

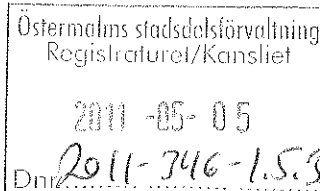


**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Planavdelningen
Helena Ackelman
Tfn 08-508 273 38

PLANSAMRÅD

2011-05-03



Bilaga 1

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, Norra II (del av Hjorthagen 1:3) i stadsdelen Hjorthagen och Norra Djurgården, S-Dp 2009-18084-54

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsutveckling för blandad bebyggelse. Stadsbyggnadsnämnden tog den 4 januari 2010 ställning till startpromemoria och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplane-förslag som syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare saknat detaljplan men använts för industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse om cirka 560 lägenheter och en friliggande förskola. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata, torg och park. Inom planområdet ingår även gasverksområdets befintliga kontorshus som planeras att bevaras.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte i form av ett öppet hus kommer att hållas den 25 maj 2011 kl. 17:00 - 20:00 i Hjorthagens Medborgarhus, Artemisgatan 19.

Planförslaget visas under tiden 110505 – 110610 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Hjorthagens bibliotek, Artemisgatan 30A och Östermalms bibliotek, Valhallavägen 146 1tr, de tider då lokalerna har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se (Pågående planer – Sök)

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 10 juni 2011 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Helena Ackelman

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fördjupnings-PM av MKB

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Avd. för planfrågor	Svensk Handel
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun	Naturskyddsföreningen i Stockholm
Hyresgästföreningen, Region Stockholm	Skanova
Exploateringskontoret	Lidingö stad
Fastighetskontoret	Företagsgruppen Värtan med omnejd
Miljöförvaltningen	Engelbrekts församling
Östermalms stadsdelsförvaltning	Samfunder St:Erik
Trafikkontoret	Förbundet för Ekoparken
Stockholm Vatten AB	Djurgården-Lilla Värtans miljöskyddsförening
Fortum Distribution AB	Djurgårdens hembygdsförening
AB Fortum Värme	Föreningen Östermalm
Storstockholms Brandförsvär	Föreningen Hjorthagen
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd	Husarviksgruppen
Kungliga Djurgårdens Förvaltning	Haga-Brunnsvikens vänner
Trafikverket	Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Utbildningsförvaltningen	Namnberedningen
AB Storstockholms Lokaltrafik	Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Posten AB, (serviceområde Östermalm)	Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Skönhetsrådet	Stadsbyggnadsexpeditionen
Stockholms Stadsmuseum	Bygglovsavdelningen
Stockholms Studentbostäder	Receptionen i Tekniska Nämndhuset
Stokab	Sakägare enligt fastighetsförteckning (endast brev)

Information om behandling av personuppgifter

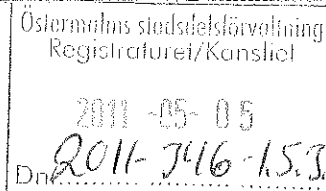
De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Helena Ackelman
Tfn 08-508 273 38



PLANBESKRIVNING

I(20)

2011-04-29

S-Dp 2009-18084-54

Bilaga 2

Förslag

Detaljplan för

Del av Norra Djurgårdsstaden - Norra 2,

del av Hjorthagen 1:3

i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården

i Stockholm

S-Dp 2009-18084-54

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebeskrivning samt denna planbeskrivning. Till handlingarna hör även en övergripande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken, med en särskild fördjupning för planområdet, samt en illustrationsbilaga.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse om cirka 560 lägenheter och en friliggande förskola. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata, torg och park.

PLANDATA

Planområde och markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14.

Planområdet uppgår till ca 5 ha. Planområdet ingår i ett större utbyggnadsområde som framgår av illustrationen på sid 7.

Stockholms stad är lagfaren ägare till all mark inom det avgränsade detaljplaneområdet. Fastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt vid uppförande av hyreslägenheter samt säljas vid uppförande av bostadsrättslägenheter.

Markanvändning och bebyggelse

Planområdet har under en längre tid ingått i gasproduktionsverksamhet och har i huvudsak använts för industriändamål. All industriverksamhet i anslutning till planområdet kommer att avvecklas innan inflyttning. Enligt avtal mellan Fortum och staden har avvecklingen av gasproduktionen startat och all verksamhet inom gasverksområdet kommer att avvecklas senast 2013. Inom

planområdet ingår även gasverkets kontorshus och delar av kontorsparken, båda kulturhistoriskt värdefulla. Kontorshuset har från dess uppförande använts för kontors- och bostadsändamål.

Mark, topografi och landskapsmässiga förutsättningar

Planområdet ingår i ett dalstråk mellan vegetationsbeksidda höjdparter såsom Hjorthagsberget och Ugglebacken. Huvuddelen av planområdet har utgjorts av gräsmarker och vattenområden men som under hand har fyllts ut och förändrats i takt med gasverksamhetens utveckling. Landhöjningen har ytterligare bidragit till att minska vattenytorna i området. Huvuddelen av planområdet är relativt plant då det i huvudsak utgörs av utfyllt mark. Marken inom planområdet är delvis förorenad genom tidigare industriell verksamhet och genomförda utfyllnader. Den del av kontorsparken som ingår i planområdet utgörs dels av anlagd park kring det representativa kontorshuset och dels av en naturbeksidd höjd i öster.

Planområdet gränsar till Kungliga nationalstadsparken vilken är en viktig del i Stockholms övergripande ekologiska infrastruktur. Kontorsparken utgör enligt rapporten Nationalstadsparkens ekologiska infrastruktur (1997) en allmän ekologisk värdekärna inom en spridningszon som har hög prioritet. Större delen av planområdet har idag brist på biologisk mångfald och bör utvecklas.

Inom planområdet återfinns en fornlämning, RAÄ 184:1. En förfrågan om arkeologisk utredning är ställd till länsstyrelsen.

Trafik och kommunikation

Områdets närliggande vägar nyttjas i hög utsträckning för genomfartstrafik mellan Ropsten och Roslagstull/Universitetet via Gasverksvägen och Björnnäsvägen. Denna trafik uppgår till ca 14 000 fordon/dygn på Gasverksvägen och knappt 20 000 fordon/dygn på Fiskartorpsvägen/Björnnäsvägen.

Området nås idag med buss 55 vars sluthållplats ligger i Hjorthagen samt via tunnelbanans station Ropsten, ca 600 meter från planområdet.

Gasverksamheten begränsar i dagsläget möjligheterna till gång- och cykeltrafik inom området. Befintligt cykelstråk längs Husarviken mellan Ropsten och Roslagstull/Universitetet/Fiskartorpsvägen nyttjas dock i stor omfattning. Även sträckningen Ropsten mot KTH och city nyttjas.

PLANERINGSBAKGRUND OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 1999

Stockholms Översiktsplan 1999 utgår ifrån strategin att bygga staden inåt, dvs att utveckla Stockholm på ett hållbart sätt genom att återanvända redan ianspråktagen mark och genom att bevara och utveckla Stockholms karaktär och grönstruktur. Stadsutvecklingsområdena utgör Stockholms främsta utbyggnadsresurs framöver och tolv sådana områden pekas ut i planen, bland annat äldre verksamhetsområden belägna inom det halvcentrala bandet runt innerstaden. Här föreslås att markanvändningen förändras till en mångfunktionell stadsbebyggelse, med goda samband mellan boende, arbete, kultur och service, där kollektivtrafiken kan nyttjas effektivt. Gasverket-Storängsbotten har i stadens övergripande planering varit avsatt för att

omvandlas till en ny stadsdel sedan slutet på 1980-talet. Tidigare gällde detta även området Fisksjöäng norr om Husarviken, som nu återställs som grönområde.

Det aktuella planområdet ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Översiktsplanens inriktning är att området kan bebyggas då stadsgasproduktionen upphör och marken renats. Den kulturhistoriskt värdefulla gasverksbebyggelsen, i synnerhet gasklockorna, kan ingå i en kulturpark. Aktuell detaljplan överensstämmer därmed med översiktsplanen.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm

Stockholms nya översiktsplan kallad Promenadstaden, antogs av kommunfullmäktige de 15 mars 2010. Planen har sedan dess överklagats och har därmed inte formellt vunnit laga kraft, men uttrycker ändå den inriktning stadens utveckling ska ta enligt det politiska beslutet.

I den nya översiktsplanen tydliggörs behovet av förtätning och sammankoppling i och mellan Stockholms olika stadsdelar för att möta den fortsatta tillväxten i regionen. Norra Djurgårdsstaden pekas här ut som ett särskilt strategiskt område i centrala Stockholm där bebyggelsen ska karaktäriseras av innerstadens kvaliteter och täthet, en utpräglad blandning samt av strategisk infrastruktur. Aktuell detaljplan överensstämmer därmed även med den nya översiktsplanen.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger i anslutning till och delvis inom Gasverksområdet som är en av miljöerna i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och speglar den storartade kommunala satsning som gjordes under 1890-talet. Riksintresset, som är utpekad med stöd av miljöbalken 3 kap 6 §, ligger till grund för övervägandena i Översiktsplan 1999.

Kungliga nationalstadsparken

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

Kungliga nationalstadsparkens gräns på land framgår av Översiktsplan 1999 samt Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm och ger vägledning för detaljplaneringen i det aktuella området. Översiktsplanen har preciserat gränsen i förhållande till hur den översiktligt angetts av riksdag och regering och följer därmed intentionerna vid lagregleringen. Fördjupning av Översiktsplan 1999 för Kungliga nationalstadsparken föreslår smärre justeringar av gränsen. Det gäller gränsen sydväst om Husarviken där den föreslagits ansluta till nuvarande fastighetsgränser, befintliga staket och vägar. Fördjupningen av översiktsplanen för Kungliga Nationalstadsparken antogs av kommunfullmäktige den 20 april 2009.

