



STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Malin Klåvus

Tfn 08-508 27 349

Helena Ackelman

Tfn 08-508 27 338

Bilaga 2

DNR 2011-17188

2015-03-10

REV. 2015-05-18

1(61)

Planbeskrivning

**Detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden,
Gasverket Västra m.m. (del av Hjorthagen 1:3 m.fl.)
i stadsdelen Hjorthagen, Dp 2011-17188**



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Gasverket är ett kulturhistoriskt värdefullt område som saknar motstycke i Sverige. Stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket. Planförslaget möjliggör att den aktuella delen av Gasverket fylls med nya verksamheter och öppnas upp för allmänheten i enlighet med stadens framtidsbild *Från stängd industri till öppen stad* (Stadsbyggnadskontoret, 2012). I planområdet ingår tre gasklockor och sju befintliga byggnader inom Gasverket samt två befintliga byggnader intill idrottsplatsen. För ett framgångsrikt bevarande är det av största vikt att åtgärder som de genomförs anpassas efter områdets kulturhistoriska värden och håller hög kvalitet. Fem nya byggnader möjliggörs, på grund av deras känsliga läge intill byggnader och miljöer med mycket höga arkitektoniska och stadsmässiga värden, är det av största vikt att de nya byggnaderna får en gestaltning och ett utförande av hög arkitektonisk kvalitet anpassat till omgivande bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör ny användning i befintliga och i nya byggnader. I planförslaget ryms en skola för 900 elever, förskola för ca 84 barn, idrottshall med fullstor bollplan, spårvägmuseum, internationell gästspelsscen för upp till 2000 besökare, centrumändamål anpassat till byggnadernas kulturhistoriska värden samt centrumändamål i ny byggnad. Gasverksvägens sträckning ändras och två byggnader rivs.

De befintliga konstgräsplanerna på Hjorthagens IP ingår också i planområdet där syftet är att bekräfta pågående användning och möjliggöra för ett säsongvis uppsatt tält. Under del av Gasverksvägen finns möjlighet att anlägga en infart till en sopsugsterminal, denna rättighet bekräftas i denna detaljplan.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 har gjorts. De miljöaspekter som har bedömts ge en risk för betydande miljöpåverkan är kulturmiljö och naturmiljö vilka redovisas i MKB:n. Nollalternativ redovisas också i MKB:n liksom följande miljöfrågor som bedömts ha betydelse för projektet; förorenad mark, vattenkvalitet och dagvattenhantering, trafikbuller, risk kopplat till naftalagren, konsekvenser för barn och ungdomar samt byggskedets miljökonsekvenser.

Sammanvägd bedömning

Planförslaget innebär en stor förändring av området då det omvandlas från en stängd industri till öppen stad. Detaljplanen bedöms få mycket positiva konsekvenser utifrån barnens perspektiv, för föroreningssituationen som

avhjälp samt för de långsiktiga naturvärdena förutsatt att kompensationsåtgärder genomförs. Buller från väg intill skola och förskola bedöms kunna hanteras med bullerdämpande åtgärder och vattenkvaliteten i Husarviken bedöms få små positiva konsekvenser. De före detta naftalagren bedöms inte påverka planområdet.

Nya verksamheter i befintliga byggnader ställer nya krav gällande såväl funktion, teknik och tillgänglighet som gestaltning. Hur de kulturhistoriska värdena ska tas tillvara har varit den enskilt största frågan under planprocessen. Planförslaget med dess förändringar och tillägg påverkar de kulturhistoriska värdena både positivt och negativt. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammanfattningsvis, gällande kulturmiljöfrågorna, att detaljplanen innebär ett långsiktigt bevarande av denna del av Gasverket och att stora upplevelsevärden tillskapas. Detaljplanen bedöms innehålla verksamheter som tillför stora värden både för stadsdelen och för Gasverkets nya fas och att förslaget är väl anpassat till de kulturhistoriska värdena, både gällande befintliga byggnader och yttre miljö.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan de positiva och de negativa konsekvenserna som planförslaget innebär och bedömer sammanvägt att de positiva konsekvenserna av förslaget överväger.

Notering

Efter granskningen och inför antagandet av detaljplanen har den delats i två delar. För denna detaljplan (2011-17188) innebär det att idrottshallen utgår och överförs till en egen detaljplan. I planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet för gestaltning finns beskrivningar av idrottshallen kvar för att ge en bild av helheten trots att det är utanför planområdet. Nytt diarienummer för idrottshallen är 2015-07196.

Innehåll

Inledning.....	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Förutsättningar.....	10
Gasverket, introduktion.....	10
Gasverket, historik.....	10
Kulturhistorisk klassificering.....	11
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.....	13
Hjorthagens idrottsplats, historik och befintliga förhållanden	18
Stads- och landskapsbild.....	19
Naturvärden.....	20
Gator och trafik	21
Offentlig service	21
Kommersiell service	21
Geotekniska förhållanden	21
Hydrologiska förhållanden.....	22
Störningar och risker	22
Planförslag.....	22
Vision och mål	24
Användning och struktur	25
Gestaltning av ny bebyggelse	29
Gestaltning för en levande stadsmiljö.....	35
Reglering för kulturhistoriska värden	39
Planbestämmelser.....	39
Lovplikt och byggnadsteknik	46
Gator och trafik.....	48
Teknisk försörjning	52
Konsekvenser	52
Behovsbedömning	52
Sammanvägd bedömning.....	52
Rivning av hus 28	53
Rivning av hus 31	53
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	53
Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.....	54
Naturmiljö	56
Ljuförhållanden	56
Barnperspektiv och barriäreffekter	56
Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten	57
Störningar och risker	57
Tidplan.....	58
Genomförande.....	59
Organisatoriska frågor	59
Verkan på befintliga detaljplaner	59
Fastighetsrättsliga frågor	59
Ekonomiska frågor	60
Tekniska frågor	61
Genomförandetid.....	61

Inledning

Notering

Efter granskningen och inför antagandet av detaljplanen har den delats i två delar. För denna detaljplan (2011-17188) innebär det att idrottshallen utgår och överförs till en egen detaljplan. I planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet för gestaltning finns beskrivningar av idrottshallen kvar för att ge en bild av helheten trots att det är utanför planområdet. Nytt diarienummer för idrottshallen är 2015-07196.

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt fördjupning av MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Ett kvalitetsprogram har upprättats till detaljplanen. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

Utredningar

Utredningar som tagits fram inför eller under planarbetet är:

- *Antikvarisk förundersökning Gasverket i Värtan* (Nyréns Arkitektkontor, 2010)
- *Antikvarisk konsekvensanalys av förslag till bevarande och utvecklig. Analys av påverkan på Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården* (Nyréns Arkitektkontor, 2015)
- *Barnkonsekvensanalys – för detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Gasverket Västra m.m.* (Sweco, 2014)
- *Bemötande av Länsstyrelsens synpunkter gällande föroreningar inom detaljplaneområde Gasverket Västra* (Exploateringskontoret, 2014d)
- *Bemötande av granskningsyttrande gällande föroreningar inom detaljplaneområde Gasverket Västra* (Exploateringskontoret, 2015)
- *Fördjupning av MKB – för detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Gasverket Västra m.m.* (Sweco, 2015a)
- *Förstudie för omvandling av Gasverket* (Stadsbyggnadskontoret, 2012)
- *Gasverksområdet – Dagvattenstrategi* (Sweco, 2015b)
- *Grönytefaktor Gasverket Västra m.m – Byggnad 1, 2, 5, 7, 9, 10* (Exploateringskontoret, 2014c)
- *Grönytefaktor Gasverket Västra m.m – Skola och idrott* (Exploateringskontoret, 2014b)
- *Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning – Gasverket* (Exploateringskontoret, 2014a)
- *Ny skola Norra Djurgårdsstaden, utredning alternativ volymer* (Sisab, 2014)
- *Programval Gasklocka 2* (Fastighetskontoret, 2014)
- *Risikanalys av naftalagren vid gasverksområdet* (Faveo Projektledning, 2014)
- *Solstudie Gasverket Västra* (Koncept Stockholm, 2014)
- *Trafikbullerutredning skola och förskola N. Djurgårdsstaden. 2014-10-30* (Akustikmiljö, 2014)

Utredningar som tagits fram övergripande för Hjorthagen:

- *Barnkonsekvensanalys för Hjorthagen* (Stockholms stad, 2008)
- *Dagvattenstrategi för Norra Djurgårdsstaden* (Sweco, 2011)
- *Sociotopstudie* (Andersson Jönsson Landskapsarkitekter, 2010)
- *Övergripande Miljökonsekvensbeskrivning för programområdet Hjorthagen* (Sweco, 2008)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Malin Klåvus, Helena Ackelman, Anna-Stina Bokander och Jonas Claeson på stadsbyggnadskontoret, Per Andersson, Britta Eliasson och Gösta Olsson på/för exploateringskontoret samt Stina Airijoki och Nils-Göran Nilsson på/för trafikkontoret. De byggherrar, arkitekter och landskapsarkitekter som medverkat presenteras i kvalitetsprogrammet för gestaltning.

Planens syfte och huvuddrag

Gasverket är ett kulturhistoriskt värdefullt område som saknar motstycke i Sverige. Stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket. Planförslaget möjliggör att den aktuella delen av Gasverket fylls med nya verksamheter och öppnas upp för allmänheten i enlighet med stadens framtidsbild *Från stängd industri till öppen stad* (Stadsbyggnadskontoret, 2012). I planområdet ingår tre gasklockor och sju befintliga byggnader inom Gasverket samt två befintliga byggnader intill idrottsplatsen. För ett framgångsrikt bevarande är det av största vikt att åtgärder som de genomförs anpassas efter områdets kulturhistoriska värden och håller hög kvalitet. Fem nya byggnader möjliggörs, på grund av deras känsliga läge intill byggnader och miljöer med väldigt höga arkitektoniska och stadsmässiga värden är det av största vikt att de nya byggnaderna får en gestaltning och ett utförande av hög arkitektonisk kvalitet anpassat till omgivande bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör ny användning i befintliga och i nya byggnader. I planförslaget ryms en skola för 900 elever, förskola för ca 84 barn, idrottshall med fullstor bollplan, spårvägmuseum, internationell gästspelsscen för upp till 2000 besökare, centrumändamål anpassat till byggnadernas kulturhistoriska värden samt centrumändamål i ny byggnad. Gasverksvägens sträckning ändras och två byggnader rivs.

De befintliga konstgräsplanerna på Hjorthagens IP ingår också i planområdet där syftet är att bekräfta pågående användning och möjliggöra för ett säsongvis uppsatt tält. Under del av Gasverksvägen finns möjlighet att anlägga en infart till en sopsugsterminal, denna rättighet bekräftas i denna detaljplan.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet Gasverket Västra m.m. ligger i stadsdelen Hjorthagen inom stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Del av Gasverket ingår i planområdet men också den befintliga Hjorthagens idrottsplats (IP). Planområdet är totalt ca 63 900 m². Planområdet omfattar del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, 1:2, 1:3, 1:5 och 1:6 som ägs av Stockholms stad, Hjorthagen 1:16 som ägs av Stockholms Läns Landsting samt Hjorthagen 1:13, ägarförhållanden ej utrett.



Karta med planområdets ungefärliga utbredning markerad med orange linje.



Flygfoto från april 2014 med planområdets ungefärliga utbredning markerad med orange linje. Norr är nedåt i bild.

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som anges ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning samt av strategisk infrastruktur. I översiktsplanen framgår också att Norra Djurgårdsstaden ska

utvecklas som ett av stadens miljöprofilområden och att sambanden mellan Norra Djurgårdsstaden och omgivande stadsdelar ska förstärkas.

Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§) där gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö.

Kungliga nationalstadsparken

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

Program för stadsutvecklingsområdet

Ett program för planering av området *Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden* togs fram 2001 och antogs 2003 av stadsbyggnadsnämnden. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål och visar hur området tillsammans med energi- och hamnanläggningar kan inrymma omkring 10 000 nya bostäder och arbetsplatser för 30 000 personer. I programmet anges att det inom Gasverket finns äldre bebyggelse av kulturhistoriskt värde som ska bevaras och att det är viktigt att byggnaderna kan användas för nya behov och på ett sätt som berikar den nya stadsdelen.

Fördjupat program för Hjorthagen och miljökonsekvensbeskrivning

Ett *Fördjupat program för Hjorthagen* togs fram 2007 tillsammans med en *miljökonsekvensbeskrivning*, MKB, för hela området som var på samråd vintern 2007/2008 och reviderades våren 2008. MKBn ligger till grund för kommande detaljplaner som avses kompletteras med fördjupningar av MKBn. För att utgöra en aktuell grund för kommande detaljplaner har det fördjupade programmet reviderats två gånger, senast 2009. Där framgår att den gamla industrimarken för gasproduktion omvandlas till en attraktiv och levande stadsdel med god infrastruktur och service. För gasverksområdet framgår att ny bebyggelse bedöms kunna komplettera den befintliga men att det måste ske inom ramen för de kulturhistoriska värdena. Behov av skola, idrottshall och förskolor lyfts och möjligheterna till samutnyttjande och effektivt markutnyttjande om sådana verksamheter lokaliseras intill varandra påtalas.

Detaljplan

- För idrottsplatsen gäller detaljplan Pl 1796 som främst anger att området ska användas för idrottsändamål. Pl 1796 innebär att hälften av dagens parkeringsplats ligger på allmän plats och halva på kvartersmark. I och med den nya detaljplanen ändras delen som ligger på "park eller planterad allmän plats", till att vara kvartersmark för idrottsändamål.
- Gasverksvägen regleras som gatumark i Pl 2257.
- Område söder om Gasverksvägen, del av Hjorthagsparken, är reglerat som allmän plats, planterade inom Pl 155.
- Under del av Gasverksvägen och Hjorthagsparken finns en tilläggsplan, P2013-10895, för teknisk anläggning i form av sopsugsterminal samt infart till garage. Tilläggsplanen vann laga kraft 2014-09-26 och har 5 års genomförandetid. Den nu aktuella detaljplanen föreslår ingen ändring av tilläggsplanen utan upprepar dess bestämmelser.

- Del av föreslagen förskolegård omfattar mark som ingår i detaljplan för Gasklocka 3 & 4 (dnr 2009-11340) som antagits av kommunfullmäktige i april 2014.
- För den del av planområdet som ligger norr om Gasverksvägen finns ingen gällande detaljplan.

Beslut om miljöprofilering

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2009 och i stadens miljöprogram 2008-2011 att Norra Djurgårdsstaden ska utvecklas som ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde. Ett övergripande program för miljö och hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden har godkänts av kommunfullmäktige den 11 oktober 2010.

Miljöprogrammet ligger till grund för de miljökrav som preciserats för denna etapp. Dessa miljökrav har godkänts av aktuella byggherrar i samband med markanvisningen och följs upp vid tecknandet av exploateringsavtal. För att läsa mer om de miljökrav som ställs i etappen hänvisas till dokumentet *Miljö- och hållbarhetskrav vid markanvisning – Gasverket* (Exploateringskontoret, 2014)

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden, sbn, beslutade 2013-03-07 § 15 att i huvudsak bifalla kontorets förslag till beslut att påbörja planarbetet för del av Norra Djurgårdsstaden - Hjorthagens IP (idrottshall, bollplaner, förskola, skola, museum m.m.). Sbn beslutade även att detaljplanen ska möjliggöra fortsatt säsongsvis bygglov för tält över elvamannaplanen på Hjorthagens IP. En kompletterande startpromemoria för Klockparken, gasklocka 1 och 2 samt hus 7 för scen, publik verksamhet m.m. godkändes av sbn 2014-03-06 § 11 i enlighet med kontorets förslag. Som underlag för start-PM och markanvisningar har en förstudie för Gasverket tagits fram.

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning

Stadsbyggnadsnämnden, sbn, godkände 2014-10-30 redovisningen av samrådet och uppdrog åt kontoret att låta planförslaget granskas. I redovisningen ingick en utökning av planområdet till att även omfatta hus A och Gasverksvägen fram till Rådjursstigen.

Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats med SISAB för skola och förskola, med fastighetskontoret för scen och idrottshall samt för centrumändamål med JR Kvartersfastigheter.

Strandskydd

Planområdet ligger mer än 160 meter från Husarviken. Strandskydd råder inte för Husarvikens södra strand med hänvisning till Länsstyrelsebeslut 1977-10-18, 11.123-75, (beslut om omfattning av strandskyddet) och 1999-06-03, 18611-99-22769, (förordnande om strandskydd med anledning av ändring i naturvårdslagen). Strandskydd råder således inte inom planområdet.

Förutsättningar

Gasverket, introduktion

I mer än hundra år har gasen och Gasverket haft en direkt påverkan på det dagliga livet för stockholmarna. Gasverket är ett av Stockholms mest storartade kommunaltekniska projekt med betydande samhällshistoriskt värde.

Anläggningens storlek och höga ambitionsnivå är kopplat till storstaden och huvudstaden Stockholm som ville manifestera sin ställning genom storslagna projekt. Den för sin tid högteknologiska anläggningen fick en praktfull arkitektonisk form med stora kvaliteter både i placering, gestaltning, materialval och den parkliknande inramningen. Den höga ambitionen präglar också de senare utbyggnadsperioderna även om de dekorativa inslagen fått vika för det mer funktionella. I de fem gasklockorna från olika epoker kan den tekniska utvecklingen följas och de representerar tydligt anläggningens teknikhistoriska värde. Gasverksområdets förtätade miljö har en stark karaktär med stora upplevelsevärden. Det är ett industriminne som saknar motstycke i landet och som har få motsvarigheter även internationellt sett.



Flygfoto från år 1933. Källa: Stockholms stadsarkiv.

