

Handläggare
Therese Rosén
Tel 08 - 508 09 021**Till**
Östermalms Stadsdelsnämnd
sammanträde 2014-02-06

Förslag till detaljplan för kv Brofästet i Norra Djurgårdsstaden

Remiss från Stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

1. Remissen besvaras enligt förvaltningens tjänsteutlåtande
2. Paragrafen justeras omedelbart

Göran Månsson
stadsdelsdirektörBritt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bland andra Östermalms Stadsdelsnämnd med anledning av detaljplaneförslaget för kvarteret Brofästet i Norra Djurgårdsstaden.

Syftet är att möjliggöra uppförande av blandad stadsbebyggelse med ca 600 lägenheter samt lokaler för publika verksamheter såsom ett äldreboende och två förskolor.

Förvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget. Behov av äldreboende, specialboende för funktionshindrade och förskolor har tillgodosetts i detaljplaneförslaget. Förvaltningen har under processen dock framfört att det finns en osäkerhet om det framtida behovet av äldreboende, varför det måste finnas en beredskap under den mångåriga processen att i stället för äldreboende bygga vanliga bostadslägenheter.

Förvaltningen är positiv till utformningen av Båthusparken och anser att den är väl disponerad och har möjlighet att bli en mångfunktionell och trivsamt park. Dock är parken med sina 0,3 hektar i minsta laget för att vara en kvarterspark.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bland andra Östermalms Stadsdelsnämnd med anledning av detaljplaneförslaget för Brofästet, del av Norra Djurgårdsstaden. Synpunkter på planförslaget ska vara Stadsbyggnadskontoret till handa senast den 7 januari. Östermalms Stadsdelsnämnd har erhållit förlängd remisstid. Ärendet behandlas med omedelbar justering.



Illustrationsplan Hjorthagen, planområdet markerat med gul linje.

Ärendet

Syftet är att möjliggöra uppförande av blandad stadsbebyggelse för ca 600 lägenheter samt lokaler för publika verksamheter med ett äldreboende och två förskolor.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm

I översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 tydliggörs behovet av förtätning och sammankoppling i, och mellan Stockholms olika stadsdelar för att möta den fortsatta tillväxten i regionen. Stadsutvecklingsområdets markanvändning och utbredning bekräftas i översiktsplanen och aktuell detaljplan överensstämmer därmed även med denna.

Nationalstadsparken

Planområdet ligger i närhet till Nationalstadsparken som är av riksintresse och skyddas av hushållningsbestämmelse i miljöbalken 4 kap § 7.

Program för stadsutvecklingsområdet 2001

Ett program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden utarbetades under 2001 och antogs 2003. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planering av området och redogör för dess resurser, potential och restriktioner i tid och rum. I programmet visas hur området tillsammans med energi- och hamnanläggningar kan inrymma omkring 10 000 nya lägenheter och arbetsplatser för 30 000 personer med en utbyggnad över en 20-årsperiod. I programmet anges att området kring Hjorthagen ska användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under plansamrådet för den första detaljplanen i området, samt införandet av ny MKB-lagstiftning, beslutade Stadsbyggnadsnämnden i november 2006 att ett fördjupat program för Hjorthagen skulle arbetas fram parallellt med framtagandet av en MKB för hela området. Det fördjupade programmet förtydligar innehållet i programmet för hela stadsutvecklingsområdet från 2001. En omvandling och utbyggnad av Hjorthagen har för vissa frågor bedömts kunna innebära risk för betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en MKB har upprättats och ska ligga till grund för de detaljplaner som är nödvändiga för områdets omvandling. Avsikten är att till varje detaljplan inom området upprätta områdesvisa fördjupningar av MKB:n, så kallade fördjupnings-PM. MKB:n i sin helhet samt fördjupnings-PM till den aktuella detaljplanen utgör delar av planhandlingarna.

Riksintressen

Området ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§). Inom detta riksintresse är Gasverksområdet samt Abessinien utpekat som kulturhistoriskt intressanta miljöer i närområdet. Planområdet ligger i närheten av och gränsar till Nationalstadsparken som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap 7§).