Program för stadsutvecklingsområdet 2001

Ett program för planering av området Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen och Loudden utarbetades under 2001 och har varit föremål för samråd. Programmet behandlar övergripande förutsättningar och mål för planering av området och redogör för dess resurser, potential och restriktioner i tid och rum. Dessutom presenteras förslag till markanvändning, exploateringsmängder, försörjningssystem och utvecklingsstrategier för områdets olika delar. I programmet visas hur området tillsammans med energi- och hamnanläggningar kan inrymma omkring 10 000 nya bostäder och arbetsplatser för 30 000

personer med en utbyggnad över en 20-årsperiod. Programmet redogör också för vilka trafiksystem som behövs, t.ex. Norra länken. Stadsbyggnadsnämnden godkände den 12 juni 2003 kontorets redovisning och beslutade gå vidare i planeringen för bl.a. Hjorthagen. Som underlag till programmet togs fram trafikutredningar, landskapsanalys samt en övergripande miljöbedömning mm.

I programmet och stadsbyggnadsnämndens beslut anges att området kring Hjorthagen ska användas för bostadsbebyggelse, med lokaler för kommersiell och social service i bottenvåningar. Området beräknas innehålla ca 5000 lägenheter i blandad bebyggelse med lokaler för verksamheter och annan offentlig service. Gator och torg planteras med träd och gröna bostadsgårdar eftersträvas. De befintliga parkerna som gränsar till området ska rustas upp och anpassas till de krav som den nya bebyggelsen medför. Längs Husarviken etableras en cirka 25 meter bred grön zon bestående av befintlig och ny vegetation. Arkitekturens karaktär ska väljas med hänsyn till platsen och angränsande arbetsplatser, institutioner och service av sådana slag som är lämpliga med hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden.



Visionsbild för stadsutvecklingsområdet. Området markeras med ring. Bild. Stockholms stad genom Dynagraph AB.

Fördjupat program för Hjorthagen och miljökonsekvensbeskrivning

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under plansamrådet för den första detaljplanen i området, samt införandet av ny MKB-lagstiftning, beslutade stadsbyggnadsnämnden i november 2006 att ett fördjupat program för Hjorthagen skulle arbetas fram parallellt med framtagandet av en MKB för hela området. En omvandling och utbyggnad av Hjorthagen har för vissa frågor bedömts kunna innebära risk för betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en MKB, med särskilda krav på bland annat samrådsförfarandet, har upprättats. Samråd kring MKB:n genomfördes under vintern 2007/2008 och revideringar har genomförts under våren 2008. Upprättad MKB avses ligga till grund för de detaljplaner som är nödvändiga för områdets omvandling. Avsikten är att till varje detaljplan inom området upprätta områdesvisa fördjupningar av MKB:n, så kallade fördjupnings-PM. MKB:n i sin helhet samt fördjupnings-PM till den aktuella detaljplanen utgör delar av planhandlingarna.

Det fördjupade programmet förtydligar innehållet i programmet för hela stadsutvecklingsområdet från 2001. Det behandlar den planerade långsiktiga utvecklingen av området och redogör för ny bebyggelse, områdets sammantagna försörjning av kommunal och kommersiell service (förskola, skola mm), trafikförsörjning etc. Det visar också på möjligheter att tydligare knyta Hjorthagen till den nya bebyggelsen på gasverksområdet. Det fördjupade programmet är upprättat som ett så kallat dynamiskt program, där planeringsunderlag fylls på i takt med nya utredningar som tas fram.

Beslut om miljöprofilering

Kommunfullmäktige beslutade i budget 2009 och i miljöprogrammet 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. I det övergripande programmet föreslås fem fokusområden. Dessa är energi, kretslopp, klimatanpassning, hållbara transporter samt livsstilsfrågor. Visionen i arbetet med miljöprogrammet är att stadsdelen ska vara en miljöstadsdel i världsklass.

Gällande detaljplan

Det huvudsakliga planområdet är beläget på mark som inte är detaljplanlagd. För mindre delar i väster gäller detaljplan 2001-07633. De förändringar från gällande detaljplan som sker är att gata regleras som park, att gata regleras som kvartersmark avsedd för bilpool och att park regleras som kvartersmark för användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden.

Norra Länken

Våren 2007 påbörjades byggandet av Norra länken som kommer att passera ca 700 meter söder om planområdet längs Värtabanans rangerbangård. Hela Norra länken planeras vara i drift tidigast fjärde kvartalet 2015.

Då Norra länken tas i drift minskar/försvinner behovet av att hålla öppet för genomfartstrafik på Björnnäsvägen och Fiskartorpsvägen genom Kungliga nationalstadsparken. Björnnäsvägen avses därför att stängas för genomfartstrafik mellan Fiskartorpsvägen/Gasverkssvägen och Roslagsvägen. Eventuellt kan vägen hållas öppen för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik.

Planeringsmål för ny bebyggelse

I det fördjupade programmet för Hjorthagen har 16 mål för områdets utveckling utarbetats. Målen är indelade i fyra huvudgrupper – sociala, ekologiska/miljömässiga, ekonomiska och fysiskt-rumsliga aspekter. Grupperna samspelar och flera mål berör fler än en av grupperna. Utgångspunkten för målformuleringarna är bl.a. de 16 nationella miljökvalitetsmålen, Stockholms miljöprogram, Vision 2030 – ett Stockholm i världsklass samt stadens budget för 2008 med inriktning för 2009-10. Nedan sammanfattas de 16 målen i korthet:

Sociala mål:

- § God tillgång till offentlig och kommersiell service.
- § En trygg boendemiljö för såväl vuxna som barn.
- § En god integration mellan befintligt och nytt i Hjorthagen samt dess omgivningar.
- § Närhet till park- och grönområden samt goda rekreationsmöjligheter.

Ekonomiska mål:

- § Återanvända marken.
- § Effektivt använda marken.
- § Tillvarata Hjorthagens centrala läge i regionen.
- § Verka för ett gott företagarklimat.

Ekologiska och miljömässiga mål:

- § Begränsa klimatpåverkan.
- § Åtgärda förorenade områden.
- § En hälsosam boendemiljö.
- § Värna och utveckla biologisk mångfald.

Fysiskt-rumsliga mål

- § En tillgänglig, levande och varierad stadsbebyggelse med identitet.
- § Värna och tillvarata den kulturhistoriska bebyggelsemiljön.
- § Tillvarata den värdefulla stads- och landskapsbilden.
- § En mycket god kollektivtrafikförsörjning och gång- och cykelstråk.

Markanvisning

Exploateringsnämnden anvisade 2009-12-17 mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hjorthagen 1:3 till sju byggherrar.

Miljökrav för bostäder och lokaler

För detaljplanen har ett antal preciserade miljökrav för bostäder och lokaler tagits fram utifrån områdets miljöprofilering. Dessa miljökrav har godkänts av aktuella byggherrar i samband med markanvisningen. Bland annat eftersträvas en låg energiförbrukning i den nya bebyggelsen. Energianvändningen ska inte överstiga 55 kWh/kvm,år varav högst 15 kWh/kvm,år får vara elektricitet (inklusive fastighetsel). Varje fastighet ska också generera minst 30 % av sin egen förbrukade fastighetsel baserat på lokalt producerat förnybar energi. För att läsa mer om de miljökrav som ställs i etappen hänvisas till *Miljökrav vid byggande av bostäder och lokaler – etapp Norra 2*. Miljökraven och diskussioner kring hur en hållbar stadsutveckling kan uppnås har integrerats tidigt i planprocessen. Även uppföljningen på de krav som ställs kommer att starta i ett tidigt skede bland annat genom upprättande av kontrollplaner.

Startpromemoria

Start-PM för detaljplaneläggning godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2010-02-04, § 13.

ANTIKVARIISK FÖRUNDERSÖKNING

En antikvarisk förundersökning för gasverksområdet har på stadens uppdrag genomförts av certifierad sakkunnig av kulturvärden från Nyréns Arkitektkontor. Förundersökningen inkluderar historisk beskrivning, redovisning och analys av kulturhistoriskt värde samt bedömning av den fysiska miljöns känslighet respektive tålighet avseende förändringar. Förundersökningen behandlar den yttre miljön, byggnadernas exteriör och interiör samt den produktionstekniska utrustningen. Specifikt för en industrimiljö är att helheten är viktigare än enskilda delar och att det historiska skeendet är viktigare än en enskild epok. Gasverksområdet i sin helhet är unikt på regional nivå med sin sammanhållna arkitektoniska gestaltning i en så stor och sammanhängande före detta industrimiljö. Länsstyrelsen och stadsmuseet har ingått i en referensgrupp under upprättandet av den antikvariska förundersökningen. För planområdet inkluderar den antikvariska förundersökningen kontorshuset, kontorsparken och upplagsområdet.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innehåller i sin helhet ca 560 lägenheter, lokaler för verksamheter och service i bottenvåningarna mot huvudgatan genom området och i vissa specifika lägen, samt en friliggande förskola. Förslaget omfattar även befintligt kontorshus samt del av befintlig kontorspark.

Planstruktur



*Programområdet Hjorthagen med planområdet utmärkt. Bild: Andersson Jönsson
Landskapsarkitekter*

Ambitionen är att utveckla en stadsdel som är en del av innerstaden med en stark attraktionskraft och en identitet som präglas av god arkitektur och hållbarhet. Stadsdelen ska vara attraktiv och levande med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service och med god tillgång på park och goda rekreativsmöjligheter. Miljön ska vara urban med en unik karaktär, präglad av mångfald.

