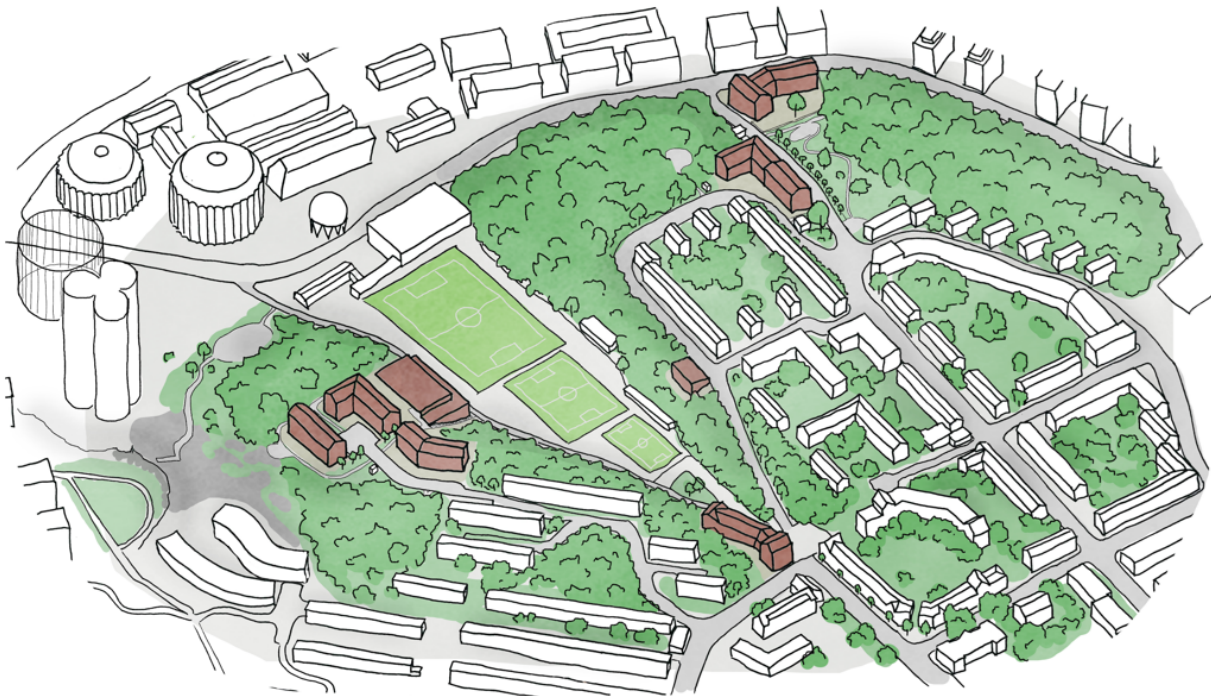


Illustration som visar föreslagna bebyggelse i rödbrunt. Illustrationen visar föreslagna volymer och placeringar, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

Planförslaget utgår från områdets befintliga gatustråk, topografiska förhållanden, ekologiska förutsättningar samt den kulturhistoriska miljön. Områdets höga värden, kopplat till natur- och kulturmiljö, har satt ramarna för placering och



byggnadshöjder. En grundläggande utgångspunkt är att den befintliga strukturen inte ska förtätas – förslaget bygger i huvudsak på en utvidgad kontinuitet av befintlig struktur.

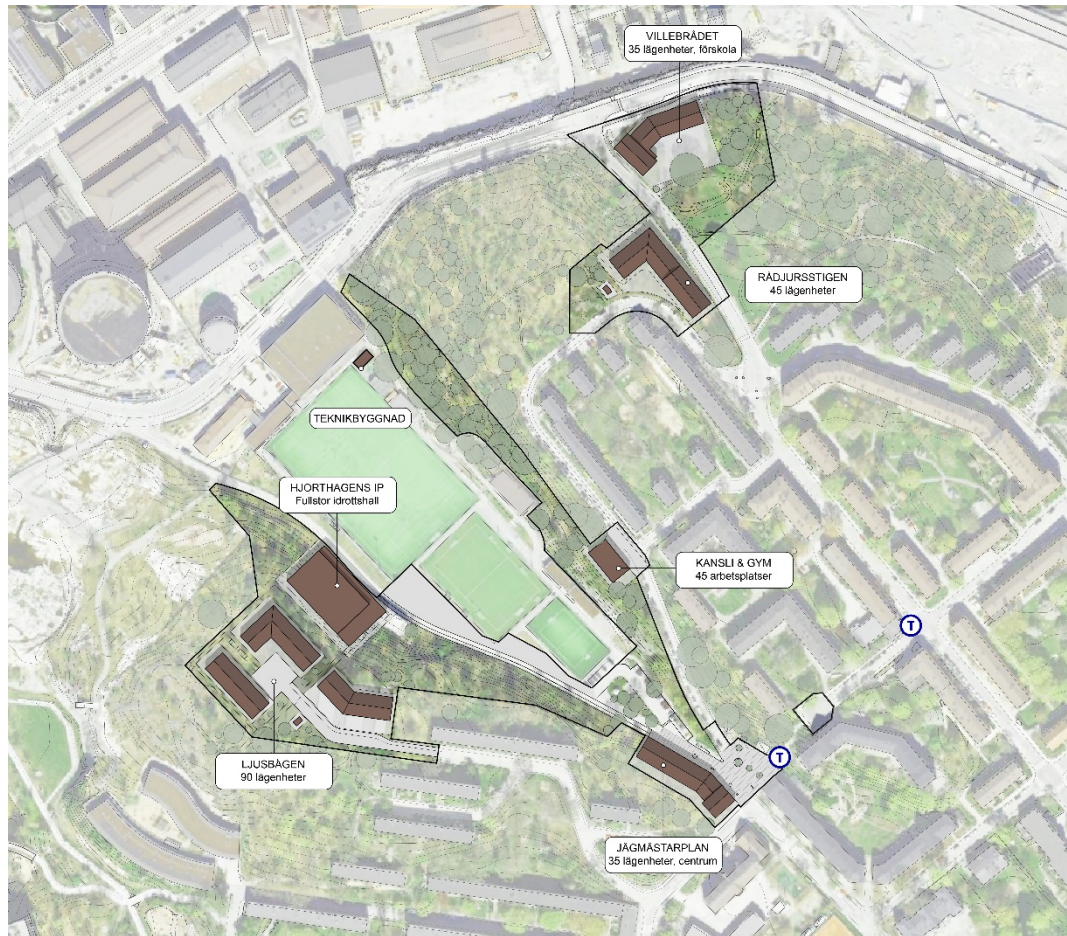
Detaljplanen möjliggör en utveckling av cirka 200 bostäder, idrott, centrum, förskola och kontor i ett kollektivtrafiknära läge. Bebyggelsen är utspridd utmed Hjorthagsberget, och placerad för att utläsningen av den karaktäristiska gröna krans som omger berget ska vara fortsatt avläsbar.

Bebyggelsen placeras vid Ahlsellvägens förlängning, Jägmästarplan, Hjorthagens idrottsplats, Artemisgatan, Rådjursstigen och Gasverksvägen. Bebyggelsens placering utgår främst från redan hårdgjord eller i anspråkstagen mark. Bebyggelse föreslås även inom parkmark där natur- eller rekreativvärdena konstaterats vara lägre.

Stora delar av planområdet består av skog som idag är planlagd för andra ändamål, såsom industri och idrottsändamål. Eftersom naturen i dessa delar håller höga värden ändrar detaljplanen markanvändningen från idrott och industri till park och natur. Syftet är att skydda marken från bebyggelse samt att öka stadsdelens möjlighet till skötsel och underhåll.

Planförslaget tar utgångspunkt i platsens lokala värden såsom typologi, höjder och detaljer. Bostadsbebyggelsen uppförs som lamellhus som formas efter topografin. Byggnadshöjden föreslås generellt till 4-5 våningar för att samordnas med Hjorthagens befintliga bebyggelse. Naturmark med bevarade uppvuxna träd ramar in bebyggelsen och skapar en grön ridå mellan det gamla och det nya.

Hjorthagens idrottsplats har en historiskt viktig roll i lokalsamhället. Området har under åren stärkts med fler bollplaner, faciliteter och en idrottshall vilket utvecklat Hjorthagen till en idrottsnod för stadsdelen. Planen syftar till att ytterligare stärka idrottsområdet med fler funktioner samt att tillskapa kvaliteter i de anslutande ytorna.



Översiktsplan som visar planområdet med planerad bebyggelse. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

Planen möjliggör en utveckling av områdets parker, stråk och torg. Planförslaget är att koppla samman Hjorthagskransens grönområden till en sammanhängande park med en variation av upplevelser kopplat till utsikt, natur, lek och rörelserikedom. Tillgängligheten till naturområden är delvis svår på grund av topografiska förhållanden. Planen syftar till att förbättra tillgängligheten där det är möjligt utan att göra för stor inverkan på natur- eller rekreationsvärden.

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Planförslaget innebär en fortsättning av Hjorthagens långa utbyggnadshistorik, där bebyggelselagren från olika epoker är tydligt avläsbara. Den nya bebyggelsen ska anpassas till sin omgivande kulturmiljö genom att hämta inspiration från detaljer, materialitet, volym och förhållningssätt till omgivande natur och topografi. Bebyggelsen ska med utgångspunkt i dessa referenser utgöra en ny årsring som samspelar och inordnar sig i strukturen.

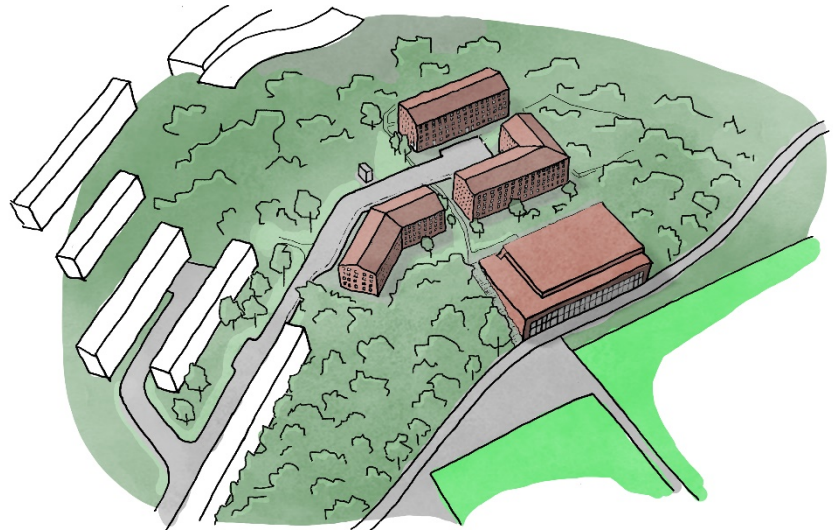
Den nya bebyggelsen är till stor del placerad inom eller i anslutning till naturmark. En viktig utgångspunkt är att mötet mellan kvartersmark och allmän plats ska vara tydligt avläsbart för att naturen fortsatt ska upplevas allmäntillgänglig. Kvartersmarken ska utföras med minimal andel hårdgjorda ytor. Höjdsättning av byggnader och kvartersmark ska anpassas till omgivande mark för att undvika stödmurar.