Beslut om miljöprofilering

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2009 och i stadens miljöprogram 2008-2011 att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas till ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden har godkänts av kommunfullmäktige.

Markanvisning

Exploateringsnämnden har gett markanvisningar till åtta byggherrar inom planområdet. Micasa Fastigheter, Einar Mattsson Projekt AB, Tobin Properties AB tillsammans med Ebab AB, Oscar Properties Förvaltnings AB, Besqab Projektutveckling AB, HSB, Åke Sundvall Projekt AB samt Riksbyggen ekonomisk förening. Ytterligare en byggherre planeras få markanvisning under planprocessens gång genom en markanvisningstävling med hållbarhetsprestanda och arkitektonisk kvalitet som utvärderande kriterier.

Miljökrav för bostäder och lokaler

För etappen har ett antal preciserade miljökrav för bostäder och lokaler tagits fram utifrån områdets miljöprofilering. Dessa miljökrav har godkänts av aktuella byggherrar i samband med markanvisningarna. Bland annat eftersträvas en låg energiförbrukning i den nya bebyggelsen. Energianvändningen ska inte överstiga 55 kWh/m².

Strandskydd

Strandskydd råder inte för Husarvikens södra strand. Längs Husarvikens

södra strand planeras en offentlig park anläggas vilken möjliggör allmänhetens tillträde till Husarvikens strand.

Förutsättningar

Planområdet är beläget inom det kulturhistoriskt intressanta gasverksområdet i Hjorthagen. Byggnationen av gasverket startade 1889 och anläggningen byggdes sedan ut i etapper. Den ursprungliga planen upprättades av arkitekt Ferdinand Boberg och syftade till att trygga stadsgasförsörjningen i Stockholm under överskådlig tid. Den arkitektoniska konsekvensens betydelse minskade successivt under kommande utbyggnadsfaser. Nya funktioner, byggnader och anläggningar uppfördes, vilket resulterade i en brokig helhet där utformningen av varje del var strikt funktionsbestämd. Den planstruktur som ursprungligen lades ut och som successivt har fyllts i, har en kraft som burit gasverks- bebyggelsen vidare genom historien. Gasverket har startat sin avveckling som beräknas slutföras under vintern 2014.

Naturvärden

Aktuellt planområde saknar till stor del vegetation, utöver strandbrynet, och endast ett svagt ekologiskt samband återfinns i planområdets östra del. Under mars-april 2004 genomfördes en faunainventering inom hela programområdet för att dokumentera djurlivet och hur detta kan påverkas av exploateringen.

Inom ramen för inventeringen har det påträffats ett flertalet rödlistade och skyddsvärda arter i landskapet omkring planområdet, många kopplade till vegetationen och främst till ekbestånden. Inventeringen konstaterar att själva gasverkstomten är starkt påverkad av tidigare industriverksamhet. Stora ytor är kala och djurlivet är ytterst begränsat. Inom planområdet finns det idag i princip ingen natur med bevarandevärden. Undantaget är strandkanten mot Husarviken.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Gasverksområdet är särskilt utpekad i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som en värdekärna. Stadsmuseet beslutade i juni 2009 om klassificering för byggnader inom gasverksområdet i Hjorthagen. Planområdet omfattar inte någon av de byggnader som är klassificerade.

Offentlig service

I Hjorthagen finns en 0-5 skola, Hjorthagsskolan. Skolan har idag utrymme för att ta emot fler elever och kommer att fyllas med barn som flyttar in i etapp 1 i Norra Djurgårdsstaden. I Hjorthagen finns även förskola med cirka 70 barn. Den 16 maj 2013 invigdes en ny förskola för 72 barn i ett av de nybyggda kvarteren. Under våren 2014 kommer ytterligare två förskolor att öppna, en inom kvarteret Abisko samt en i Villa Ekbacken. I etapp Norra 2 som ligger intill planområdet planeras ytterligare en förskola med fyra avdelningar. I etappen Västra planeras tre förskolor. Inom gasverksområdet planeras för en f-6 skola för ca 900 elever.