Platsens befintliga förutsättningar med närheten till Kungliga nationalstadsparken och Husarviken, mötet med gasverksbebyggelsen samt lokaliseringen invid områdets framtida huvudgata ger området en unik identitet och karaktär. Detta tillsammans med de siktlinjer och möjliga kopplingar som sträcker sig genom området utgör viktiga utgångspunkter i planstrukturen.

Planstrukturen för gasverket som lades ut kring sekelskiftet 1900 har en tydlig öst-västlig riktning, med en täthet ovanlig för industriområden och höga arkitektoniska kvaliteter. Upplevelsen av gasverket med dess bebyggelsevolym, rumslighet och intima platsbildningar är unik. De stora byggnaderna utgör sina egna kvarter, där ytan emellan dem formar de öppna platserna, det offentliga rummet.

Från Hjorthagen sträcker sig flera stråk ner i gasverksområdet och genom området för denna etapp. Dessa stråk är idag otillgängliga men kommer i framtiden utgöra viktiga kopplingar mellan det befintliga Hjorthagen och den

nya bebyggelsen. Även flera viktiga siktstråk har identifierats och utgör därför en förutsättning i den föreslagna strukturen.

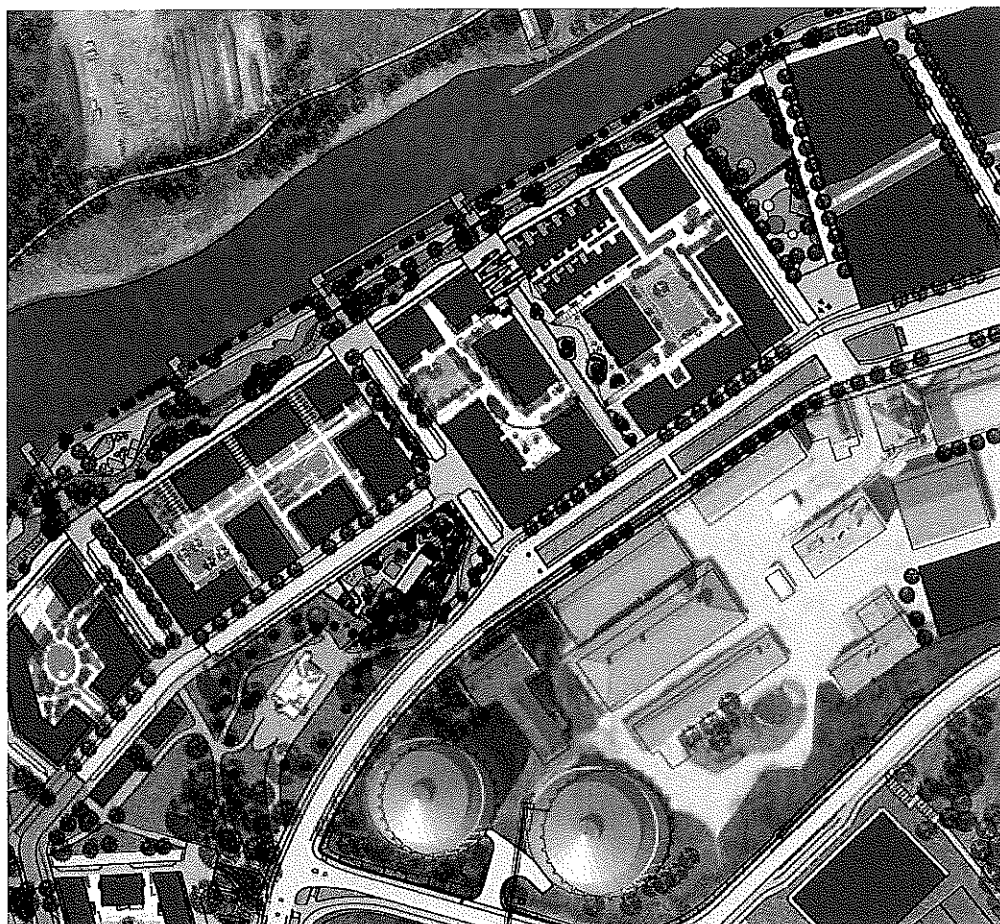
Ny bebyggelse



Flygfotomontage med den planerade bebyggelsen kring Hjorthagen. Bild: Aaro Designsystem.

Bebyggelsen i planområdet har en stadsmässig karaktär med en variation och oregelbundenhet inom kvarteren där olika typologier och byggnadshöjder blandas. Även när det gäller lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer är inriktningen att uppnå en stor variation. Kvartersindelningar är formade utifrån de identifierade stråken, släpp i gasverksbebyggelsen och stadsdelens övergripande gatu- och parkstruktur. Genom detta bildas tre kvarter. Kvarteren är slutna mot områdets huvudgata och öppnar upp sig för utblickar och öppenhet gentemot Kungliga nationalstadsparken. Bebyggelsen är delvis gestaltad med tjockare huskroppar, dels med utgångspunkt i gasverksbebyggelsen och dels ur ett miljömässigt perspektiv där möjligheten att uppnå en mer energieffektiv byggnad ökar.

I kvarteren närmast gasverksbebyggelsen motsvarar kompositionen av byggnadsvolymer den intima rumslighet som finns i gasverket. Ur historiskt perspektiv samspelar detta med gasverket, då Bobergs ursprungliga strukturplan innebar att en spegelbild av den nu uppförda bebyggelsen uppfördes norr om huvudgatan, det vill säga på denna plats. Bebyggelsens våningsantal varierar mellan tre och åtta våningar. Genom att bebyggelsen även antar olika former och volymer uppnås en variation både i boendeform och i upplevelse av staden, kvarteret och gårdsrummet. Mellan de två kvarteren i öster sträcker sig ett viktigt stråk som både siktmässigt och rörelsemässigt kopplar samman den nya bebyggelsen med gasverket och befintliga Hjorthagen. Detta stråk utformas som ett gårdstorg där publika verksamheter kan etableras i bottenvåningarna runt torget. Skalan på bebyggelsen kring torget är lägre än längs huvudgatan.



Illustrationsplan för planområdet. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

I mitten av det västra kvarteret sänks byggnadshöjden för att förstärka släppet i kvarteret och sikten från Husarviken genom kontorsparken mot tegelgasklockorna. Bebyggelsens gatuplan ska utgöras av en förhöjd våning för att möjliggöra lokaler för offentlig eller kommersiell service i vissa lägen, samt för en tydlig sockelverkan i bebyggelsen.

Färg och fasadmaterial

Bebyggelsen ska generellt utformas med fasader av puts, tegel, natursten eller annat naturnära material. Även skivmaterial samt trä kan förekomma där det bedöms lämpligt. Alla material, produkter och kemikalier som krävs i byggprocessen ska vara dokumenterat bra miljö- och hälsoval i ett livscykelperspektiv. Återvunna byggmaterial och anläggningsmassor ska så långt som möjligt användas. Byggnadsmaterialen ska även vara återvinningsbara för framtida användning.

Fasaderna ska generellt ha jordnära färger, avstämde mot den äldre gasverksbebyggelsen och till omgivande natur. Längs huvudgatan och i områdets centrala delar kan en ljusare färgskala prövas. Bebyggelsen utformning fastställs i kvalitetsprogram och bygglovsskede.

Balkonger och burspråk

Utformningen och omfattning av balkonger och burspråk skall ske med utgångspunkt i fasadernas orientering. Mot gator, i synnerhet områdets huvudgator, skall en tydligt stadsmässig karaktär ges, där balkonger och burspråk skall vara väl integrerade i fasaden. Flera av byggnaderna i etappen nyttjar balkonger eller balkongzoner som en betydande del av det arkitektoniska uttrycket. I dessa fall är det speciellt viktigt att balkongernas utförande,

materialval och detaljeringsgrad sker med hög kvalitet och detaljprecision. De ska utgöra en förlängning av fasaden och inte uppfattas som utanpåliggande loftgångar. Syftet med de hårda kraven på utformningen av balkonger och balkongzoner är att uppnå en hög grad av stadsmässighet och samtidigt tillskapa stora boendekvaliteter samt förbättra förutsättningarna för att uppnå energieffektiva byggnader.

Upp till en höjd av minst 3,60 meter från gatunivån skall hållas fritt från balkonger och burspråk. Mot gårdarna kan fasaderna ges en friare karaktär med ett mer varierat fasadliv. Följande riktlinjer gäller:

- § Mot områdets huvudgata (Erik Dahlbergsgatan) får balkonger ej gå ut över gatan.
- § Mot områdets sekundära huvudgator (Jaktgatan och södra delen av gata 05) får balkonger utföras med ett maxmedeldjup om 1,2 meter över gatan, från fasad, burspråk med ett maxmedeldjup om 80 cm.
- § Mot övriga gator får balkonger utföras med ett maxmedeldjup om 1,5 meter över gatan, från fasaden, burspråk 1,3 meter.
- § Mot bostadsgårdar får balkonger, burspråk och utskjutande entrépartier utföras inom ett avstånd av högst 2,5 meter från fasaden. Burspråk mot gårdssida får gå ner till gårdsbjälklagets nivå. Balkonger får placeras lägre än 3 meter över gårdsbjälklag.

Riktlinjerna är avsedda att vara vägledande och tydliggöra skillnaden mellan gårdssidan och gator med olika karaktär. Det övergripande syftet är att balkonger mot gata inte skall upplevas som dominerande och att de hänger ut över gatan. Avsteg från riktlinjerna kan göras där Stadsbyggnadsnämnden så prövar lämpligt, till exempel för att fullfölja en medveten gestaltningsidé eller för att uppnå en bättre helhetslösning. Inglasning av utskjutande balkonger mot gata får inte ske i efterhand.



Montage över den föreslagna bebyggelsen. Bild: Aaro Designsystem.