Planförslaget innebär en prövning av bebyggelsens placering och byggnadsvolymer. I den vidare processen ska bebyggelsen studeras vidare för att anpassas till områdets småskalighet och värden. Det kan till exempel göras genom förskjutningar i volymerna, takutformning, sockelutformning, höjdrappningar eller i fasadens rytm. Färg och materialitet ska harmonisera med den dova färgskala som är rådande inom Hjorthagen. Målet är en lågmäld arkitektur med hög kvalitet i detaljer och utförande.

#### Ljusbågen

Kvarteret Ljusbågen är placerat vid Ahlsellvägens förlängning i nära anslutning till Abessinien. Marken upplåts delvis idag till en garageförening och övrig mark är naturmark som enligt naturvärdesinventering klassats som naturvärdesobjekt med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Inom kvarteret föreslås tre lamellbyggnader om fyra till fem våningar som totalt innehåller cirka 90 lägenheter.

För att mildra påverkan på Abessinien är byggnaderna placerade på ett sätt som möjliggör bevarande av vegetation och stora träd vilket skapar en grön ridå mot den nya bebyggelsen. De planerade byggnaderna är placerade med några meters förgårdsmark för att efterlikna strukturen inom Abessinien. Kvartersstrukturen följer topografin och bebyggelsen är placerad för att spara värdefulla ekar och hållmark som används för rekreation. Byggnadshöjden är lägre i direkt anslutning till Abessinien och trappar upp med en våning i gatans förlängning.



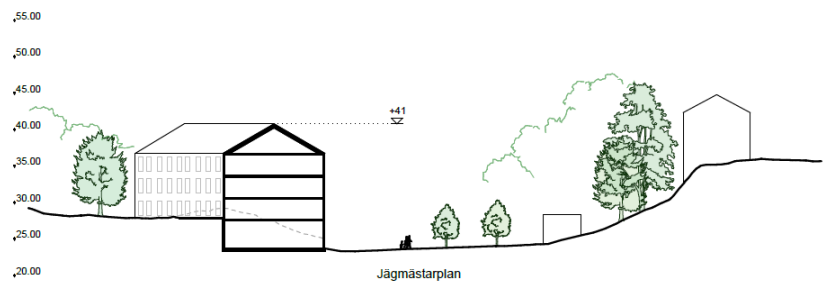
Bilden överst är en illustration som visar planerad bebyggelse vid Ljusbågen samt intilliggande idrottshall. Till vänster i bild syns Abessinien. Bilden under visar en vy från Ahlsellvägen med planerad bebyggelse i fonden. Illustrationerna visar föreslagen volym och placering, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

### Jägmästarplan

Invid Jägmästarplan planeras en lamellbyggnad om fyra till fem våningar som innehåller cirka 35 lägenheter och cirka 300 kvm service. Bebyggelsen ersätter den berghäll som idag ramar in torget, och ger möjlighet att tillföra bostäder och centrumverksamhet i ett mycket centralt läge. Placeringen syftar till att stärka och tydliggöra tunnelbanetorget med service vilket kan aktivera platsen och ge trygghet. Bebyggelsens knäckta form följer gatornas vinklar och en högre del accentuerar hörnet mot Porjusvägen.



Bilden överst är en illustration som visar föreslagen bebyggelse vid Jägmästarplan sett från norr. Under visas en vy från Jägmästargatan med Hjorthagens skola till vänster i bild. Illustrationerna visar föreslagen volym och placering, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.



Sektion genom föreslagen bebyggelse och Jägmästarplan. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

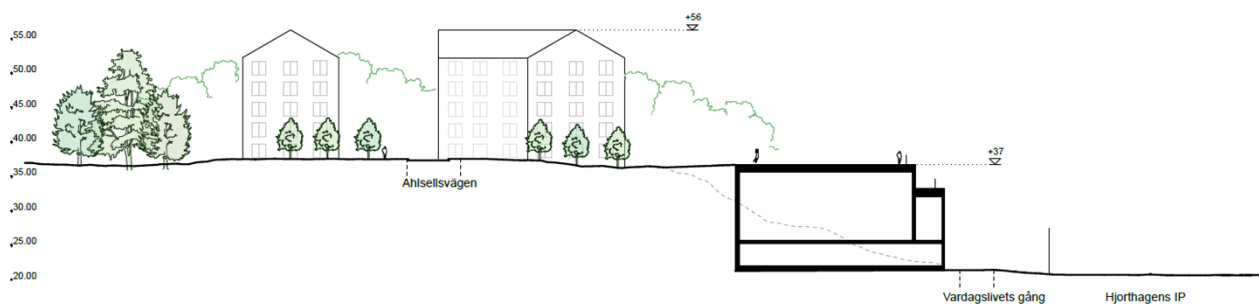
#### Idrottsområdet

Vid Hjorthagens idrottsplats planeras för nya byggnader som kopplar till och stärker idrottsverksamheten.

En idrottshall planeras i naturslänten intill Vardagslivets gång. Förslaget är att denna placeras inskjuten i berget vilket möjliggör åtkomst till hallens tak samt bibehåller den värdefulla siktlinjen genom dalgången mot gasklockorna. Med sina funktioner och entréer ut mot Vardagslivets gång kan det bidra till aktivitet och trygghet längs med stråket. Idrottshallen innehåller en fullstor bollhall, ett större motionsrum samt omklädningsrum och förråd.



Vy från Vardagslivets gång med planerad idrottshall samt planerade bostäder inom kvarteret Ljusbågen. Illustrationen visar föreslagen volym och placering, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

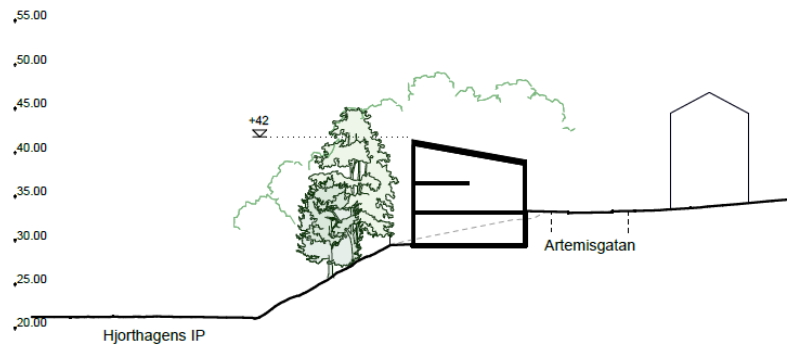


Sektion genom föreslagen idrottshall och kvarteret Ljusbågen. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

En komplementbyggnad planeras nordöst om den största bollplanen. Byggnaden föreslås innehålla förråd och teknik för att möjliggöra att värmeslingor anläggs under bollplanen vilket ersätter den tätlösning som använts under tidigare vintersäsonger. Byggnaden får uppföras i en våning.

En mindre byggnad planeras för kansli eller kontor och möjliggör cirka 45 arbetsplatser, omklädningsrum och gym med en total bruttoarea om 800 kvm. På platsen fanns tidigare en kanslibyggnad som revs våren 2023. Den nya byggnadens placering är inom det tidigare fotavtrycket vilket är av vikt för att inte påverka de höga naturvärden med ekar som finns intill.

Volymen är en tvåplansbyggnad i suterräng som ansluter till Artemisgatans nivå.



Sektion genom föreslagen kanslibyggnad. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

#### Rådjursstigen och Villebrådet

Längs med Rådjursstigen planeras för två nya bostadshus varav byggnaden mot Gasverksvägen rymmer en förskola i bottenplan. Den nya bebyggelsen ansluter med entréer mot befintliga vägar. Byggnaderna hanterar områdets branta topografi genom volymtrappningar samt utformas med suterrängvåning för att ta upp höjdskillnader.

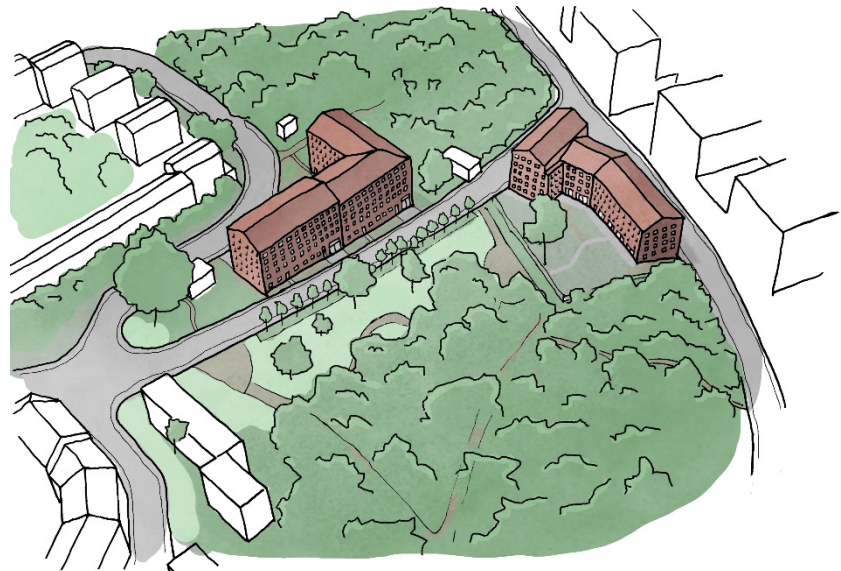
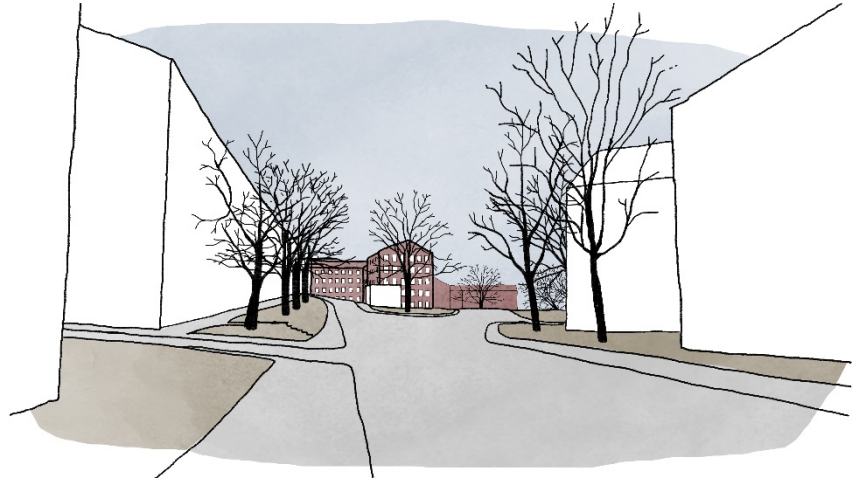


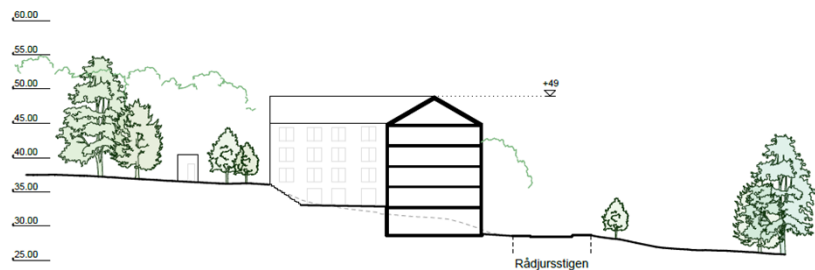
Illustration över planerad bebyggelse invid Rådjursstigen. Illustrationen visar föreslagen volym och placering, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

Bostadshuset mellan Artemisgatan och Rådjursstigen innehåller cirka 45 lägenheter i fem våningar, fyra våningar sett från Artemisgatan. Volymen trappas ned längs Rådjursstigen för att följa topografin. Byggnadens entréer ska placeras mot bäge gator för att motverka upplevda baksidor, tillgänglig entré

kommer ske från Artemisgatan. Byggnadens L-form tar upp topografiska skillnader och ramar in gaturummet. Uppförandet av den nya volymen innebär att personalbyggnader från 1930-talet tas bort.



