

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-508 09 021**Till**
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-06-16

Detaljplan för Kolkajen i Norra Djurgårdsstaden i stadsdelen Hjorthagen

Remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2013-01629

Förvaltningens förslag till beslut

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

Christina Klang
stadsdelsdirektör

Britt Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Syftet med denna detaljplan är att fortsätta utbyggnaden av Hjorthagen med bostäder, service och verksamheter. Planområdet är drygt 13 ha stort och bedöms rymma mellan 1200 och 1400 bostäder och cirka 11000 kvm lokaler för kontor, handel mm. och centrumfunktioner. Kommersiella lokaler planeras framförallt i anslutning till knutpunkten i Ropsten, som kommer att ingå i en separat detaljplan.

Förvaltningen är positiv till förslaget som innebär planering för en god standard på offentlig service och mötesplatser – förskola, gator, torg, parker, kajer och badplatser. Detta skapar förutsättning för nya mötesplatser både för boende och besökare från olika målgrupper med bland annat olika åldrar och olika socioekonomiska bakgrunder, vilket förvaltningen ser ett behov av i området. För att skapa en sammanhållen stadsdel är det också viktigt att det finns goda kopplingar mellan det nya området och det befintliga Hjorthagen, och att detta utvecklas i kommande detaljplaner.

Förslaget innebär även att behovet av bostäder för personer med funktionshinder tillgodoses, genom en gruppboende med plats för 6 boende, och behovet av förskola genom två friliggande förskolor med sammanlagt 8 avdelningar. För att bidra till en mångfald av aktörer i området förespråkar förvaltningen att en av förskolorna blir fristående och att den andra bedrivs i kommunal regi.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Östermalms stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden – Kolkajen, del av fastigheten Hjorthagen 1:3 m.fl. i stadsdelen Hjorthagen.

Eventuella synpunkter på detaljplanen ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret senast den 23 juni.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att fortsätta utbyggnaden av Hjorthagen och planlägga för bostäder, service och verksamheter i en tät och blandad stadsmiljö av hög kvalitet. Därutöver är syftet att etablera goda mötesplatser som kan locka en bred grupp boende och besökare. Ambitionerna att skapa en god och upplevelserik stadsmiljö är höga, vilket avspeglar sig i mångfalden av stadsrum och bebyggelse typer och prioriteringen av gående och cyklister i stadsmiljön. Planområdet är drygt 13 ha stort och bedöms rymma mellan 1200 och 1400 bostäder och cirka 11000 kvm lokaler för kontor, handel mm. och centrumfunktioner.

I start-PM för Kolkajen-Ropsten, som stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om i maj 2015, ingick även Ropsten, Fortums värmepump och brofästet för Lidingöbron med angränsande kvarter, eftersom hela det illustrerade området utarbetats som en helhet. Då en del avgörande frågor närmast Ropsten, om bland annat kollektivtrafik kvarstår, kommer dock detta område bedrivas i en separat detaljplan när förutsättningarna blivit klarlagda.

Detaljplanen för Kolkajen tas fram i enlighet med utökat förfarande, med anledning av bedömd betydande miljöpåverkan. I samrådsskedet hålls planbestämmelserna relativt generella och flexibla, för att kunna samråda om principer och huvudstruktur. Efter samrådssynpunkter och i samband med projektutveckling tillsammans med framtida byggherrar ska detaljplanen och Kvalitetsprogrammet för gestaltning revideras och preciseras.



Ortofoto med planområdet markerad med gul linje

Läge, areal och markägoförhållanden

Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och beräknas innehålla cirka 6000 lägenheter blandat med lokaler för kontor, butiker, kultur och service. Utbyggnad av området pågår och inflyttning i den första bostadsetappen skedde hösten 2012.

Detaljplanen omfattar drygt 13 hektar. Staden äger all mark inom planområdet. Vattenområden ägs till största delen av staden och en mindre del ägs av Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Området innehåller inga befintliga tomtindelningar.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen ingår planområdet i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden som ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning. 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

Planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (MB 3 kap 6§) där Gasverksområdet är utpekad som en kulturhistoriskt intressant miljö. Planområdet ligger i närheten av och gränsar till Kungliga Nationalstadsparken som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden (MB 4 kap 7§).

Program för stadsutvecklingsområdet

Ett program för planering av området Hjorthagen – Värtahamnen – Frihamnen – Loudden (dnr 1999-08607-53) godkändes 2003 av stadsbyggnadsnämnden. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål och visar hur området tillsammans med energi- och hamnanläggningar kan inrymma omkring 12 000 nya bostäder och arbetsplatser för 30 000 personer.

Fördjupat program

Ett Fördjupat program för Hjorthagen togs fram 2007 och har aktualiserats, senast i maj 2009. I programmet framgår att området kring Ropsten och Lilla Värtan planeras för både bostäder och kommersiella lokaler som ansluter till Ropsten som knutpunkt. De kommersiella lokalerna anläggs som avskärmning från buller från tunnelbanan och Lidingöbron. Exploateringen bedöms kunna vara högre i området kring Ropsten, för att tydligare framhäva mötet med det större vattenrummet och markera Ropsten som en av områdets huvudentréer.