Tak

Flertalet av byggnaderna förslås att utformas med gemensamma takterrasser. Detta ställer krav på att hiss och trapphus tillgängliggörs för taket. Volymer för hiss, trapphus eller tekniska anordningar ska placeras centralt på taket så att de

inte upplevs som dominerande från gatunivå. I samverkan med dessa volymer får ytor för gemensamma ändamål, t.ex. gemensamhetslokal, växthus eller liknande anordnas. De tak som inte nyttjas för fastighetsgemensamma, sociala funktioner kan med fördel bekläs med sedum eller nyttjas för energiproducerande ändamål.

Kvalitetsprogram

Upprättande av ett kvalitetsprogram för områdets yttre gestaltning ingår som en del i avtalen med byggherrarna och avses tas fram i anslutning till planarbetet. I detta kommer de gestaltningsmässiga ambitionerna att fastställas. Syftet med programmet är dels att underlätta samordning av olika gestaltningsfrågor och dels att utgöra ett underlag vid projektering, bygglov och genomförande.

Befintlig bebyggelse av kulturhistoriskt värde

Kontorshuset har kulturhistoriskt betydelse för gasverket som helhet och bär på dokument- och upplevelsevärden. Kontorshuset är en av de ursprungliga byggnaderna på gasverket och ritades av Ferdinand Boberg. Byggnaden har en anspråksfull placering vid gasverksentrén, på en kulle i en park. Byggnaden har en oregelbunden, lekfull form och fasader med uppbyggda torn och gavlar och påhängda burspråk och balkonger i trä, samt en fri fönstersättning som återspeglar de inre funktionerna. Byggnaden består av tre våningar, en vindsvåning, kallvind och källare.

Fasaderna har samma materialitet som övriga gasverksbyggnader; en rustik granitsockel och röda tegelmurar med inslag av mönstermurning, dekorlister samt dekorativa ankarslutar i varierande form och placering. Fönstren har olika form, i bottenvåningen rundbågiga T-postfönster och högre upp i huvudsak stickbågiga fönster med korspost. Taket är högrest, valmat och täcktes ursprungligen av skiffer. Skorstenarna är murade av synligt tegel dekorerade med förblendartegel och kalksten. Porten till kontoret har en stenomfattning och fernissade pardörrar av ek med fyra fyllningar med överljus. Dessa karaktärsdrag som är ovan angivna ska särskilt beaktas vid en ändring av byggnaden, enligt planbestämmelse k.

Byggnadens bottenvåning innehöll ursprungligen gasverkets huvudkontor och de övre planen innehöll bostadsvåningar. På 1950-talet kontoriserades hela huset. Planbestämmelse reglerar att användningen av kontorshuset ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. Bottenvåningen får ej användas som bostad i enlighet med husets ursprungliga användning samt för att motverka att kontorsparken eller delar av den privatiseras. Vid ändring bör den antikvariska förundersökningen för gasverket (Nyrens 2010) tas som utgångspunkt. Den uthuslänga som idag finns norr om kontorshuset planeras att tas bort till fördel för parken.

Mark, vegetation och rekreation

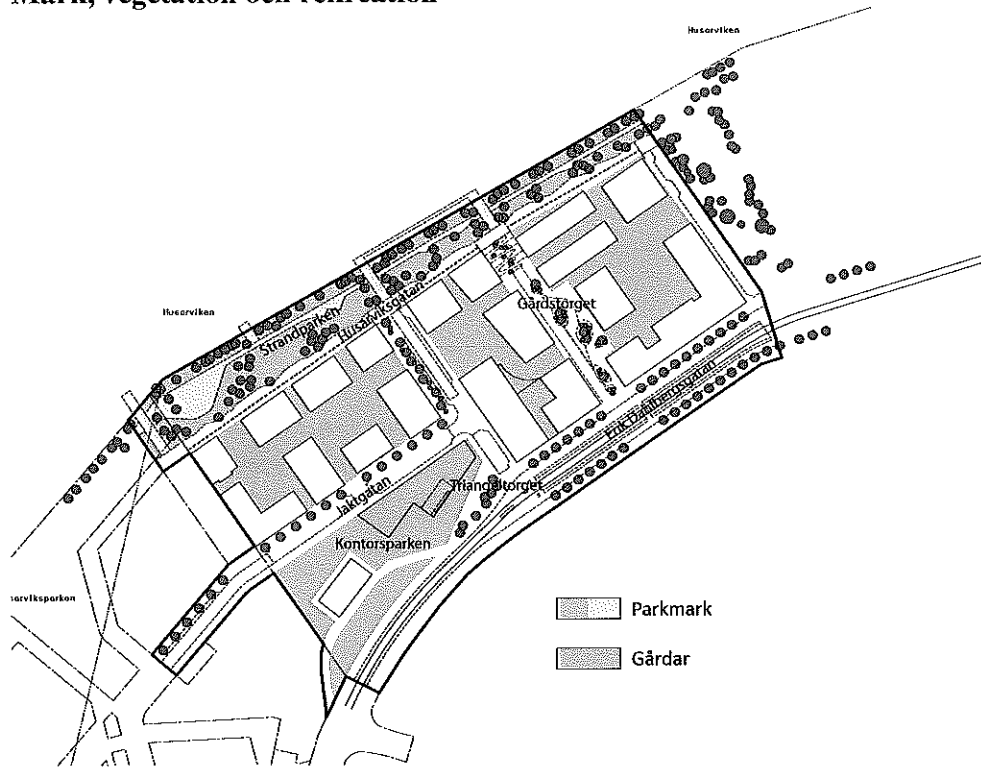


Illustration över parkmark och gårdsyta inom planområdet.

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

Gårdsmiljöer – grönytefaktor som verktyg i planeringen

Som ett verktyg i utformningen av gårdsmiljöer och grönska integrerat i byggnaderna har en grönytefaktor utvecklats i projektet. Faktorn är ett verktyg som premierar grönska som fyller flera funktioner. De funktioner som eftersträvas med hjälp av grönska och hantering av dagvatten är att dämpa effekten av negativa klimatförändringar, att tillföra sociala värden i gårdsmiljön och att gynna områdets biologiska mångfald.

Gårdsrummen ska vara tydligt definierade samtidigt som de har öppna samband sinsemellan och med omgivningen. De olika gårdsrummen ges olika karaktärer och är gemensamma för hela kvarteret. De ska utformas så att de innehåller en stor andel träd och grönska, bland annat med inslag av fasadgrönska eller gröna tak. Ett planteringsdjup om cirka 0,8 meter rekommenderas. En stor del av gårdsytan är underbyggd av garage, vilket ställer krav på gårdarnas bjälklagskonstruktioner. På samtliga gårdar ska utrymme för småbarnslek anordnas. Även ytor för utomhusvistelse inom själva byggnaden är av stor betydelse, exempelvis kan gröna takterrasser eller gemensamma balkongterrasser anläggas.

Kontorsparken

Kontorsparken har kulturhistoriskt värde för gasverksområdet som helhet. Parken planeras att rustas upp och gallras. I väster ska parkens karaktär med grusade gångar, stora parkträd och fruktträd bevaras och utvecklas (regleras med planbestämmelse q2), medan den östra delen behåller sin mer naturlika karaktär. I anslutning till en sänka i den nordöstra delen av parken planeras en

friliggande förskola. Den vegetationen som finns i sänkan idag utgörs till största del av ruderratväxter.

Vegetationen på höjden i öster i parken, inklusive de tre större ekarna, kommer att bevaras. En mindre andel vegetation kommer att behöva tas bort för att anlägga förskolan. Förskolan kommer att uppföras så att taket på byggnaden angränsar till höjden och taket kommer att iordningsställas som parkmark, vilket gör att kontorsparken kommer att sträcka sig ut över förskolans tak. Vegetationen som placeras på taket kommer att väljas utifrån perspektivet att förstärka kontorsparkens ekologiska värde. Från förskolan kommer två trappor att anläggas upp till parken. Etablering av en integrerad hissfunktion inifrån förskolan upp till parkens nivå möjliggörs för att tillgodose tillgängligheten. I anslutning till denna kan förskolan även rymma viss förvaringsfunktion av t.ex. leksaker samt en toalett.

Parkens yta bedöms efter anläggandet av förskolan vara jämförbar med parkens yta idag. Parkens funktion som spridningszon bedöms bibehållas. Förskolan utformas så att den utgör ett minde markant inslag i parken. Grönytan på förskolans tak bidrar till att den smälter in i parkmiljön.



*Perspektiv över den planerade förskolan och Kontorsparken som sträcker sig över dess tak.
Bild: Vera arkitekter*

Strandparken

Strandområdet längs Husarviken inom planområdet rymmer idag befintliga träd, främst av björk, sälg, jolster och enstaka viden. Strandområdet planeras att iordningsställas med svagt sluttande gräsytor som tillsammans med björk- och aldungar understryker vikens naturprägel. Befintliga träd avses att bevaras men viss gallring i beståndet kommer att ske. Öppningar i anslutning till bryggor eller utglesning i vissa partier för att möjliggöra utblickar och möjliggöra för solinsläpp och ljus i strandparken kan förekomma. Kvarteren definieras av en brygga i förlängningen av varje gata som även förstärker kontakten med vattnet. Strandskoningen restaureras där det är nödvändigt. Lekytor samt våtmarker för dagvattenhantering planeras att iordningsställas.



Vy längs Strandparken österut. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Gårdstorget

Gårdstorget ska möjliggöra ett flexibelt användande där de bilister som ska angöra kringliggande bostäder och lokaler kör på de gåendes villkor. Upphöjda planteringar skapar rumslighet och ger goda sittmöjligheter. De generösa planteringarna skapar förutsättningar för en rik och frodig grönska. Gårdstorget ses som en sammanhängande yta utan nivåskillnader där kör-, gångytor och platsbildningar definieras av olika beläggningar, mönstersättningar och upphöjda planteringar. Dagvattnet leds till ett centralt vattenstråk och infiltreras sedan i växtbäddarna.