Vy från Artemisgatan med planerad bebyggelse i fonden. Illustrationen visar föreslagen volym och placering, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.



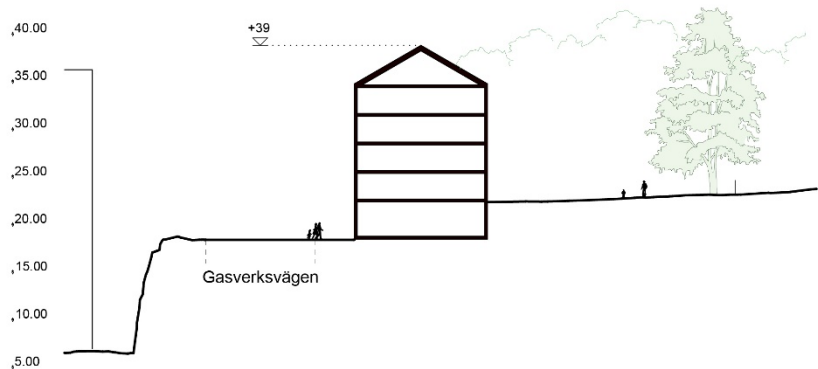
Sektion genom föreslagen bebyggelse mellan Artemisgatan och Rådjursstigen. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

Byggnaden som planeras inom kvarteret Villebrådet är i fem till sex våningar och innehåller cirka 35 lägenheter samt en förskola med 4-5 avdelningar. Volymen är placerad i suterräng mot Gasverksvägen. Förskolegården om cirka 800 kvadratmeter placeras på baksidan mot parken och skogen. Integrerad i byggnadens nordvästra hörn finns en hiss som leder till den lägre marknivån inom Gasverksområdet samt till entrén för bergrumsgaraget.





Vy från Gasverksvägen med kvarteret Villebrådet i rödbrunt. Illustrationen visar föreslagen volym och placering, bebyggelsens gestaltning kommer att utvecklas inför detaljplanens granskning. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.



Sektion genom Gasverksvägen och planerad bebyggelse inom kvarteret Villebrådet. Källa: Stadsbyggnadskontoret, 2025.

## Allmän plats

### Övergripande

Planen möjliggör en utveckling av områdets parker, stråk och torg. Upprustning och kompletteringar koncentreras till platser som ansluter till ny bebyggelse och övrig naturmark bevaras orörd eller med mindre tillägg i form av stigar eller spänger. Nya konstruktioner ska utformas så att påverkan på träd och känsliga miljöer undviks.

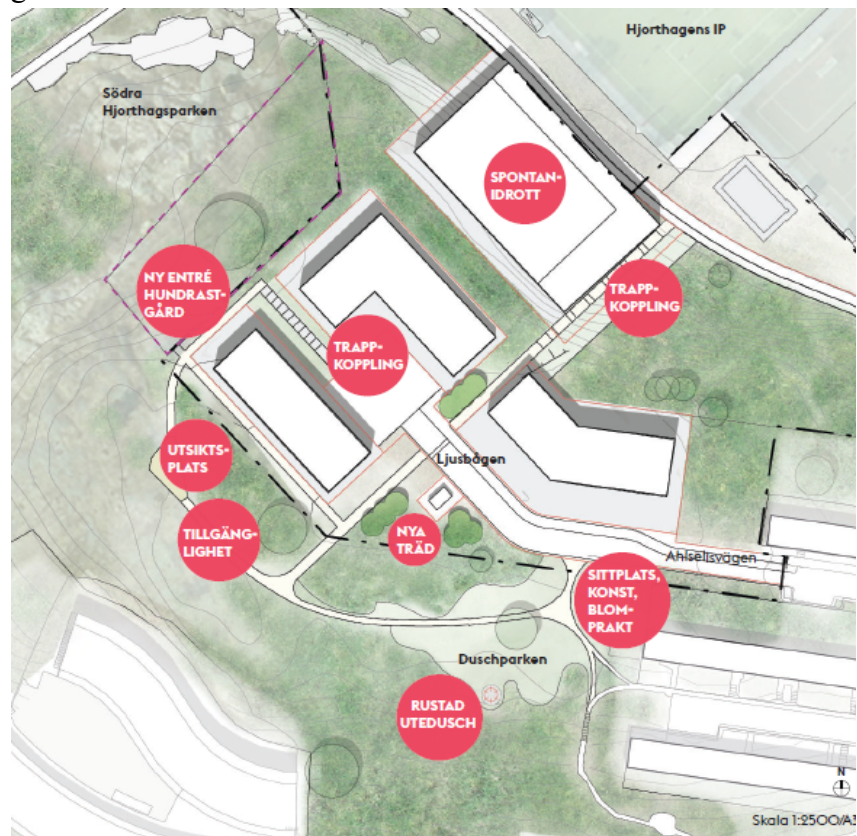
Planförslaget är att koppla samman Hjorthagskransens grönområden till en sammanhängande park med en variation av upplevelser kopplat till utsikt, natur, lek och rörelserikedom. Målet är att utveckla området så det får motsvarande värden som en stadsdelspark genom utveckling och sammankoppling med kringliggande parker. Rörelse och fysisk aktivitet i vardagen ska uppmuntras för alla åldrar genom tilltalande inslag med lekfull och inbjudande utformning. Särskild fokus läggs på lekplatser för barn i åldern 6–12 år eftersom det saknas platser riktade till

denna målgrupp i området idag. Förbättrad orienterbarhet och tillgänglighet ska uppnås genom nya gångvägar, trappor och stigar, kompletterade med skyltning och identitetsskapande inslag.

Förslag på förändringar av offentliga platser hanteras inom program för allmän plats (White, 2025). Utbyggnad av allmän plats finansieras genom markförsäljning för bostadsändamål. Utsiktsplatser ska rustas upp och göras mer tillgängliga. Naturvärden ska bevaras i möjligaste mån, och försvagade ekologiska samband ska stärkas genom nyplanteringar av träd, buskar och perenner. Ökad besöksmängd hanteras genom att styra rörelsemönster för att minska slitage på naturmark. Igenvuxna skogspartier kan öppnas upp för ökad utsikt och trygghet om det samtidigt innebär positiva effekter för naturmiljön.

#### Ljusbågen och södra Hjorthagsparken

Naturmarken används idag för lek, promenader och picknick samt innehåller en välbesökt hundrastgård. Mellan byggnaderna planeras park för att bibehålla allmänhetens möjlighet att röra sig genom området.



Illustrationsplan som visar föreslagna åtgärder för allmän plats vid Ljusbågen och södra Hjorthagsparken. Källa: White arkitekter

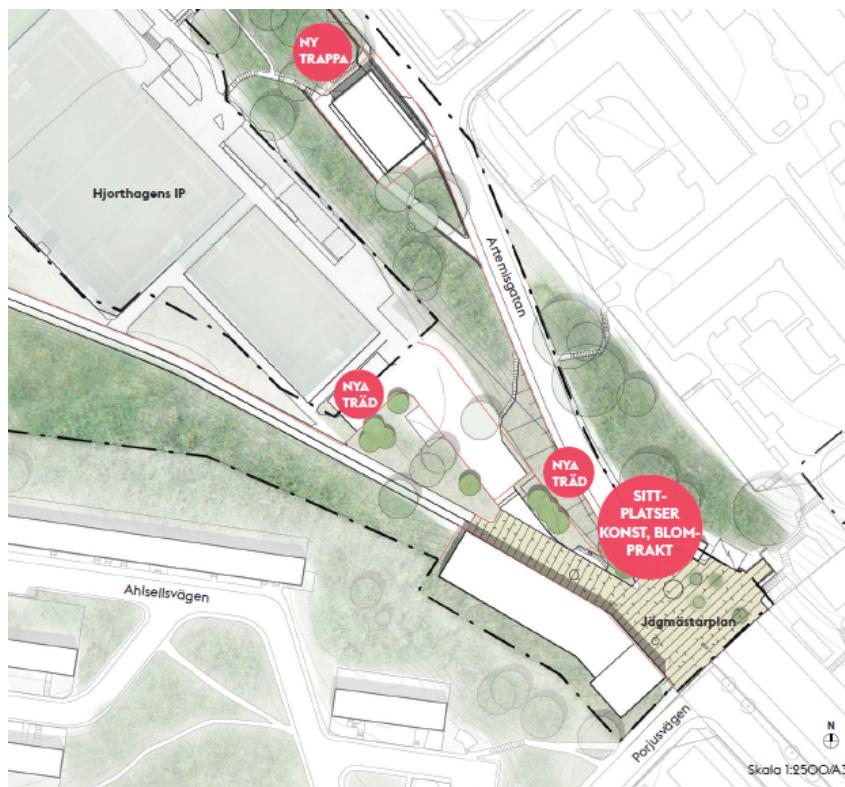
Lekparken Duschparken, som ligger mellan Abessinien och planområdet, avses rustas upp genom tydligare entré, förbättrade gångvägar samt ett utökat antal sittplatser, med omsorg om att bevara parkens befintliga lummiga karaktär. Den historiska duschanläggningen föreslås renoveras med målsättning om att åter kunna tas i bruk.

Nya gångstråk planeras att anläggas, där topografi och markförhållanden medger detta, i syfte att förbättra tillgängligheten inom området. En tillgänglig utsiktsplats med vy mot väster föreslås tillskapas som komplement till de naturliga berghällar som finns idag. Hundrastgården bevaras men blir mindre och förses med en ny entré utrustad med sittmöjligheter och väderskydd, intilliggande gångstråk anpassas för att uppfylla tillgänglighetskrav. Förbindelsen till den befintliga utsiktsbryggan planeras förbättras genom mindre trappsteg, ledstänger eller andra tillgänglighetshöjande insatser för att underlätta passage över hållmark.