Kommersiell service

Längs Artemisgatan i Hjorthagen, ca 800 meter från planområdet, finns merparten av Hjorthagens kommersiella service lokaliserad. Bland annat finns här en livsmedelsbutik, kebab/pizzeria, tobaksaffär, videobutik, frisörsalonger, catering, restaurang och en hälsovårdsbutik. På Kolargatan finns andrahandsförsäljning och i Storängskroken finns en lågprisbutik. Utöver den kommersiella servicen som nämns ovan så finns ett antal små kontors- och butikslokaler i gatu- och källarplan, spridda över hela Hjorthagen.

I etapp Norra 2 som ligger intill planområdet planeras för en livsmedelsbutik.

Störningar och risker

Planområdet ingår i ett större område som tidigare hyst industriell verksamhet och marken inom området är till största del förorenad. Innan exploatering påbörjas ska marken renas, eftersom detaljplanen innebär att bostäder och rekreationsytor anläggs inom området vilket ställer högre krav på markens kvalitet. Marken kommer saneras så att framtagna åtgärds mål nås, vilka syftar till skydd för människors hälsa och omgivande miljö. Generellt sett kan därför en stor förbättring av föroreningssituationen förväntas.

De dygnsekvivalenta ljudnivåerna uppgår som högst till 62-63 dBA vid de mest bullerutsatta fasaderna. På samma fasader uppgår den maximala ljudnivån orsakad av bussar och andra tunga fordon till omkring 84 dBA. Spårvagnar ger ca 10 dBA lägre maximal ljudnivå.

Planförslag

Planförslaget innehåller ca 600 lägenheter fördelade på åtta olika byggherrar. En av byggherrarna är ännu inte utsedd, vilket kommer att göras genom särskild markanvisningstävling där miljöprestanda och arkitektonisk kvalitet kommer utgöra bedömningskriterier.

Planförslaget innehåller också lokaler för centrumverksamhet mot områdets huvudgata samt i strategiska lägen. Övriga bottenvåningar möjliggör butiker eller lokaler utan att ha tvingande bestämmelser.

Två förskolor med vardera fyra avdelningar (ca 80 barn) inryms i kvarten samt ett äldreboende.



Bild: Vård-, omsorgs- och äldreboende av Micasa genom White Arkitekter.

Både byggnader och gårdar strävar efter att uppnå hög arkitektonisk kvalitet utifrån angivna hållbarhetskrav och lokala förutsättningar. Områdets karaktäriseras av varierade hushöjder, varierade fasadutformningar och grönskande gårdar och tak.

Planområdet ligger nära både Hjorthagsberget och Norra Djurgårdens naturområden, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten till större offentliga rum och rekreationsområden.



Illustrationsplan för planområdet

Gator och trafik

I enlighet med miljöprofilering av Norra Djurgårdsstaden utgår planeringen i området utifrån en trafikhierarki där gående och cyklister prioriteras högst därefter kollektivtrafik och varutransporter, därefter bilpools- trafik och sist de privata biltransporterna. Ambitionen är att skapa ett attraktivt och tryggt stadsrum och prioritera de miljömässigt goda transportalternativen i staden.

I den fysiska miljön syns detta genom uppförandet av bra cykelbanor inom området, förbättrande av cykelstråk utanför området för att skapa god tillgänglighet till den centrala staden och andra målpunkter, högt cykelparkeringstal för bostäder och verksamheter, låga parkeringstal för bilar, planering för god tillgång till bilpoolsbilar, bilpoolsparkeringsplatserna ses i attraktiva lägen. Cykelparkering placeras i goda lägen, säkra och väderskyddade. Förutsättningarna för de gående är goda med breda trottoarer, attraktiva promenadstråk och god tillgänglighet. Trygghet för gående och cyklister prioriteras bland annat genom upphöjda korsningar, trygga passager över gatorna och åtgärder som sänker bilarnas hastighet, ex avsmalning av körbanor.

Biltrafik

Områdets huvudgata, Bobergsgatan planeras för blandad trafik i en hastighet av 30 km/h. Lokalgator inom planområdet utformas som påfartsgator. Inom planområdet gäller att all bostadsparkering ska ske i garage under mark. Parkeringstalet är satt till 0,5 plats per lägenhet. På omkringliggande gator anordnas besöksparkering. Besöksparkeringstalet är ca 0,1 plats per lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet är cykelparkeringstalet satt till 2,5 platser per lägenhet. Det förbereds också för lånecyklar på den torgyta som planeras.