Torget länkas samman med gårdarna genom markmaterialet. Det organiska formspråket på gårdstorget står i kontrast till utformningen på de privata gårdarna och tydliggör skillnaden mellan offentligt och privat. De verksamheter som etableras kring gårdstorget ska ges möjlighet till t.ex. uteserveringar eller liknande i torgmiljön.



Vy över gårdstorget från söder. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Trekantstorget

I korsningen mellan Erik Dahlbergsgatan och kvartersgata 05 skapas en mindre södervänd torgyta mot en bergsskärning. Torget planteras med trädgrupper och får ett böljande och varierat beläggningsmönster av betong och corténstål.

Sittplatser av olika storlek placeras i skydd av den vildvinsklädda bergsväggen. På torgytan finns möjlighet att placera en mindre serveringsbyggnad/kiosk och cykelparkeringar.

Öster om planområdet planeras ytterligare en park som kommer att innehålla lekfunktioner, grönska, vattenhantering och rekreativsmöjligheter.

Service

För områdets sociala hållbarhet är det viktigt att skapa möjligheter för att tillgodose det lokala behovet av både offentlig och kommersiell service inom närområdet. Etableringen av publika verksamheter i bostadshusens bottenvåningar bidrar till en ökad trygghet inom området, ett livfullare gaturum och en urban karaktär.

Inom planområdet planeras för kommunal service i form av förskola och specialbostäder, utifrån den behovsbedömning som gjorts gemensamt med stadsdelsförvaltningen. Förskolan placeras i en friliggande byggnad i anslutning till kontorsparken och rymmer 4 avdelningar. *Se även beskrivningen av kontorsparken.* Skolbehovet kommer att tillgodoses genom planeringen av en ny f-6-skola i gasverksområdet samt i den befintliga Hjorthagsskolan. Offentliga byggnader som förskolor, skola, bibliotek och idrottsanläggningar ska utgöra spjutspetsprojekt av högsta kvalitet där hållbarhetsfrågor och arkitektonisk finess ska prioriteras.

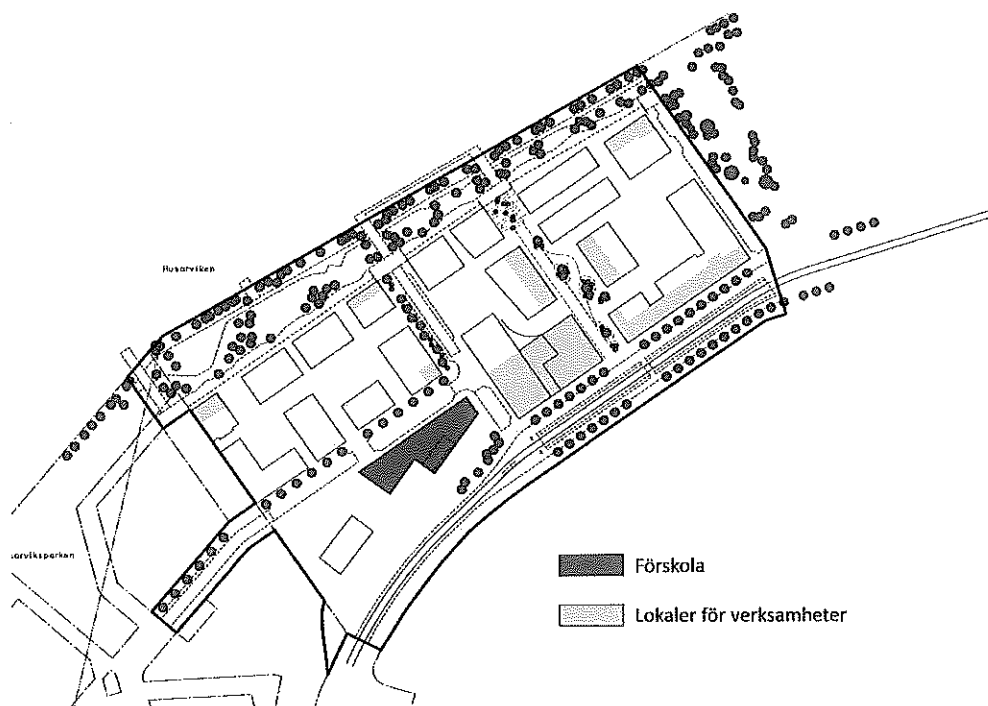


Illustration över planerade ytor för offentlig och kommersiell service och verksamheter inom planområdet.

Längs huvudgatan planeras för lokaler för verksamheter i bottenvåningarna, där t.ex. butiker eller andra icke störande verksamheter kan etableras. Under 2009 genomfördes en handelsutredning för stadsdelen som ur ett strategiskt perspektiv pekar på möjliga handelsetableringar. Utifrån denna planeras att en större livsmedelsbutik om cirka 1200-1500 kvm inryms i ett av kvarteren längs huvudgatan. Fasaderna kring butiken ska öppnas upp och den större butiksyta omges av mindre butiker i den omfattning det är möjligt. I anslutning till

gårdstorget i det östra kvarteret planeras för så kallade bokaler, dvs utrymmen som både kan nyttjas som lokal i anslutning till torgmiljön och som bostad i de bakre eller övre delarna av utrymmet. Syftet med dessa är att skapa flexibla lokaler med flera användningsområden och bidra till mångfalden. Även vid viktiga gatukorsningar och platser planeras lokaler för verksamheter i bottenvåningarna. I övrigt kan kommersiella lokaler inrymmas i bebyggelsens bottenvåningar i den omfattning som bedöms lämpligt.

Gator och trafik

Övergripande förutsättningar och planeringsinriktning

Planområdet berörs idag av genomfartstrafik mellan Östermalm/Ropsten och Roslagstull/Universitetet. Norra länken beräknas färdigställas 2015 varvid nuvarande genomfartstrafik utgår. Vid öppnandet av Norra länken kan Björnnäsvägen stängas av för allmän biltrafik. Trafik inom planområdet utgörs då i huvudsak av lokal trafik.

Planområdet nås från Ropsten i öster via den planerade huvudgatan genom området, Erik Dahlbergsgatan. Även från väster nås planområdet via Erik Dahlbergsgatan, i dag benämnd Gasverksvägen.

Framtida trafikmängder

Framtagna trafikprognoser visar att trafikmängden på den planerade huvudgatan längs gasverksbebyggelsen kommer att uppgå till 4500-5000 fordon/dygn. På lokalgatorna bedöms trafiken uppgå till 200-1000 fordon/dygn. Trafiken på dagens Gasverksväg kommer att minska från 14-20 000 fordon/dygn till 1000-2000 fordon/dygn (söder om gasverket) då Norra länken tas i drift.

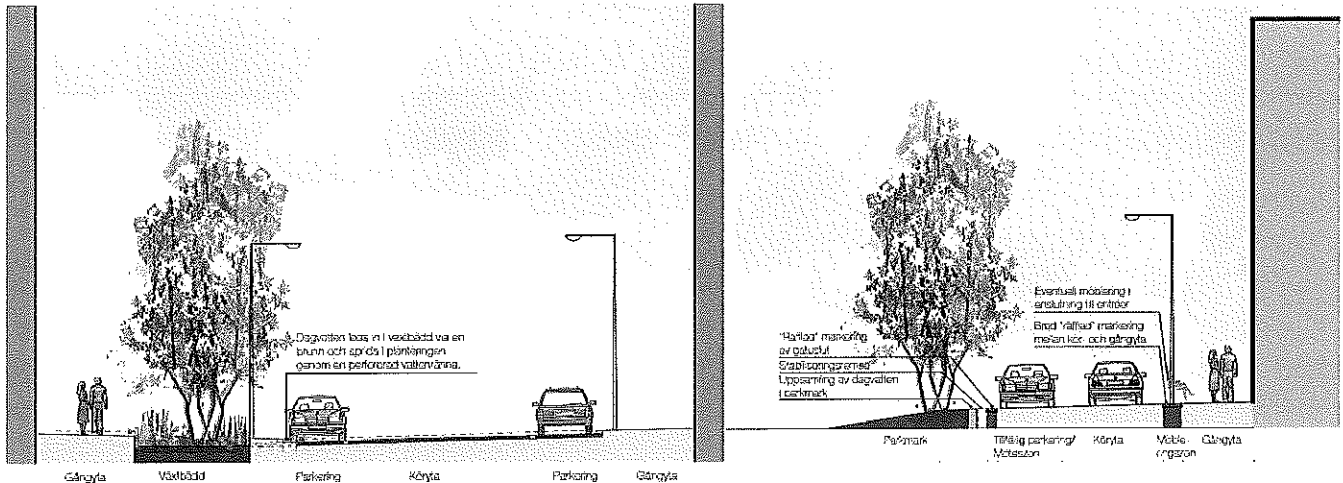
Utformning av gator inom området

Huvudgatan längs gasverksbebyggelsen, Erik Dahlbergsgatan, utformas som en esplanadgata med breda trottoarer, trädplanteringar, cykelbanor, parkering, körfält och möjliggörande av en framtida stadsspårväg. Fram till ett genomförande av spårvägen ska denna zon trädplanteras. Huvudgatans totala bredd i snittet som inkluderas i denna detaljplan är cirka 32 meter. Österut varierar gatans bredd med anledning av den befintliga bebyggelsens lokalisering. Mellan Kontorsparken och tegelgasklockorna med dess klockpark bevaras den befintliga gatusektionens bredd och miljön där omkring.