#### Jägmästarplan

Planförslaget innebär en utökning av torgytan som förlängs mot idrottsområdet utmed den nya bebyggelsen. För att öka trafiksäkerheten planeras det för ytterligare möblering på torget för att sänka hastigheten för de bilar som passerar. Återvinningsstationen flyttas för att ge utrymme åt större planteringsytor och gradänger i trä som kan användas som samlingsplats och för samvaro i solen. Placering av ny återvinningsstation är under utredning.

För att stärka det ekologiska sambandet mellan södra och norra Hjorthagsparken kan träd och planteringar tillföras. De befintliga lindarna i refugen bevaras och gräsytan mellan parkeringen och Vardagslivets gång kan utökas och förses med artrika planteringar och träd.



Illustrationsplan som visar föreslagna åtgärder för allmän plats vid Jägmästarplan och kanslibyggnaden. Källa: White arkitekter

### Idrottsområdet

Idrottsområdet är idag en barriär både för människor och för ekologisk spridning och att målet är att skapa fler kopplingar mellan södra och norra Hjorthagsparken.

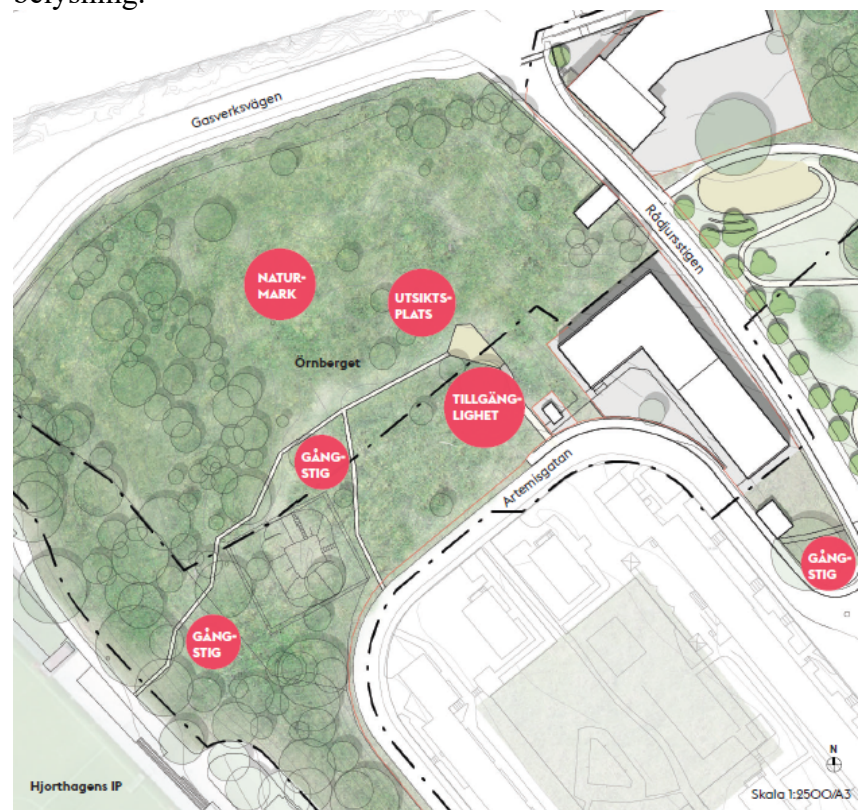
Vardagslivets gång och intilliggande cykelbana ska bevaras i sitt nuvarande läge. En ny trappförbindelse föreslås mellan Ljubågen och Hjorthagens idrottsplats, i anslutning till den nya idrottshallen. Trappan skapar även en koppling till idrottshallens tak, som planeras med ytor för idrott och lek. Intill Vardagslivets gång finns ytor som i den fortsatta processen avses utvecklas med mer växtlighet, sittplatser och mindre lekkompletteringar.

Naturmarken runt den föreslagna kanslibyggnaden har mycket höga naturvärden kopplat till ett flertal ekar, både vitala och döda. Föreslagna åtgärder sker enbart på mark som tidigare varit hårdgjorda – under den tidigare byggnaden samt vid den infartsväg och parkeringsyta som fanns. En ny allmäntillgänglig trappa ska koppla ihop gatunivån vid Artemisgatan till den lägre nivån vid byggnadens nedervåning. Den tidigare infartsvägen ska omvandlas till parkväg och kopplas samman med trappan ned mot idrottsplatsen. Den döda eken i området ska antingen bevaras

på sin nuvarande plats eller flyttas och placeras lutande mot berget inom ett solbelyst naturparti.

### Rådjursstigen och Örnerget

Örnerget består av branta naturslänter med höga naturvärden och goda utblickar mot norr. Området är idag svårtillgängligt på grund av terräng och äldre stängsel. För att förbättra tillgängligheten föreslås nya stigar, trappor och spänger som anläggs varsamt för att inte skada naturvärden. Syftet är att styra besöksflöden för att minska slitage. En befintlig utsiktsplats på hållmark föreslås rustas för ökad användbarhet. Gångvägen från Artemisgatan breddas och får tillgänglig markbeläggning. Då området är viktig jaktbiotop för fladdermöss föreslås ingen ny belysning.



Illustrationsplan som visar föreslagna åtgärder för allmän plats vid Rådjursstigen och Örnerget. Källa: White arkitekter

### Villebrådet och norra Hjorthagsparken

Norra Hjorthagsparken utgörs av sluttande naturslänter med många stora och äldre träd. Området genomkorsas av gångvägar och stigar och används flitigt för rekreation, bland annat av förskolegrupper och hundägare.

Den öppna gräsytan invid Rådjursstigen är en viktig plats för lek, picknick och pulkaåkning och ska bevaras i sin karaktär och

funktion. Gräsytan föreslås utökas något genom att skogsbrynet öppnas upp och sly röjs bort, vilket också gynnar den biologiska mångfalden. Ekar i området friställs och trädplantering längs Rådjurstogens östra sida föreslås för att stärka det befintliga eksambandet. Förskolegården planeras med hänsyn till en befintlig bredkronig ek som ska bevaras med goda växtförhållanden.

Ett mindre torg med trädplantering och sittplatser föreslås i Villebrådets hörn mot Gasverksvägen. I parkens norra del föreslås en ny lekplats för äldre barn. I den södra delen anläggs en ny entréplats med sittplatser, enklare lekinslag, konst och blomsterplanteringar. En ny koppling föreslås binda samman parken med Kolkajen och Gasverket via en smal stig samt enklare trappor och spänger.



Illustrationsplan som visar föreslagna åtgärder för allmän plats vid Villebrådet och norra Hjorthagsparken. Källa: White arkitekter.

### Gestaltungsprinciper

Samrådsförslaget är framtaget för att lämplighetspröva bebyggelsens placering, typologi och höjder. En mängd aspekter har vägts samman kopplat främst till naturvärden, kulturmiljö och topografi. I den vidare processen ska bebyggelsen studeras vidare för att ytterligare anpassas till områdets förutsättningar.

Den branta och kuperade terrängen i kombination med höga naturvärden medför att detaljerade studier kommer behövas för att anpassa bebyggelsen till topografin utan för stor påverkan på

naturen. Utformning av bebyggelse och kvartersmark med dess anslutning till naturmark ska utredas detaljerat.

Kompensationsåtgärder ska definieras för de rekreativa och ekologiska värden som påverkas av exploateringen. De nya byggnaderna ska anpassas till intilliggande bebyggelses småskalighet. Det kan till exempel göras genom förskjutningar i volymerna, takutformning, höjdtrappningar eller i fasadens rytm.

#### Bebyggelse, generellt

Bebyggelsen regleras med sin placering och därmed föreslås typologin lamell för de flesta lägen. Lamellen är den dominerande bostadstypologin i området och kan på ett förtjänstfullt sätt både anpassas till topografin genom att ta upp höjdskillnader med förhöjd sockel eller suterrängvåning samt stödmur vid behov. Totalhöjd samt våningsantal regleras för all bostadsbebyggelse för att samspela med skalan på befintlig bebyggelse.

Färg och materialitet ska harmonisera med den dova färgskala som är rådande inom Hjorthagen. Målet är en lågmäld arkitektur med hög kvalitet i detaljer och utförande. Det regleras med de generella bestämmelserna:

*Bebyggelse ska anpassas till den befintliga genom att ges hög kvalitet i utformningen.*

*Fasadmaterial ska utgöras av puts, trä eller tegel i varma, mättade toner där inte annat anges. Synliga elementskarvar får inte finnas.*

För att levandegöra och aktivera gaturummen är entréer till lokaler och bostäder orienterade mot gata. För byggnader med entréer mot flera gator eller torg bör entréer placeras mot bägge riktningarna. Det regleras genom den generella bestämmelsen:

*Entréer ska placeras mot gata och torg.*

För att harmonisera med omgivningen samt skapa ett stillsamt taklandskap ska en omsorg läggas kring takgestaltningen. Större tekniska installationer såsom hisstoppar och ventilationsschakt ska undvikas alternativt integreras i en medveten formidé. Det regleras genom den generella bestämmelsen:

*Hisschakt eller tekniska installationer ska utföras som en integrerad del av takgestaltningen.*

#### Plankarta del 1

Balkonger kan tillföra liv till gaturummen och aktivera fasaderna. En medveten placering kommer i den vidare processen utredas för att samspela med omgivande gaturum. I det synliga och kulturhistoriskt känsliga läget invid Jägmästarplan är placering av balkonger reglerad genom bestämmelsen:

f1: *Balkonger medges ej mot gata eller torg.*

Idrottshallens läge i dalgången med gasklockorna i fonden är känsligt ur kulturmiljöperspektiv. Det är av vikt att idrottshallens uttryck och höjd och underordnar sig gasklockornas. Placeringen invid Vardagslivets gång motiverar till regleringar som medför att bebyggelsen öppnas upp och bjuder in sin omgivning. Transparens i fasad är viktigt för att synliggöra verksamheten samt ge ljus till sin omgivning under mörka årstider. Takets utformning som terrass för lek och idrott blir ett komplement till idrottsplatsen samt för allmänheten. Idrottshallens utformning regleras genom byggnadshöjd samt bestämmelserna:

f2: *Fasad mot idrottsanläggning ska utföras uppglasad till minst 70%.*

f3: *Takterrass för vistelse ska uppföras.*

f4: *Byggnad ska utföras med platt tak.*

Kanslibyggnaden norr om idrottsplatsen ersätter en tidigare kanslibyggnad på platsen. Byggnadens höjd, skala och typologi ska samspela med övriga komplementbyggnader runt idrottsplatsen samt till intilliggande gata och naturmark. Det regleras genom bestämmelser för höjd, takvinkel samt utformningsbestämmelsen:

f5: *Byggnad ska uppföras med pulpettak med lågpunkt mot gata.*

#### Plankarta del 2

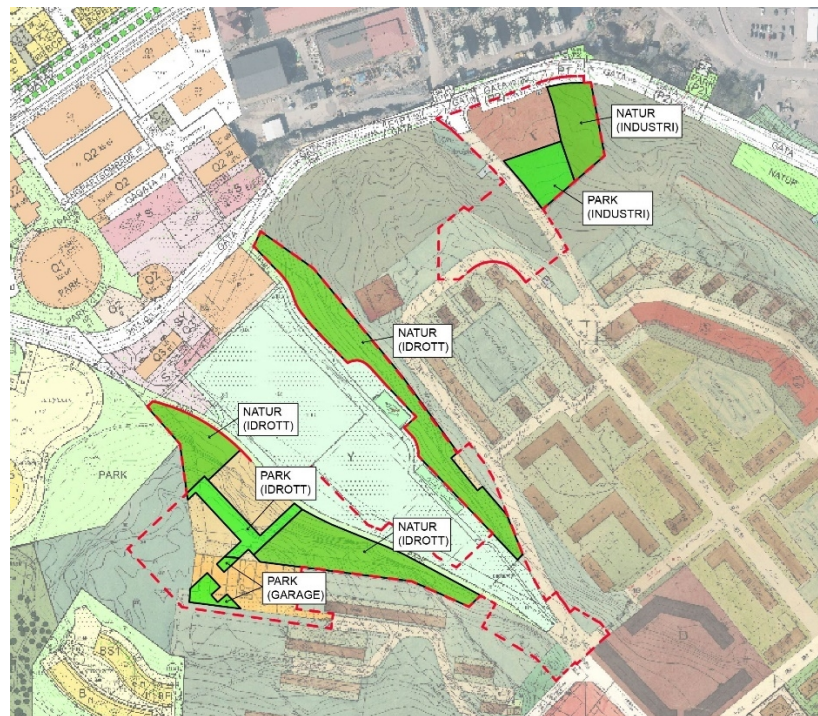
För bebyggelsen vid Rådjursstigen möjliggörs ett skärmtak som kan koppla samman de tillgängliga entréerna. Det regleras genom bestämmelsen:

f1: *Endast skärmtak över entré och väderskydd medges med en lägsta fri höjd om 3 meter.*



### Omgivande miljö, park, gaturum

För att minimera negativ påverkan på rekreation, naturmiljö och biologisk mångfald har flera anpassningar införts i plankartan. Stora delar av planområdet består idag av skog och naturmark. Ett syfte med detaljplanen är att skydda värdefull natur och det görs genom att planlägga nuvarande kvartersmark för idrotts-, industri- och garageändamål till park och natur. Planläggningen bekräftar markens användning och ger ett större skydd mot förändringar och byggnation.



Bakgrundskartan visar hur området är planlagt idag. Gröna rutor visar var planförslaget föreslår att kvartersmark övergår till park eller natur, inom parentes i textrutan står vad marken är planlagd för idag. Röd streckad linje markerar planområdet. Källa: Stadsbyggnadskontoret

Kvartersmarken är hållen till ett minimum samtidigt som genomförbarhet, hantering av dagvatten samt tillgänglig parkering säkras. Byggnation tillåts inte inom områden som markerats som prickad mark, vilket innebär att dessa ytor ska lämnas obebyggda. Större hårdgjorda ytor ska undvikas och det regleras med bestämmelsen:

b1: *Marken ska i huvudsak vara genomsläpplig.*

Det är av vikt att idrottsanläggningen ska upplevas som allmänt tillgänglig och därför regleras möjligheten att uppföra hinder i form av staket eller stängsel i anslutning till naturmark. Bostadskvarteren ska utformas som en förlängning av

naturmiljön och därmed begränsas möjligheten att uppföra stängslade gårdar.

*b2: Staket eller stängsel får inte uppföras mot natur- och parkmark.*

Majoriteten av planområdets träd skyddas genom planläggning som allmän plats genom användningsbestämmelsen park och natur. Särskilt skydd har getts åt värdefulla träd inom kvartersmark:

*n1: Trädet får endast fällas om det kan orsaka spridning av epidemisk trädskjuddom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma art. Ingrepp som kan skada rotsystem får ej göras.*

För samtliga träd med n1-skydd krävs marklov vid fällning. Utöver detta kommer överenskommelse om exploatering upprättats med respektive byggaktör där särskilda skyddsåtgärder regleras. Dessa åtgärder samverkar för att bevara området trädmiljö och bidra till långsiktig ekologisk hållbarhet.

Ny bebyggelse och dess kvartersmark ska ansluta till omgivande natur och gator på ett mjukt sätt anpassat efter topografin. Det regleras genom bestämmelserna:

*n2: Marknivån ska ansluta mot nivåer i angränsande naturmark, parkmark och/eller planområdesgräns.*

*n3: Marken ska ansluta i nivå med gata.*

För att säkra allmänhetens rörlighet genom området är viktiga kopplingar och stråk planlagda som allmän plats.

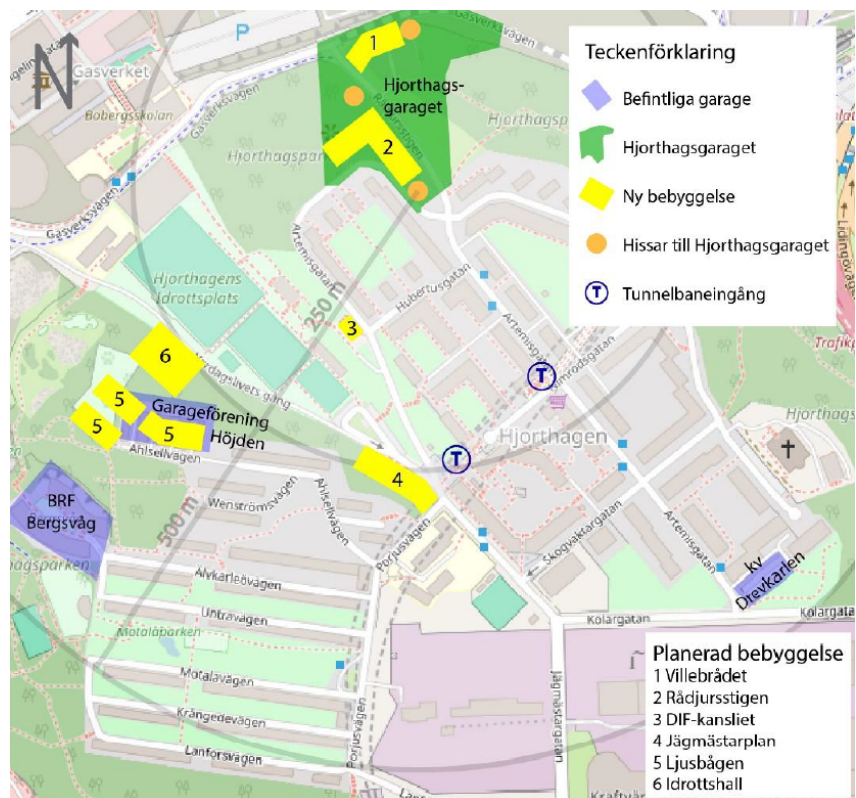
### **Gator och trafik**

#### **Gatunät och biltrafik**

Hjorthagens befintliga gatunät påverkas i liten utsträckning av detaljplaneförslagets genomförande. Vid kvarteret Ljusbågen förlängs Ahlsellvägen och utformas som en kvartersgata med enkelsidig gångbana och angöringsplatser för bil. Intill Vardagslivets gång planeras en angöringsväg till idrottshallen som får användas för tillgänglig angöring, servicefordon och räddningstjänst. Övriga motorfordon kan angöra idrottshallen via den befintliga parkeringen intill Hjorthagens IP.

En parkeringsutredning har genomförts för att bedöma behovet av bilparkering inom planområdet. Inventeringen visar att det finns ledig kapacitet på intilliggande gator, markparkeringar och i befintliga garage i Hjorthagen. I kvarteret Ljusbågen planeras nya bostäder på platsen för ett befintligt garage. De cirka 100 bilplatser som idag nyttjas i detta garage bedöms kunna ersättas genom lediga platser i andra närliggande garage och på gatumark i området.

För den nya bebyggelsen, som omfattar cirka 200 bostäder samt verksamhetslokaler, uppskattas det framtida behovet av bilparkering till omkring 130 platser. Detta inkluderar platser för rörelsehindrade samt poolbilar, och är beräknat utifrån aktuell BTA och maximalnivå enligt stadens mobilitetsindex. Parkeringsbehovet avses lösas genom parkeringsköp i Hjorthagsgaraget.



Karta över planerad bebyggelse med avstånd till bergrumsgarage och tunnelbana. Källa: Tyréns

Platser för rörelsehindrade ska anläggas på kvartersmark. Med hänsyn till topografi och värdefull natur kan det behöva göras enstaka avsteg, där parkering för rörelsehindrade ordnas på allmän plats i anslutning till entréer. För fastigheter med kort gångavstånd till Hjorthagsgaragets entréer kan det även prövas

om dessa platser kan inrymmas i garaget, under förutsättning att tillgänglighetskraven uppfylls.

Idrottshallens parkeringsbehov har utretts och bedöms uppgå till cirka 15 platser, vilka planeras att tillgodoses i Hjorthagsgaraget eller på befintlig parkeringsyta. Därutöver anläggs tillgänglig parkering i nära anslutning till hallens entré.

Avståndet från de planerade byggnaderna till Hjorthagsgaraget är som mest 630 meter i verkligt gångavstånd, vilket bedöms vara acceptabelt. Erfarenheter från liknande garage i staden visar att gångavstånd upp till 1 000 meter är ett rimligt avstånd för de boende. Närmaste tunnelbaneentré ligger dessutom aldrig mer än 350 meter från bostäderna, vilket gör att det längre gångavståndet till garage är särskilt hanterbart för hushåll som i huvudsak använder kollektivtrafik i vardagen.

#### Gång- och cykeltrafik

I Hjorthagskransen sker gångrörelser främst på gångbanor utmed lokalgatorna. Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en breddning av gångbanorna längs Rådjurstigen samt delar av Artemisgatan, övergångsställen planeras intill ny bebyggelse. I Ahlsellvägens förlängning planeras enkelsidig gångbana för att minimera intrånget i naturmarken.

I naturområdena finns både anlagda parkvägar och upptrampade stigar. Rekreativ användningen väntas öka i takt med utvecklingen i Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden, vilket kan leda till ökat slitage. Nya gångvägar och trappor planeras i svårtillgängliga delar för att styra besöksstrycket och knyta ihop området till en sammanhängande park. Dessa utformas varsamt för att skydda känslig natur.

Vardagslivets gång är en del av cykelhuvudnätet och är viktig för gångrörelser mellan Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagskransen. Övrig cykling sker i blandtrafik. Det totala behovet av cykelplatser för tillkommande bebyggelse summerar till drygt 1100 platser, baserat på nuvarande planförslag. Cykelplatserna ska anläggas på respektive kvartersmark.

#### Tillgänglighet

Området är kraftigt kuperat och flertalet av de gator som omger den planerade bebyggelsen har inte en tillgänglig lutning. Den föreslagna bebyggelsen är placerad för att möjliggöra tillgängliga entréer via befintliga gator.