Utvecklingen enligt programmet förutsatte att del av vattenområdet fylldes ut för att skapa mark för en bättre kvartersstruktur. Till programmet hör en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för hela området som godkändes våren 2008. MKB: n ligger till grund för områdets samtliga detaljplaner. Fördjupningar av MKB: n, tas fram för respektive detaljplan.

Gällande detaljplaner

För största delen av planområdet finns ingen gällande detaljplan. För del av Gasverksvägen gäller detaljplan 3440, reglerad som gatumark. Vid Gasverksvägen påverkas även två äldre detaljplaner till en liten del av den breddade gatans geometri: PL 155 från 1919 samt PL 1796 från 1936. Berörd yta har användning gata respektive planterad allmän plats. Genomförandetiden har gått ut för båda dessa planer, de ersätts av planen i berörda delar.

Området gränsar i väster dels till Dp 2011-16149, Brofästet, som vann laga kraft 2015-03-20. Området gränsar också till Dp 2014-12741, Gasverket Östra, där stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM 2014-12-11. Detta angränsande planområde delades inför samråd i flera detaljplaner där detaljplan för Lilla Gasverket, Dp 2015-07691, var på samråd okt-nov 2015. Planering pågår även för ombyggnad av f.d. naftalager till bergrumsgarage, enligt Start-PM Dnr 2015-10858, daterat 2015-09-21.

Miljöprofil

Kommunfullmäktige har beslutat att Norra Djurgårdsstaden ska utgöra ett av stadens tre miljöprofilområden. Ett övergripande miljöprogram för hela stadsutvecklingsområdet har tagits fram och godkänts av kommunfullmäktige den 11 oktober 2010. Miljöprogrammet ligger till grund för separata handlingsprogram med hållbarhetskrav kopplade till respektive detaljplan och exploateringsavtal.

Program för hållbar stadsutveckling

Ambitioner och riktlinjer för Norra Djurgårdsstaden avseende hållbart stadsbyggande beskrivs i dokumentet Program för hållbar stadsutveckling i Norra Djurgårdsstaden. I programmet konkretiseras fem strategier, ett antal stadsbyggnadsprinciper och hållbarhetsmål för områdets långsiktiga utveckling. De fem strategierna för hållbar stadsutveckling kan tillämpas på flera nivåer, för Norra Djurgårdsstaden som helhet, ett delområde, en bebyggelseetapp eller en enskild byggnad.

Förutsättningar**Planområdet**

Planområdet ligger inom det kulturhistoriskt värdefulla Gasverksområdet i Hjorthagen. Vid Kolkajen har råvaran kol anlänt till Gasverksområdet som det första steget i processen för att framställa stadsgas.

Planområdet utgör den östligaste delen av stadsutvecklingsområdet vid Hjorthagen. Området utgör en entré till Gasverket och den nya bebyggelsen i Hjorthagen. Samtidigt utgör det mötet mellan Hjorthagen och Lilla Värtans öppna vattenytor.

Natur**Naturvärden, mark och vegetation**

De flacka, hårdgjorda ytorna inom planområdet saknar till stor del vegetation, men enstaka träd, bland annat björk, finns i anslutning till gasverket. På Hjorthagsberget finns värdefull lövskog med inslag av bland annat ek. Längs Husarviken finns en gles trädridå som främst har upplevelsevärden och norr om planområdet finns det trädbevuxna Oxberget. Det ekologiska sambandet mellan dessa områden är idag svagt och en utgångspunkt i planeringen är att förstärka sambandet.



Flygbild från nordost, augusti 2015

Befintliga anläggningar

Fortum har en värmepumpsanläggning alldeles intill planområdet. Planområdesgränsen går 15 meter från värmepumpens portar, vilket är det avstånd som Fortum uppgett krävs för underhåll av industrianläggningen. Väster om värmepumpen finns idag en infartsparkering. Denna kan till viss del komma att ersättas med platser i samnyttjande parkeringsgarage om det finns ett behov eller intresse och finansiär.



Ortofoto med befintliga anläggningar markerade. Planområdet markerat med gul linje

värmepumpen. Det kommer att flyttas efterhand som området Hjorthagen byggs klart.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Gasverket pekas ut som ett av Stockholms mest monumentala kommunaltekniska projekt med betydande samhällshistoriskt värde. Värde ligger både i de enskilda byggnaderna och anläggningarna och i förståelsen av den öst-västliga produktionsriktningen. Kolkajen var en viktig förutsättning för Gasverkets lokalisering eftersom råvaran, kol, levererades vattenvägen.

Industribyggnader- och anläggningar

Inom planområdet finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vars framtida användning ännu inte har beslutats. Vattengasverket från 1906 och Tjärfabriken från 1915-1917. Båda är en del av gasverkets äldre industribyggnader.

Stads- och landskapsbild

Området är till stor del obebyggt och bebyggelsen som ryms inom området är framför allt anläggningar av teknisk karaktär. Öppna markytor varvas med storskaliga element såsom broar, industribyggnader och cisterner.