Perspektiv längs huvudgatan, Erik Dahlbergsgatan. Bild: Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

De övriga planerade gatorna inom planområdet utformas för lokal trafik. De tvärgående kvartersgatorna mot Husarviken utformas med sektion om 20 meter där en bredare planteringszon utformas för att på ett effektivt sätt hantera dagvattnet lokalt i området. Längs dessa gator anläggs besöksparkering och möjlighet till bilpoolsparking. Den smala gatan längs Husarviken varierar mellan 6 och 8 meter. Gatan utformas som en gångfartsgata med böljande linje mot Strandparken. Gångytan mot kvarteren och körytan anläggs i samma nivå, där en tydlig, möblerbar markeringsyta om 0,6 meter markerar gränsen mellan dessa. Den särskilda utformningen motiveras för att tydliggöra gatans lokala karaktär, prioritera de gående och för att ge strandparken extra utrymme i gaturummet.



Föreslagna gatussektioner i området, till vänster en tvärgående kvartersgata, till höger Husarviksgatan.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna till gång- och cykeltrafik inom och till området bedöms utvecklas och förbättras, dels genom förstärkning av befintligt gc-nät, dels genom anordnandet av nya gator och stråk. Cykeltrafik planeras dels på cykelbanor och dels i blandtrafik. Befintligt cykelstråk mellan Ropsten och Universitetet förbättras genom anläggandet av nya gator samt nya separata cykelstråk, bla över Fisksjöäng. Nya broar planeras över Husarviken för förbättrad tillgänglighet till Norra Djurgården. För att förbättra tillgängligheten till Hjorthagen planeras en ny gc-väg längs Hjorthagens idrottsplats.

För att främja ett högt användande av cykel som transportmedel planeras en god tillgänglighet till cykelparkering. På kvartersmark anordnas cykelparkering till ett parkeringstal om 2,2 cykelparkeringar per lägenhet. Cykelparkeringen kommer dels att ske i garage, dels i cykelparkeringsrum i bottenvåning på byggnaderna och dels i gårdsmiljön. Säkra och väderskyddade parkeringar eftersträvas.

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av busstrafik med sluthållplatser i Hjorthagen och Sofia. Närmaste tunnelbanestation är Ropsten med uppgång Artemisgatan/Jägmästargatan på ett gångavstånd ca 600 meter från planområdet.

I takt med att området utvecklas avses bussförsörjningen förbättras primärt genom tätare turer och nya linjer. I planeringen ingår initialt utökade turer för buss 55 samt en förlängning av buss 62 via Storängsvägen och planområdet till Ropsten. I planeringen har beaktats möjligheten att anordna stadsspårväg som

försörjer området. Utredning om spårvägens sträckning, utformning och genomförande pågår. Till planerad hållplats för både stadsspårväg och buss är avståndet från kvarteren i etappen 30-300 meter.

Parkering

Garage placeras under respektive kvarter. Grundvattenförhållanden samt föroreningsituationen gör det tekniskt komplicerat att tillskapa garage i flera plan under kvarteren. Det är också förenat med mycket höga kostnader. Boendeparkering ska ske i garage medan parkering för besökare samt parkering för bilpoolsbilar kan ske som gatuparkering. Antalet platser för bilpoolsbilar dimensioneras som 0,012 plats/lägenhet. Boendeparkeringen ska förberedas för laddstolpar för elfordon. Parkeringstalet för boendeparkering är 0,5 plats/lägenhet. Det relativt låga parkeringstalet för bil motiveras av höga ambitioner i miljöprofilsarbetet och den höga exploateringsgraden. För livsmedelsbutiken möjliggörs cirka 20 parkeringsplatser i garage.

Konsekvenser för barn

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

Strandskydd

Strandskydd ska upphävas inom planområdet. Skäl till upphävningen, i enlighet med MB 7 kap, 18c§, är att området tidigare har varit ianspråktaget för industriellt ändamål och att tillskapandet av bostäder inom planområdet är ett angeläget allmänt intresse. Längs Husarviken planeras en offentlig park att anläggas vilken möjliggör allmänhetens tillträde till Husarvikens strand.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att programmets genomförande och därmed detaljplanens kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

En övergripande miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet har tagits fram. Till detaljplanen följer en fördjupnings-PM av MKB som belyser frågor som identifierats i MKBn.

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

Stads- och landskapsbild

En ny bebyggelse söder om Husarviken kommer att vara mer eller mindre synlig från delar av Kungliga nationalstadsparken. Befintliga trädridåer längs Husarviken, liksom den planerade strandparken med delvis ny vegetation, är viktiga för att göra en ny bebyggelse mindre påtaglig från parken. De faktorer som mest påverkar upplevelsen är bebyggelsefrontens höjd och färgskala samt dess avstånd från vattnet, årstid och trädridåernas bredd. Ny bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av Gasverket från Kungliga

nationalstadsparken. Det är dock framförallt de lägre industribyggnaderna som kommer att döljas, medan Gasverkets karaktäristiska silhuetter och befintliga landmärken som utgörs av gasklockor och skorsten fortfarande på många håll från parken kommer att dominera horisontlinjen.

Kulturmiljö

Den tillkommande bebyggelsen utformas för att möta befintlig arkitektur inom Gasverksområdet men kommer dock att uppfattas skild från gasverksbebyggelsen p.g.a. dess olika former, volymer och uttryck. Den breda gatan bidrar också till att den nya bebyggelsen upplevs som åtskild från gasverksbebyggelsen. Genom planområdet sträcker sig nord-sydliga stråk som både siktmässigt och rörelsemässigt kopplar samman den nya bebyggelsen med Gasverket och befintliga Hjorthagen. Den öst-västliga kopplingen som finns i den ursprungliga planstrukturen bibehålls i området genom att Erik Dahlbergsgatan förläggs där befintlig bilväg går idag. På detta sätt bevaras delar av områdets logistiska uppbyggnad. Den planerade förskolan kommer att förläggas i en sänka i anslutning till Kontorsparken och utformas så att den utgör ett mindre markant inslag i parken. På förskolans tak planeras en grönyta som bidrar till att förskolan smälter in i parkmiljön.

Naturmiljö

Planområdet angränsar till Kungliga nationalstadsparken, som är en viktig del i Stockholms övergripande ekologiska infrastruktur och hyser både kärnområden och spridningszoner. Större delen av planområdet utgörs dock av stora öppna ytor som är starkt påverkade av tidigare industriverksamhet och har brist på biologisk mångfald. Den fysiska påverkan som sker till följd av ny bebyggelse i större delen av planområdet medför därmed inte någon påverkan på särskilt skyddsvärd vegetation. Kontorsparken är belägen inom en spridningszon som har högsta prioritet enligt Stockholms ekologiska infrastruktur men eftersom inga gamla ädellövträd som identifierats som värdefulla/särskilt värdefulla kommer att tas bort bedöms spridningszonens funktion bibehållas. I samband med exploateringen ges även möjlighet att förstärka planområdet ur naturmiljösynpunkt som idag helt eller delvis saknar vegetation. Ny växtlighet och en hög andel gröna ytor bidrar till att förstärka planområdets ekologiska samband och spridningsvägar mellan planområdet och Kungliga nationalstadsparken.

Buller

Riktvärdena för ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasader längs Erik Dahlbergsgatan varför avstegsfall måste tillämpas inom planområdet. Med bra planering av husen, såsom genomgående lägenheter längs med Erik Dahlbergsgatan, anpassad planlösning och lokala skärmar på balkonger alternativt burspråkslösningar kan dock en god ljudmiljö erhållas.

Markföroreningar

De idag utfyllda områdena inom planområdet är förorenade. Inom stora delar av planområdet kommer jordmassor att schaktas ur. I Kontorsparken kommer också det område där förskolan ska anläggas att schaktas ur. De platsspecifika riktvärden som togs fram för etapp Norra 1 kommer att tillämpas vid markreningen av området. Föroreningssituationen inom området kommer att förbättras markant och sannolikheten för kontakt med föroreningar reduceras kraftigt i och med att området schaktas ur och ny fyllning tillförs. I området ställs tydliga krav på grundläggning och ventilation vid uppförandet av nya bostäder, vilket reducerar riskerna ytterligare.

Vattenmiljö

Planområdet avgränsas norrut av Husarviken, som står i förbindelse med Lilla Värtan via en hundra meter lång kanal. Vattenstatusen i Lilla Värtan har måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Viken ska uppnå miljö kvalitetsnormen *god ekologisk potential* till 2021 och *god kemisk ytvattenstatus* till 2015, med undantag för tributyltennföreningar. Husarviken har problem med övergödning, relativt dålig vattenomsättning och föroreningsbelastning från avrinningsområdet. Med planerad dagvattenhantering och planerade markreningsåtgärder som minskar spridningen av föroreningar till Husarviken bedöms planförslaget inte motverka förutsättningarna för Husarviken att uppnå god ekologisk potential till 2021 och god kemisk ytvattenstatus till 2015.

Markrenningsåtgärder inom planområdet och angränsande områden medför att föroreningarna i grundvattnet minskar och därmed reduceras risken för spridning av föroreningar till Husarviken. Förorenat grundvatten inom området är under utredning och utredningen kommer att resultera i lämpliga åtgärder. Efter exploateringen kommer infiltrationen att minska inom planområdet pga. ökad andel hårdgjorda ytor och ett mer utbyggt dagvattensystem. För Norra Djurgårdsstaden har ett förslag till dagvattenstrategi tagits fram. De riktlinjer som tagits fram för dagvattenhanteringen innebär bl.a. att dagvattnet ska fördröjas, lösningarna ska ha en renande effekt och att infiltration ska minimeras för att minska risken för spridning av eventuella markföroreningar. Genom föreslagen dagvattenstrategi bedöms både föroreningar till recipienten kunna minimeras och dimensionerande regn (mellan 2-årsregn och 10-årsregn) kunna hanteras.