Vid kvarteret Ljusbågen kommer den nya gatusträckningen ha en tillgänglig lutning. Gatans profil bygger på att göra så lite intrång i naturmark som möjligt men samtidigt uppnå önskad tillgänglig lutning utmed de nya byggnaderna.

Befintliga Rådjursstigen lutar cirka 10% utanför den planerade byggnaden och därmed placeras tillgängliga entréer mot Artemisgatan. Där är det möjligt att tillskapa en gångväg utmed byggnaden som har tillgänglig lutning.



Översiktsplan som visar områdets befintliga och tillkommande gångvägar samt dess tillgänglighet. Källa: White Arkitekter

Tillgängligheten till naturområden är delvis svår på grund av topografiska förhållanden. Planen syftar till att stärka tillgängligheten där det är möjligt utan att göra för stor inverkan på natur- eller rekreationsvärden. Genom att varsamt bredda, flacka ut lutningar och tillföra slätare markbeläggning samt anpassad möblering kan dessa målpunkter och stråk få acceptabel tillgänglighet.

### **Teknisk försörjning**

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

EI/Tele

Den befintliga elnätstationen invid kvarter Rådjursstigen flyttas och kapaciteten beräknas som tillräcklig för att försörja tillkommande bebyggelse vid Rådjursstigen samt Villebrådet. En ny elnätsstation uppförs invid kvarteret Ljusbågen som försörjer ny bostadsbebyggelse samt idrottshallen. Övrig bebyggelse ansluts till befintliga elnätsstationer.

Den nya bebyggelsen kommer att försörjas med bredbandsfiber.

#### Energiförsörjning

Planområdet kan komma att försörjas med fjärrvärme, alternativt med andra lösningar som uppfyller kraven enligt handlingsprogrammet.

#### Avfallshantering

Ny bebyggelse, förutom kanslibyggnaden och kvarteret vid Jägmästarplan, kommer att anslutas till den sopsugsanläggning som finns inom området. Anläggningen hanterar hushållssopor med tre olika fraktioner, restavfall, tidningar och plastförpackningar, för återvinning av material. För bebyggelsen inom kvarter Jägmästarplan och kanslibyggnaden hanteras hushållssopor genom uppsamlingsbehållare i byggnaden. I samtliga planerade byggnader inom planområdet ska ett miljörum tillhandahållas för att möjliggöra fastighetsnära insamling av övriga fraktioner. Avfallshantering kommer ske via angöring i gata. Förlängningen av Ahlsellvägen blir en återvändsgata och avslutas med en vändplan dimensionerad för avfallsfordon.

Inom Hjorthagen finns idag endast en miljöstation. Den är lokaliserad vid Jägmästarplan och har ett stort upptagningsområde. Sopkärnen föreslås omlokaliseras i närområdet, ny placering är under utredning.

#### Räddningstjänst

Räddningsfordon når samtliga planerade byggnader och entréer inom 50 meter. Uppställning av brandfordon är möjlig längs Ahlsellvägen, Gasverksvägen, Artemisgatan samt på vid Jägmästarplan. Även Vardagslivets gång kan nyttjas som uppställningsplats för räddningsfordon. Denna gångväg kommer att skyltas både som gång- och cykelväg samt som räddningsväg, och behöver utformas för att klara en belastning på minst 100 kN, i enlighet med räddningstjänstens krav.

Rådjursstigen bedöms vara för brant för att fungera som räddningsväg. För samtliga byggnader gäller att avståndet från

räddningsfordonets uppställningsplats till byggnadsentré inte får överstiga 50 meter, och att trapphus antingen ska vara utförda som TR2 eller vara oberoende för att uppfylla krav på säker utrymning.

## **Konsekvenser**

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Efter avgränsningssamråd med Länsstyrelsen har Stockholms stad beslutat att följande miljöaspekter ska omfattas av miljökonsekvensbeskrivningen, då planens genomförande bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan:

- Naturmiljö, biologisk mångfald och artskydd
- Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild
- Rekreation
- Kungliga nationalstadsparken

Kungliga nationalstadsparken omfattas av samtliga ovanstående aspekter, men hanteras även separat för att möjliggöra en tydlig och samlad bedömning.

Övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Naturvärden, biologisk mångfald och artskydd**

Planområdet innehåller flera skyddade och rödlistade arter, inklusive fladdermöss, insekter och fåglar, särskilt skyddsvärda träd samt naturvärdesträd. Enligt konsekvensanalysen bedöms området som helhet ha ett mycket högt naturvärde. Den föreslagna bebyggelsen kommer innebära förändringar i naturmiljön och markförhållandena kommer att förändras. Cirka 22 naturvärdesträd kommer att fällas, men inga särskilt skyddsvärda träd påverkas. Nyplantering av träd och vegetation föreslås för att säkerställa långsiktig biologisk mångfald.

Förändringarna i naturmiljön kommer att påverka Hjorthagskransen, där många träd, inklusive ekefterträdare och nyrekryteringsekar, kommer att försvinna. Detta minskar möjligheten att uppnå ett äldre ekbestånd och försämrar livsmiljöer för vedlevande insekter. Effekterna bedöms som lokala, och spridningsmöjligheterna för vissa arter kommer att

försämras, men inte till en nivå som påverkar större ekologiska samband.

Den sammanlagda påverkan bedöms ge måttliga negativa konsekvenser för naturmiljön. Planen förväntas inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen, och de negativa effekterna på biologisk mångfald och livsmiljöer bedöms som huvudsakligen lokala.

#### Kulturmiljö samt stads- och landskapsbild

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården (Stockholms innerstad med Djurgården) och bedöms sammantaget ha ett högt kulturhistoriskt värde. Särskilt värdefullt är kvarteret Abessinien, områdets gröna krans, bebyggelsestrukturen och naturmarken som bidrar till Hjorthagens karaktär och historia.

Föreslagen ny bebyggelse påverkar området i olika grad, främst genom att ta orörd mark i anspråk, förändra siktlinjer och påverka den gröna och bergiga karaktären. Vissa byggnader, som garage och stugor, föreslås rivas eller flyttas. Störst påverkan väntas vid Ljusbågen, Jägmästarplan och Rådjursstigen, där ny bebyggelse riskerar att försvaga landskapets struktur och kulturhistoriska värden. Effekterna bedöms som måttligt negativa både för stads- och landskapsbild samt kulturmiljön, då viktiga visuella och historiska samband försvagas. Det bedöms finnas risk för att Hjorthagen lokalt förlorar delar av sin identitet och särpräglade karaktär.

#### Rekreation

Föreslagen bebyggelse placeras huvudsakligen inom befintlig parkmark samt ianspråktagen mark. Det innebär intrång i den gröna kransen och påverkar delvis upplevelsen av orörd natur. Idrottshallen bedöms kunna tillföra nya rekreativa möjligheter både inom- och utomhus. Åtgärdsförslag för att stärka rekreativa värden har tagits fram, bland annat genom förbättringar av tillgänglighet, trygghet och upplevelsekvaiteter inom allmän platsmark.

Planförslaget bedöms medföra både negativa och positiva effekter. Hundrastgården vid Ljusbågen minskar i storlek, vilket kan påverka dess funktion negativt. Den tillkommande bebyggelsen kan påverka upplevelsen från utsiktsplatserna och intrycket av Hjorthagens landskap. Samtidigt förväntas



förbättringar i tillgänglighet och nya möjligheter till rekreation kunna bidra positivt, särskilt genom idrottshallens funktioner.

Om de föreslagna utbyggnaderna och kompensationsåtgärderna genomförs inom park och naturmark bedöms planförslaget innebära liten positiv effekt jämfört med nuläget för kvaliteter som berör trygghet, tillgänglighet och offentlighet. För kvaliteter som parktillgång och variation av upplevelsevärden och ur ett barnperspektiv bedöms förslaget ge ingen eller obetydlig effekt

#### **Kungliga nationalstadsparken**

Kungliga nationalstadsparken har ett mycket högt värde utifrån biologisk mångfald, tack vare förekomst av värdefulla naturmiljöer och arter, lång kontinuitet samt viktiga ekologiska samband. Även kulturhistoriska byggnader, fornlämningar och parkens betydelse för friluftsliv och rekreation bidrar till det höga värdet.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon direkt eller indirekt påverkan på nationalstadsparken. Planförslagets påverkan på spridningsfunktioner och biotoper inom Hjorthagskransen bedöms inte medföra några märkbara effekter på nationalstadsparken. Inga effekter förväntas uppstå vad gäller kulturmiljö eller stads- och landskapsbild. Sammantaget bedöms planförslaget inte påverka Kungliga nationalstadsparkens naturvärden, arter eller livsmiljöer. Effekten på spridningssamband anses obetydlig, och de planerade kompensationsåtgärderna inom eksambandet bidrar till att skydda ekologiska funktioner även i ett vidare landskapsperspektiv. Den ökade användningen av parken bedöms inte ge upphov till några negativa effekter. Konsekvenserna för Kungliga nationalstadsparken bedöms därför som obetydliga.

#### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär att delar av naturmiljön tas i anspråk, men bedöms sammantaget ha en begränsad påverkan på områdets samlade naturvärden. Enligt konsekvensanalysen (Calluna AB, 2024) berörs en mindre andel av naturvärdesklassade områden, där intrången i huvudsak sker i redan påverkat eller kantbelägen mark. Inom naturvärdesobjekt med högsta naturvärde (klass 1) tas cirka 0,18 hektar i anspråk, vilket motsvarar cirka tre procent av det aktuella bedömningsområdet. Ingreppen sker i delar där värdebärande element som naturvärdesträd saknas, exempelvis vid Rådjursstigen och Villebrådet.

För naturvärdesklass 3 (påtagligt värde) bedöms cirka 0,57 hektar påverkas, främst i form av viss trädfällning i hållmarksmiljöer och biotoper med yngre eksuccesion. Anpassningar har gjorts av byggnaders och gatans placering för att minimera intrång, och påverkan bedöms som liten till måttlig beroende på platsens förutsättningar.

Inom naturvärdesklass 4 (visst värde) beräknas cirka 1,13 hektar tas i anspråk. Här påverkas främst trädmiljöer med tall, björk, asp och yngre ekar. Totalt försvinner ett mindre antal nyrekryteringsekar och ekefterträdare inom dessa områden.

Trädanalysen visar att 22 naturvärdesträd ligger inom eller nära schaktzoner och därmed har små eller inga chanser att överleva byggtiden. Det motsvarar cirka 15 procent av de inventerade naturvärdesträden inom planområdet. Majoriteten av naturvärdesträden inom planområdet bedöms kunna bevaras, inklusive samtliga särskilt skyddsvärda träd. Den bredkroniga eken vid Villebrådet bevaras och integreras i den planerade förskolegården. Totalt bedöms 106 naturvärdesträd ha goda förutsättningar att överleva inom planområdet.

### **Artskyddsförordningen**

#### **Fåglar**

En artskyddsbedömning har genomförts för de prioriterade fågelarter som observerats vid utförd fågelinventering.