Kollektivtrafik

Inom planområdet planeras för en hållplats längs Bobergsgatan. Initialt kommer hållplatsen användas för på- och avstigande bussresenärer men har utformats för att även kunna betjäna en framtida spårvagn. Gångavståndet till Ropstens tunnelbanestation är ca 450 meter.

Park och vattenområden

Planområdet ligger nära både Hjorthagsberget och Norra Djurgårdens naturområden, vilket ger goda förutsättningar för tillgängligheten till större offentliga rum och rekreationsområden. Detaljplanen innehåller två parkområden, Båthusparken och Strandparken.

Båthusparken

Båthusparken är en kvarterspark mellan området Norra 2 och Brofästet. Den utgör en tydlig koppling mellan Gasverksområdet och Strandparken. Mellan Bobergsgatan i söder och Strandparken i norr är det en höjdskillnad på cirka fem meter och parken trappar sig således med hjälp av terrasser ner mot vattnet och avslutas med ett system av träbryggor som skjuter ut mot Husarviken.



Båthusparken möter Strandparken

Parken är en tydlig målpunkt i området och utformas i tre delar: torg, lek och park. Centralt i parken placeras en aktivitetsdel innehållande en inhägnad multifunktionsyta för bollspel, varierade lekytor för små och stora barn med sandlek, gungor, klätterställningar m m samt sittplatser för vuxna. Terrassen närmst Husarviken utformas som ett parkrum med en öppen gräsyta för lek, picknick, sol och umgänge.

Strandparken

Strandparken är ett långsträckt grönt parkrum i mötet mellan den nya bebyggelsen och Husarvikens vatten. Promenaden längs stranden anpassas efter befintliga trädplacering. Gångvägen vidgar sig stundvis till små platser där tillfälle ges till möten, boulespel m.m. Sittplatser ordnas och vägen skapar god möjlighet till promenad och löpträning. Trädäck längs gångvägen säkerställer en kontakt med vattnet och skapar identitet och tillhörighet.

Tillgänglighet

All mark inom planområdet ska vara tillgänglig och följa riktlinjerna i handboken Stockholm – en stad för alla.

Gestaltungsprinciper

Planen utgår från en enkel struktur med stråk av olika karaktär som delar in området i sex små kvarter, varav några tillsammans bildar större kvarter. De nord-sydliga stråken medger raka siktlinjer mellan huvudgatan och Husarviken. De öst-västriga stråken utgörs av områdets huvudstråk: huvudgatan och Husarviksgatan, samt ett internt stråk som löper genom kvarteren.



Perspektiv från väst av Tobin Properties och Ebab genom arkitekterna Semrén Månsson.

Skala och höjder

Principen för höjdsättning av byggnader i området innebär att högre byggnader (ca 6-10 vån) placeras utmed huvudgatan och att lägre bebyggelse (4 vån) placeras mot Husarviken. Syftet är att förstärka områdets befintliga nivåskillnader, att markera områdets huvudstråk med en högre skala samt att möta Husarvikens småskaliga landskapsrum med lägre bebyggelse.

För att skapa en varierad stadsbild, som speglar gasverksområdets variation i volymer, samt att möjliggöra goda solljusförhållanden råder på vissa platser det omvända förhållandet: enstaka högre byggnader (7-8 vån) placeras utmed Husarviken och luckor med låga byggnader placeras utmed huvudgatan, för att möjliggöra solinfall på gårdarna.

Ett antal högre byggnader placeras längs huvudgatan och Husarviksgatan, bland annat i fonden på huvudgatan där den byter riktning. Särskild omsorg bör ägnas gestaltningen av dessa karaktärsskapande exponerade byggnader i området. Ett antal 8 meter långa och 18 meter djupa byggnader utgör länkar mellan de större volymerna längs huvudgatan. Avsikten är att dessa, genom att utgöra egna små fastigheter, skall kunna ges ett tydligt individuellt uttryck, präglad av den som bygger och bebor huset. Den lilla skalan medger stor frihet i gestaltningen.