Framtida klimat

För att minska energianvändningen inom området har ett antal krav ställts på kommande bostäder och lokaler. Om dessa uppfylls kan energianvändningen minimeras och en hög andel av energianvändningen komma från förnybara energikällor. Genom att det inom området finns bra och enkla möjligheter till att nyttja kollektivtrafik eller gång och cykel finns goda förutsättningar för att biltrafiken till och från området kan minimeras. Planen medför att bostadsbebyggelse anläggs i ett område som riskerar att översvämmas. Med anledning av detta ställs ett antal krav på t.ex. lägsta golvnivå och ett ledningsnät anpassat till framtida vattenstånd i havet. Sammantaget bidrar kraven till att skapa en miljömässigt hållbar stadsdel och konsekvenser på ett framtida klimat bör vara minimerade till följd av en utbyggnad av planområdet.

MEDVERKANDE

Planhandlingar såsom plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt illustrationsbilaga är framtagna av Helena Ackelman, Susanne Bergman, Jonas Claeson och Anna-Stina Bokander på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med Anders Widerberg, Gösta Olsson, Stina Airijoki och Anna Pramsten på exploateringskontoret. Övergripande MKB för Hjorthagen är framtagen av Sweco. Fördjupning av MKB är framtagen av Structor Miljöbyrå.

Illustratörer för bilder, ritningar och perspektiv anges i illustrationsbilagan.

Malin Olsson
Planchef

Helena Ackelman
Planarkitekt



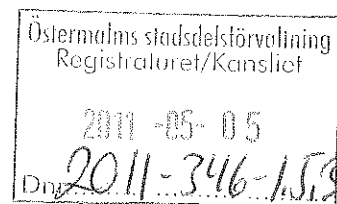
STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Helena Ackelman
Tfn 08-508 273 38

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(6)

2011-04-29

S-Dp 2009-18084-54



Förslag

Detaljplan för

Del av Norra Djurgårdsstaden – Norra2,

del av Hjorthagen 1:3

i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården

i Stockholm

S-Dp 2009-18084-54

BAKGRUND

Detaljplanen ingår i ett större område som staden identifierat för övergripande stadsomvandling för blandad bebyggelse. Planen syftar till att möjliggöra bebyggelse för i huvudsak bostadsändamål på mark som tidigare använts för industriändamål.

Planen omfattar bostadsbebyggelse om cirka 560 lägenheter och en friliggande förskola. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål, gata, torg och park.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	kv 2, 2011
Utställning	kv 4, 2011
Godkännande SBN	kv 1, 2012
Antagande KF	kv 2, 2012
Beräknad laga kraft	kv 2, 2013
Byggstart bostäder	kv 1, 2014
Första inflyttning	kv 1, 2015

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planprocessen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år.

Ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Norra Djurgården 1:14.

Planområdet uppgår till ca 5 ha.

Stockholms stad är lagfaren ägare till all mark inom planområdet. Fastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt vid uppförande av hyreslägenheter samt säljas vid uppförande av bostadsrättslägenheter.

Markanvisningar

Exploateringsnämnden anvisade 2009-12-17 mark avsedd för bostäder och lokaler inom etappen till NCC, Viktor Hanson AB, Wallenstam, Stockholmshem, Erik Wallin, Heba och Skanska. Av de 560 lägenheterna är ca 60 % hyresrätter och resterande 40 % bostadsrätter.

Avtal

Följande avtal har av staden träffats med anledning av planerad exploatering av området:

- Samarbetsavtal med Fortum Värme (rörande LNG)
- Ramavtal med Fortum Värme, Fortum Distribution, och Stockholms hamnar AB avseende omlokalisering av gasverksamhet samt tunnelförläggning av kraftledning mm. (KF 2004-06-17)
- Tilläggsavtal nr 1 till RAMAVTAL (ExplN 2007-08-15) rörande nedläggning av gashantering.
- Samarbets- respektive genomförandeavtal med Stockholm Vatten avseende ny dagvattenledning genom området.
- Överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning för nytt teknikhus mellan Stockholm Vatten, Fortum, Telia och GFK.
- Avtal med svenska staten genom Statens Fastighetsverk och med Kungliga Djurgårdens förvaltning (om terminalpunkt på Fisksjöäng samt servitutsavtal mm)

Markanvisningsavtal har tecknats med samtliga 7 byggherrar.

Följande kompletterande avtal måste träffas för att planen skall kunna genomföras:

- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse alternativt markförsäljning, mellan exploateringsnämnden och respektive byggherre. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse alternativt markförsäljning samt frågor i samband med exploateringen (genomförande, tidplan mm).
- Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Avtal och överenskommelser mellan staden och byggherrar upprättas mellan exploateringsnämnden och byggherrarna.

Byggherrar ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Huvudman för de allmänna gatorna, parker, va-ledningar, el och fjärrvärme är staden genom dess trafik- och renhållningsnämnd, Stockholm Vatten AB respektive AB Fortum Distribution och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Telia. Ovanstående huvudmän svarar för nybyggnad och eventuella ombyggnader av dessa allmänna anläggningar.

Den planerade stationära sopsuganläggningen ska inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och fungera med en samfällighetsförening som huvudman. Huvudmannaskapet för anläggningen är dock ännu ej slutligt avgjort.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram som fastställer ambitioner och avsikter när det gäller gestaltning av bebyggelse och yttre miljö kommer att utarbetas under planarbetets gång. Programmet ska ingå som en del i avtalen som staden träffar med byggherrarna och ska vara ett stöd i projektering, bygglovhantering och genomförande. Programmet är nödvändigt för samordning av olika frågor mellan byggherrarna samt mellan dessa och staden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas för planområdet.

Fastighetsbildning

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer nya bostadsfastigheter att bildas genom avstyckning. En fastighet för förskoleändamål kan bildas genom så kallad 3D-fastighetsbildning. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamma funktioner inom kvarteren, såsom gård, garage, sopsug osv. finns möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Delar av området har tidigare varit upplåtet till Fortum för bedrivande av gasproduktion. Förhandlingar mellan staden och Fortum har genomförts i syfte att finna en långsiktig lösning för gasförsörjningen i Stockholm som även medger att mark tillgängliggörs för bostadsbyggnation.

Ett avtal mellan staden, Fortum och Stockholms Hamn har upprättats och godkänts. I avtalet regleras bl.a. tekniska åtgärder för att tillgängliggöra mark samt finansiering av detta. Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelser alternativt intäkter vid markförsäljningar.

Stadens utgifter utgörs av ersättning till Fortum för förtida upphörande av arrende samt för markförläggning av luftburen kraftledning, markreningskostnader samt kostnader för ombyggnad och anläggning av gator och ledningar samt utredningsarbeten. Samtliga dessa utgifter finansieras genom exploateringsnämndens budget.

Detaljplanen utgör etapp 2 i utbyggnaden av Norra Djurgårdsstaden. Planförslaget medger en utbyggnad om ca 560 lägenheter. Projektet bedöms ge ett överskott. Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Östermalms stadsdelsnämnd kommer att påverkas i och med ett utökat skötselansvar.

TEKNISKA FRÅGOR

Geotekniska förhållanden

Området utgörs i huvudsak av en utfylld vik, Husarviken, som mynnar i Lilla Värtan. Utfyllnaden utfördes under 1900-talets första del och metoden var att muddra bort lera och sediment ner till fast botten. Därefter har man fyllt med tillgängliga fyllnadsmassor (sprängsten, kol, rivningsmassor, morän mm). På grund av kvarlämnade lerlager under fyllningen pågår och befaras kommande marksättningar. Fyllningslagret varierar från 3-23 m och lerans mäktighet varierar från 0-20 m.

Det förekommer två grundvattenmagasin inom området. Dels ett undre magasin som avspeglar grundvattnets trycknivå i friktionsjorden/moränen under leran dels ett övre magasin i fyllningen där grundvatten är instängt av täta underliggande jordlager (huvudsakligen lera). Nivåerna för de olika grundvattenmagasinen sammanfaller ibland. I denna del av området närmast Husarviken styrs grundvattenförhållandena huvudsakligen av vattennivån i Lilla Värtan. Där är nivåerna: högsta högvattennivå + 0,81, medelhögvattennivå + 0,24, medelvattennivå - 0,27.

Grundläggningsförhållanden

Förutsättningarna för markbyggnad och grundläggningsarbeten är komplicerade och svåra bl.a. beroende av de utfyllda muddringsområdena, den sättningskänsliga leran och de stora djupen till berg. I stort sett hela området måste anläggas med påldäck, både kvartersmark och mark för gator och ledningar.

Markrening

Staden har utfört omfattande utredning vad gäller markföroreningar, mängder, innehåll och val av bästa tillvägagångssätt för rening. Utredningarna visar att tidigare verksamheter inom området har medfört att marken är förorenad av bl.a. polyaromatiska kolväten (PAH), metaller, olja mm. Föroreningarna kommer även från de fyllnadsmassor som användes då området fylldes ut. Föroreningssituationen är komplex med spridda föroreningar och inga sammanhängande områden med viss typ av massor. Området behöver renas för att uppfylla kraven för ändrad användning från industriverksamhet till bostäder. En strategi finns fastlagd, som i princip innebär att staden schaktar hela det berörda området ned till en viss nivå. Det schaktade materialet provtas och bedöms utifrån de platsspecifika riktvärden som tagits fram. Antingen kan materialet återanvändas alternativt måste det skickas till deponi.

Dagvatten

Eftersom markföroreningssituationen är utbredd inom området kommer inget vatten från gårdar eller gator att kunna infiltreras till grundvattnet i området. Arbetet med hanteringen av dagvattnet har istället inneburit att så långt som möjligt fördröja lokalt i området och ledas ut i ett nytt dagvattennät och recipient.