Hjorthagsberget reser sig som en rygg i sydväst. Höjden har en marknivå på omkring +30 meter över nollplanet. Denna tydliga topografi har skapat riktningar och sammanhang parallellt med vattenlinjen och Hjorthagsberget, medan den stora nivåskillnaden utgör en tydlig, rumslig barriär mellan Hjorthagsberget och vattnet. Tunnelbanan och Lidingöbroarna (gamla och nya) går tvärs emot dessa riktningar och förstärker Ropstens plats som en knutpunkt i området.

Gator och trafik

Planområdet gränsar till Ropsten, som är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Här sker omstigning mellan tunnelbana, bussar, Lidingöbanan (spårväg) och pendlarparkering för bilar.

Bobergsgatan och Gasverksvägen är de enda gatorna i området idag. Båda är föremål för pågående projekterings- och utbyggnadsarbeten för att passa i den kommande stadsstrukturen. Söder om planområdet finns Ropstensmotet där Bobergsgatan, Gasverksvägen, Lidingövägen och Norra Hamnvägen sammanstrålar.

Bobergsgatan trafikeras idag av bil och stadsbussarna 55 och 73. Tunnelbanestationen Ropsten ligger strax söder om planområdet.

I pågående Sverigeförhandling förhandlas om möjlig förlängning av tunnelbanan till Lidingö.

Ett pendlingscykelstråk går utmed Bobergsgatan och delas i Ropsten upp i två stråk, österut över Gamla Lidingöbron samt söderut ut längs Norra Hamnvägen. Området utgörs till största delen av råmark utan särskild tillgänglighetsanpassning.

Planförslag

Parallella uppdrag

Under 2010 genomfördes en parallell strukturstudie för Kolkajen-Ropsten med syfte att tydliggöra den övergripande strukturen, identifiera läget för områdets huvudgata och undersöka bebyggelsepotentialen kring denna. Under 2014 genomfördes ytterligare ett parallellt uppdrag med tre team av arkitekter och landskapsarkitekter i syfte att arbeta fram ett vidareutvecklat och konkretiserat stadsbyggnadskoncept för såväl bebyggelsevolymmer som gestaltning av de offentliga rummen inom området. Staden har valt att jobba vidare med ett av förslagen som huvudsakligt underlag för detaljplanen.

I arbetet med Kolkajen har fem områdesspecifika målsättningar tagits fram som illustrera hur staden vill att området ska utvecklas, vilka presenteras nedan.

Maximera upplevelsen av vattnet

I planområdet möter Hjorthagen Lilla Värtan. Förutsättningarna att skapa en attraktiv miljö för boende och rekreation är mycket goda. Denna potential tas till vara i en rik och artikulerad vattenfront. Vattnet ska inte bara erbjuda storslagen utsikt utan också användas för till exempel bad och båtliv. Det finns ett stort mervärde i att Gasverksområdet möter vattnet. Ett starkt stråk med offentliga verksamheter fortsätter ut mot Värtan. En skyddad kajkant skapas, så att vattenkontakten kan skapa mervärden för boende och besökare. Målet är att skapa flera olika upplevelser av vatten både i skala, utformning och användning.

Mötesplats, målpunkt och välkomnande entré

Området som helhet utgör en entré för de besökare som kommer till Hjorthagen. Kolkajen ska innehålla självklara målpunkter för boende i området, men också för en större allmänhet.

Vattenfronten och Gasverket ger förutsättningar att skapa en miljö med sådana särskilda kvaliteter att den kan locka besökare även från andra delar av staden.

Här ska finnas utrymme både för det vardagliga, lokala och det unika. Miljön ska ge utrymme för urbant liv, innehålla offentliga rum med goda vistelsekvaliteter och inbjudande lägen för mötesplatser.

Urban hembygd

Målet är att skapa en identitetsstark stadsdel, en inspirerande miljö med en mänsklig skala, där både offentliga och privata rum ger förutsättningar för ett rikt vardagsliv. Bostadshus kommer att utgöra huvuddelen av området och förutsättningarna för att detta ska bli en mycket attraktiv boendemiljö finns. Området innehåller både små och stora stadsrum, från intima kanalrum och parker till större stadsdelsparker och kajmiljöer.

På de gåendes villkor

Gående och cyklisterna ska ges högsta prioritet i området och målet är en stadsdel på de gåendes villkor. I sammanvägning mellan olika trafikslag prioriteras privat biltrafik ned avseende utrymme i gaturummet. De ges också lägre tillgänglighet till parkeringsplatser nära bostäder och verksamheter. Det finns i området mycket god standard på kollektivtrafik, vilket gör detta både realistiskt och extra angeläget. Att skapa en stadsmiljö som är på gåendes villkor innebär också att arbeta för en attraktiv och variationsrik stadsmiljö. Konsekvensen är bland annat att gatorna i första hand utformas som stadsrum inte som trafikstråk.