Gasverket, historik

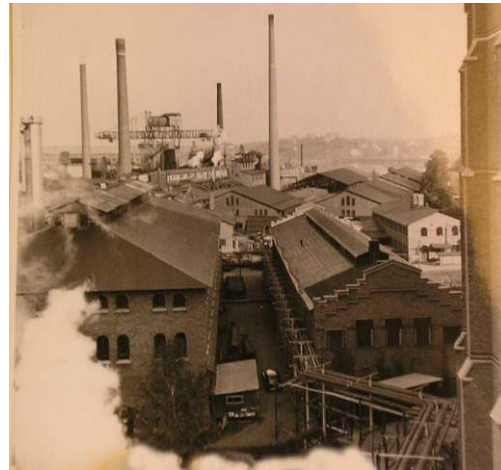
Stockholms första gasverk, Klaragasverket anlades 1853 i privat regi. Stockholms stad löste in gasverket 1885, vilket liksom flera andra företeelser som vatten, avlopp m.m. blev en kommunal angelägenhet. När en utökning av gasproduktionen blev aktuell, beslöt stadsfullmäktige 1889 att ett nytt gasverk skulle anläggas i Hjorthagen vid Värtan. Här fanns hamn, järnvägsförbindelser och goda möjligheter att expandera.

Anläggningsarbetena för Värtagasverket påbörjades 1890 under ledning av ingenjören Adolf Ahlsell. Anläggningen planerades med senaste teknik efter tyska förebilder och omfattade en gasklocka och ett tiotal hus för olika funktioner som stod klara 1893. Fasaderna utfördes i rött tegel med dekorativa inslag och noggrant utformade detaljer. Taken täcktes med engelskt skiffer, socklarna högs i granit från platsen och portalerna utfördes i kalksten.

Staden önskade att de kommunaltekniska framstegen skulle avspeglas i arkitekturen. Som arkitekt anlätades den unge Ferdinand Boberg. Arkitekturen fick ett mycket personligt uttryck med såväl moderna amerikanska influenser som historiska referenser. Anläggningen samkomponerades men varje byggnad gavs en anpassad form allt efter funktion. Byggnaderna grupperades kring en huvudgata och stor omsorg lades vid markplaneringen. Gasförbrukningen ökade kraftigt varför det 1898 beslöts att ytterligare en gasklocka och en ammoniakfabrik m.m. skulle byggas. Boberg utförde ritningarna även för den andra byggnadsetappen som avslutades 1901.



Foto från år 1903 över Klockparken med hus 7 samt gasklocka 2 (t.v.) och gasklocka 1.
Källa: Stockholms stadsarkiv



Vy över gasverket österut med hus 8 och 9 i förgrunden. Källa: Stockholms stadsarkiv.

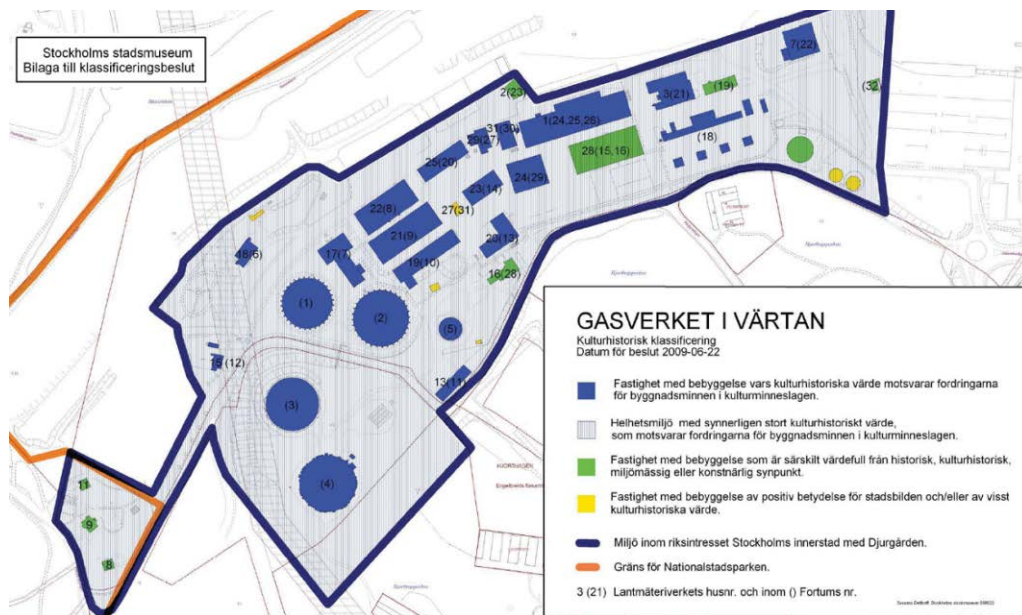
Gasverket i Värtan förnyades kontinuerligt under 1900-talet med stora utbyggnader 1905-1907 med Hjalmar Westerlund som arkitekt och under 1930- och 1940-talen bl.a. efter Åke Tengelins ritningar. En tredje gasklocka uppfördes 1912 i öppen konstruktion av engelsk typ. Den fjärde klockan tillkom 1931 med klockhus av stål ifrån den tyska firman M.A.N, Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg A/G. Kolgasverket lades ner 1972 och ersattes av ett spaltgasverk där anläggningen står fritt utan byggnad som skal. Ytterligare en gasklocka, en klotrund högtrycksklocka tillkom vid denna tid. Med tiden kom den nya bebyggelsen mer utformas i en strikt funktionell arkitektur.

Stora delar av gasverket är till det yttre relativt oförändrat trots en förändrad teknisk process. Gasproduktionen är nu helt avvecklad och det mesta av den äldre produktionsutrustningen är riven medan de flesta av byggnaderna är bevarade. Planstrukturen som ursprungligen lades ut har sitt ursprung i gasverket produktionslinje med råvaruintagen vid kajen i öster och färdig gas i gasklockorna i väster.

Kulturhistorisk klassificering

Gasverket utgör ett välbevarat exempel på det sena 1800-talets stora kommunaltekniska anläggningar. Dess höga arkitektoniska kvaliteter och stora historiska värden är väl sammanvävda. Bebyggelsen illustrerar industriarkitekturens historia, från 1800-talets gedigna tegelbyggnader, via stålkonstruktionerna i gasklockorna från 1910- och 1930-talet till den modernaste arkitekturen i spaltgasverket där gränsen mellan maskin och byggnad suddats ut finns bevarade. Specifikt för en industrimiljö är att helheten är viktigare än delen och att det historiska skeendet är viktigare än en enskild epok.

Gasverket som helhetsmiljö är av högt kulturhistoriskt värde och utpekad som intressant område i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Stadsmuseet har 2009 uppdaterat klassificeringen av området och dess delar. Inom planområdet är gasklocka 1, 2, 5, byggnad 7, 9, 10, 11 och 13 blåklassade vilket innebär "bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen". Även gasverket som helhet är blåklassat och har synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Byggnad 28 är grönklassad, vilket innebär "bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt". Byggnad 31 är gulklassad vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta över hela Gasverket.

Staden har som fördjupning tagit fram en antikvarisk förundersökning (Nyréns Arkitektkontor, 2010) som beskriver gasverkets kulturhistoriska värde i dess yttre miljö, för varje byggnad och för den produktionstekniska utrustningen. Förundersökningen beskriver även varje byggnads känslighet respektive tålighet för förändring, som underlag för den fortsatta omvandlingsprocessen. Alla byggnader inom det nu aktuella planområdet, med undantag för byggnad 28 och 31, bedöms inneha ett särskilt kulturhistoriskt värde. Kartan nedan anger känslighet och tålighet mot förändring för den yttre miljön.



Den yttre miljöns känslighet/tålighet mot förändring. Röd= Hög känslighet, lila=Känslig, beige= Tålig. (Nyréns Arkitektkontor, 2010).

I den antikvariska förundersökningen tas även element i den yttre miljön upp, exempelvis luftledningar, gasregulatorer, staket, m.m. Se den antikvariska förundersökningen för mer information (Nyréns Arkitektkontor, 2010).

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Nedan presenteras översiktligt varje befintlig byggnad. För utförligare beskrivning hänvisas till den antikvariska förundersökningen (Nyréns Arkitektkontor, 2010).



Flygfoto från april 2014 med planområdets ungefärliga utbredning markerad med orange linje och byggnadernas numrering utskriven. Norr är uppåt i bild.

Gasklocka 1



Foto på Gasklocka 1 och anläggandet av Bobergs gata i sep 2013.

Gasklocka 1 är ritad av arkitekt Ferdinand Boberg och stod klar år 1893. Exteriören består av rött tegel med trettiofå fack och stävpelare. Inom varje sektion finns tre fönsterpar staplade ovanpå varandra vilket ger klockan en markerad vertikalitet. Takvolymen bärs upp av en fackverkskonstruktion av nitad stål. Klockan har en invändig diameter på 48 m, är ca 23 m hög och har en kapacitet på 36 000 m³ som användes för mellanlagring av gas för att klara av

dygnsvariationerna. Gasen innesluts i en behållare med vattenlås (en så kallad våtklocka) som förhindrades att frysa genom tegelskalet och taket.



Interiör bild med den välvda gasklockan som "golv".



Detaljbild av taket.

Gasklocka 2



Gasklocka 2 från höjden vid gasklocka 4.

Gasklocka 2 stod klar år 1899, även denna ritades av Ferdinand Boberg. Den andra klockan är relativt lik den första, utformningsmässigt har de lika många strävpelare och fönster, liknande fackverkskonstruktion i taket och användningsmässigt är de båda våtklockor. Vissa skillnader finns i de dekorativa inslagen men den stora skillnaden ligger i deras storlek som man

dock inte uppfattar så drastisk eftersom alla mått är proportionerligt ökade. Gasklocka 2 är 53 m i diameter och 33,5 m hög och har nästan dubbelt så stor lagringskapacitet som gasklocka 1, 66 000 m³.

Gasklocka 5



Gasklocka 5, bild tagen från från höjden vid gasklocka 4.

Gasklocka 5 är en sfärisk högtrycksklocka som uppfördes 1972 som en del i spaltgasverket. Det är en typklocka som var vanligt förekommande världen över på 1960- och 70-talen. Behållaren står på parställda pelare som ansluter omedelbart under sfärens "midja" och vilar på betongfundament.

Hus 7, mätarehuset



Foto från Bobergs gata med relief av St Erik över entrén.

Mätarehuset tillhör de ursprungliga byggnaderna från 1890-talet inom gasverksområdet och ritades av Ferdinand Boberg. Byggnaden ligger strategiskt vid områdets entré, intill gasklockorna, och har ett omsorgsfullt utseende med granitsockel, mönstermurade tegelmurar, påkostade fönsterutformningar och en kalkstensrelief av St Erik. Byggnaden har byggts till i flera omgångar för att anpassas efter produktionsbehov. Från början användes byggnaden för att mäta den färdigrenade gasen, innan den pumpades vidare till gasklockorna och gasnätet. I slutet av 1890-talet tillkom ett rum för

tryckregulatorer, vilken ca 30 år senare byggdes till med ett pumprum. På 1950-talet installerades en helt ny maskinpark vilket medförde att interiören helt gjordes om.

Hus 9, regenerationshus



Bild mot östra gaveln av hus 9 med luftledningsstråket i förgrunden samt angränsande hus 10 skymtandes till vänster och hus 8 till höger.

Byggnaden ritades av Ferdinand Boberg och tillhör en av gasverkets ursprungliga byggnader. Den uppfördes i ett plan utan källare och har sedan byggts till i två omgångar, 1915 höjdes den östra delen av byggnaden och en takuppsbyggnad tillkom. På 1930-talet höjdes även den västra delen av byggnaden till dagens utseende. Idag är regenerationshuset en av gasverkets största byggnader i tre våningar, centralt placerad i gasverkskvarteren. Byggnaden har ett konsekvent genomfört fasadmotiv med parställda rundbågiga fönster i synlig röd tegelmur ovan en sockel i granit i olika behuggning. Interiört består byggnaden av en enda stor hall med entresolbjälklag längs med fasaderna, samt en rymlig vindsvåning i ett enda plan. Byggnaden användes ursprungligen för regenerering av myrmalm och senare för rening av gas.

Hus 10, reningshus



Bild mot östra gaveln samt norra fasaden av hus 10. Bilden visar även gränden mot hus 9 (till höger i bild) med luftledningsstråket.

Byggnaden är ritad av Hjalmar Westerlund och uppförd 1906-10 och tillhör den andra utbyggnadsfasen. Den har använts för rening av gas och som laboratorium. Initialt renades gas från ett vattengasverk som låg strax söder om byggnaden. Efter några år övergick byggnaden till att användas för rening av kolgas innan distribution på nätet. Byggnaden uppfördes i två våningar samt vind med lanternin. Till skillnad från de andra reningshusen (hus 9 samt hus 8 utanför planområdet, norr om hus 9) är byggnadens planlösning delad i tre med en större sal mitt i huset för reningskistor. Mot gavlarna förlades mindre enheter med andra funktioner vilket också avspeglas i gavlarnas gestaltning. 1914 byggdes den västra delen om till laboratorium som utvidgades 1937 med en putsad vinkeltillbyggnad.

Hus 11, förrådshus



Bild mot den norra fasaden av hus 11.

Byggnaden uppfördes 1909 och är ursprungligen ett förrådshus. Byggnaden är uppförd i ett plan med vind. På 1970-talet delades byggnaden upp i museum, arkiv och övernattningsrum.

Hus 13, verkstadshus



Bild mot norra och västra fasaderna av hus 13.

Verkstadshus som tillkom 1910-15 efter ritningar av Hjalmar Westerlund. Byggnaden gavs en gedigen utformning med enkel planlösning och uppbyggnad. Fasadartikuleringen utgår från en enkel princip om rundbågiga gjutjärnsfönster som grupperats parvis i täta rader på långsidorna. På 1940-talet gjordes en tillbyggnad i vinkel mot den höga verkstadslokalen vilken har ett modernistiskt formspråk.

Hus 28, gamla marketenteriet



Bild över södra fasaden av hus 28.

Byggnaden är utformad som en villa i ett och ett halvt våningsplan. Byggnaden uppfördes 1918 som områdets första marketenteri med matsal för 100 matgäster och innehöll även bostadsrum. Marketenteriet rymde inte alla anställda på gasverket och saknade tvättutrymmen. 1935 byggdes därför ett större marketenteri vid en av kolladorna och denna byggnad blev då kontor. 1947 förlängdes vinkeldelen med ca 10 meter och interiört förändrades rumsindelningen.

Hus 31, transformatorstation

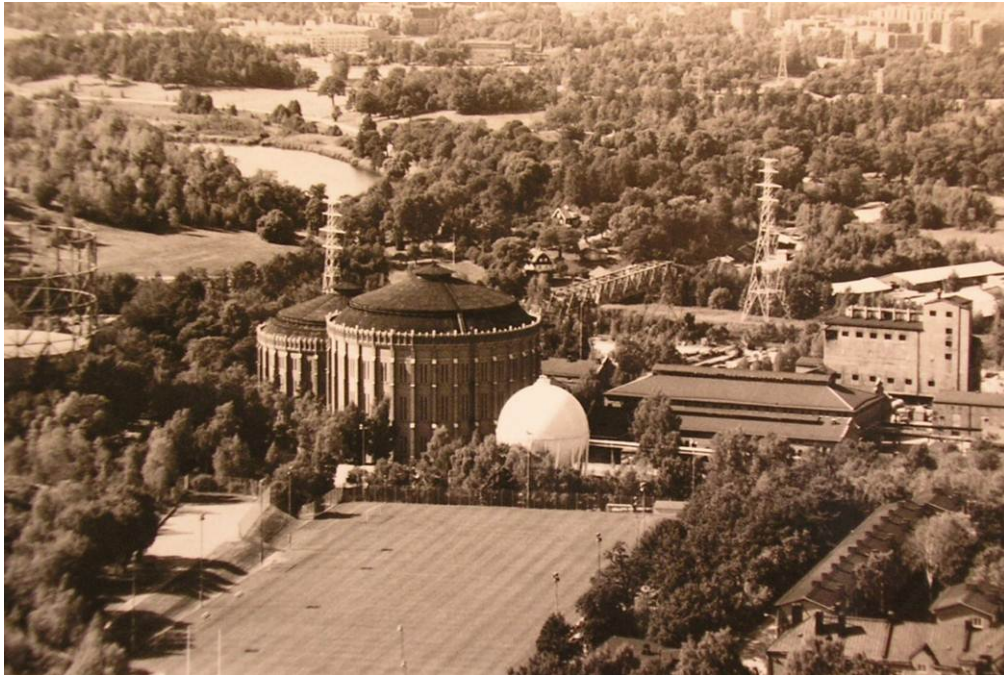


Bild på hus 31, transformatorstationen framför hus 14 (till vänster). Hus 13 till höger.

Transformatorstationen ritades av Jacobson & Widmark och byggdes år 1954. Det är en enkel byggnad i 1 plan utan fönster.

Hjorthagens idrottsplats, historik och befintliga förhållanden

Idrotten har varit en viktig och central del av livet i Hjorthagen ända sedan början av 1900-talet. Idrottsrörelsen är främst knuten till idrottsplatsen och fotbollen. Värtans IK, som grundades 1911, är det ursprungliga hemmalaget men Djurgårdens IF är också etablerade i Hjorthagen.



Flygfoto från 1970-talet med Hjorthagens IP i förgrunden. Källa: Stockholms stadsarkiv.

Idrottsplatsen har genomgått en upprustning, klar år 2012, där de 3 bollplanerna fått konstgräs. Idag finns en 11-mannaplan, en 7-mannaplan och en 5-mannaplan. En ny personalbyggnad har uppförts och den befintliga omklädningsbyggnaden har renoverats.



Vy över idrottsplanerna med vändplan och parkeringsplatser i förgrunden. Personalbyggnad till höger i bild.