Generellt gäller att lokaler för verksamheter ska placeras i mötet med områdets huvudgata. I övrigt gäller att arbeta med ljusa och öppna entréer, såsom bokaler, cykelrum, gemensamhetslokaler såsom tvättstugor eller föreningsrum samt i de delar där förgårdsmark pekats ut med entréer till lägenheter. Mötet mellan offentligt och privat Bebyggelsen organiseras enligt principen med en mer offentlig gatusida och en privat gårdssida, som på olika vis skapar förutsättningar för rekreation, lek och vardagliga möten. Gränsen mellan privat och offentligt skall vara avläsbar, men kan innehålla zoner med olika grad av offentlighet.

Längs områdets huvudgata möter byggnaderna direkt den offentliga gatumiljön. Längs de mindre gatorna anordnas förgårdsmark av mer eller mindre privat karaktär. De halvprivata zonerna bidrar till att befolka och variera gatumiljön i de delar där verksamhetslokaler saknas.

Förgårdsmarken ger möjlighet både att uppehålla sig och sätta personlig prägel på stadsbilden.

Balkonger och uteplatser

Bostäder som ligger i bottenplan skall förses med uteplatser eller förhöjda terrasser som ansluter till angränsande gård eller gata. Frihängande balkonger bör anordnas minst ett våningsplan (minst 3,6 meter) över marknivån, även inne på kvartersmark. Balkonger skall utformas som en medvetet gestaltad del av fasaden.

Butiker, lokaler och flexibla bottenvåningar

Ambitionen är att skapa förutsättningar för verksamheter i bottenvåningarna på så många platser som möjligt. Längs områdets huvudgata, samt i strategiskt belägna hörnlägen, skall verksamhetslokaler inrymmas i bottenvåningarna. Längs övriga gator bör entréförhållanden och våningshöjder i bottenvåningarna så långt som möjligt utformas så att en flexibel användning möjliggörs, dvs att bostäder i bottenvåningarna på sikt skall kunna omformas för att rymma mer publika verksamheter.

Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer efter samråd med Länsstyrelsen att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Kontoret har därefter velat beskriva konsekvenserna i ett bredare hållbarhetsperspektiv och därmed vägt in sociala och ekonomiska konsekvenser tillsammans med de traditionellt ekologiska, se FördjupningsPM av MKB för Brofästet.

Naturmiljö

Bebyggelsen anläggs huvudsakligen inom de delar av gasverksområdet som tidigare nyttjats som upplagsområde för kol och som idag utgörs av stora öppna ytor som är starkt påverkade av tidigare industriverksamhet. Enligt utförda inventeringar och bedömningar bedöms förutsättningarna för en spontan etablering av en varierad växtlighet som ogynnsamma. Inga hotade, sällsynta eller hänsynskrävande arter har påträffats. I nuläget saknar området, med undantag för strandbrynet, i stort sett vegetation och de ekologiska sambanden är svaga. Den fysiska påverkan som sker till följd av ny bebyggelse medför med anledning av ovanstående inte någon påverkan på särskilt skyddsvärd eller värdefull vegetation inom dessa delar av planområdet.

Exploateringen ger möjlighet att förstärka områdets svaga ekologiska samband. Trädplanteringar längs med gatorna och grönytor inom kvarteren, om de utformas genomtänkt med lämpliga träd, buskar och perenner,

ger förutsättningar för att förstärka spridnings- möjligheterna och den biologiska mångfalden i området. Gårds- rummen inom kvarteren kommer att utformas så att de innehåller en stor andel grönska.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget innebär att marken kommer att renas och därmed bidrar till att uppnå uppsatta miljökvalitetsnormer.

Stads- och landskapsbild

Det är framför allt de lägre industribyggnaderna som kommer att döljas av den nya bebyggelsen, medan gasklockorna och skorstenen fortfarande kommer att dominera horisontlinjen från många håll och fortfarande utgöra den rådande silhuetten. Från Fisksjöäng utgör den höga bebyggelsen inom detaljplanen ett framträdande inslag i stads- och landskapsbilden även på håll. I nuläget spelar den låga gasverksbebyggelsen en tillbaka-dragen roll, även om man uppehåller sig längs med Husarviken, då den även ligger på ett visst avstånd.