Bedömningen visar att ingen av de arter som påträffats riskerar att omfattas av förbud enligt 4 § artskyddsförordningen. Det bedöms inte heller finnas behov av ytterligare utredning, då exploateringen tar relativt lite mark i anspråk och många arter bedöms kunna fortsätta häcka och födosöka inom området. Samma bedömning gäller även för icke-prioriterade arter.

Mot bakgrund av detta föreslås inga särskilda skyddsåtgärder. Det rekommenderas att hänsyn tas till fågellivet genom att undvika trädfällning och avverkning av buskar under fåglarnas häckningsperiod, 15 mars–31 juli.

#### **Fladdermöss**

Vid inventeringen vid Hjorthagskransen gjordes fynd av totalt fem arter: större brunfladdermus, nordfladdermus, vattenfladdermus, trollpipistrell och dvärgpipistrell. Av dessa arter är en art rödlistad: nordfladdermus (NT). Bedömning är att den ekologiska funktionen för de fladdermusarter som påträffats inom planområdet kan bibehållas efter genomförandet av detaljplanen, under förutsättning att viktiga habitatkvaliteter,

såsom tillgång på hålträd, insektsproduktion och mörka miljöer, fortsatt finns inom detaljplanens parkmark. Detaljplanen bedöms därför inte utlösa förbud enligt artskyddsförordningen och medför inte behov av tvingande skyddsåtgärder.

För att ytterligare säkerställa att fladdermössens livsmiljöer inte påverkas negativt och i vissa fall kan förbättras, rekommenderas ett antal försiktighetsåtgärder. Dessa innefattar:

- Upprättande av en trädskyddsplan som skyddar befintliga träd både före och efter exploateringen.
- Skötselinstruktioner som tillåter träd att åldras naturligt och bilda håligheter samt undviker placering av anläggningar nära potentiella hålträd för att minska behovet av riskträdshantering.
- En belysningsplan som minimerar ljusföroreningar och skyddar fladdermössens mörka habitat.
- Som kompensationsåtgärd föreslås även att befintlig belysning i parkmiljöer ses över och kan bytas ut mot armaturer som minskar ljusspridning i trädmiljöer.

### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Recipienter för planområdet är Lilla Värtan (SE 658245-163118) och Strömmen (SE 591920-180800) för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Utan åtgärder beräknas årsmängden för samtliga modellerade föroreningar öka med föreslagen byggnation i Hjorthagskransen. Det beror på att hårdgörningsgraden ökar och en stor del av ytan som omvandlas är befintlig naturmark. Med föreslagna åtgärder beräknas belastningen av samtliga ämnen minska både till Lilla Värtan och till Strömmen. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dimensioneringen av dagvattenlösningarna utgår ifrån Stockholms stads åtgärdsnivå där 20 mm nederbörd på hårdgjord yta ska fördröjas och renas i anläggning med mer långtgående rening än sedimentation. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till dagvattenledning som når Lilla Värtan samt till kombinerad avloppsledning till Henriksdals reningsverk. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdal reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Stadsbild

Planförslaget omfattar flera olika delar som har varierande påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Vissa delar bedöms ha låg eller ingen påverkan, medan andra innebär en tydligare påverkan på områdets kulturmiljövården. Hjorthagen karaktäriseras av en stadsväv som successivt vuxit fram genom olika utbyggnadsfaser, där ny bebyggelse adderats i takt med ökade bostadsbehov. Det aktuella planförslaget kan ses som en fortsättning på denna utveckling, där en ny årsring adderas till stadsdelen.

Till skillnad från tidigare utbyggnadsetapper, som i stor utsträckning utgick från behoven hos omkringliggande industrier, grundar sig den föreslagna utvecklingen i dagens stadsutvecklingsbehov. Den nya bebyggelsen ansluter i huvudsak till befintliga stads- och kvartersstrukturer, men innebär också att ny mark tas i anspråk, särskilt inom delar av den gröna kransen som utgör en viktig del av Hjorthagens landskapsbild.

Dessa uttryck för riksintresset bedöms riskera att försvagas vid detaljplanens genomförande:

- ”Nya typer av offentliga byggnader... såsom skolorna.”
- ”Bostadsområden som visar på den tidiga modernismens genomslag i stadsplanering och arkitektur från 1930-talet och 1940-talet, såsom Gärdet, Abessinien... Områdenas öppna gatu- och tomtstruktur med fristående byggnadskroppar och karaktären av hus-i-park.”
- ”Modernistiska parkanläggningar och sammanhängande parkstråk, präglade av Stockholms skolans och efterkrigstidens sociala ideal med landskapet och naturen som utgångspunkt.”

Följande uttryck för riksintresset bedöms få neutral eller liten negativ påverkan vid detaljplanens genomförande:

- ”Stadens utbyggnadsfaser (årsringarna) som gör stadsväxten läsbar från medeltiden fram till millennieskiftet.”
- ”Stadssiluetten med den begränsade och jämna byggnadshöjden där endast fåtal byggnader höjer sig över mängden.”
- ”Stadens anpassning till de naturgeografiska förutsättningarna förkastningsbranterna, obebyggda bergsformationerna och grönklädda höjderna som en del av stadsbilden.”

- ”Utsiktspunkter som gör det möjligt att blicka ut över stadslandskapet.”
- ”Anläggningarna och byggnaderna för sanitet, service och kommunalteknik, såsom elektricitetsverk...”
- ”Gasverksområdets omfattande kommunaltekniska anläggning.”
- ”De många nya kyrkorna...”
- ”... den nya terränganpassade gatu- och tomtstrukturen.”

Dessa uttryck för riksintresset bedöms kunna förstärkas vid detaljplanens genomförande:

- ”Tunnelbanans synliga uttryck i stadsbilden.”
- ”Folkrörelsebyggnaderna och -miljöerna såsom ... idrottens byggnader och anläggningar.”

Sammantaget bedöms planförslaget medföra skada på riksintresset, men inte påtaglig skada enligt kriterierna i miljöbalken. Trots att planförslaget medför påverkan på riksintresse för kulturmiljövården bedöms att föreslagen markanvändning är lämplig utifrån avvägningen mellan utveckling och befintliga värden.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Ljusbågen**

Planförslaget vid Ljusbågen innebär bebyggelse nära ett utpekad kärnområde inom riksintresset och tar delar av Hjorthagskransens grönstruktur i anspråk. Den nya bebyggelsen på bergsryggen, där Abessinien tidigare stod ensam, påverkar negativt den ursprungliga modernistiska planstrukturen, som kännetecknas av öppna gröna gårdsrum, topografisk anpassning och ljus. De nya volymerna överstiger Abessiniens lameller i både höjd och skala, vilket konkurrerar med det ursprungliga uttrycket. Rivningen av befintliga garagelängor bedöms ha neutral påverkan ur kulturhistoriskt perspektiv. Positivt är att ny bebyggelse placeras avvikande från Abessiniens struktur och att en grön zon bibehålls mellan kvarteren för att bevara läsbarheten. Sammantaget bedöms påverkan innebära skada på riksintressets kärnområde, men i begränsad omfattning.

#### **Jägmästarplan**

Den nya bebyggelsens inramning av torget bedöms positiv då den stärker torgets funktion som samlingsplats vid tunnelbanans uppgång, en viktig del av Stockholms utbyggnadshistoria. Samtidigt finns risker ur kulturmiljösynpunkt - Hjorthagens skolas monumentala och fristående karaktär kan försvagas om ny

bebyggelse inte anpassas och underordnar sig dess uttryck. Dessutom riskerar den nya volymen att skymma kvarteret Abessinien sett från Jägmästarplan, vilket kan bryta den visuella kopplingen mellan tunnelbanan och Abessinien och därmed försvaga läsbarheten av Hjorthagens kulturhistoriska utveckling som arbetarstadsdel.

#### Idrottsområdet

Idrottshallens placering insprängd i berget bedöms ha en neutral påverkan på kulturhistoriska värden, eftersom den följer områdets tradition av idrottsbebyggelse i dalgången. Gestaltning av idrottshallens hörn mot gångvägen i norr behöver utredas vidare för att inte bryta siktlinjen mellan Jägmästarplan och gasklockorna, då det riskerar att försvaga läsbarheten av den historiska kopplingen mellan arbetarbostäderna och gasverket. Det krävs särskild hänsyn till utformningen av takets möte med berget för att inte försvaga det karaktäristiska intrycket av Hjorthagskransens obebyggda och grönklädda höjder

Kanslibyggnaden bedöms som oproblematiske ur kulturmiljösynpunkt då den ersätter en tidigare byggnadsvolym. För att uppnå en god helhetsverkan bör gestaltningen studeras vidare i relation till de befintliga närliggande byggnaderna inom idrottsområdet.

#### Rådjursstigen och Villebrådet

Uppförandet av den nya volymen invid Rådjursstigen innebär att personalbyggnader från 1930-talet tas bort. En omplacering inom Hjorthagskransen förordas ur kulturmiljöperspektiv framför rivning. En flytt skulle dock bryta byggnadernas ursprungliga koppling till gasverket, vilket försvagar Hjorthagens kulturhistoriska berättelse. Den grönyta som tas i anspråk utgör ett uttryck för Stockholmskolans planideal, och riksintresseuttrycket bedöms därmed försvagas på lokal nivå.

Den planerade bebyggelsen vid Villebrådet innebär att en del av Hjorthagsparken tas i anspråk, vilket påverkar den gröna kransen som historiskt fungerat som buffertzon mellan gasverket och bostadsområdet. Detta utgör en viktig del av den lokala berättelsen. Ingreppet bedöms medföra viss negativ påverkan då buffertzonens läsbarhet försvagas.

## Störningar och risker

### Buller

Som högst beräknas 59 dBA dygnsekvivalent ljudnivå från trafik vid någon bostad. Det innebär att Trafikbullerförordningens riktvärde klaras utan åtgärder vid samtliga planerade bostäder. Planlösningarna kan utformas utan särskild hänsyn till trafikbuller utomhus.

I planen ingår flera parkområden. Naturvårdsverket har bedömt att parker i stadsmiljö bör innehålla åtminstone 45–50 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket uppfylls för stora delar av de planerade parkområdena. Områden där detta inte uppfylls är belägna mot Gasverksvägen och Artemisgatan.

Hjorthagens IP har en hög nyttjandegrad och ligger mindre än 100 meter från planerade bostäder i kvarteret Ljusbågen och kvarteret Jägmästarplan. Den beräkning som har gjorts visar att högst 48 dBA fås vid de närmast belägna bostadsfasaderna i kvarter Ljusbågen och 46 dBA i kvarteret Jägmästarplan. För att minska risk för störning rekommenderas att lägenheter i kvarteret Ljusbågen och i de delar av kvarteret Jägmästarplan som ligger närmast idrottsområdet planeras genomgående med minst hälften av bostadsrummen orienterade bort från Hjorthagens IP, samt att uteplatser som ligger skyddat med avseende på buller från idrottsplatsen och trafikbuller planeras. Med förslagna åtgärder bedöms idrottsbullret kunna hanteras.