Stads- och landskapsbild

Gasverket som helhet avgränsas tydligt i norr och söder medan områdets västra och östra delar är mer öppna och genomsläppliga i sin struktur. I norr avgränsas området av byggnadernas slutna fasad med trånga passager in i området. I söder avgränsas Gasverket av Hjorthagsberget med bergväggen som ger tyngd åt området men som också innebär en kraftig fysisk barriär. Hjorthagsbergets trädbevuxna höjd utgör en grön fond som kontrasterar mot Gasverkets hårdgjorda ytor och industriella karaktär. Hjorthagens IP utgör ett

öppet dalstråk in i Hjorthagsparkens kuperade, trädbevuxna terräng. Det öppna dalstråket har kvaliteter i form av öppna siktstråk, visuella och fysisk kopplingar mellan Hjorthagen och Gasverksområdet. Upplevelsen av Gasverket med dess gasklockor är storslagen på idrottsplatsen.



De topografiska förutsättningarna kring Gasverket. Den lägre nivån med produktionsbebyggelsen (orange cirkel), den högre liggande Klockparken (grön cirkel), det öppna dalstråket (vita linjer) och Hjorthagsparkens högre nivå med bergvägg som skiljer parken från Gasverket (röd linje).

Gasklockorna står på en högre nivå än gasproduktionsbebyggelsen och kring klockorna och mätarehuset anlades en finpark. Detta var den mest representativa miljön i Gasverket tillsammans med parken kring kontorshuset.

Gatusystemet i Gasverket var tydligt strukturerat i långa öst-västliga stråk med huvudgatan som den mest framträdande. De långa gatustråkens riktning och utsträckning följde huvudsakligen förädlingsprocessen av råvara till färdig gas. Dessa stråk blev även framträdande siktlinjer i området. Tvärs stråken gick kortare, sekundära gator i nord-sydlig riktning. I princip utgjorde varje enskild byggnad sitt eget kvarter, inordnat mellan de längsgående gatustråken och de tvärgående gatorna. Genom byggnadernas skiftande längd och bredd skapades variation och rytm i de inre gaturummen som gav en prägel av förtätad stadsstruktur. I delar kom de vidgade gaturummen mellan byggnaderna att rumsligt få karaktär av torg eller platsbildningar. Idag har Gasverket en stark industrikaraktär med rumsligt stadsmässiga kvaliteter.

Naturvärden

I stort är Gasverket en före detta industriell yta utan naturinslag men gasklockorna i väster är omgärdade av parkmark (gräs och träd). Träden inom Gasverket består mestadels av större björkar, några ädellövträd, en del asp samt några äldre äppelträd och andra fruktträd. Mellan Gasverksvägen och gasklocka 1 och 2 finns även några stora lärkar. Naturvärdet inom denna del av detaljplaneområdet utgörs i första hand av de träd som finns.

Naturmiljön nordöst om Hjorthagens IP (mestadels utanför planområdet) är värdefull ur ett ekologiskt perspektiv. Delar av denna naturmiljö utgör en

värdekärna inom spridningsväg för eklevande arter och inom naturområdet finns värdefulla ädellövsbestånd bestående av grova ekar.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Gasverket är idag ett stängt område för allmänheten men trafik kan köra på Gasverksvägen och Bobergsgatan intill. Gasverksvägen har idag en låg standard utan gång- eller cykelbana samt en trafikfarlig kurva runt hus 11 med dålig sikt. I samband med Norra Länkens öppnande 2014-11-30 stängdes Björnnäsvägen av för genomfartstrafik mellan Ropsten/Lidingö och Frescati/Universitetet. Enligt trafikprognoser beräknas Gasverksvägen efter detta ha ett trafikflöde på ca 2 400 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

Cykelförbindelserna till och från Gasverket är idag till viss del bristfälliga. Längs idrottsplatsens västra sida har en gång- och cykelväg nyligen anlagts som förbättrat tillgängligheten i området och kopplat samman Gasverket med Hjorthagen och tunnelbanans station.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikmässigt är Gasverket försörjt av tunnelbanan via station Ropsten. Avståndet till uppgången vid Ropsten är mellan 300-600 meter, till uppgången i Hjorthagen mellan 300-800 meter. Idag trafikeras området av en busslinje, buss 55 mellan Hjorthagen och Sofia med hållplats nära planområdet.

Tillgänglighet

Hjorthagens idrottsplats angörs idag via Jägmästargatan. Gång- och cykelvägen längs idrottsplatsen sluttar mot norr med en lutning på ca 5%. Gasverket är idag ett stängt område och inte tillgängligt för allmänheten.

Offentlig service

I Hjorthagen finns en årskurs 0-5 skola, Hjorthagsskolan. Skolan har idag utrymme för att ta emot fler elever i befintlig byggnad och planerade paviljonger. Skolan kommer att fyllas med barn som flyttar in i etapp 1 i Norra Djurgårdsstaden. I närområdet finns fyra förskolor. En husläkarmottagning och vårdcentral finns på Artemisgatan i Hjorthagen.

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.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Dalsänkan där idrottsplatsen ligger gröptes ut i berggrunden av isens rörelse under istiden, och fylldes i avsmältningskedet med morän överlagrad med glacial lera och därefter postglacial lera. Planområdets delar norr om

idrottsplatserna har troligen delvis fyllts ut i samband med etableringen av Gasverket.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Lilla Värtan (SE 658352-163189) med avrinning mot Husarviken som är planområdets primära recipient. Detta innebär att dagvatten idag avrinner från planområdet till Husarviken. Enligt VISS juni 2013 har Lilla Värtan måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för övergångsvattnet är god ekologisk potential 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015 med tidsfrist till 2021 på grund av tributyltennöreningar. I ett förslag till nya vattenförekomster, framtaget av Vattenmyndigheten, föreslås Husarviken bli en egen vattenförekomst. Beslut om ny indelning förväntas 2015 och innebär att nya miljökvalitetsnormer kan komma att gälla.

Störningar och risker

Risk gällande före detta naftalager

En bit från planområdet, i Hjorthagsberget, finns två bergrum som tidigare använts för lagring av nafta (råbensin). Dessa ligger djup ner i berget, mellan nivå -15 m och -30 m. I dagsläget pågår sanering för att säkerställa, så långt det är möjligt, att nafta inte finns kvar i bergrummen. Då lagringen har skett direkt mot bergväggen kommer troligtvis små mängder nafta att finnas kvar i sprickor i berget även efter sanering. Det är nästan oundvikligt att någon form av läckage av hälso- och miljöfarliga ämnen kommer att ske till omgivningen i framtiden. Dock bedöms koncentrationerna vara så små att konsekvenserna blir försumbara ur ett hälso- och miljöperspektiv (Sweco, 2015a). Temporära saneringsinsatser kan ändå komma att behövas i framtiden. Att en explosion i naftalagret skulle ske är inte troligt (Sweco, 2015a).

Förorenad mark och byggnader

Gasverksverksamheten som pågått i området har förorenat flera byggnader och omgivande mark (Sweco, 2015a). Området är stort och olika processer har gett upphov till förorening i olika grad i olika delområden. Verksamheterna medförde med åren att processkemikalier samt restprodukter, innehållande miljöfarliga ämnen som PAH (polycykliska aromatiska kolväten), tjära, arsenik, cyanider och tungmetaller inklusive kvicksilver och bly, förorenade förutom byggnader även omgivande mark- och grundvattenområden, då restprodukterna ofta spilldes, till och med dumpades direkt på marken. Detta före detta gasverk, både byggnader och omgivande mark och vatten, tillhör landets mest förorenade områden med avseende på typer, halter och mängder av miljöfarliga ämnen.

Planförslag

Notering

Efter granskningen och inför antagandet av detaljplanen har den delats i två delar. För denna detaljplan (2011-17188) innebär det att idrottshallen utgår och överförs till en egen detaljplan. I planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet för gestaltning finns beskrivningar av idrottshallen kvar för att ge en bild av

helheten trots att det är utanför planområdet. Nytt diarienummer för idrottshallen är 2015-07196.



Montage av volymer på flygbild med planområdets ungefärliga utbredning markerat med orange linje. Flygfoto: Stockholms stad. Montage: Arrhov Frick Arkitektkontor.

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ett bevarande samt en utveckling av del av de befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och yttre miljöerna inom Gasverket. Planförslaget möjliggör att den aktuella delen av Gasverket fylls med nya verksamheter och öppnas upp för allmänheten i enlighet med stadens framtidsbild *Från stängd industri till öppen stad* (Stadsbyggnadskontoret, 2012). I planområdet ingår tre gasklockor och sju befintliga byggnader inom Gasverket samt två befintliga byggnader intill idrottsplatsen. För ett framgångsrikt bevarande är det av största vikt att åtgärder som de genomförs anpassas efter områdets kulturhistoriska värden och håller hög kvalitet. Fem nya byggnader möjliggörs, på grund av deras känsliga läge intill byggnader och miljöer med väldigt höga arkitektoniska och stadsmässiga värden är det av största vikt att de nya byggnaderna får en gestaltning och ett utförande av hög arkitektonisk kvalitet anpassat till omgivande bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör ny användning i befintliga och i nya byggnader. I planförslaget ryms en skola för 900 elever, förskola för ca 84 barn, idrottshall med fullstor bollplan, spårvägmuseum, internationell gästspelsscen för upp till 2000 besökare, centrumändamål anpassat till byggnadernas kulturhistoriska värden samt centrumändamål i ny byggnad. Gasverksvägens sträckning ändras och två byggnader rivs.

De befintliga konstgräsplanerna på Hjorthagens IP ingår också i planområdet där syftet är att bekräfta pågående användning och möjliggöra för ett säsongsvis uppsatt tält. Under del av Gasverksvägen finns möjlighet att anlägga en infart till en sopsugsterminal, denna rättighet bekräftas i denna detaljplan.

Varje enskild del av detaljplanen presenteras närmare i kvalitetsprogrammet för gestaltning och nedan följer övergripande beskrivningar.

Vision och mål

Gasverket är ett kulturhistoriskt värdefullt område som saknar motstycke i Sverige. Stadens vision för hela Gasverket är att området både ska bidra till ett väl fungerande vardagsliv för boende och arbetande i Hjorthagen, med service, omsorg, skola och mötesplatser för alla samt vara ett av Stockholms självklara besöksmål. Gasverket ska vara en spännande miljö med högklassig kultur, intressanta verksamheter och historiska vingslag.

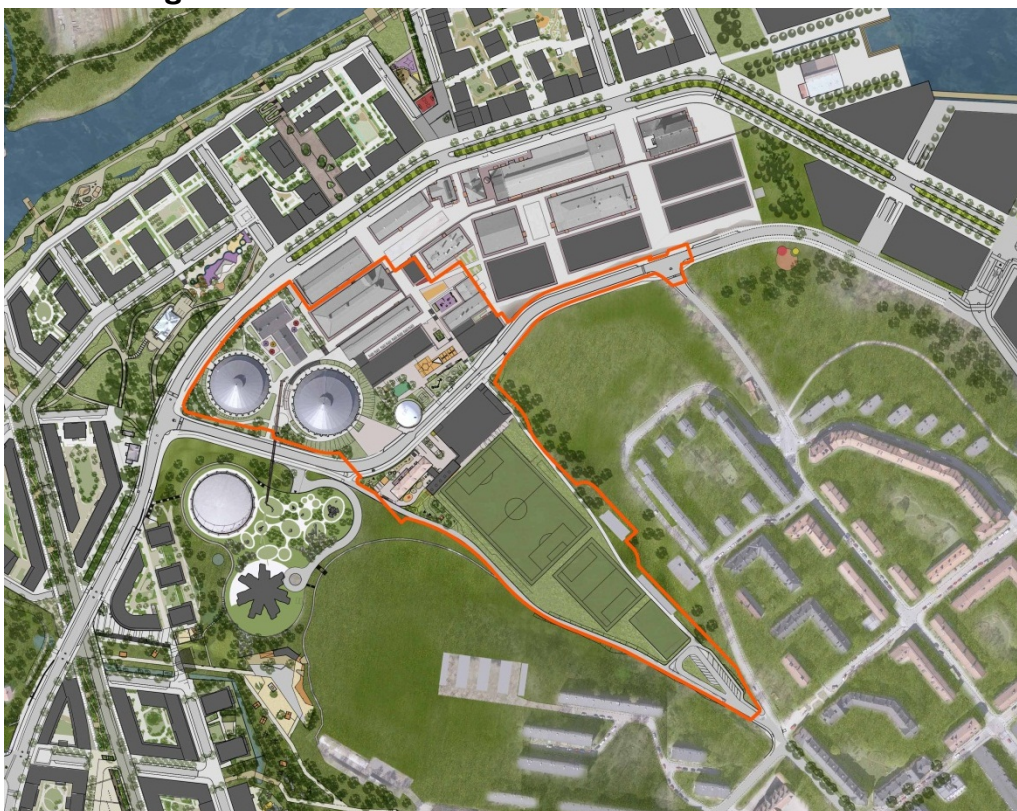


Visionsbilder för Gasverket.

Följande mål har satts upp för planarbetet (Stadsbyggnadskontoret, 2012):

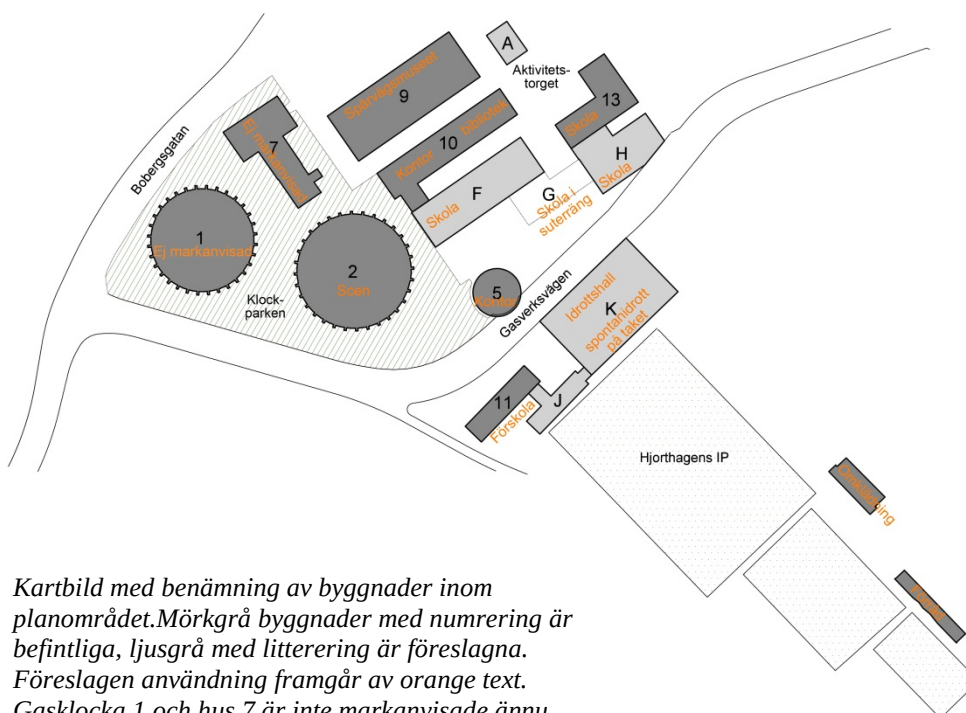
1. Gasverkets unika karaktär, identitet och kulturhistoriska värden ska tas tillvara.
2. Gasverkets byggnader, den fysiska strukturen och dess topografiska förutsättningar ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras och i den framtida stadsdelen vara tydligt avläsbara.
3. Gasverket ska fyllas med nya verksamheter och präglas av liv och mångfald där kultur utgör ett centralt inslag.
4. Gasverket ska vara en plats för möten – öppet, inkluderande, tillåtande och välkomnande.
5. Gasverket ska erbjuda service för hela Hjorthagen.
6. Gasverkets omvandling ska förstärka de fysiska kopplingarna mellan området och befintliga Hjorthagen.
7. Gasverket ska vara tryggt och levande dygnet runt med en blandning av verksamheter som kultur, skola, bibliotek, idrott, handel, kontor och bostäder.
8. Gasverkets omvandling ska vara en förebild ur såväl hållbarhetsperspektiv som ur ett antikvariskt perspektiv. Verksamheter som etableras bör stödja Norra Djurgårdsstadens miljöprofil.
9. Gasverket ska vara en spännande plats där ny högkvalitativ arkitektur möter den befintliga gasproduktionsbebyggelsen. Ny bebyggelse ska utformas med samma höga ambitionsnivå i utförande och gestaltning som de ursprungliga byggnaderna.

Användning och struktur



Översiktskarta över Hjorthagen med ungefärlig plangräns markerad med orange linje. Av: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

Utifrån vision och mål har områdets användning och struktur utvecklats. För att fylla Gasverket med nytt liv har förslag till ny användning arbetats fram som innebär viss förtätning och nybyggnation. Den struktur som föreslås har arbetats fram utifrån Gasverkets etablerade planstruktur och ser också till hur området integreras med sin omgivning genom sammankopplande stråk och siktlinjer. Detta har inneburit en omläggning av Gasverksvägen och öst-västlig orientering av föreslagna nya byggnader med nya kopplingar i form av gångvägar, trappor och siktstråk i nord-sydlig riktning.



Kartbild med benämning av byggnader inom planområdet. Mörkgrå byggnader med numrering är befintliga, ljusgrå med litterering är föreslagna. Föreslagen användning framgår av orange text. Gasklocka 1 och hus 7 är inte markanvisade ännu.