Planförslaget innebär dels en mer omfattande bebyggelse men också att denna kommer närmare Nationalstadsparken jämfört med gasverksbebyggelsen. Kopplingen till den moderna staden blir mycket mer påtaglig med planförslaget jämfört med nuläget.

I och med att Nationalstadsparken redan idag är omgärdad av stadsbebyggelse, och att planområdet inte utgör någon skyddsvärd natur, bedöms planförslaget inte medföra någon betydande skada på Nationalstadsparkens kulturvärden, givet att de åtgärder som planeras för att dämpa påverkan genomförs, såsom komplettering av strandvegetationen och färgsättningen av byggnaderna.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bedömningen är att den kulturhistoriska miljön i området som helhet inte kommer att påverkas betydande av detaljplanen. Planen motverkar inte förutsättningarna för ett långsiktigt bevarande av den kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla bebyggelsen inom gasverksområdet.

Störningar och risker

Fasaderna längs med Bobergsgatan samt delar av fasaderna mot kvartersgatorna kommer ha ekvivalenta bullernivåer över riktvärdet 55 dBA både med buss- och spårvägstrafik. Busstrafik medför högre ekvivalenta bullernivåer än spårvägstrafik. Vid den värst utsatta fasaden, mot Bobergsgatan, blir den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån upp mot 63 dBA med väg- och busstrafik och 62 dBA med väg- och spårvägstrafik. Baksidan mot gårdarna är relativt tysta. Detta är ett central läge med bra kollektivtrafik och vilket motiverar att avstegfallen tillämpas.

Det finns goda förutsättningar för att med genomtänkt planlösning uppfylla riktvärdena med avsteg. Med rätt val av väggmaterial, fönster och uteluftsdon kan kraven på ljudnivån inomhus klaras. Balkonger med

högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på gårdssidan. På esplanadens tvärgator kan uteplatser med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå anordnas med hjälp av t ex delvis inglasning. För ett kvarter inom etappen föreslås vård- och omsorgsboende där den mest rationella planlösningen innebär korridorstruktur med ensidiga lägenheter. För dessa lägenheter uppnås tyst sida endast med hjälp av tekniska lösningar där avstegsfallen inte är tillämpliga.

Barnkonsekvenser

En övergripande barnkonsekvensanalys för programområdet togs fram under hösten 2008 och våren 2009. Studien visar att stadens planer för utvecklingen i Hjorthagen i sin helhet är tillfredsställande ur ett barnperspektiv. Även om den föreslagna stadsutvecklingen i Hjorthagen är positiv kvarstår ett antal aspekter som behöver åtgärdas för att förbättra situationen för dagens och framtidens barn och ungdomar i Hjorthagen. Dessa aspekter är mer övergripande och hanteras inom det fortsatta arbetet med programområdet.

Tidplan

Samråd kvartal 4, 2013

Granskning kvartal 3, 2014

Godkännande Sbn kvartal 4, 2014

Antagande KF kvartal 4, 2014

Inflyttning kvartal 1, 2017

Ärendets beredning

Ärendet har betetts inom Parkmiljöavdelningen Norra Innerstaden, som är gemensam för Kungsholmens, Norrmalms och Östermalms SDF, i dialog med barn och ungdomsavdelningen och äldreomsorgsavdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget. Förvaltningen har i dialog med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret fört fram behov av äldreboende, specialboende och förskola vilket har tillgodosetts i detaljplaneförslaget.



De två mindre cirkelarna visar placeringen av förskolorna och den större visar var äldreboendet är placerat.

Förskolor

Stadsdelsförvaltningen har för närvarande planerat för 13 förskolor i Hjorthagsdelen av Norra Djurgårdsstaden. En av dessa är förskolan Sandön som öppnade under 2013. Ytterligare två förskolor öppnar under våren 2014. Förskoleplaneringen för de sista etapperna Kolkajen, Tjarkajen och Ropsten är ännu inte fastlagd. Förvaltningen planerar för ett förskoletal mellan 0,20 till 0,25 förskoleplats per lägenhet för hela utvecklingsområdet och bevakar utvecklingen och reviderar planeringen utifrån det verkliga utfallet.