### Stomljud och vibrationer

Då de beräknade stomljuds nivåerna i planerade byggnader med marginal beräknas vara under riktvärdet  $L_{maxF}$  32 dBA bedöms inga särskilda stomljuddämpande åtgärder krävas i planerade byggnader.

De beräknade komfortvägda vibrationerna i planerade byggnader bedöms vara under känseltröskeln för kännbara vibrationer. Därmed krävs inga särskilda åtgärder i planerade byggnader för att minska komfortvibrationer.

### Markföroreningar

Föroreningar i jord med halter över Storstadsspecifika riktvärden har påträffats i cirka 70 % av proverna. Styrande föroreningar som gör att halter överstiger riktvärden utgörs främst av arsenik, bly och PAH-H. Dessa föroreningar har påträffats främst i ytlig jord, det vill säga på ett djup som är mindre än 1 meter under markytan. Inga Storstadsspecifika riktvärden överskrids i djupare

jordlager än 1 meter. Dessa förhöjda föroreningshalter innebär att åtgärder behövs. Föreslagna metoder är schaktsanering eller övertäckning med rena massor. Övertäckning bedöms generellt som mest kostnadseffektiv, men inte lämplig överallt på grund av varierande markförhållanden.

Områden med höga naturvärden kräver särskild hänsyn, då sanering kan riskera att skada ekosystemen. Därför behövs en noggrann riskvärdering för att avgöra vilka åtgärder som är mest lämpliga i varje delområde. Där förändringar planeras, till exempel åtgärder för lek eller utsikt, kommer marken saneras i enlighet med markanvändningens riktvärden. Där marken planläggs för att bekräfta befintlig markanvändning, till exempel idrottsmark som planläggs som natur, kommer sanering undvikas för att inte skada platsens naturvärden. Om marken ska bebyggas kommer föroreningarna hanteras inom byggprojektet, men även om bebyggelse uteblir behöver föroreningarna åtgärdas. Utifrån ovan bedöms markanvändningen som lämplig. En planbestämmelse om villkorat startbesked säkerställer att föroreningar kommer att avlägsnas och ingen risk föreligger för människors hälsa och säkerhet.

Ytterligare behov av utredningar och undersökningar:

- Detaljerade miljötekniska undersökningar krävs för att fastställa förorenade områdets omfattning i marken.
- Fördjupad riskbedömning kopplad till hälsorisker och påverkan på naturvärden.
- Åtgärdsutredningen med konkreta åtgärdsförslag baserade på faktisk föroreningssituation.
- Genomförande av riskvärdering där föreslagna åtgärder utvärderas mot mål, hållbarhet, naturhänsyn och genomförbarhet.

#### Översvämningsrisker

Vid skyfall avrinner vatten från planområdet i ett antal riktningar. Framtagen utredning föreslår flera avskärande diken, en nedsänkt yta för flödesutjämning, samt att höjdsättning vid Gasverksvägen ses över så att flöden styrs österut. Åtgärder i anslutning till befintliga idrottsplaner behöver anpassas för att skydda planerna från ökade flöden. Med dessa åtgärder bedöms inte situationen i nedströms liggande lågpunkter försämrats. Föreslagen bebyggelse skyddas från översvämnning genom höjdsättning enligt Boverkets riktlinjer.



### **Barnkonsekvenser**

I dagsläget är de äldre delarna av Hjorthagen relativt välförsörjda med parker och lekplatser. I området domineras innehållet av utrustning för småbarnslek. Det är brist på lekplatser som utmanar äldre barn samt öppna, plana gräsytor för lek. Inom de äldre delarna av Hjorthagen är parkytorna i flera fall planerade som en del av bostadsinnergårdarna vilket gör att de kan vara svåra att hitta av besökare och nyinflyttade.

Även om stora delar av området inte är utpräglade lekområden idag, förbättras tillgänglighet och trygghet genom nya gångvägar, stigar, spänger och upprustad parkmiljö. Dessa åtgärder underlättar barns rörelse i området och skapar nya genvägar till skolor, förskolor och andra målpunkter.

Flera förskolor och skolor i närområdet har små gårdar och är beroende av närmiljön för lek och utflykter. Nya tematiska målpunkter tillsammans med förbättrad orienterbarhet och nya lektytor, ger större variation och minskar slitage. Lekvärden för både yngre och äldre barn stärks.

Specifika åtgärder, såsom upprustning av lekparken vid Ljusbågen, tillgång till naturmark för planerad förskola vid Villebrådet och ökad tillgänglighet till idrottsområdet, bidrar ytterligare till barnvänliga miljöer. Sammantaget innebär planförslaget neutrala konsekvenser för barns förutsättningar till lek, rörelse och trygghet i området. Planförslaget bedöms innebära obetydlig påverkan ur ett barnperspektiv.

### **Tidplan**

Samråd	27 maj 2025 – 7 juli 2025
Granskning	Q3 2026
Godkännande SBN	Q2 2027

### **Genomförande**

#### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

- Exploateringskontoret ansvarar för upprättandet av erforderliga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark.
- Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av parker och planteringar.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

### **Huvudmannaskap**

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark såsom gatumark och torg genom berörda förvaltningar.

### **Avtal**

Markanvisningsavtal har tecknats med Djurgårdens Elitfotboll för byggnation av kansli. Samarbetsavtal avses tecknas med Fastighetskontoret för idrottsanläggning. Markanvisningsavtal för övriga byggrätter avses tecknas efter samråd.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att följande befintliga detaljplaner Pl 6055, Pl 155, Pl 1796, Pl 1796, Pl 2257 DP 2009–11340, DP 2011–17188, DP 2013-05272, Ä DP 2015-10858 och DP 2013-10895 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattar hela fastigheterna:

- Hjorthagen 1:6, ägs av Stockholms kommun.
- Ljusbågen 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Garageföreningen Höjden Ek För.

samt del av fastigheterna:

- Hjorthagen 1:1, ägs av Stockholms kommun.
- Hjorthagen 1:5, ägs av Stockholms kommun.
- Hjorthagen 1:21, ägs av Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag.
- Jakten 5, ägs av ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Familjebostäder AB.
- Skytten 3, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till BRF Skytten 4.

#### Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder, besöksanläggning (idrott), centrumändamål, kontor och parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg, natur samt parkområde.

#### Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark för bostad och kontor måste utgöra en eller flera separata fastigheter för att kunna nyttjas. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är till största delen beläget inom område utlagt som allmän platsmark i underliggande plan. Mark inom fastigheten Ljusbågen 1 är i nuvarande plan utlagd som kvartersmark för byggnadskvarter och används som parkering och omvaldas i nya planen både till kvartersmark för bostäder och allmän plats.

Kvartersmark för idrottsändamål läggs ut vid befintlig idrottsplats. För att få bygglov inom mark med användning idrott krävs att den avskiljs från den allmänna platsen.

Planförslaget innefattar den befintliga 3D-fastigheten Hjorthagen 1:21. Fastigheten påverkas inte av planförslaget utan fastigheten ges fortsatt planstöd i form av höjdsatta användningsbestämmelser. Möjlighet till ny tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar av planförslaget, prövning av lämplighet prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning.

Område utlagt som allmän platsmark (natur, park, torg och gata) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Skytten 3, Jakten 5 och Hjorthagen 1:6 som är utlagda som allmän plats.

Allmän platsmark enligt ovan kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösenkyldighet till fastighetsägaren enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringarna.



Kartbild som visar befintliga fastighetsgränser i relation till planområdet.  
Källa: Stadsbyggnadskontoret

### Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

### Ekonomiska frågor

Detaljplanen bedöms ha god ekonomisk genomförbarhet med den föreslagna exploateringen och därmed bidra till stadens kostnader för tidigare markförvärv, iordningställande av mark och allmänna anläggningar inom Hjørthagen, som en del av Norra Djurgårdstaden.

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal.

#### Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras respektive byggaktör enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör. Staden bekostar en anslutning för VA till byggaktörer med fastigheter upplåtna med tomträtt.

För anslutning till den stationära sopsugsanläggningen debiteras respektive byggaktör en anslutningsavgift.

#### Gatukostnader

Utbyggnad av allmän plats bekostas av exploateringskontoret. Genom erläggande av köpeskilling anses gatukostnader för detaljplanens genomförande vara erlagda.

#### Ersättning vid markförvärv/försäljning

Staden är markägare och säljer mark respektive upplåter mark med tomträtt. Köpeskilling för kvartersmark regleras genom köpeavtal, köparen svarar för lagfartskostnader. Tomträttsavgäld regleras genom tomträttsavtal.

#### Fastighetsbildning

Byggaktören bekostar fastighetsbildning samt de förrättningar som krävs för eventuella rättigheter.

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden svarar för markrening inom allmän platsmark och till viss del inom kvartersmark. Gränsdragning för det ekonomiska ansvaret för kvartersmark regleras i Överenskommelse om exploatering med respektive byggaktör.

#### Grönkompensation

Åtgärder för grönkompensation inom allmän plats bekostas av exploateringskontoret.

#### **Tekniska frågor**

##### Vatten och avlopp

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningen kommer dras från gata.

##### Dagvatten

Dagvatten föreslås hanteras i regnbäddar och skelettjordar i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå. För delar av gatorna i området görs inga eller små förändringar, vilket innebär att

åtgärdsnivån inte behöver tillämpas. Vid större ombyggnationer föreslås att skelettjordar anläggs för omhändertagande av dagvatten.

Anslutning av dagvatten efter fördröjning bedöms kunna göras till befintliga allmänna dagvattenledningar i Gasverksvägen, samt till befintliga kombinerade ledningar. Om ombyggnation av området mellan Jägmästarplan och Gasverksvägen sammanfaller med utbyggnaden av Jägmästarplan finns goda möjligheter att ansluta ett större område till dagvattenledningar och på så vis avlasta kombinerat ledningsnät.

### Skyfall

Vid skyfall avrinner vatten från planområdet i ett antal riktningar. Skyfalls utredningen (WSP, 2025) föreslår flera avskärande diken, en nedsänkt yta för flödesutjämning, samt att höjdsättning vid Gasverksvägen ses över så att flöden styrs österut. Åtgärder i anslutning till befintliga idrottsplaner behöver anpassas för att skydda planerna från ökade flöden. Med dessa åtgärder bedöms inte situationen i nedströms liggande lågpunkter försämrats. Föreslagen bebyggelse skyddas från översvämning genom höjdsättning enligt Boverkets riktlinjer. Vid fortsatt projekteringsarbete behöver skyfallsfrågorna bevakas.

### El/Tele

Området kommer att försörjas med el från befintliga samt nya elnätstationer. Elnätsstationen vid Rådjursstigen flyttas och placeras intill Artemisgatan i anslutning till kv. Rådjursstigen. En ny elnätstation tillkommer vid Ahlsellvägen i anslutning till kv. Ljusbågen. El kommer även dras från befintliga elnätstationer vid Jägmästarplan.

### Fjärrvärme

Samtliga byggnader inom planområdet kommer att försörjas med fjärrvärme. Ledningsdragning kommer studeras, anslutningen kommer dras från gata.

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har fått laga kraft.