En grön stadsmiljö som hushåller med resurser

Marken i området ska användas optimalt för att ta tillvara på läget. Det innebär både en hög exploatering och ett klokt användande av de obebyggda ytorna. Sammanvägningar ska sökas för en tätbebyggd miljö med vistelselägen med solljus och i en mänsklig skala. En annan viktig sammanvägning är mellan bebyggelse och effektiv grönstruktur med både sociala och ekologiska värden.

Planstruktur

Innehåll

Planområdet är drygt 13 ha stort och bedöms rymma mellan 1200 och 1400 bostäder och cirka 11000 kvm lokaler för kontor, handel mm. och centrumfunktioner. Kommersiella lokaler planeras framförallt i anslutning till knutpunkten i Ropsten, som kommer att ingå i en separat detaljplan. Därutöver föreslås lokaler för verksamheter längs huvudgator och på centrala platser. Området planeras för en god standard på offentlig service och mötesplatser – förskola, gator, torg, parker, kajer och badplatser.

Fler visionsbilder över hur området kan komma att se ut finns i illustrationsbilagan.



Flygvy. ADEPT/Mandaworks april 2016

Variation och identitet

Variation och flexibilitet är en grundprincip och genomförs genom olika bebyggelsetyper, varierad bebyggelseskala och olika typer av stadsrum. En blandning av bostadstyper har eftersträfvats och området planeras markanvisas med olika upplåtelseformer, i olika storlekar på etapperna med allt från studentbostäder och stadsradhus till bostads- och hyresrätter i flerbostadshus.

Bebyggelsen bildar ram kring och samspelar med karaktärsfulla stadsrum och mötesplatser i området.

Skala

Bebyggelsens karaktär och skala styrs av det stadsrum som husen omger. Det omgivande landskapet samt befintlig och planerad bebyggelse i omgivningarna har också påverkat planen. Hjorthagsbergets silhuett och marknivå utgör en viktig förutsättning, samt möjligheter till utblickar och inblickar genom bebyggelsen. De stora landskapsrummen mot vattnet innebär att en mer storskalig bebyggelse kan vara möjlig i vissa lägen.

Särskilt gäller detta i kommande etapp närmast Lidingöbron och energihamnens storskaliga anläggningar. Det planerade (140 meter höga) bostadstornet på platsen för nuvarande Gasklocka

4 kommer fortsatt att utgöra en karaktärsstark solitär i hela stadsdelen.

För att skapa en mänsklig skala och mer intima miljöer föreslås inslag av småskalig bebyggelse. Dessa finns runt Tjarkajsparken, längs kanalen samt i form av små enheter med studentbostäder på vattnet utmed Husarviken. I planområdet finns ett antal delområden med olika karaktärer och innehåll. Beskrivning samt principer för hur dessa ska gestaltas beskrivs i Kvalitetsprogram för gestaltning.

Närhet till vatten

I förslaget skapas en vattenfront av ett slag som kan bidra till att bygga vidare på Stockholms stads identitet som en stad vid vattnet. Genom utbyggnad i vattnet skapas en längre kajlinje och gynnsamma söder- och västerlägen mot vattnet. Vattenkontakten förstärks genom föreslagen kanal, fritidshamn, vattenarena, badplatser och en park med inslag av vatten i kajkantens befintliga läge. I alla lägen strävas efter att skapa en terrassering av marknivåerna, så att man kan komma nära vattenytan trots kravet på minst +3 meters markhöjd över nollplanet vid ny bebyggelse.

Utformningen kan bjuda in till ett intensivt stadsliv kring vattenarenan, där fler kvaliteter både för boende och besökare skapas.

Offentliga rum – levande stadsmiljö

De publika rummen är planens viktiga hörnstenar. De samlar människor, skapar orienterbarhet i området och skapar förutsättningar för folkliv, händelser och upplevelser. Lite biltrafik i området skapar en lugn miljö.

Gaturummen utformas som länkande stadsrum och i vissa fall som entrézoner till bostäderna snarare än gator för trafik. Några stråk genom området är starkare än andra – Bobergsgatan, kajerna längs Vattenarenan och stråket längs Husarviksparken.

Områdets platser har olika storlek, funktioner och identitet. Avstånden mellan dem är små. Tillsammans bildar de en helhet med både lugna och aktiva rum, lokala mötesplatser och målpunkter för en bredare allmänhet. Platserna beskrivs kortfattat nedan och utförligare i Kvalitetsprogram för gestaltning.



De olika stadsrummen

Vattenarenan är områdets centrala, publika stadsrum och ligger i Gasverksområdets förlängning. Här finns möjligheter för bad, skridskoåkning, avkoppling, att sitta i solen, komma nära vattnet och blicka ut över både det inre vattenrummet och Lilla Värtans öppna vattenrum. Sikt- och kontaktmöjligheter finns både in i Gasverket och från Gasverket ner mot vattnet.

Stadsparken i den västra delen av planområdet är en viktig komponent i stadsdelen ur flera aspekter. Dels utgör den just stadspark för hela stadsdelen, dels utgör den en potentiell ekologisk spridningskorridor mellan Norra Djurgårdens ekområden i norr och Hjorthagsparken söder om området.