I Brofästet har förvaltningen önskat två förskolor med fyra avdelningar för ca 72 barn vardera. I detaljplaneförslaget är förskolorna placerade hos Riksbyggen och Tobin Properties/Ebab i var sin kortända av kvarteret. Förskolorna ligger i nära anslutning till var sin park och har var sin förskolegård på cirka 425 kvm. Förvaltningen skulle gärna se att förskolegårdarna var rymligare för att bättre tillgodose barnens behov av utemiljö. Detta skulle till exempel kunna möjliggöras genom en lägre exploatering. För att uppnå detta i framtida projekt efterlyser förvaltningen gemensamma riktlinjer för Stockholms stad när det gäller planering av förskole- och skolgårdar. Förvaltningen menar dock att närheten till och tillgången på parker och öppna grönområden tillsammans med möjligheten att schemalägga barnens vistelse på gården gör att barnen får en god tillgång till utemiljö på de planerade förskolorna i Brofästet. Förvaltningen anser också att det är positivt att förskolan får tillgång till egna odlings-/vistelseytor på taket till förskolan. Förskolorna är mycket bra placerade utifrån trafiksäkerhet- och bullersynpunkt.

Förvaltningen vill även framföra att det är viktigt att förskolan kan nyttja gården fullt ut och omkringliggande grönområden och parker även under den tid då byggnation pågår i kvarteret. Det är viktigt att det i tidigt skede utreds om tillfälliga lekplatser eller andra insatser behövs under utbyggnadsperioden för att säkra barnens tillgång till en god utemiljö.

Förvaltningen strävar efter en blandning av utförare av förskoleverksamhet det kan därför bli aktuellt att privata utförare driver förskola i Brofästet.

Äldreboende

Behovet av olika slags institutionsboende för äldre har minskat mot bakgrund av minskat antal personer i den äldsta åldersgruppen, högre standard och tillgänglighet i vanliga bostäder och bättre hälsa hos de äldre. Prognoserna är att behovet av vård- och omsorgsboende troligen ökar igen från omkring år 2020 när den äldsta åldersgruppen återigen ökar i innerstaden. Osäkerheten är emellertid stor kring hur det framtida behovet kommer att se ut vilket förvaltningen framhållit under processen. Därför måste det finnas en beredskap under den mångåriga processen att i stället för äldreboende bygga vanliga bostadslägenheter.

Östermalms Stadsdelsnämnd godkände 2012 inriktningen om uppförande av

ett nytt vård- och omsorgsboende i Norra Djurgårdsstaden, Hjorthagen. Stadens fastighetsbolag Micasa har tilldelats mark i det aktuella detaljplaneförslaget för Brofästet. En arkitekttävling har genomförts som White Arkitekter, Göteborg vann. Inflyttning planeras kunna ske 2018.

Specialbostäder

Stadsdelsförvaltningen har önskat två omgångar med sex specialbostäder och en gemensamhets/personalbostad i detaljplanen vilket har tillgodosetts.

Parker och grönområden

Förvaltningen är positiv till utformningen av Båthusparken och anser att den är väldisponerad och har möjlighet att bli en mångfunktionell och trivsamt park. Dock är parken med sina 0,3 hektar i minsta laget för att vara en kvarterspark. Enligt Östermalms parkplan ska en kvarterspark vara mellan 0,5 – 5 hektar. Förvaltningen menar att slitaget på parken riskerar att bli stort och att det kan bli svårt att tillgodo olika gruppers behov. Förvaltningen vill också framföra att anläggandet av parken planeras på ett sådant sätt så att parken kan vara klar så tidigt som möjligt helst till de första boende flyttar in. Detta är angeläget för såväl boende som verksamheter i kvarteret.

Övrigt

Förvaltningen anser att det är positivt att den miljökonsekvensbeskrivning som gjort för detaljplaneförslaget har breddats till en Fördjupning av MKB med hållbarhetsbedömning.

Bilagor

Samrådshandlingarna