Omläggning av Gasverksvägen

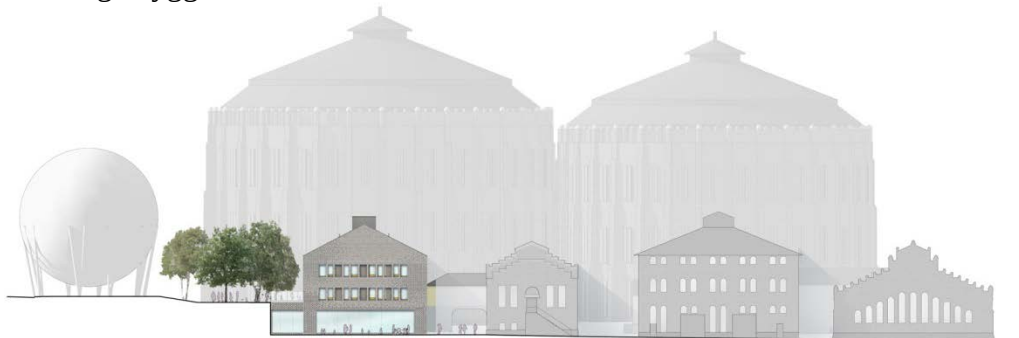
För att få en trafiksäker sträckning av Gasverksvägen läggs den om inom planområdet, från att ha gått söder om hus 11, till att gå norr om hus 11. På så vis skapas en kurva med god sikt, en bättre profil anpassad till busstrafik, angöring till gasklocka 5 samt angöring till skolan utan att köra över skolgården.

Omläggningen skapar också plats för nya funktioner, såsom en ny idrottshall och kompletterande förskolebyggnad. Förskolegården får också bättre förutsättningar storleksmässigt och att den får en direkt koppling med naturmark. Se mer nedan om skola, förskola och idrottshall. Gasverksvägen beskrivs mer nedan under *Gator och trafik*.

Skola i befintliga hus 13 samt i nya hus F, G och H

För att främja den sociala integrationen mellan boende i den äldre bebyggelsen i Hjorthagen och boende i den nya bebyggelsen längs Husarviken föreslås en ny skola i ett strategiskt läge dem emellan. Att lokalisera en skola i Gasverket kommer också innebära att området levandegörs under stor tid av dygnet, dels under skolans timmar och dels under kvällstid då skolans lokaler kan hyras ut till andra verksamheter och aktiviteter.

Enligt befolkningsprognoser finns behov av 900 elevplatser, vilket motsvarar ca 9000 m² bruttoarea (BTA). Skolan är flexibel och kommer inledningsvis att inrymma klasser från F-6 samt förskola och kommer sedan att kunna ställas om till en F-9 skola. Två nya byggnader ovan mark möjliggörs, F och H. Volymen F ansluter placeringsmässigt och höjdmässigt till skalan och strukturen på de befintliga byggnaderna 8, 9 och 10.



Fasadillustration. Från vänster gasklocka 5, nybyggnad F, hus 10, hus 9 och hus 8. Bakom dessa syns gasklocka 2 (till vänster) och gasklocka 1. Bild: Max Arkitekter.

Byggnad H ligger sidoordnad från siktstråket i dalgången och tar stöd i Hjorthagsberget som reser sig på motstående sida Gasverksvägen. Den ligger också topografiskt högre än byggnad F och följer Gasverksvägens profil. Hus H ges därför möjlighet att bli något högre än hus F, ca 3 meter högre.



Fasadillustration mot Gasverksvägen där topografins resning mot höger i bild framgår. Från vänster: Gasklocka 2, byggnad F samt byggnad H. Bild: Max Arkitekter.

Den befintliga topografin stiger starkt uppåt söder om hus 13 (där hus 28 står idag). Hus H står på den övre nivån, och i och med de topografiska förutsättningarna ges möjlighet till en suterrängvåning. H länkas ihop med en tvåvåningsbyggnad mot hus 13. Jämfört med hus 13 är hus H ca 9 m högre. En sammanlänkning av F och H sker genom en suterrängbyggnad (G).



Fasadillustration, hus 13 och byggnad H som byggs samman genom en länkbyggnad. Bild: Max Arkitekter.

Ny paviljongbyggnad, hus A

Hus A ligger på platsen för befintliga hus 31, mitt emellan två torg som sannolikt kommer att vara de mest besöksintensiva platserna inom Gasverket. Hus A är en ny signaturbyggnad som inordnar sig i gasverksområdets planstruktur och som volymmässigt relaterar till omgivningens geometriska former och proportioner. Det är av största vikt att byggnaden och dess innehåll bidrar till att levandegöra torgytorna. Byggnaden kommer huvudsakligen att innehålla publik verksamhet, exempelvis i form av utställningar, restaurang, m.m.



Fasadillustration, från vänster hus 9, hus A och hus 14. Bild: Christin Svensson Arkitektur.

Ny byggnad för idrottshall

Notering

Efter granskningen och inför antagandet av detaljplanen har den delats i två delar. För denna detaljplan (2011-17188) innebär det att idrottshallen utgår och överförs till en egen detaljplan. I planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet för gestaltning finns beskrivningar av idrottshallen kvar för att ge en bild av helheten trots att det är utanför planområdet. Nytt diarienummer för idrottshallen är 2015-07196.

Att lokalisera en idrottshall intill den befintliga idrottsplatsen innebär samordningsvinster dem emellan. Att förlägga idrottshallen intill skolan innebär också många samordningsvinster genom att skolan kan hyra in sig i hallen och inte behöver bygga en egen. Som målpunkt lockar en idrottshall även utövare från hela stadsdelen varför en strategisk lokalisering är viktig.

Idrottshallen (K) möjliggörs genom att Gasverksvägen läggs om och frigör mark i ett suterrängläge.

En förutsättning för att kunna placera idrottshallen i detta läge är att dess tak nivåmässigt ansluter till befintlig nivå för bollplanerna för att behålla de viktiga siktlinjerna i dalstråket samt för att inte begränsa de ekologiska spridningssambanden. Taket kan då också utnyttjas för vistelse, spontanidrott med fokus på rörelse och träning. Dessa funktioner är ett bra komplement till fotbollsplanerna. För god tillgänglighet finns möjlighet att låta hissen gå ända upp på taket, där även en förrådsbyggnad skapas. Dessa placeras mot Hjorthagsberget för att inte skymma siktstråket i dalgången.



Fasadillustration, idrottshallen mot sydväst. Entré sker från Gasverksvägen. Idrottshallens tak ansluter till idrottsplanernas nivå. Den streckade linjen visar byggnadens utbredning under mark där hallens golv ligger nedsänkt. Bild: AIX Arkitekter.

Förskola i befintliga hus 11 samt tillbyggnad J

En ny förskola inryms i hus 11. För att skapa förutsättningar för en rationell verksamhet (med fyra avdelningar) föreslås en tillbyggnad i form av en länkbyggnad och en ny volym. Kring förskolebyggnaderna finns en stor förskolegård som möjliggör för ytterligare en avdelning, en utegrupp med hemvist i ett vindskydd på gården. Totalt planeras förskolan för ca 84 barn inklusive utegruppen, vilket ger ca 21,5 m² uteyta per barn. Tillbyggnadens tak är på samma nivå som de befintliga idrottsplanerna (och den föreslagna idrottshallen ovan).



Fasad mot sydväst med befintliga hus 11 till vänster och ny länk samt tillbyggnad till höger. Tillbyggnadens tak ansluter till idrottsplanernas nivå längst till höger i bild. Fasad: Visbyark.

Gestaltning av ny bebyggelse

Gasverket har synnerligen höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden. För att området även efter omvandlingen från stängd industri till öppen stad ska utgöra ett område av byggnadsminnesklass så ska tilläggen, d.v.s. de nya byggnaderna, hålla hög arkitektonisk kvalitet. Detta regleras på plankartan tillsammans med byggnadsspecifika delar som ses som grundstenar för att kunna bygga upp ett högkvalitativt utförande.



Vy över hus A som gestaltningsmässigt anpassar sig till den omgivande kulturmiljön genom materialval, detaljrikedom och ett väl medvetet formspråk och komposition. Byggnaden är modern med traditionell hantverksmässig kvalitet med bärande tegelmur och ett formspråk som ger maximal kontakt mellan ute och inne. Bild: Christin Svensson Arkitektur.

En del i att uppnå hög arkitektonisk kvalitet inom området handlar om fasadernas material och utförande. De material som väljs ska vara vackra, hållbara över tid och åldras med värdighet. Tegel är ett exempel på detta som många av de nya byggnaderna kommer att ha som fasadmaterial, i olika tappningar. Ett bra exempel på en sten med kvalitet är skolans tegelsort med naturliga variationer i färgen som fås genom dess bränning. Ett bra exempel på högkvalitativt utförande är hus A där fasaden muras. För samtliga gäller att om lösningar där teglet är monterat i sjok och sätts upp, så måste utförandet vara väl genomtänkt och bearbetat för att ge samma bearbetade intryck som en murad fasad. Exempelvis ska eventuella elementskarvar integreras i gestaltningen och utförandet så att tegelväggarna upplevs som en helhet. Hörn ska bearbetas särskilt med exempelvis saxade tegelstenarna.

På plankartan regleras att länkbyggnader till hus 11 och 13 ska ha fasad huvudsakligen i glas. Detta för att ge ett lätt intryck intill befintlig byggnad. En nätt och smidig anslutning mellan den nya och befintliga byggnaden är av stor vikt för en lyckad gestaltning. Även idrottshallens fasad mot Gasverksvägen ska i huvudsak utföras i glas för att skapa kontakt mellan gatan och idrottshallen med dess inre verksamheter och därigenom understödja en levande och mer trygg utemiljö. Kvällstid fungerar hallen därmed som en upplyst och välkomnande mötesplats. En stor glasfasad bidrar även till arkitektonisk kvalitet genom att ibland kunna spegla de intilliggande kulturhistoriskt värdefulla gasverksbyggnaderna.



Vy mot idrottshallens fasad längs Gasverksvägen Förstärkt samband mellan idrottshallen och gatan. Bild: AIX Arkitekter.

Nya verksamheter i befintliga byggnader

När nya verksamheter prövas i befintliga byggnader är de befintliga byggnadernas kvaliteter utgångspunkt. Detta innebär att de förändringar och tillägg som görs ska vara nödvändiga och hålla minst lika hög arkitektonisk kvalitet som den befintliga byggnaden. Nödvändiga åtgärder som flertalet byggnader står inför är att öppna upp bottenvåningarna för exempelvis entréer, brandutrymning och bättre koppling med miljöerna utanför.

Samtliga befintliga byggnader har bestämmelsen Q, som i grunden innebär användning anpassad till byggnadens kulturhistoriska värde, men med olika specificeringar (se nedan) beroende på lämplig och önskad användning för de olika byggnaderna. Användningsbestämmelsen Q är vald för att området har så stora kulturhistoriska värden och för att poängtera att användningen ska utgå från det som finns där idag. Ingen annan användning än Q talar lika tydligt om att det är de befintliga byggnaderna som är utgångspunkten. Bestämmelsen ger en rättighet för just de kulturhistoriskt värdefulla byggnader som står på platsen, men ger ingen ytterligare byggrätt. Q:et ger heller ingen nybyggnadsrätt (med undantag för rätt att bygga källare), vilket medför att om byggnaden av någon anledning raseras, så måste en ny detaljplan upprättas för att ge nybyggnadsrätt.

Byggnaderna har följande användningsbestämmelser:

- Q1 – gasklocka 1 och 2 – Centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde med i huvudsak publik verksamhet.
- Q2 – gasklocka 5, hus 7, hus9, hus 10 och hus 13 – Centrumändamål och/eller skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde.
- Q3 – hus 11 – Skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde.

Ovan har hus 11, 13 och hus A presenterats. Nedan presenteras övriga befintliga byggnader med tänkt ny användning. Mer detaljerade beskrivningar av förslagen finns i kvalitetsprogrammet för gestaltning.

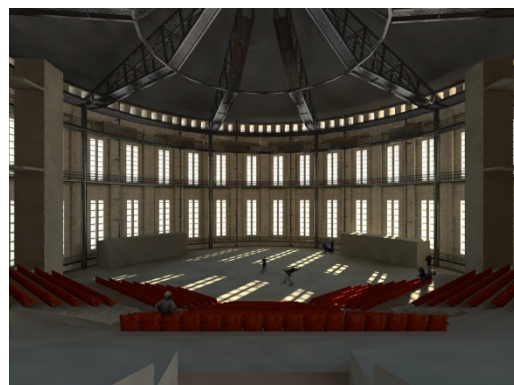
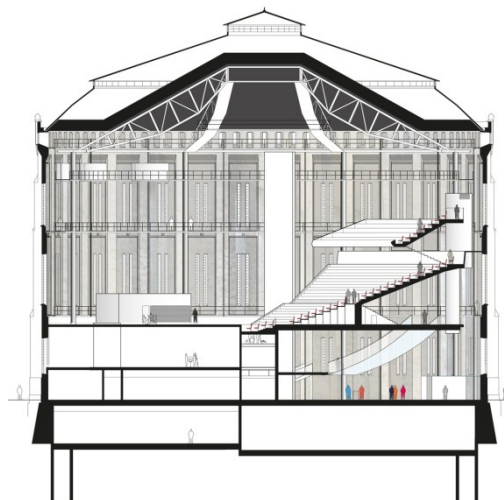
Gasklocka 1

Gasklockan har inte markanvisats varför inget byggnadsspecifikt program eller förslag tagits fram men detaljplanen medger en utveckling av gasklockan så länge förslagen följer användningsbestämmelsen *Centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde med i huvudsak publik verksamhet* samt de skydds- och varsamhetsbestämmelser som presenteras nedan. Övergripande medger dessa att nya entréer och öppningar tas upp i bottenvåning och att viss mängd nya tillägg (exempelvis nya bjälklag och installationer) kan göras interiört. Med fördel kan den bergknalle som finns innanför själva klockans ”vallgrav” sprängas bort för att under mark möjliggöra exempelvis teknikutrymmen och andra utrymmen som inte kräver dagsljus. Önskvärt är att verksamheten i gasklocka 1 bidrar till stadens vision om att göra Gasverket till ett självklart besöksmål.

Gasklocka 2

Gasklocka 2 har användningsbestämmelsen *Centrumändamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde med i huvudsak publik verksamhet*. I gasklocka 2 har ett förslag till scen tagits fram. Det är en utmaning att klara scenverksamhetens funktionskrav med bibehållna kulturhistoriska värden. I ett särskilt PM redogörs mer detaljerat för de avvägningar som gjorts avseende taket interiört och exteriört, inlastning och entréer samt det interiöra rummet (Fastighetskontoret, 2014).

Förslaget innebär att bergknallen under klockan sprängs ur och skapar rum för teknik och loger, foajé och restaurang anordnas inom spannet för den nedersta fönsterraden och scengolvet läggs där ovanpå och omfattar två fönsterrader samt takfönstren. Ett nytt innertak av riggar med scenteknik och ljuddämpning byggs nedanför det befintliga som kan sparas i princip intakt. Volymmässigt motsvarar scenrummet ungefär volymen inom gasklocka 1.



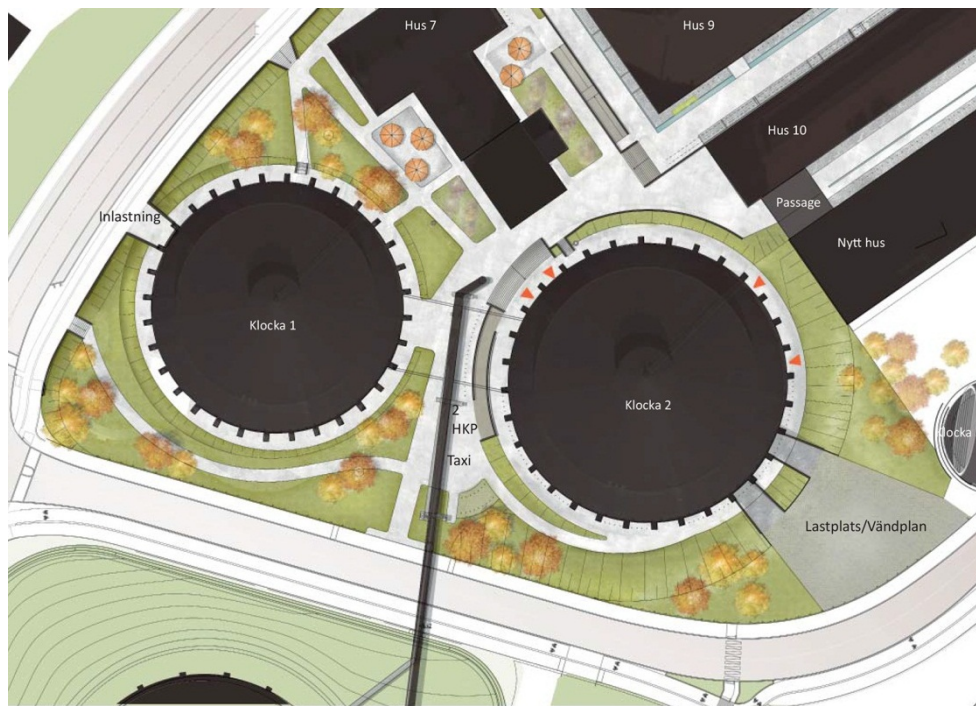
Sektion genom gasklocka 2.

Båda bilderna: Kvarnström Arkitektkontor.

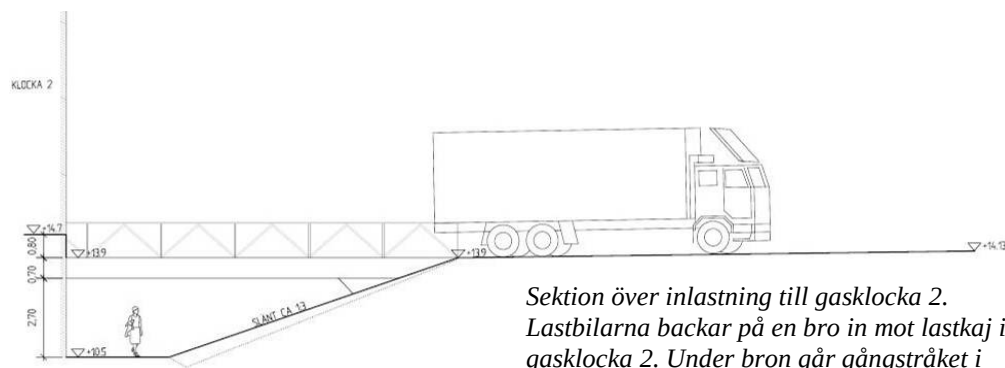
Vy mot scenen i gasklocka 2.