Innehållet av arter och biotoper ska beaktas i parkens utformning för att optimera förutsättningar för biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband.



Vy in mot vattenarenan. ADEPT/Mandaworks april 2016

Parken är utformad som en helhet, där den södra delen ingår i angränsande detaljplan för Gasverket Östra.

Kanalen och Tjärkajsparken är ett sammanhängande offentligt stadsrum som följer dragningen av befintlig, historisk kajkant. Den historiska kajen behöver renoveras, men återuppförs i norr i ursprunglig nivå och utseende. Befintlig utrustning demonteras och återmonteras. I norr är kanalen förbunden, vid den historiska piren, med Husarviken och i söder med Vattenarenan. Med sin långsmala form, kopplar stadsrummen samman stora delar av Kolkajen och erbjuder med sin inbjudande gestaltning en kompletterande publik funktion i området. Områdena ges samtidigt en halv-offentlig karaktär, där det privata får kliva ut i stadsrummet och bidra med en känsla av ”min plats”.

Stadsrummet bjuder in till promenader längs vattnet, vila i grönska och lek i parken. Fordonstrafiken är begränsad, vilket bidrar till en stillsam karaktär. Stadsrummet har möjligheten att vara en oas, en vilsam tillflykt i kontrast till Vattenarenans och Bobergsgatans intensiva puls. Så länge Fortums värmepump är i bruk, kommer Tjärkajsparken att vara uppbruten av byggnaden med de vattenpumpar som behövs för att driva verket.



Vy mot kanalen. ADEPT/Mandaworks april 2016

Kajerna i området planeras många nya kajer med olika karaktär och funktioner. Gemensamt för dessa är att de kommer att hamna på ca +2,8 m över nollplanet, beroende på kravet på lägsta golvnivå i ny bebyggelse. Därför är kajerna kompletterade med olika ytor i lägre nivåer för att man skall kunna komma nära vattnet. Kajerna är möjliga att köra på, men har utformats primärt som en vistelsezon. Längst ut på ön anläggs en småbåtshamn med möjlighet till klubbhus för marinan och badplats.

Stråket längs Husarviken är utformat som en fortsättning av det gröna promenadstråk som är anlagt längs de nyligen utbyggda delarna av Hjorthagen. Befintlig vegetation längs vattnet är bevarad och det finns små sittplatser nära vattnet. Stråket går vidare ut på ön, där det övergår i en kaj kantad av småskaliga studentbostäder på vattnet omväxlande med bryggor.



Vy längs norra sjösidan. ADEPT/Mandaworks april 2016

Bobergsgatan är områdets huvudgata. Gatan har en tydlig grön karaktär med gatuträd och varierad grönska i markplan. Inom planområdet ges gatan två varierade karaktärer baserade på de två situationer gatan sträcker sig genom; Gasverksaxeln och Hjorthagsberget.

Vistelsegator och gränder i området är utformade som vistelsegator till bostäderna, snarare än trafikytor. Merparten av alla bilar planeras ha sin parkeringsplats i det bergrumsgarage som planeras i Hjorthagsberget. Detta ger mycket låga trafikflöden på bostadsgatorna och dessa kan istället utformas med grönska och ytor för vistelse.

Befintlig bebyggelse som bevaras

Inom området bevaras två kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vattengasverket, som är blåklassat, får ett centralt, attraktivt läge på torget vid vattnet och ges nya funktioner. Blå är den högsta klassningen av hus enligt Stadsmuseet och omfattar synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Byggnaden har behov av såväl tekniska åtgärder för att uppfylla krav för ny användning som sanering av föroreningar. Vattengasverket med sitt centrala läge bör fyllas med utåtriktade, publika verksamheter såsom restaurang, kultur, etc. som även kan aktivera platsen utanför byggnaden. Delar av befintlig utrustning planeras att bevaras.

Den grönklassade Tjärfabriken hamnar invid en förskola och kan antingen nyttjas för den verksamheten eller för en mer utåtriktad funktion. Grön är den näst högsta klassningen av hus

enligt Stadsmuseets och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnad och mark är förorenade av tidigare verksamhet och byggnaden ligger relativt lågt. Förutsättningarna för sanering av mark och byggnad samt anpassning till dagens marknivåer är i samrådsskedet ej helt klarlagda.

Fortums värmepump gränsar till planområdet. Restriktioner i form av bullerdämpning, liksom åtkomst för drift och underhåll av anläggningen utreds i samråd med Fortum.

Service

Skola, förskola

Detaljplanen innehåller två förskolor med fyra avdelningar vardera. Ytterligare fyra till åtta avdelningar planeras i kommande planering av område vid Rådjursstigen och Gasverksvägen. Det prognostiserade behovet för förskolor är ca 16 avdelningar för hela Kolkajen och Ropsten. Prognosen rymmer en överkapacitet i de tidigare utbyggnadsetapperna i närområdet. Efterhand som antalet bostäder preciseras i detaljplanerna för Kolkajen och Ropsten uppdateras prognoserna för förskolor och tillgodoses i etappen vid Rådjursstigen och Gasverksvägen. Det finns även en viss flexibilitet i detaljplanen för att kunna utöka antalet avdelningar.

Förskolan i norra delen av planområdet närmast Husarviken är friliggande i två våningar. Storleken på förskolegården ger en friyta på 14 kvm/barn eller 20 kvm/barn om taket nyttjas. Även förskolan som föreslås i kvarteret söder om Vattengasverket är friliggande i två våningar. På denna förskola är friytan ca 10 kvm per barn respektive 15 kvm per barn om taket nyttjas. I anslutning till båda förskolorna finns offentliga lekplatser. Barnen behöver dock passera över en gata, om än med mycket begränsad trafik, och som utformas som en vistelsegata med endast ett körfält och möjlighet för möte på anvisade platser.

Som en ytterligare flexibilitet för kommande behov utformas bebyggelsen med förhöjda bottenvåningar ut mot större gator och allmänna platser. På så vis medges byggnadstekniskt en framtida användning för handel och förskolor även här, dock med sämre tillgång till friyta.

Skolbehovet för åk f-6/9 tillgodoses i den planerade skolan i Gasverkets västra del (dp 2011-17188).

Kommersiell service

Större kommersiella lokaler planeras framförallt i angränsande områden, i Gasverksområdet samt i anslutning till knutpunkten i Ropsten. I två kvarter byggs gården upphöjd en våning så att större sammanhängande verksamhetsytor skapas. Planen medger verksamheter i bottenvåningar i hela området. Det bedöms finnas goda förutsättningar för serveringar inom i stort sett hela planområdet. I särskilt goda lägen krävs enligt planen att bebyggelsens bottenvåningar utformas för lokaler för handel, service eller verksamheter.

Gator och trafik

Grundläggande för förslaget är att utforma en stadsdel som prioriterar gående och cyklister. Då denna etapp av Norra Djurgårdsstaden är den del som har högst standard på kollektivtrafik är det extra angeläget att här söka lösningar som bidrar till hållbart resande och transporter och att arbeta aktivt med mobilitetsindex och parkeringsnormer.

Gångtrafik

Gångtrafik är prioriterat i Norra Djurgårdsstaden. Det är viktigt att framkomligheten för gående är god och att barriärer undviks, både inom området och till omgivningen. I området kommer den största andelen av gatorna att vara vistelsegator med låga hastigheter och biltrafikmängder. På vistelsegatorna sker gång i blandtrafik. Gående kan då röra sig som de vill i gatuutrymmet.

Cykeltrafik

Cykelflödet beräknas vara stort genom Kolkajen. Dubbelriktat pendlingsstråk för cykeltrafiken planeras utmed Bobergsgatan. I övrigt är alla bostadsgator utformade för att vara en bra miljö för cyklister och gående i blandtrafik där bilarna prioriterats ned.

Biltrafik

Områdets huvudgata, Bobergsgatan planeras för blandad trafik i en hastighet av 30 km/h. Huvudgatan innehåller trottoar, cykelbana, angöringsyta, körbana och planteringsstråk. Utgångspunkten är att alla gator ska vara dubbelriktade. I gatorna som omger Tjarkajsparken planeras dock för enkelriktad trafik.

Kollektivtrafik

Ropsten som är beläget ca 100 meter söder om planområdet är en viktig knutpunkt för kollektivtrafiken. Här kommer omstigning att ske mellan tunnelbana, bussar och Lidingö-banan/Spårväg City. Ropsten nås inom en 10 minuters promenad från hela planområdet. Bobergsgatan kommer att trafikeras av en stombusslinje som i framtiden kan komma att göras om till

spårvägslinje. Gatan ska byggas så att framtida spårvägstrafik inte omöjliggörs. Bobergsgatan kommer även att trafikeras av andra busslinjer.

Parkeringstal

Parkeringstalen för bil- och cykelparkering fastställs i handlingsprogrammen. I området ska mobilitetsindex tillämpas, vilket kan påverka parkeringstalen. Mobilitetsindex är ett verktyg som innebär att byggherrar kan påverka vilka åtgärder som de vill genomföra på kvartersmark för att främja ett hållbart resande.

Cykelparkering

Cykelparkering för boende i Kolkajen ska ske på kvartersmark. Generellt gäller att cykelparkeringarna ska vara väl utformade och placerade på attraktiva platser för att de ska vara lätta och uppskattade att använda. I mobilitetsindex premieras byggherren om bra förutsättningar för cyklister skapas. Bilparkering föreslås huvudsakligen ske i ett bergrum i Hjorthagsberget. Bergrumsgaraget kommer planläggas i egen detaljplan parallellt med denna planprocess.

Principerna för parkering i anslutning till den egna bostaden är att det skall vara längre till parkeringsplatsen än till kollektivtrafiken samt att bostadsgårdar i största möjliga utsträckning inte skall vara underbyggda. Gatorna i Kolkajen är inte planerade för att tillgodose parkeringsbehovet för handikapplatser och besöksplatser till bostäderna utan planeras endast för en liten andel angörings- och korttidsparkering till lokaler samt eventuellt några bilpoolsplatser.