Scenverksamheten kräver angöring för ovanligt långa lastbilar, 18 m. Detaljplanen möjliggör två angöringslösningar, underjordiskt från Bobergsgatan via gasklocka 1 och i ytläge från Gasverksvägen. Sett till bevarande av de kulturhistoriska värdena på byggnaderna samt i Klockparken förordas den första lösningen. Den lösningen är dock mycket kostsam, konstruktivt komplicerad och innebär problem beträffande driften då flera verksamheter med mycket olika inlastningsbehov ska angöra på samma plats.

Vidare process får utvisa om lösningen är genomförbar. För ytlösningen behövs två lastportar vilka nås via en relativt plan vändyta och två broar, som går ovan gångstråket i parken. Angöring för persontransporter med taxi sker mellan klockorna.



Illustrationsplan med inlastning till gasklocka 1 och 2. Av: Sweco Architects.



Sektion över inlastning till gasklocka 2. Lastbilarna backar på en bro in mot lastkaj i gasklocka 2. Under bron går gångstråket i parken. Sektion av Sweco Architects.



Illustration från Gasverkssvägen med inlastningsyta bakom staketet och håltagningar i gasklockan. Bild: Kvarnström Arkitektkontor.

De håltagningar som krävs för entréer, nödutrymning och inlastning har reducerats till ett minimum. Positivt är att utrymning lokaliserats intill inlastning för att lämna större delar av klockan orörda.



Utvikt fasad med nya håltagningar i form av entré, utrymning och inlastning. Av Kvarnströms Arkitektkontor

En omvandling av gasklocka 2 till scen medför negativ påverkan på kulturhistoriska värden. För att utformningsmässigt minska den negativa påverkan har ett stort arbete genomförts och det är av största vikt att fortsätta utveckla gestaltningen till kommande bygglov och genomförande. Scenverksamheten i sig tillför mycket stora mervärden för hela Gasverket och stadsdelen i enlighet med den övergripande visionen. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att de positiva värdena överstiger de negativa.

Gasklocka 5

Centrumändamål och/eller skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde kommer att inrymmas i gasklocka 5. Klockan skulle med fördel kunna användas som komplement till den intilliggande skolan, men också kunna användas för exempelvis kontor eller annan användning som inte kräver egen uteyta/gård. För att kunna använda klockan måste ny bärande konstruktion byggas, entré med både trapphus och hiss måste skapas liksom dagsljusinsläpp. Bredvid gasklocka 2 ser gasklocka 5 liten ut, men med 22 m diameter går det att bygga ca fem nya bjälklag i klockan och skapa en unik byggnad av en före detta maskin.



Gasklocka 5 används för centrumändamål och/eller skola anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde. Bild: Koncept Stockholm.

Hus 7

Hus 7 har inte blivit markanvisad ännu och utvecklingsmöjligheterna följer samma principer som presenterats ovan för gasklocka 1. Användningsbestämmelsen är *Centrumändamål och/eller skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde* och baserat på byggnadens strategiska läge kan den med fördel rymma en restaurang, kreativ verkstad, inomhusklättring eller någon annan verksamhet som kan dra nytta av den produktionstekniska interiören.

Hus 9

Spårvägmuseets flyttar in i hus 9 vilket ryms inom användningsbestämmelsen *Centrumändamål och/eller skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde*. Exteriört

innebär detta få förändringar men exempelvis porten mot torget måste göras högre för att kunna få in spårvagnarna till utställningen. Interiört skapas rum i rummet för att både få mer yta till utställningarna och för att samtidigt bevara upplevelsen av det stora mittrummet.



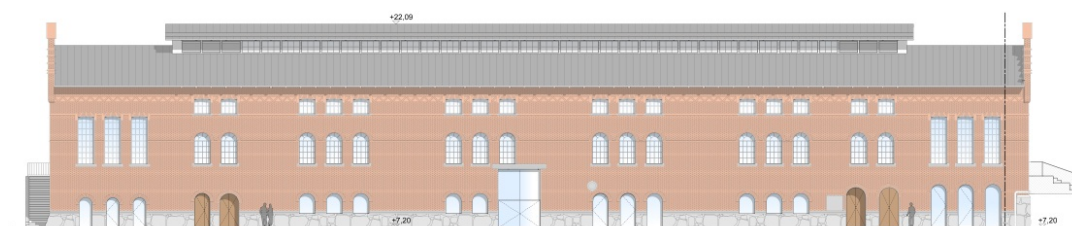
Interiör bild med utställningar och nya rum i det befintliga rummet. Bild: AIX Arkitekter.

Hus 10

Hus 10 ligger strategiskt placerad invid skolan och har användningsbestämmelsen *Centrumändamål och/eller skoländamål anpassat till byggnadens kulturhistoriska värde*. Inom denna användning ryms exempelvis kontor, handel och bibliotek. En publik användning förordas framför allt i bottenvåning för att aktivera denna. Interiört föreslås nya rum i rummet i form av boxar för att både tillskapa mer yta, tillgängliggöra de övre våningarna samtidigt som upplevelsen av hela det stora mittrummet finns kvar. I båda gavlarna finns avgränsade rum med möjlighet till annan, ännu mer utåtriktad användning som exempelvis handel mot torget och café eller restaurang mot Klockparken. Mot parken planeras för en ny håltagning för utgång till en soltrappa för uteservering (som ligger på allmän platsmark). Mot gränden i norr planeras att delar av befintliga fönsteröppningar skärs ned i granitsockeln för att klara brandutrymningskrav.



Principbild över interiören med nya volymer i mittrummet. Bild: Koncept Stockholm.



Fasad mot gränden i norr. Bild: Koncept Stockholm.

Gestaltning för en levande stadsmiljö

För att åstadkomma en levande stadsmiljö är det viktigt att skapa mötesplatser av varierande slag som bjuder på olika upplevelser för att tilltala en bred allmänhet. Byggnadernas möte med marken utanför måste också ske på ett genomtänkt sätt för att aktiviteter inomhus och utomhus ska kunna berika varandra och skapa trygga miljöer. Inom planområdet finns en rad olika karaktärer på utomhusytorna: parken, förskolegård, torgytor med skolgård, idrottsplaner och plats för spontanidrott. Dessa tillsammans har en stor potential som framtida mötesplatser och rekreationsområden för hela Hjorthagen. Bejakandet av de olika karaktärerna bidrar till att den variation i upplevelse av rummen som finns i Gasverket idag lever vidare. Nedan presenteras principerna för de olika delarna inom detaljplanen med målet att skapa goda förutsättningar för en levande stadsmiljö.

Klockparken – upplevelser och rekreation

Detaljplanen innebär en restaurering av Klockparken som återtar sin ursprungliga roll som ”kronan på verket” med en stark, grön karaktär som kompletterar det hårdgjorda industriområdet. Den blir en finpark med historisk prägel som bjuder besökare att röra sig runt och mellan tegelklockorna. Den gröna miljön ska fungera för exempelvis uteserveringar och vid pauser i föreställningar. Klockparken blir också en av de viktigaste entréerna till hela gasverksområdet, entrén längs luftledningsstråket in mellan de ca 50 m höga tegelgasklockorna kommer att vara en unik upplevelse.



Illustration Klockparken. Av Sweco Architects.

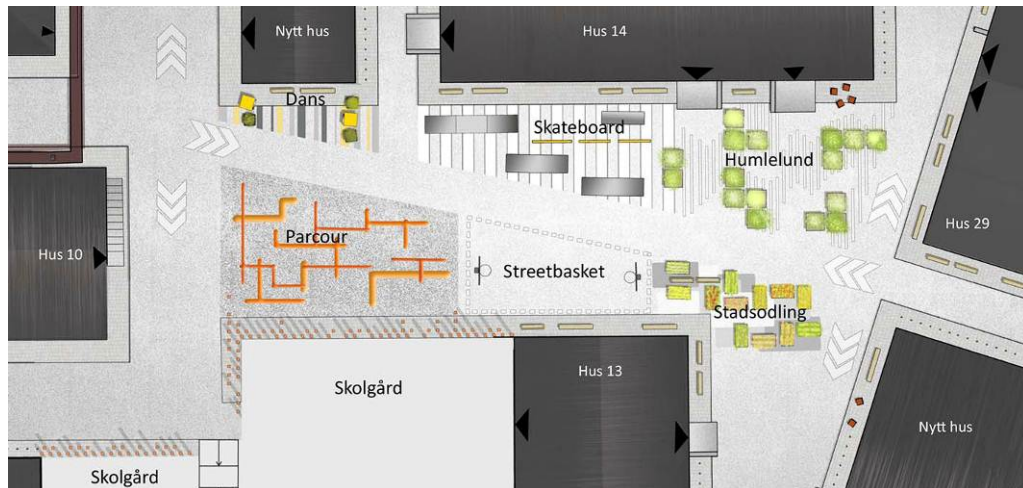
Plankartan reglerar att den skarpt skurna, gräsbeväxta sluttning som omger gasklocka 1 och 2 ska bevaras med undantag för öppningar för nödvändiga entréer och nödutrymning. På kartan regleras också att ett rekonstruerat Bobergsstaket ska sättas upp längs med Gasverksvägen i Klockparken, med undantag för entréer. Det befintliga staketet bedöms vara i för dåligt skick för att spara varför nytt staket efter samma form tillverkas och sätts upp.

Torgytorna – allmän plats och skolgård

För ett effektivt utnyttjande av marken kommer delar att samutnyttjas. Exempelvis kommer skolgården att vara tillgänglig för allmänheten efter verksamhetens timmar och aktivitetstorget är placerat i anslutning till skolan för att barn och ungdomar ska kunna använda detta under raster. Även idrottsplanerna ligger nära skolan och kan utnyttjas under raster.

Aktivitetstorget

Aktivitetstorget är utformat för att både utgöra en resurs för hela stadsdelen och besökare i Gasverket samt att kunna användas av skolan. Torget är ca 1200 m² stort. Utformningen är tänkt som ett golv som möbleras för att bevara Gasverkets karaktär av öppen torgyta. På torget uppmuntras till fysisk aktivitet och det finns plats för dans, parcour, basket, skate och odling.



Illustrationsplan över aktivitetstorget. Av Sweco Architects.

Skolgården

Skolgården är ca 3300 m² uppdelat på en övre skolgård (ca 2500 m²) och en nedre skolgård. Totalt motsvarar detta ca 3,65 m² per barn med 900 elever. Detta är en relativt liten andel gård per elev men med samutnyttjning av aktivitetstorget (1200 m²) och idrottsplatsen (med både 1600 m² spontanidrott och totalt 12 000 m² idrottsplaner) bedöms tillgången på friyta som god. För skolans ändamål har också viss andel cykelparkering förlagts på allmän platsmark (mellan hus 10 och F) för att uppmuntra samutnyttjning, och belastar på så vis inte heller skolans uteytor.

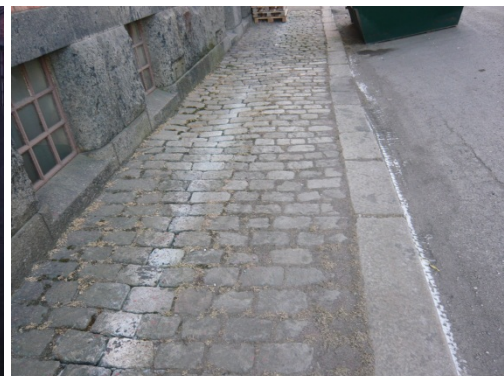
Att kunna röra sig fritt inom Gasverket är ett viktigt karaktärsdrag som ska bevaras i största möjliga utsträckning. Att delar av torgytorna blir skolgård innebär dock att dessa delar måste gränsas av men detaljplanen reglerar att en passage genom skolgården ska finnas för allmänheten. Mot aktivitetstorget är det av stor vikt att avskärmningen sker anpassat till den industriella och offentliga karaktären.

Det unika i utemiljön

Gasverket kommer att ha primära och sekundära stråk. Det primära stråket i öst-västlig riktning går längs med det bevarade luftledningsstråket mellan hus 9 och 10. Att bevara luftledningarna och annan produktionsteknisk utrustning i det offentliga rummet berikar upplevelsen av Gasverkets offentliga miljöer. Dessa skyddas i detaljplanen. Även stenbeläggningar inom Gasverket är unika, dessa är dock för tillfället borttagna för att området saneras. Plankartan reglerar att kantsten och rännsten längs gator samt gatsten kring hus, ska beaktas i utformning av yttre miljö. Ursprungliga, befintliga material ska om möjligt återanvändas.



Luftledningsstråket mellan hus 9 och 10.



Exempel på gatsten kring hus.

Hjorthagens idrottsplats

Notering

Efter granskningen och inför antagandet av detaljplanen har den delats i två delar. För denna detaljplan (2011-17188) innebär det att idrottshallen utgår och överförs till en egen detaljplan. I planbeskrivningen och i kvalitetsprogrammet för gestaltning finns beskrivningar av idrottshallen kvar för att ge en bild av helheten trots att det är utanför planområdet. Nytt diarienummer för idrottshallen är 2015-07196.

Detaljplanen bekräftar den pågående användningen (idrottsändamål) och innebär inga förändringar av konstgräsplanerna. Dock kan de få större utnyttjandegrad dagtid när skola och förskola byggs intill. Detaljplanen ger möjlighet till säsongsvis uppsättning av tält över den största bollplanen, för att kunna träna klimatskyddat vintertid. Det är av största vikt att tältet endast är uppsatt under vintermånaderna då det begränsar siktlinjerna i dalgången samt, om det var uppsatt sommartid skulle det också begränsa de ekologiska spridningssambanden.



Bild mot norr i dalstråket med tegelgasklockorna skymtandes bakom tältet som sätts upp säsongsvis för att kunna träna vintertid.

Planen reglerar att idrottshallens tak ska iordningställas för vistelse och plantering.



Bild över idrottshallens tak som iordningställs för vistelse och plantering. Bild: AIX Arkitekter.

Mötet mellan inne och ute



Bottenvåning i hus 10 öppnas upp i gränden mot hus 9, för att förbättra kontakten mellan verksamheten i byggnaden och livet utanför. Bild: Koncept Stockholm.

Utformningen av mötet mellan byggnaders insida och utomhusmiljön är av stor vikt för att skapa välkomnande, händelserika och trygga miljöer. Flera av de befintliga byggnaderna har slutna bottenvåningar. Genom att öppna upp dessa bidrar bebyggelsen till att stärka stadslivet vid gator, torg och platser. God gestaltning av bottenvåningar är också av största vikt för nybyggnationerna. De befintliga och nya byggnaderna bär på så vis också vidare arvet att inte ha några baksidor.

Grönytefaktor

För att aktivt arbeta med så många kvaliteter som möjligt i utemiljön arbetar staden med grönytefaktor. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är:

- att dämpa effekten av negativa klimatförändringar
- att tillföra sociala värden
- att gynna områdets biologiska mångfald

I handlingsprogrammet för Gasverket (exploateringskontoret, 2014a) anges att grönytefaktorn och lokalt anpassad grönska ska bidra både till att stärka industrikarakteren i området och ekosystemen samt bidra till rekreativa funktioner. För skola, förskola och idrott ska grönytefaktorn 0,6 uppnås. För ytterligare information hänvisas till *Grönytefaktor Gasverket Västra m.m – Skola och idrott* (Exploateringskontoret, 2014b)

För övriga befintliga byggnader råder speciella förutsättningar, kvartersmark omfattar enbart byggnaderna som alltså saknar egen uteyta. All omgivande mark är allmän platsmark. Stora kulturhistoriska värden påverkar hur tak, fasader m.m. kan anpassas för grönska varför inga krav ställs på grönytefaktorn för dessa byggnader (Exploateringskontoret, 2014c).

Reglering för kulturhistoriska värden

Gasverket är ett unikt område vars värden skyddas i detaljplanen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser samt utformningsbestämmelser. Dessa omfattar både byggnader och utemiljöer. Huvuddelen av byggnaderna inom gasverksområdet har varit tegelskal kring en processanläggning. När Gasverket omvandlas och byggnaderna fylls med nya verksamheter kommer kraven på byggnaderna att förändras. Skyddsbestämmelserna (q) syftar till att bevara de kulturhistoriska värden som är viktiga för att områdets karaktär och särart ska bestå. Främst gäller detta byggnadernas konstruktion och yttre utformning men också vissa element i den yttre miljön och interiör inredning.

Processerna inom Gasverket har förändrats över tid och i de flesta byggnader finns endast rester kvar av utrustningen och inredning. Rördragningar, ibland i imponerande dimensioner, reglage, styrinstrument, armaturer, kolfickor, kakel och tilesgolv som finns kvar i byggnaderna har kulturhistoriska värden och ska betraktas som tillgångar i framtida omvandling, men är ibland svåra att bevara om byggnaderna ska kunna utnyttjas på nya sätt. Varsamhetsbestämmelserna (k) omfattar de element som är viktiga att beakta vid förändringar för att den industriella karaktären i byggnaderna ska kvarstå. Även enstaka rester kan berätta en intressant historia.

Planbestämmelser

Av utrymmes- och pedagogiska skäl hänvisar plankartan i flera bestämmelser till detta kapitel. Texterna nedan är att likställa med planbestämmelser på plankartan.