Tillgänglighet

I Kolkajen ska parkeringsplatser för rörelsehindrade tillgodoses på kvartersmark. I Norra Djurgårdsstaden gäller utökade krav på tillgänglighet för rörelsehindrade där angöring skall vara belägen högst 10 meter från entré. Hur detta skall lösas är inte redovisat i planhandlingarna, utan kommer att behöva preciseras i samband med att de individuella projekten i området utvecklas.

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 behöver göras.

Aspekter som antas medföra betydande miljöpåverkan

- *Stads- och landskapsbild inklusive Nationalstadsparken* då planområdet ligger invid Nationalstadsparken, som är av riksintresse för det historiska landskapets natur- och kulturvärden.
- *Naturmiljö då planområdet ligger i anslutning till Kungliga nationalstadsparken*, som är en viktig del i Stockholms övergripande ekologiska infrastruktur. Detaljplanens konsekvenser på värdefull vegetation och spridningsvägar bör beskrivas.
- *Kulturmiljö då planområdet är beläget inom gasverksområdet*, som är utpekad som kulturhistoriskt intressant miljö inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.
- *Buller och risk* utreds och redovisas i och med områdets småbåtshamn, värmepump samt Lidingövägen och Gasverksvägen.
- *Markföroreningar* då området innehåller föroreningar i mark som uppkommit i samband med framställandet av stadsgas.
- *Vattenmiljö* då området är beläget intill Lilla Värtan. Utbyggnaden av planen innebär att yta för vattenmiljö tas i anspråk, vilket innebär vattenverksamhet. Detaljplanens konsekvenser med avseende på förorenat yt-, grund- och dagvatten bör utredas och beskrivas.

Övriga beaktade aspekter

- *Klimat*. I framtiden översvämningskartering framgår det att det inom planområdet finns områden längs Husarviken där risk för översvämnningar förekommer, dels i dagens klimat och dels i ett framtida klimat. Med anledning av detta är det aktuellt att beskriva detaljplanens konsekvenser med hänsyn till climateffekter. Norra Djurgårdsstaden är ett miljöprofilerat stadsutvecklingsområde, vilket medför att staden har ställt miljökrav i etappen. Beskrivningen kommer även innehålla en redovisning av hur detaljplanen möter dessa miljökrav i form av t.ex. energi, dagvattenhantering, gröna ytor, kommunikationer mm.
- *Sociala aspekter*. Syftet med SKB är att belysa de faktorer som kan bidra till att uppnå de projektspecifika målen för sociala aspekter och för att identifiera risker och möjligheter för att arbeta vidare med den sociala hållbarheten i stadsutvecklingsområdet.

Landskapsbild/ stadsbild

Många värden bedöms öka i och med utveckling av Kolkajen enligt planen. Främst på grund av att platsen som helhet får en stadsmässig karaktär och blir mer mångfacetterad med en bostadsbebyggelse, jämfört med den dominerande industrikaraktären längs befintliga hamnområdet.

Utanför nationalstadsparken bedöms planen medföra märkbart positiva konsekvenser för stads- och landskapsbilden. Dock kommer utblickar från Fisksjöäng (i Nationalstadsparken) mot Lidingö samt utblickar från vattensidan att påverkas negativt i viss grad. Utblickar mot Lidingö kommer att stängas och rummen kommer att upplevas mindre i omfång och staden tränger sig på. För Nationalstadsparken bedöms planen därmed medföra märkbart negativa konsekvenser.



Fotomontage vy från Fisksjöäng österut mot Lidingö, mars 2016. De höga ljusa volymerna ingår ej i detaljplanen. Kvarteren närmast i bild är bebyggelse i antagen detaljplan för Brofästet.

Naturmiljö

Ekologigruppen har utarbetat en naturmiljöutredning för Kolkajen, daterad 2016-04-04. Bedömningen görs som en fördjupning av aktuellt detaljplaneområde, med utgångspunkt från tidigare bedömningar som gjordes i MKB för fördjupat program för Hjorthagen, 2008 (Stockholms stad, SWECO, 2008). Planen bedöms på sikt medföra märkbart positiva konsekvenser för naturmiljön.

Under förutsättning att stadsdelsparken i sin helhet utformas med hänsyn till dess funktion som ekologiskspridningskorridor bedöms

planen kunna medföra märkbart positiva konsekvenser för habitatnätverket för ek och Kungliga Nationalstadsparken ekologiska samband med omgivningen.

Stadens styrdokument i form av grönytefaktor (GYF) för kvartersmark och allmän platsmark bidrar också till att säkerställa kvaliteten på grönytor och deras funktion för ekosystemtjänster.

Kulturmiljön

Planen innebär en omvandling av området, strandlinjen och vattenrummet. Ändringarna innebär att Gasverkets koppling till vattnet och kajens roll som första steg i produktionslinjen riskeras att delvis försvagas, men kommer också att understrykas genom det nya stadsrum som skapas som en förlängning av Gasverksaxeln.