Allmän platsmark

Skyddsbestämmelser

- q1 Produktionsteknisk utrustning, stentrappa och gaslyktor i den yttre miljön som ska bevaras. Med produktionsteknisk utrustning menas gasregulatorer, luftledningsstråkets stolpar med stålkonsoler och horisontell ledningsstege ovan mark samt ledning som går ner i mark, se bilder nedan. Med stentrappa och gaslyktor avses element framför hus 7, se bild nedan.



Bild gasregulator invid gasklocka 2.



Bild gasregulatorer (med tillfälliga skydd) mellan gasklocka 1, 2 och hus 7.



Bild luftledningsstråk mellan hus 9 och 10.



Bild luftledningsstråk mellan gasklocka 1 och 2.



Gaslyktor och stentrappor framför hus 7.

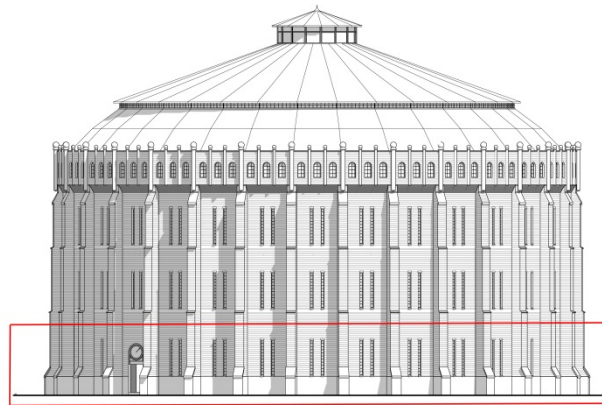
Kvartersmark

I – Gasklocka

q3 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras.
Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.

Yttertakets form, med olika nivåer, fall och släta taktäckning med ljusinsläpp från lanternin och fönsterrad av trä med dess detaljer ska bevaras.

Fasad ovan bottenvåning (se bild nedan) får inte förändras, vilket bland annat innebär att mur, strävpelare och utsmyckning av tegel, kalkstensdetaljer samt muröppningar med fönster ska bevaras.



Principbild med röd markering som illustrerar vad som avses med bottenvåning.

Ursprunglig portal med skjutdörrar, mätartavla och invändiga delar för mätarens konstruktion ska bevaras.

Större delen av det interiöra taket och dess konstruktion ska vara möjligt att se från rummets golvnivå. Delar som skymms ska vara

möjliga att se från andra punkter i rummet. Minst två tredjedelar av den karaktäristiska rumsvolymen ska bevaras.

Interiört ska yttermurarna tillsammans med produktionsteknisk utrustning i form av reglage, trappor, gångbryggor etc. i huvudsak bevaras.

Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk och takfackverk.

- k1 Vid ändring av bottenvåningen ska den slutna karaktären med kraftig murverkan accentuerad av stensockel, strävpelare samt repetitivt satta fönstermuröppningar bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning.

Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med respekt för ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket.

Vid ändring ska de putsade murarna beaktas.

2 – Gasklocka

- q4 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras. Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.

Yttertakets form, med olika nivåer, fall och släta taktäckning med ljusinsläpp från lanternin och fönsterrad av trä med dess detaljer ska bevaras.

Fasad ovan bottenvåning (se bild ovan) får inte förändras, vilket innebär att mur, strävpelare och utsmyckning av tegel, kalkstensdetaljer samt muröppningar med fönster ska bevaras.

Ursprunglig portal, med trappa, skjutdörrar, mätartavla och invändiga delar för mätarens konstruktion ska bevaras.

Det interiöra taket ska bevaras.

Minst 50 % av den karaktäristiska rumsvolymen ska bevaras.

Interiört ska yttermurarna tillsammans med produktionsteknisk utrustning i form av reglage, trappor, gångbryggor etc. i huvudsak bevaras.

Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk och takfackverk.

- k2 Vid ändring av bottenvåningen ska den slutna karaktären med kraftig murverkan accentuerad av stensockel, strävpelare samt repetitivt satta fönstermuröppningar bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning.

Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med respekt för ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket.

Vid ändring ska de putsade murarna beaktas.

5 – Gasklocka

q12 Gasklockan får inte rivas. Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare samt nödvändiga tillägg för att kunna ta sig in i gasklockan.

Yttre detaljer i form av stödben, stege och räls ska bevaras.

k10 Gasklockans karaktär av svävande, sluten sfär ska beaktas vid ändring så att gasklockans ursprungliga konstruktion, kulör, form och funktion kan avläsas och upplevas.

7 – Mätarehus, norra delen

q5 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras. Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.

Fasaden får inte förändras, vilket innebär att mur och utsmyckning av tegel, dekorativ natursten samt muröppningar med fönster ska bevaras. Även portal med dörrblad ska bevaras.

Minst 50 % av den karaktäristiska rumsvolymen ska bevaras.

Produktionsteknisk utrustning ska bevaras till minst 20 % och visa gasens väg genom systemet och byggnaden. Med byggnaden avses här både norra och södra delen av hus 7 (se nedan).

Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk, pelare, bjälklag och takstolar. I det fall ett bjälklag inte är möjligt att restaurera p.g.a. bristande teknisk bärighet kan ett nytt bjälklag byggas med utgångspunkt tagen i befintlig utformning.

k3 Vid ändring ska takformen bevaras. Yttertakets obrutna fall och smäckra utförande vid takfot med synliga taktassar och anslutningar ska beaktas.

Vid ändring av fönsterpartier bör ursprunglig utformning eftersträvas.



Ursprunglig utformning av fönsterpartier.

7 – Mätarehus, södra delen

q6 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras. Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.

Fasaden får inte förvanskas, vilket innebär att tegel, natursten, putssockel, trappa, portöppning och muröppningar med fönster ska bevaras.

Produktionsteknisk utrustning ska bevaras till minst 20 % och visa gasens väg genom systemet och byggnaden. Med byggnaden avses här både norra och södra delen av hus 7 (se ovan).

Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk, pelare, bjälklag och takstolar. I det fall ett bjälklag inte är möjligt att restaurera p.g.a. bristande teknisk bärighet kan ett nytt bjälklag byggas med utgångspunkt tagen i befintlig utformning.

- k4 Vid ändring ska takformen bevaras. Yttertakets obrutna fall och smäckra utförande vid takfot med synliga taktassar och anslutningar ska beaktas vid ändring. Rumsvolym och synlig takkonstruktion ska beaktas vid ändring.

Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med respekt för ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket.

Vid ändring ska äldre snickerier och detaljer samt äldre ytskikt och dörrkarmar beaktas.

9 – Regenerationshus

- q7 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras. Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.

Takform med lanternin ska bevaras.

Fasad ovan bottenvåning får inte förändras, vilket innebär att tegelfasader och muröppningar med fönster ska bevaras.

Det centrala rummets sammanhängande rumsvolym, med dubbel våningshöjd och entresol ska bevaras till minst en tredjedel.

Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk, pelare, bjälklag och takstolar. I det fall ett bjälklag inte är möjligt att restaurera p.g.a. bristande teknisk bärighet kan ett nytt bjälklag byggas med utgångspunkt tagen i befintlig utformning.

- k5 Vid ändring ska yttertakets obrutna takfall och smäckra utförande vid takfot och anslutningar beaktas, liksom lanterninens fönster med dess material, uttryck, proportionering och profilering. Uppfordringsverkets takuppbyggnad kan ändras till ny volym av samma storlek.

Vid ändring av bottenvåningen ska bl.a. tegelfasadens kraftiga murverkan, stensockeln, ursprungliga portöppningar och dörrblad samt den rytmiska fönstersättningen beaktas.

Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med respekt för ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket.

Vid ändring ska synliga interiöra takkonstruktioner samt produktionsteknisk utrustning beaktas. Med produktionsteknisk utrustning avses manöverbord, travers, traversbana och myrmalmsfyllningsöppningar i bjälklag.

Vid ändring ska putsade väggar, äldre snickerier och detaljer, t.ex. fönsterbänkar och dörrkarmar beaktas.

10 – Reningshus

- q8 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras.
Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.
Ursprunglig takform med lanternin ska bevaras.
Befintliga dörrar ska bevaras.
Fasad ovan bottenvåning, samt hela gavelfasaden mot öster, får inte förändras, vilket innebär att tegelfasader och muröppningar med fönster ska bevaras.
Rumsvolym mot östra gaveln ska bevaras.
Det centrala rummets sammanhängande rumsvolym, med dubbel våningshöjd och entresol ska bevaras till minst en tredjedel.
Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk, pelare, bjälklag och takstolar. I det fall ett bjälklag inte är möjligt att restaurera p.g.a. bristande teknisk bärighet kan ett nytt bjälklag byggas med utgångspunkt tagen i befintlig utformning.
- k6 Vid ändring ska yttertaket obrutna takfall och smäckra utförande vid takfot och anslutningar liksom lanterninens fönster med dess material, uttryck, proportionering och profilering beaktas.
Vid ändring av bottenvåning mot norr (längdfasad), söder (längdfasad) och väster (gavelfasad) ska följande karaktärsdrag beaktas: sluten karaktär med kraftig murverkan accentuerad av stensockeln, ursprungliga portöppningar med dörrblad och dörrkarmar och grupperade fönsteröppningar.
Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med respekt för ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket.
Vid ändring ska synliga interiöra takkonstruktioner samt produktionsteknisk utrustning beaktas. Med produktionsteknisk utrustning avses travers och myrmalmspåfyllningsöppningar i bjälklag.
Vid ändring ska äldre snickerier, detaljer och inredning, fönsterbänkar, gjutjärnstrappor samt äldre ytskikt beaktas.

11 – Förråd

- q11 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras.
Ursprunglig takform med takkupor, tegelfasader, stensockel, ursprungliga fönster och fönsteröppningar samt portöppningar ska bevaras.
Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk, pelare, bjälklag och takstolar. I det fall ett bjälklag inte är möjligt att restaurera p.g.a. bristande teknisk bärighet kan ett nytt bjälklag byggas med utgångspunkt tagen i befintlig utformning.
- k9 Vid ändring ska yttertaket takfall, brutet endast av takkuporna, dörrblad och den panelklädda takfoten beaktas.

Vid ändring ska äldre snickerier t.ex. ursprungliga innerbågar, äldre ytskikt samt till produktionsteknisk utrustning i form av telfer beaktas.

13 – Verkstadshus II, tegeldelen (södra delen)

- q10 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras.
Ursprunglig takform med murade skorstenar ska bevaras.
Fasad ovan bottenvåning mot norr, öster och väster får inte förändras, vilket innebär att tegelfasader samt muröppningar med fönster fönsteröppningar ska bevaras.
Produktionsteknisk utrustning i form av travers ska bevaras.
Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses murverk, pelare, bjälklag och takstolar. I det fall ett bjälklag inte är möjligt att restaurera p.g.a. bristande teknisk bärighet kan ett nytt bjälklag byggas med utgångspunkt tagen i befintlig utformning.
- k8 Vid ändring ska yttertakets dekorativa skorstenar och obrutna takfall med smäcker takfot och synliga taktassar beaktas.
Vid ändring av bottenvåningen samt hela fasaden mot söder ska tegelmur, stensockel, ursprunglig portöppning med beslagna dörrblad och grupperade fönsteröppningar beaktas.
Kompletterande inre fönsterbågar ska utformas med respekt för ursprunglig arkitektonisk utformning och får inte dominera det exteriöra uttrycket.
Vid ändring ska rumsvolymer, snickerier, detaljer och fast inredning beaktas.

13 – Verkstadshus II, putsdelen (norra delen)

- q9 Byggnaden får inte rivas. Bärande konstruktioner ska bevaras.
Byggnaden får inte byggas till, annat än i form av källare.
Förtydligande: Med bärande konstruktioner avses ytterväggar, pelare och takstolar.
- k7 Vid ändring ska ursprunglig takform bevaras. Yttertakets obrutna takfall, fasadens utformning med putsade ytor, portöppningar och fönsterpartier ska beaktas vid ändring.

Markens anordnande

- q13 Element i den yttre miljön som ska bevaras: stentrappor vid entré till hus 7 (norra delen), stentrappor vid entré till gasklocka 1 och 2, hus 10 samt minst en av stentrapporna framför hus 11.



Gaslyktor och stentrappor framför hus 7. Bilden visar även tegelutsmyckning, stensockel, stendetaljer, dekorativ sten, fönsteröppningar samt portöppning med dörrblad som ska bevaras enligt q5 ovan.



Trappan framför hus 10. Bilden visar även tegelfasader, tegelutsmyckning, stendetaljer och stenutsmyckning samt fönsteröppningar med bågar och karmar som ska bevaras enligt q8 ovan.



Stentrappa vid entré till gasklocka 1. Bilden visar även den ursprungliga portöppningen med skjutdörrar och mätartavla som ska bevaras enligt q4 ovan.



Stentrappa vid entré till gasklocka 2. Bilden visar även den ursprungliga portöppningen med skjutdörrar och mätartavla som ska bevaras enligt q3 ovan.



Stentrapporna framför hus 11, varav minst en ska bevaras.

Lovplikt och byggnadsteknik

Underhållsåtgärder

Eftersom områdets befintliga byggnader har sällsynt höga arkitektoniska och kulturhistoriska värden reglerar plankartan att lovplikten utökas till att även omfatta underhållsåtgärder som berör delar och/eller detaljer som omfattas av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelserna (k och q).

Ändringar

Ändringar som innebär att byggnaden tas i anspråk för väsentligt ändrad användning, inredande av ytterligare lokal eller som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende kräver alltid bygglov.

Ändringar interiört som väsentligt ändrar planlösning, påverkar konstruktion, bärande delar, m.m., omfattas av anmälningsplikt. Sådana ändringar får inte strida mot skydds- och varsamhetsbestämmelserna, om de gör det kan startbesked nekas. Vissa byggnader är idag tomma skal (exempelvis gasklockorna), vid byggnation av större interiöra element, exempelvis nya bjälklag, tolkas detta som en väsentlig förändring av planlösning och kräver anmälan. I de fall interiöra rumsvolymer och interiöra detaljer berörs av skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser rekommenderas att kontakt tas med stadsbyggnadskontorets bygglovavdelning.

Föroreningar i mark och byggnader

Plankartan reglerar att bygglov för skoländamål får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för skoländamål har säkerställts genom att markföroreningar dokumenterat har avhjälpats på tomten. För avhjälpande av markföroreningar tillämpas platsspecifika riktvärden, riskbedömning och åtgärdsplan, vilka har utarbetats i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning "Riktvärden för förorenad mark" samt i samråd med Miljöförvaltningen i Stockholm.

Avhjälpande åtgärder avseende föroreningar i mark och byggnader föregås av anmälan till tillsynsmyndigheten i enlighet med förordningen om miljö- och hälsoskydd (1998:899, 28§). Avhjälpandeåtgärder avseende föroreningar genomförs i nära dialog med tillsynsmyndigheten och med regelbundna tillsynsmöten.

Gällande själva byggnaderna hanteras skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö, säkerhet vid användning samt övriga tekniska egenskapskrav inom ramen för kontrollprocessen enligt 10 kap. PBL. Utöver detta regleras på plankartan att "Befintliga byggnader ska saneras och byggas om så att de blir lämpliga för avsedd verksamhet med avseende på föroreningssituationen." samt att "Nya byggnader ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och verksamhetsyta. Bottenplatta och källarmurar ska utföras som gas- och vattentäta konstruktioner upp till markytan.". För att långsiktigt säkerställa att markanvändningen är lämplig är det av stor vikt att de tekniska lösningarna kommer till stånd.

Rivning av hus 28 och hus 31

Detaljplanen förutsätter att hus 28 och hus 31 rivs, på plankartan regleras att rivningslov inte behövs för dessa byggnader.

Utdrag ur baskartan januari år 2015 som visar placering av hus 28 och hus 31 (i rött).



Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklister prioriteras framför privatbilen i Norra Djurgårdsstaden. Inom och i anslutning till planområdet innebär detta att ett väl utbyggt gång- och cykelvägsnät skapas med gena kopplingar till olika målpunkter. Eftersom Gasverket tidigare varit stängt för allmänheten innebär detta också att nya entréer skapas, detta är grundläggande för att området ska levandegöras. Vad detaljplanen innebär för gång- och cykelvägar beskrivs nedan.

Gångbanor skapas på båda sidor Bobergsgatan och längs Gasverksvägen. Enkelriktade cykelbanor kommer anläggas på respektive sida Bobergsgatan och Gasverksvägen kommer att ha en dubbelriktad cykelbana mellan Bobergsgatan och skolan.



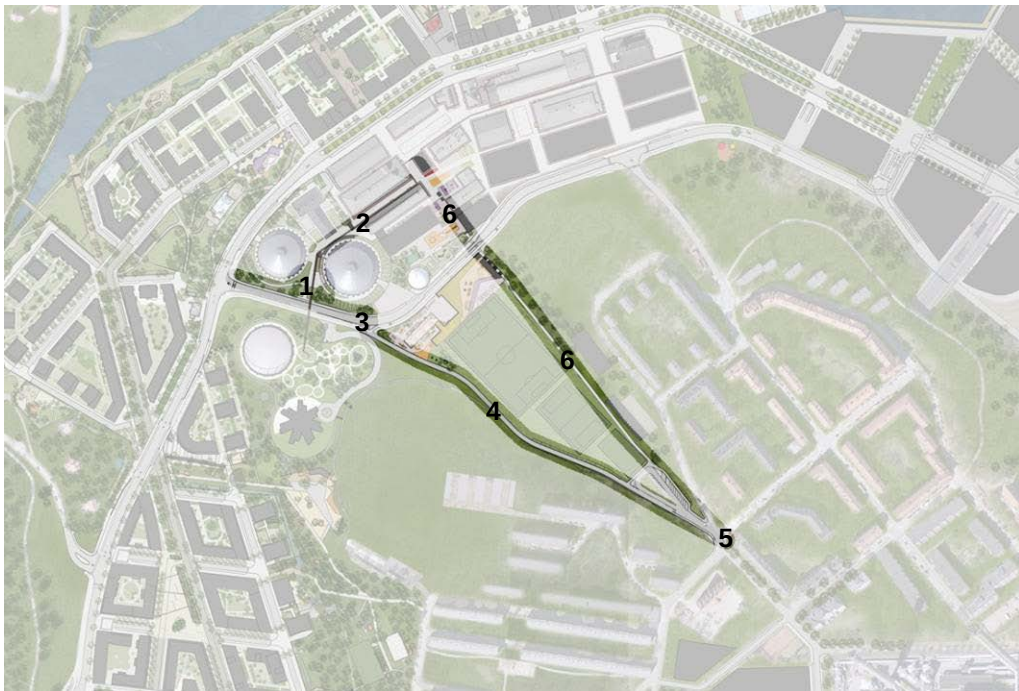
Principsektion över Gasverksvägen med 2,5 m gångbana på respektive sida vägen, 2,5 m dubbelriktad cykelbana på södra sidan mellan skolan och Bobergsgatan samt 7,0 m körbana. Sektion av Grontmij och Sweco Architects.