Utbyggnaden av ön bedöms dock inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården eller Gasverksområdet som helhet. Planen kan möjliggöra en långsiktig förvaltning av de två kulturhistoriska byggnaderna, men samtidigt riskerar en del värden i byggnaderna att försvinna p.g.a. renovering och anpassning till framtida verksamheter. Planen bedöms sammantaget innebära en risk för märkbara negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Störningar och risker

Buller

De planerade bostäderna utsätts för buller från främst vägtrafiken på Lidingöbron och Bobergsgatan samt industribuller från Fortums nuvarande värmepump. I framtiden kan buller från busstrafik komma att ersättas av visst ljud från spårvagnstrafik. Om hänsyn tas till trafikbullret vid utformningen av lägenhetsplanlösningarna i de nya bostadshusen kan bostäder med ljudkvalitet inom riktvärdena erhållas. Alla lägenheter ska ha tillgång till gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För att säkerställa detta ställs krav i handlingsprogram vid markanvisningar med kriterier för uppföljning. För utemiljön på förskolegårdar blir det svårt att nå de rekommenderade 50 dB(A) ekvivalentnivå och extra åtgärder krävs i form av byggandsutformning och inom avgränsad yta krävs bullerskydd.

Social konsekvensbedömning

Med Norra Djurgårdsstadens ambition inom hållbar stadsutveckling som grund har Stockholms stad valt att vid framtagande av detaljplanen för Kolkajen ta fram en social konsekvensbeskrivning (SKB) för att undersöka huruvida staden uppfyller och arbetar med social hållbarhet. Utredningen har gjorts av SWECO Environment och omfattar även tänkt ny bebyggelse i området närmast Ropsten.

Detaljutförandet av bebyggelsen samt de olika rummen spelar en stor roll i hur konsekvenserna blir i planens genomförande. För att området ska upplevas som attraktivt, tryggt och välkomnande krävs det ett långsiktigt omhändertagande av både dess privata och offentliga rum under driftskedet. För att möjliggöra detta behöver olika aktörer bidra och samverka. Planens intentioner innebär en stadsmiljö som bidrar till positiva konsekvenser för flera olika sociala aspekter och har en överlag god måloppfyllelse. Ytterligare åtgärder som föreslås i SKB vilka kan bidra till att de positiva konsekvenserna förstärks. I flera fall är dessa åtgärder beroende av andra intressenter och processer än planprocessen.

Tidplan

Detaljplanen avses tas fram med utökat förfarande med anledning av eventuellt betydande miljöpåverkan. Innan planen går på granskning vidtar en bearbetningsprocess enligt inkomna samrådsyttranden. Det är också i detta skede området planeras att markanvisas eller tilldelas med tomträtt. Detta innebär eventuellt bearbetningar av bestämmelser på kvartersmark samt projektutveckling tillsammans med byggherrar.

Start-PM maj 2015

Samråd Q2 2016

Granskning Q3 2017

Godkännande SBN Q4 2017

Antagande KF Q1 2018

Laga kraft Q1 2018 – Q4 2018

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget som är i linje med stadens övergripande planeringsinriktning och stadsutvecklingsområdets strategi att nyttja marken mer effektivt och skapa en tät och blandad bebyggelse. Förslaget bidrar också till att uppfylla stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030 och tillför också stora offentliga ytor samt en ny entré till Hjorthagen både för boende och besökare. Detta skapar

förutsättning för nya mötesplatser för olika målgrupper med bland annat olika åldrar och socioekonomisk bakgrund vilket förvaltningen ser ett behov av i området. För att skapa en sammanhängande stadsdel är det också viktigt att det finns goda kopplingar mellan det nya området och det befintliga Hjorthagen. Det finns inga kopplingar i detta förslag därför är det viktigt att kopplingar mellan det befintliga Hjorthagen och det nya området kommer med i kommande detaljplaner i Norra Djurgårdsstaden.

Förvaltningen ser positivt på parkplaneringen i stort i förslaget men saknar en redovisning kring hur en breddning av Gasverksvägen kommer att påverka i Hjorthagsparken och vilka åtgärder som planeras att genomföras för att återställa naturmarken där.

Förvaltningen ser positivt på att Bobergsgatan byggs så att den möjliggör för framtida spårvägstrafik. En Spårvägslinje från city genom området skulle öka tillgängligheten i området, både för boende och besökare, samt vara positivt ut miljösynpunkt.

Förslaget innebär även att behovet av bostäder för personer med funktionshinder tillgodoses, genom en gruppboende med plats för 6 boende, och behovet av förskola genom två friliggande förskolor med sammanlagt 8 avdelningar. För att bidra till en mångfald av aktörer i området förespråkar förvaltningen att en av förskolorna blir fristående och att den andra bedrivs i kommunal regi. Då förslaget innehåller två lite mindre lekplatser är det viktigt att en större lekpark tillkommer i den kommande detaljplanen för Gasverket Östra för att behovet av lekmiljöer för barn ska tillgodoses i området.

Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning
3. Kvalitetsprogram för gestaltning

Övriga planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2013-01629>