Gasverksvägen dras om vid hus 11 (se karta nedan) vilket ger bättre sikt i kurvan och en mindre brant profil, bättre anpassad till busstrafik.



Baskarta med blå markering av Gasverksvägens befintliga läge, orange för framtida läge. Orangea linjer visar nya byggnader.

En ny entré skapas (1 på kartan nedan) mellan gasklocka 1 och 2. Hit kommer man tillgängligt in i området (2) både från Bobergsgatan och från Hjorthagens tunnelbanestation. Ett övergångsställe (3) planeras där gång- och cykelvägen längs idrottsplatserna (4) ansluter till Gasverksvägen. Övergångsstället får betydligt bättre sikt och därigenom säkerhet än i dagsläget. Detta blir det naturliga stråket mellan Hjorthagens tunnelbanestation (5) och Gasverket. Mellan tunnelbanestationen och Gasverket skapas ett nytt gångstråk (6) längs idrottsplatsens östra sida med ny trappa vid idrottshallen. Detta stråk fortsätter över Gasverksvägen med övergångsställe och över skolgården och når, efter ytterligare en trappa, Gasverkets centrala delar.



Illustrationsplan som markerar ny entré (1) varifrån man tillgängligt kan ta sig in i Gasverket (2). Nytt övergångsställe (3) från gång- och cykelvägen (4) mot tunnelbanestationen (5). Ett nytt gångstråk skapas på idrottsplatsens östra sida (6) som via trappor når centrala Gasverket.

Gasverksvägen får en ny busshållplats med timglasutformning intill idrottshallen/skolan. Utformningen medför hastighetsdämpning av trafiken och möjliggör trafiksäkra övergångsställen på platsen.



Sektion över avsmalningen längs Gasverksvägen med hållplats mellan skolan och idrottshallen. Sektion av Grontmij och Sweco Architects.

Cykelparkeringar regleras i hållbarhetskraven. För kvartersmark gäller följande krav:

- kontor: 15platser/1000 m² eller 0,25 plats/anställd.
- handel, service, nöje, skola, förskola: 0,25 plats/anställd.
- skola 70 platser/100 elever från 12 år och uppåt.
- idrottshall 35 platser/100 besökare.

För allmän plats gäller:

- Handel och service: 20-30 platser/ 1000 m²
- Scen och evenemangsalokaler: 35 platser/ 100 besökare
- Museum: 10 platser/100 besökare

Samnyttjande av cykelparkeringar har särskilt studerats inom detta område där flera cykelparkeringar kan utnyttjas för flera verksamheter med besökstoppar på olika tider. Exempelvis kan skolas platser utnyttjas kvällstid för idrottshall, scen och spårvägmuseum eftersom alla verksamheter ligger nära varandra. Samutnyttjningen innebär att man ser till en god helhetslösning inom området och att man kan tillgodoräkna sig intilliggande platser för att lösa sitt behov. Kvalitet på cykelparkeringar är viktigare än kvantitet. Att skapa platser nära målpunkter/entréer med möjlighet till ramlås är exempel på kvalitet. Inom planområdet finns totalt närmare 600 cykelparkeringsplatser vilket bedöms täcka de sannolika behoven för alla verksamheter.

Kollektivtrafik

Bobergsgatan planeras i framtiden att trafikeras av en ny stombusslinje. Hållplatser är planerade väst om korsningen Bobergsgatan/Gasverkssvägen samt intill hus 30 på Bobergsgatan. Gasverkssvägen kommer även fortsättningsvis att trafikeras av lokalbuss 55 som dock får ny hållplats i avsmalningen mellan skola och idrottshall. Ingen förändring sker gällande spårbunden kollektivtrafik i och med planförslaget.

Biltrafik och leveranser

Torgytorna inom Gasverket planläggs som allmän plats, gågata (där det inte är möjligt att framföra fordon) samt som gångfartsgata. Trafikmässigt kommer största delen av området att regleras som *gågata*. Detta innebär att endast trafik med ett ärende (t.ex. att angöra en entré eller leverera varor) i området tillåts. Alla leveranser ska dock i första hand hänvisas till gatorna runt omkring, Bobergsgatan eller Gasverkssvägen. Gasklocka 1 är den enda byggnaden som angörs direkt från Bobergsgatan. Med infart från Bobergsgatan angörs följande byggnader via torgytorna:

- hus 7 in genom befintlig ramp på byggnadens östra sida.
- hus 9 och hus 10.

Följande byggnader angörs från Gasverkssvägen;

- gasklocka 2 och gasklocka 5 via gemensam inlastningszon (se utveckling nedan).
- skolans hus 13, F, G och H genom lastficka intill hus H.
- hus 11 och hus K via gemensam angöringszon.

Befintliga byggnader vid Hjorthagens IP angörs inom kvartersmark på befintliga gångar. Med undantag för gasklocka 5 klarar samtliga verksamheter angöring till en entré inom 10 m. Angöring för gasklocka 5 klaras inom 32 m på grund av nivåskillnader som behöver tas upp med ramp.

Bilparkering

På gågata får man inte parkera utan endast stanna för att släppa av eller hämta upp någon eller något. Undantaget är om man har handikapptillstånd, då får man som besökare parkera i 3 timmar på valfri plats (inga generella platser skyltas). Om någon verksamhet kräver handikapparkering för de arbetande kompletteras med anvisad plats i efterhand. För idrottshall och förskola finns två handikapparkeringar på den gemensamma ytan.

I anslutning till idrottsplanerna finns parkeringsplatser. Inom planområdet i övrigt finns ingen plats för bilparkering. I kommande utvecklingsetapper inom Hjorthagen, mot Ropsten, planeras parkeringsgarage för allmänt behov. Avståndet från planområdet till dessa är att likställa med avståndet till spårbunden kollektivtrafik. Samtliga funktioner inom detaljplanen bedöms klara sitt transportbehov med goda förutsättningar för gående, cyklister och med bra kollektivtrafik. Respektive verksamhet ansvarar för att aktivt arbeta med mobilitetsfrågor, exempelvis för scenverksamheten i gasklocka 2 kan det innebära att vid biljettköp informera om färdmedelsmöjligheter och cykelvägar, information på plats, eventvärdar, att arbeta aktivt med SL om kollektivtrafikförstärkning vid stora evenemang etc.

Avfallshantering

Samtliga funktioner ska ha sopsugsinkast för tre fraktioner samt miljörum för hantering av övriga fraktioner. Med undantag för gasklocka 5 finns möjlighet för alla funktioner att anordna miljörum inom 10 m från angöring. För gasklocka 5 är detta avstånd 37 m vilket överstiger kraven (på 10 m), för att lösa detta finns möjlighet för gasklocka 5 att samordna sitt miljörum med annan verksamhet inom området som klarar avståndskraven.

Tillgänglighet

I ett befintligt område, byggt utan gällande tillgänglighetskrav och där vissa byggnader aldrig var ämnade att gå in i, blir denna fråga extra viktig att belysa. Utomhus är det primära stråket tillgängligt, medan sekundära stråk har trappkopplingar för att ta upp nivåskillnaderna. Ramper i dessa lägen (t.ex. öster om idrottshallen) har utretts men skulle bli så långa och därmed innebära så stora negativa konsekvenser för utemiljön att de inte bedömts som rimliga. Idrottshallens tak nås via två gångstråk, ett tillgängligt och ett med trappor från Gasverket. I byggnaden för ny idrottshall finns möjlighet att ha ett trapphus med hiss upp på taket för att få god tillgänglighet från Gasverksvägen och idrottshallen.

De flesta byggnaderna klarar stadens krav på maximalt 10 m mellan möjlig angöringsplats och entré. Entréer till gasklocka 1 och 2 i Klockparken nås inom 25 m från angöringsplats mellan klockorna och klarar således BBRs krav. Gasklocka 5 och hus 7 klarar inte BBRs krav, det har bedömts medföra alltför stora negativa konsekvenser på yttre miljöer och byggnaderna att avsteg anses motiverade. För gasklocka 5 beror det på en nivåskillnad mellan gata och entré som tas upp via ramp, entré nås inom 37 m. För att klara angöring inom 25 m skulle klockan behöva flyttas i höjddled alternativt byggas till på ett sätt som skulle strida mot skydds- och varsamhetsbestämmelserna. Inget av dessa förslag anses lämpligt. Hus 7 ligger ur tillgänglighetsmått mätt sämst placerad, i parkmiljön och upphöjd över intilliggande gator. Gamla huvudentrén mot Bobergsgatan nås via trappor, östra delen nås via en brant ramp från

gångfartsområdet och södra entrén nås från parken via trappor. Ur kulturmiljöhänsyn är den södra entrén minst känslig att förändra, där kan ramp anordnas för att ta upp höjdskillnaderna från parken. Dock är avståndet från angöringsplats långt. Från angöringsplatsen mellan gasklocka 1 och 2 till södra entrén är avståndet ca 45 m. Att förlänga allmän plats gata från angöringsplatsen vidare in i parken bedöms olämpligt då stor del av parken skulle försvinna. Om man istället använder rampen från gångfartsområdet (öster om hus 7) upp till parken och entrén är avståndet ca 90 m. Avståndet skulle kunna kortas till ca 30 m om en allmän hiss installeras, detta alternativ har dock inte utretts under planarbetet.

Flera byggnader har trappor vid entréerna, här krävs ramper på flera platser för att ta upp de befintliga nivåskillnaderna mellan mark och golvnivå. Där sådana anordnas på kvartersmark har de en lutning på 1:12 som brantast, på begränsade sträckor. Invändigt installeras hissar i samtliga byggnader för att klara tillgänglighetskraven.

Teknisk försörjning

Se kapitlet Genomförande

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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 har gjorts. De miljöaspekter som har bedömts ge en risk för betydande miljöpåverkan är kulturmiljö och naturmiljö vilka redovisas i MKB:n. Nollalternativ redovisas också i MKB:n liksom följande miljöfrågor som bedömts ha betydelse för projektet; förorenad mark, vattenkvalitet och dagvattenhantering, trafikbuller, risk kopplat till naftalagren, konsekvenser för barn och ungdomar samt byggskedets miljökonsekvenser.

Sammanvägd bedömning

Planförslaget innebär en stor förändring av området då det omvandlas från en stängd industri till öppen stad. Detaljplanen bedöms få mycket positiva konsekvenser utifrån barnens perspektiv, för föroreningssituationen som avhjälps samt för de långsiktiga naturvärdena förutsatt att kompensationsåtgärder genomförs. Bulleraspekten bedöms kunna hanteras med bullerdämpande åtgärder och vattenkvaliteten i Husarviken bedöms få små positiva konsekvenser. Naftalagren bedöms inte påverka planområdet.

Nya verksamheter i befintliga byggnader ställer nya krav gällande såväl funktion, teknik och tillgänglighet som gestaltning. Hur de kulturhistoriska värdena ska tas tillvara har varit den enskilt största frågan under planprocessen. Planförslaget med dess förändringar och tillägg påverkar de kulturhistoriska värdena både positivt och negativt. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammanfattningsvis, gällande kulturmiljöfrågorna, att detaljplanen innebär ett långsiktigt bevarande av denna del av Gasverket och att stora upplevelsevärden tillskapas. Detaljplanen bedöms innehålla verksamheter som tillför stora värden både för stadsdelen och för Gasverkets nya fas och att förslaget är väl

anpassat till de kulturhistoriska värdena, både gällande befintliga byggnader och yttre miljö.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en avvägning mellan de positiva och de negativa konsekvenserna som planförslaget innebär och bedömer sammanvägt att de positiva konsekvenserna av förslaget överväger.

Rivning av hus 28

Ambitionen har varit att kunna bevara byggnad 28. Byggnad H för skola innebär dock att befintliga hus 28 måste rivas, en förlust ur kulturhistorisk synvinkel. Stadsbyggnadskontoret har studerat att placera en ny skolvolymp på annan plats intill hus 13. Alternativen tar torgmiljöer i det mer känsliga kärnområdet i anspråk och har bedömts ge större negativa konsekvenser för de kulturhistoriska värdena.

Byggnad 28 är Gasverkets första marketenteri, inom Gasverket finns ytterligare ett marketenteri (hus 15, 16) som staden avser att bevara i kommande detaljplan. Hus 28 är utformad som en trävilla i ett och ett halvt plan under ett högt mansardtak. Arkitektoniskt påminner detta hus om de tre ingenjörsvillorna i västra delen av gasverksområdet. Dessa fyra villor har haft en ursprunglig funktion som kompletterar gasproduktionen. De tre ingenjörsvillorna är bevarade och skyddas i detaljplan (dp 2001-07633). I och med detta finns det exempel på marketenteri samt villor med kompletteringsfunktioner bevarade inom gasverksområdet. Med en ny volym H kan leveranser till skolan ske direkt från Gasverksvägen, på så vis undviks leveranser över skolgård och i kärnan av Gasverket.

Utifrån ovan gör stadsbyggnadskontoret den sammantagna bedömningen att en rivning av hus 28 kan motiveras.

Rivning av hus 31

För att få levande miljöer är det av största vikt att samtliga byggnader och verksamheter runt torgen bidrar till detta. Hus 31 är helt slutet och dess innehåll (transformatorstation) bidrar inte alls till att stärka stadslivet inom Gasverket. Funktionen behövs inom Gasverket men stadsbyggnadskontoret bedömer det som mer lämpligt att placera behövda teknikutrymmen i garagevåning i kommande detaljplan istället för att ta värdefull plats i marknivå för sådana ändamål. Det innebär en viss kulturhistorisk förlust att byggnaden rivs men stadsbyggnadskontoret bedömer att de positiva värden som tillskapas genom den nya byggnaden (hus A) överväger stort och att en rivning är motiverad.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Sammantagen påverkan på det kulturhistoriska värdet beskrivs sammanfattningsvis enligt följande i den antikvariska konsekvensanalysen (Nyréns Arkitektkontor, 2015):

Planläggningen innebär att bebyggelse och yttre miljö ges ett långsiktigt skydd i detaljplan. En förutsättning för att detta ska kunna ske är att området utvecklas till en stadsdel med ett rikt innehåll, vilket i sig innebär att olika samhällsintressen ställs mot varandra.

En ombyggnad som möjliggör en långsiktig förvaltning av fastigheten, med möjligheter till marknadsmässiga hyresintäkter, bidrar till att gasverksbebyggelsens kulturvärde kan fortbestå långsiktigt.

I flera fall innebär de föreslagna åtgärderna att det kulturhistoriska värdet minskar t.ex. genom att den industrihistoriska läsbarheten försämras. Ett exempel på det är de stora förändringar det innebär att Gasverksvägen till delar dras om och att den nya skolan och idrottshallen förläggs till tomtens södra del. Förutom påverkan på den yttre miljön innebär exploateringen att två byggnader rivs - det f.d. marketenteriet, hus 28 och transformatorstationen, hus 31. Andra förslag till ombyggnader ger å andra sidan förutsättningar att med minsta möjliga påverkan på byggnadens kulturhistoriska värde ställa om den till en ny funktion. Enligt de förslag som tagits fram för hus 9 och 10 hör såväl exteriör som interiör till den kategorin, det under förutsättning att den höga arkitektoniska ambitionsnivån fullföljs i utförandet.

Ombyggnaden av gasklocka 2 till hus för scenkonst kommer att vara genomgripande och innebär en negativ inverkan på dess kulturhistoriska värde. I det programarbete som bedrivits inför den komplexa ombyggnaden med de många funktionskraven har alla parter gjort sitt yttersta för att möjliggöra ett genomförande utan att byggnaden eller den yttre miljös kulturhistoriska värde ska minska till den grad att ombyggnaden kan betraktas som en förvanskning (PBL 8:13 - förbud mot förvanskning). Eftersom ombyggnaden av gasklocka 2 ligger nära gränsen för förvanskning är det särskilt betydelsefullt att utförandet sker enligt detaljplan, utan avsteg i bygglovskedet. Särskilt viktigt är därför också att genomförandet sker med hög arkitektonisk verkshöjd och fullödigt utförande.

Beträffande mätarehus 7 och gasklocka 1 bedöms dessa utifrån de skydds- och varsamhetsbestämmelser som de åsatts i förslaget till detaljplan. I båda fallen ger planbestämmelserna ett mycket gott skydd till byggnadernas exteriörer där endast ett minimum för entréer, inlastning och utrymning får förekomma. Planbestämmelserna ger också ett interiört skydd för rumsligheterna och delar av den produktionstekniska utrustningen samtidigt som en ombyggnad för verksamhet/scen görs möjlig. Under förutsättning att dessa bestämmelser efterlevs kommer även här påverkan på det kulturhistoriska värdet att vara begränsat med hänsyn till att byggnaden ges en funktion.

De exteriöra ändringar och interiöra anpassningar som detaljplanen möjliggör måste göras med lyhördhet mot bebyggelsens kulturvärden för att lösningarna ska få bästa tänkbara tonträff.

Som en följd av detaljplanens genomförande, med de tillägg som görs, kommer den sammantagna påverkan på Gasverkets kulturhistoriska värde att vara avsevärt. Eftersom tilläggen görs i en del av området där påverkan på kärnområdet begränsas, är den antikvariska bedömningen i denna konsekvensanalys att exploatering trots allt kan ske enligt föreslagen detaljplan.

Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården

Hur riksintresset tas tillvara i detaljplanen sammanfattas enligt följande (Nyréns Arkitektkontor, 2015):

En negativ påverkan som detaljplanen kommer att ha på riksintresset är att topografin ändras i mötet mellan Hjorthagen och Gasverket. Gasverksvägen dras om och delar av slutningen mot idrottsplatsen motbyggs med nya byggnader. Längs Gasverksvägen från öster kommer berget att skymmas av den nära gatan liggande idrottshallen (K). Möjligen kan påverkan betraktas som begränsad då Hjorthagsberget intill trots allt inte byggs emot.

Hur den nya bebyggelsens skala och utformning påverkar miljön, både med hänsyn till befintlig bebyggelse och topografi, är väsentligt att beakta. Idrottshallen (K) bryter mot miljön med sitt direkta läge med glasfasad mot Gasverksvägen och genom sitt formspråk. Även skolgårdens gestaltning kontrasterar genom den möblering som valts.

De självständigt utformade skolbyggnaderna (F, H) däremot anknyter i sin utformning och placering både till gasverksbebyggelsens byggnadsmaterial, byggnadsformer och placering. Skolbyggnad H har dock en placering där den också genom sin relativa höjd kommer att ha avsevärd påverkan på sin omdelbara omgivning men också ur ett antal viktiga vyer t.ex. längs Gasverksvägen där volymen skymmer gasklocka 2 eller från Gasverkets centrala torg där volymen är mycket synlig eftersom den skjuter upp ovanför verkstadshus II, hus 13.

I gasverkets kärnområde ersätter det nya hus A transformatorstationen, hus 31. Trots det nya husets något större skala tar dess formgivning - genom placering, volym och hantering av tegel - tydlig utgångspunkt i den befintliga miljöns kvaliteter och tillför något nytt genom takvolymen av glas.

Den påverkan de arkitektoniskt formade tilläggen kommer att ha på Gasverksområdets kulturhistoriska värde blir stor vid den omgestaltade platsbildningen längs Gasverksvägen i söder. Mot den bakgrunden är det särskilt viktigt att de tillägg som görs i anslutning till Gasverket måste ha en hög verkshöjd både i idé och utförande.

Gasverkets bebyggelsestruktur med dess läsbarhet, utifrån den öst-västligt orienterade produktionslinjen, är en central bärare av det kulturhistoriska värdet och därmed ett viktigt uttryck för riksintresset. Omdragningen av Gasverksvägen, att hus 11 därmed skärs av från området, rivningen av det gamla marketenteriet hus 28 och tilläggen av skolbyggnaderna F och H är ändringar som minskar den kulturhistoriska läsbarheten av Gasverket. Anledningarna till att Stockholms stad tillåter exploatering på denna del av gasverkstomten är flera. Förutom att det är ett sätt att bättre koppla området till Hjorthagen uttrycker det också ett förhållningssätt där nyexploatering kan ske i randen av Gasverksområdet, inte i produktionslinjen.

I balansen mellan att ta tillvara ett så betydande kulturhistoriskt värde som Gasverksområdet och att bedriva en expansiv stadsutveckling som i Norra Djurgårdsstaden är det även ur antikvarisk synvinkel rimligt att väga befintligt värde mot tillägg. I synnerhet då detaljplanen kommer att ge området skydds- och varsamhetsbestämmelser som ger förutsättningar för att långsiktigt ta tillvara kulturmiljön.

Enligt denna konsekvensanalys är den påverkan som detaljplanens genomförande skulle få på Gasverksområdet, inte så omfattande att den

innebär en påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Observera att detta gäller under förutsättning att byggnaderna inom planen byggs om i enlighet med den föreslagna planens bestämmelser.

Naturmiljö

I *Fördjupning av MKB* sammanfattar påverkan på naturmiljön enligt följande (Sweco, 2015a):

Planförslaget medför på kort sikt små negativa konsekvenser för naturmiljön lokalt. Ett antal värdefulla träd behöver tas bort för att ge plats åt ny bebyggelse. I gengäld kan ekar och eventuellt andra arter gynnas av att naturområdet kring detaljplaneområdet får ökad skötsel.

Planförslaget bedöms på sikt medföra positiva konsekvenser för naturmiljön lokalt förutsatt att föreslagna skyddsåtgärder och kompensationsåtgärder genomförs. Tillsammans med andra detaljplaner inom programområdet, har detaljplanen potential att medföra stora positiva konsekvenser för spridningsvägen Gärdet och därmed också riksintresset Nationalstadsparken under förutsättning att tillräckliga skyddsåtgärder vidtas. Samtidigt finns det också en risk att de negativa konsekvenserna på spridningsvägen och riksintresset blir stora, om inte tillräcklig hänsyn tas till spridningssamband.

Ljusförhållanden

Solstudier har genomförts (Koncept Stockholm, 2014) som visar att skolgård och förskolegård har goda solförhållanden. På gårdarna planeras för viss vegetation vilket kan ge svalkande skugga vid behov. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de föreslagna nya byggnaderna har begränsad påverkan på solljusförhållandena.

Barnperspektiv och barriäreffekter

Barnkonsekvensanalysen sammanfattar detaljplanens konsekvenser utifrån barnperspektivet enligt följande (Sweco, 2015a):

Det finns goda möjligheter att skapa bra förutsättningar för barn och unga i området. Förutom Hjorthagens IP saknas dock idag anlagda målpunkter för barn och unga inom planområdet. I och med ett genomförande av detaljplanen kommer flera nya målpunkter för barn och unga att tillskapas i området som t.ex. bibliotek, spårvägsmuseum, förskola, skola, idrottshall och aktivitetstorg för ungdomar. Området sammanbinder Norra Djurgårdsstaden med Hjorthagen och i hela området förväntas många barnfamiljer flytta in. I den barnkonsekvensanalys som har utförts för detaljplaneförslaget har flera åtgärder föreslagits som kan göra förutsättningarna för barn och unga än bättre.

Den nya Bobergsgatan kommer att utgöra en barriär för barn och ungdomar som ska ta sig från de nybyggda husen i Norra Djurgårdsstaden till Hjorthagen. Att utforma goda passager över vägen vid lämpliga ställen är viktigt. Trafiken på Gasverksvägen kommer dock att minska kraftigt, men bedöms ändå utgöra en barriär för barn och unga, i och med att förskola och skola kommer att placeras precis intill vägen. Den bilfria gång- och cykellänken som skapas väster om Hjorthagens IP och förbinder planområdet ytterligare med de äldre delarna av Hjorthagen, ger bra förutsättningar för barn att röra sig säkert och självständigt i området. Förskolan har en bra storlek på gården, men skolans

gård kommer att bli hårt nyttjad av barnen. Med en sådan liten yta bedöms barnens behov av utrymme inte tillgodoses fullt ut. Det är därför av största vikt att aktivitetstorget, idrottshallens tak samt idrottsplanerna är tillgängliga som ytterligare friyta för barnen under skoltid. Det bör finnas platser för ungdomar att mötas, samt lekutrustning som även flickor specifikt efterfrågar.

Miljökvalitetsnormer för vatten och dagvatten

Detaljplanens påverkan på vattenkvalitet och dagvatten sammanfattas enligt följande (Sweco, 2015a):

Husarviken och därmed Lilla Värtan är påverkade av övergödning samt föroreningar från det förorenade grundvattnet. En större andel hårdgjorda ytor enligt planförslaget minskar infiltrationen och därmed belastningen från eventuellt förorenat grundvatten. Minskade mängder förorenad mark minskar också mängden förorening i vatten. Sammantaget bedöms planförslaget ge positiva konsekvenser, i och med att det ger goda förutsättningar för att minska föroreningsbelastningen på Lilla Värtan.

Störningar och risker

Risk gällande för detta naftalager

En åtgärd för att avlägsna kvarvarande nafta i egen fas i bergmatrisen pågår. När ingen mer nafta bedöms rinna in i bergrummet under åtgärdens inblödningsfaser, så kommer en rening av naftalagrets bäddvatten att utföras. Det är i dagsläget ej beslutat huruvida naftalagret kommer att torrställas för att kunna användas för någon typ av verksamhet eller om de kommer att lämnas vattenfyllda efter avslutade saneringsåtgärder. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på naftalagret (Sweco, 2015a). På plankartan framgår en upplysning om att försiktighet behöver vidtas innan, under och efter byggarbeten intill det före detta naftalagret.

För att förebygga de hälsorisker som kan uppkomma på grund av spridning från de tidigare naftalagren finns separat kontrollprogram upprättat för kontroll av berggrundvatten i anslutning till naftalagret. Ett antal bergborrhål för provtagning av grundvatten och loggning av grundvattennivåer är utförda i de sprickzoner där störst risk för spridning av föroreningar från naftalagret föreligger. Kontrollprogrammet har tre faser: innan, under och efter saneringen av naftalagret. Kontrollprogrammet har utarbetats i samråd med och godkänts av miljöförvaltningen. Rapportering av kontrollprovtagningar sker regelbundet till miljöförvaltningen. Kontrollprogrammet tillämpas under den tid miljöförvaltningen anser att behov föreligger. Miljöförvaltningen är delaktig i möten gällande sanering och kontroller av naftalagret under tiden för sanering.

Förorenad mark och byggnader

Av fördjupningen av MKB framgår att samtliga byggnader och fyllnadsmassor kommer att kontrolleras med avseende på föroreningar (Sweco, 2015a). Åtgärder kommer behöva vidtas så att halterna av föroreningar inte utgör någon risk för miljö och hälsa vilket är nödvändigt för att känsliga verksamheter såsom förskola och skola ska kunna etableras inom området. För att säkerställa detta reglerar plankartan att bygglov för skoländamål inte får ges förrän markens lämplighet för detta ändamål har säkerställts genom att markföroreningar dokumenterat har avhjälpats på tomten. För riktvärden och

process, se ovan under rubrik Planförslag - Lovplikt och byggnadsteknik - Föroreningar i mark och byggnader.

För att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig reglerar plankartan att befintliga byggnader ska saneras och byggas om så att de blir lämpliga för avsedd verksamhet med avseende på föroreningssituationen. Av samma anledning regleras för nya byggnader vissa tekniska åtgärder. Se mer om detta ovan under rubriken Planförslag - Lovplikt och byggnadsteknik - Föroreningar i mark och byggnader.

Se även beskrivning i dokumenten *Bemötande av Länsstyrelsens synpunkter gällande föroreningar inom detaljplaneområde Gasverket Västra* (Exploateringskontoret, 2014d) och *Bemötande av granskningsyttrande gällande föroreningar inom detaljplaneområde Gasverket Västra* (Exploateringskontoret, 2015).

Sammantaget kommer föroreningssituationen inom planområdet kommer att förbättras markant i och med planerade markarbeten och ombyggnationer (Sweco, 2015a).

Trafikbuller

Planområdet kommer att utsättas för betydligt mindre buller än i dagsläget, i och med att trafiken på Gasverksvägen kommer att minska rejält samt att bakgrundsbullret kommer att minska i hela området när Norra länken tas i bruk. I nuläget finns dock inga känsliga verksamheter inom området, vilket planeras i detaljplanen. De ekvivalenta ljudnivåerna bedöms överskrida riktvärdena på delar av skolans större gård och förskolans gård om inga bullerskyddande åtgärder vidtas. Under förutsättning att åtgärder vidtas enligt förslag i bullerutredning (bulleravskärmning längs Gasverksvägen), bedöms de negativa konsekvenserna för skola och förskola bli små. (Sweco, 2015a).

Byggskedet

De största konsekvenserna under byggskedet utgörs av buller och barriäreffekter samt föroreningar i jorddamm som utgör en risk i samband med markarbeten och arbeten med åtgärder i byggnader i området. Det finns även en risk för spridning av föroreningar till mark och vatten vid schaktning eller byggnadssanering samt spridning till omgivande bostadsområden (Sweco, 2015a).

Tidplan

Planprocessen:

Granskning	mars-april 2015
Godkännande SBN	kvartal 2 2015
Antagande KF	kvartal 3 2015

Verksamhetsstarter:

Förskola, hus 11 och J	kvartal 1, år 2018
Spårvägmuseum, hus 9	kvartal 1, år 2018
Kontor, gasklocka 5	kvartal 1, år 2018
Kontor, hus 10	kvartal 1, år 2018

Scen, gasklocka 2	kvartal 4, år 2018
Skola, hus 13, F, G, H	kvartal 3, år 2019
Idrottshall, hus K	kvartal 3, år 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadsnämnden genom dess stadsbyggnadskontor ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för efterföljande bygglovgivning.

Exploateringsnämnden, så som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark.

Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Privata byggherrar, SISAB och fastighetskontoret ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Staden anlägger en sopsugsanläggning som betjänar alla utbyggnadsetapper i Hjorthagen. Anläggningen överläts etappvis till en samfällighetsförening varefter den tas i bruk.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark såsom gator, gångfartsområden, gånggator och park genom berörda förvaltningar.

Verkan på befintliga detaljplaner

Där detaljplanen omfattar planlagd mark upphör de underliggande detaljplanerna att gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Hjorthagen 1:1, 1:2, 1:3, 1:5 och 1:6 som ägs av Stockholms stad, Hjorthagen 1:16 som ägs av Stockholms Läns Landsting samt Hjorthagen 1:13, ägarförhållanden ej utrett.

Användning av mark

Föreliggande planförslag möjliggör markanvändning anpassad till byggnadernas kulturhistoriska värde, för centrumändamål, för idrott och för skola på kvartersmark. Allmän platsmark utgör gata, gångfartsområde, gånggata och park.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark ska utgöra en eller flera separata fastigheter, som bildas genom



avstyckning från Hjorthagen 1:3 och 1:5. Ett tredimensionellt utrymme bildas för kvartersmark beläget under respektive ovan parkmark.

Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för angöring till idrottshall och förskola, för angöring till gasklocka 2 och 5 möjliggörs liksom för sopsugsterminal.

Fastighetsregleringar

De fastighetsregleringar som kan bli aktuella sker mellan stadens fastigheter. Ett mindre område kvartersmark överförs från Hjorthagen 1:6 till allmän platsmark (gata).

Rättigheter

Inom x-område bör servitut bildas för allmän gångtrafik.

Om planområdet innefattar fler än en fastighet kan gemensamhetsanläggning bildas för angöringsgator på kvartersmark, markreservat har avsatts för detta (g).

Ledningar som ligger inom kvartersmark kan säkras genom ledningsrätt eller servitut.

Ekonomiska frågor

Planläggnings- och bygglovavgift

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

Gatukostnader

Fastighetsägaren är efter fullgörande av åtaganden enligt exploateringsavtal befriat från gatukostnadsersättning enligt detaljplan. Detta gäller inte kostnader för framtida förbättringar av gator eller andra allmänna platser med därtill hörande anordningar. Ovanstående regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter

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

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Marken för hus 1, 5, 7, 10, skolan och förskola upplåts med tomträtt. Mark för idrott och kultur är kvar i stadens ägo. Tomt för hus A försäljs till byggherren. För övriga byggnader är inte ersättning och kommande ägandeform avgjord.

Fastighetsbildning

Blivande fastighetsägare svarar för respektive fastighets fastighetsbildningskostnader.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Staden svarar för markrening och anläggningar inom allmän platsmark samt schakt och markrening inom den kvartersmark som inte är bebyggd idag. Respektive byggherre svarar för sanering av befintliga byggnader. Det ekonomiska ansvaret regleras i exploateringsavtal.

Grönkompensation

Vissa träd, grönytor och naturmiljöer försvinner inom detaljplaneområdet för att ge plats åt nya byggnader och vägar. Som kompensation för den försämring av spridningsvägens ekologiska kvalitet som detta utgör kommer gallring och skötsel i naturområdena i anslutning till detaljplaneområdet att genomföras för att stärka och höja kvaliteten på spridningsvägen som helhet.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

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

Dagvatten

Dagvattenstrategi för Gasverket tillämpas (Sweco, 2015b). Av den framkommer att Gasverket till största delen är hårdgjort varför det finns små möjligheter att omhänderta dagvattnet lokalt, trots att marken saneras. Regnvatten tillåts infiltrera i de grönytor och den naturmark som finns. Inom Gasverket finns ett tänkt blågrönt stråk som följer den gamla luftledningen för gas. Hit är det ytliga dagvattnet tänkt att ledas via rännor.

De byggnader som har tillhörande kvartersmark fördröjer sitt vatten men merparten av byggnaderna har ingen gård eller förgårdsmark alls. Takvatten från dessa byggnader kan således inte fördröjas eller omhändertas på kvartersmark utan leds direkt på ledningsnätet som anpassas för detta. Klockparken med gasklocka 1 och 2 har stora takytor som avvattnas direkt på ledning via invändiga stuprör. I parken kan det säkras utrymme för utjämning av flöden och infiltration.

Nya byggnader ska ha gröna tak för att reducera avrinningen.

El/Tele

Området kommer att försörjas med el via två nya elnätstationer som anläggs utanför planområdet. Området kommer att försörjas med bredbandsfiber.

Fjärrvärme

Planområdet kommer att försörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

Sopsug kommer att ta hand om tre fraktioner; restavfall, tidningar och förpackningar. Matavfall från restaurangkök samlas upp i tank. Soprum ska anläggas för hantering av de fraktioner som ej hanteras i sopsugen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.