Gator

Boendeparkering för bil kommer att anordnas i garage under kvarteren. Cykelparkering kommer att anordnas dels i garage, dels i cykelparkeringsrum i gatuplan och dels på gård. Parkeringstalet för bil (0,5 parkeringsplatser/lägenhet) och för cykel (2,2 parkeringsplatser/lägenhet) kommer att uppfyllas. Besöksparkering för bil samt parkeringsplatser för bilpoolsbilar kommer att anordnas som gatuparkering.

Vatten, avlopp, el mm

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Anslutningspunkter kommer att upprättas i anslutande gator söder om planområdet vilket också är dess högsta punkt varför pumpning i fastigheterna kommer att krävas. Möjlighet att sortera urin-fraktionen för pumpning till uppsamlingstank i Ropsten utreds. Ett separat ledningsnät för omhändertagande av köksavfall för vidare transport till biogasanläggning utreds. Två elnätsstationer kommer att placeras i garageplan. Kvarteren kommer att försörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

Hushållssopor kommer att omhändertas dels via sopsug med tre olika fraktioner (restavfall, tidningar, förpackningar) för återvinning av material, dels via separat ledningsnät för köksavfall fraktionerat med avfallskvarn i kök. Soprum kommer att anläggas för hantering av fraktioner som ej ska borttransporteras med sopsug.

Miljö- och riskfrågor

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för programområdet Hjorthagen. Ett fördjupnings-PM för denna etapp har tagits fram och biläggs planhandlingarna.

Gasproduktion

Planområdet ligger i anslutning till Fortums gasverk. Gasproduktionen avslutades den 19 januari 2011, i dagsläget pågår endast lagring. Enligt upprättade avtal mellan staden och Fortum kommer produktion och lagring av gas att vara avvecklat inom Gasverksområdet innan byggskedet.

GENOMFÖRANDE**Utbyggnadsordning**

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Tidiga arbeten (bl.a. omläggning av ledningar) har utförts och kommer att utföras innan detaljplanen fastställs. Schakt- och markreningsarbetet beräknas komma igång efter godkänd/antagen detaljplan våren 2012. Ledningsarbeten och anläggandet av arbetsgator påbörjas efter laga kraft vunnen plan våren 2013. Husproduktionen beräknas kunna starta i årsskiftet 2013/14. Första inflyttning beräknas kunna ske i början 2015.

Byggetablering

Området öster om planområdet kommer att användas som upplagsområde. Här kommer hantering och mellanlagring av massor att ske under utbyggnadsskedet.

Byggetablering planeras i första hand att ske inom kvartersmark. Det är troligt att de ytorna inte kommer att räcka till. Staden arbetar med att skapa en etableringsplan för byggnationen.

Störningar

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

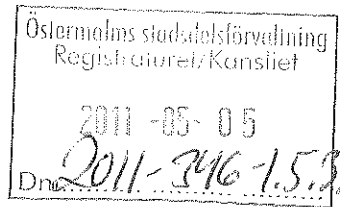
MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret genom Helena Ackelman i samarbete med exploateringskontoret genom Anders Widerberg samt lantmäterimyndigheten genom Karin Lindgren Gardby.

Malin Olsson
Planchef

Helena Ackelman
Planhandläggare

Bilaga 5



APRIL 2011
Dnr: 2009-18084-54

ILLUSTRATIONS-BILAGA TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV

NORRA DJURGÅRDSSTADEN

ETAPP 2 - NORRA 2



Fasadillustrationer samt 3D-modeller har tagits fram av respektive angiven byggherre genom deras arkitekter.

Illustrationer av park och platser har tagits fram genom Andersson Jönsson Landskapsarkitekter och Ramböll.

Illustrationsplan har tagits fram av Andersson Jönsson Landskapsarkitekter.

Omslagsbild samt övriga flygbilder med fotomontage är framtagna genom Aaro Designsystem, med underlag från Infobild samt 3D-modell från stadsbyggnadskontoret.

Visionsbilden för stadsutvecklingsområdet är framtagen genom Dynagraph AB.

Övriga illustrationer har tagits fram av stadsbyggnadskontoret.

Illustrationsbilagan redogör för områdets planering och bebyggelsens utformning. I bilagan redogörs enbart för principerna för områdets utformning, dvs dess karaktär, volym och skala.

Illustrationerna skall betraktas som ett arbetsmaterial under framtagande. Illustrationerna har delvis beskurets av stadsbyggnadskontoret.

Planområdet	4-5
Flygbildsmontage	6-7
Offentliga miljöer	8-11
Illustrationsplan	12
Byggherrar och arkitekter	13-23

◀ ILLUSTRATIONER

MEDVERKANDE STADSBYGGNADSKONTORET

Planhandläggare

Helena Ackelman, Jonas Claeson,
Anna-Stina Bokander

Karttekniker

Susanne Bergman

Fysisk modell, Fotograf

Harri Anttila, Lennart Johansson

KONTAKTUPPGIFTER

Frågor gällande detaljplanen:

Helena Ackelman 08-50827338

Frågor gällande exploatering:

Anders Widerberg 08-50826624



PLANSAMRÅD FÖR DETALJPLAN

Ett förslag till detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden i stadsdelarna Hjorthagen och Norra Djurgården i Stockholm, Dp 2009-18084-54, har upprättats av stadsbyggnadskontoret och är utsänd på samråd under tiden 5 maj – 10 juni 2011. Föreliggande illustrationsbilaga utgör en del av planhandlingarna som i övrigt består av plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Till planhandlingarna hör även en övergripande miljökonsekvensbeskrivning med en speciell fördjupning för planområdet.

Planförslaget visas i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen, måndag - onsdag 9.00-16.00, torsdag 9.00-18.30, fredag 9.00-15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på biblioteket i Fältöversten, Valhallavägen 146, och på Hjorthagens bibliotek, Artemisgatan 30A, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida: www.stockholm.se (Pågående planer - Sök)

Eventuella synpunkter på planförslaget och miljökonsekvensbeskrivningen lämnas skriftligen och ska senast den 10 juni ha inkommit till:

Stockholms Stadsbyggnadskontor
Registraturen, Box 8314
104 20 Stockholm

VISIONSBILD för Stadsutvecklingsområdet



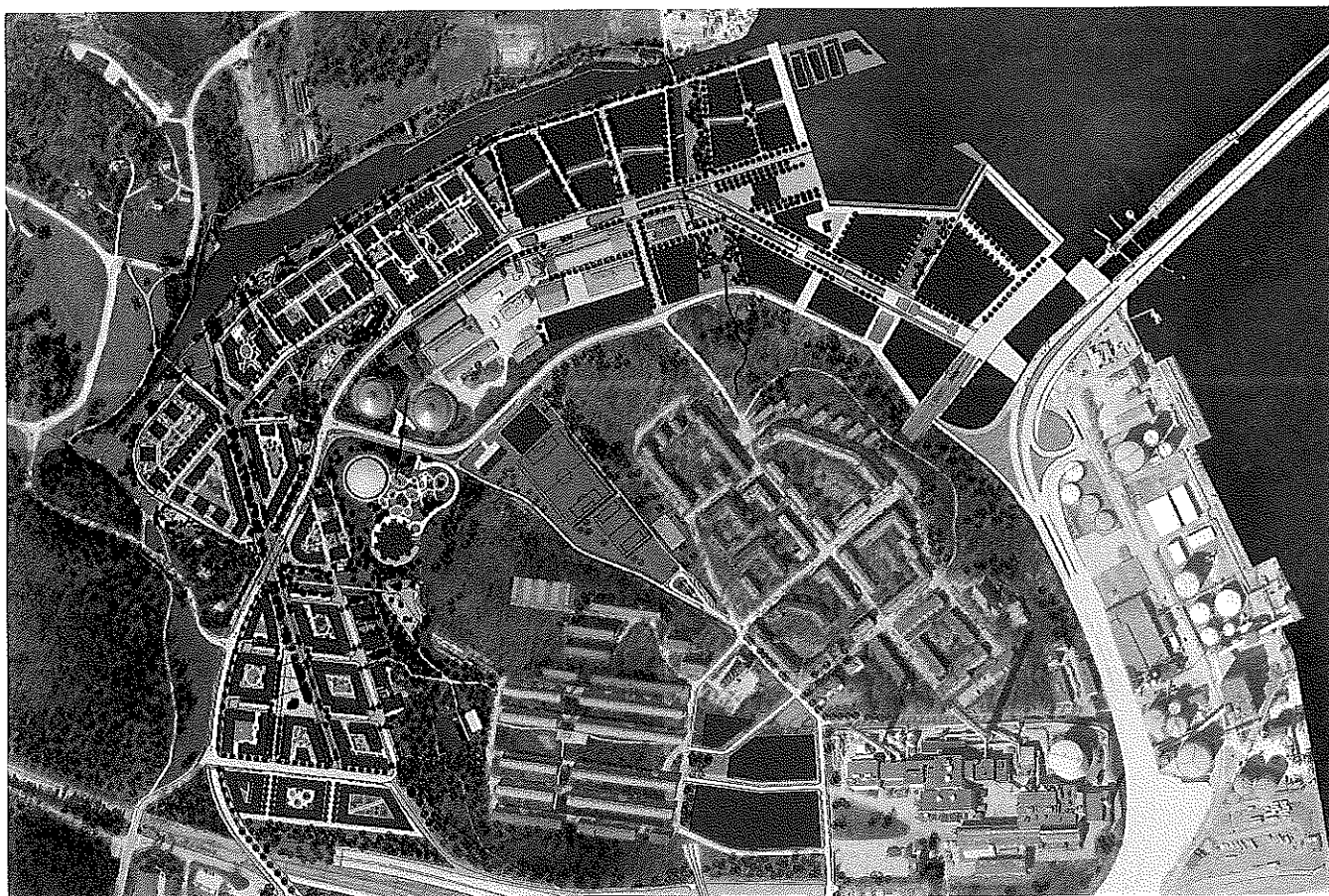
PLANOMRÅDET

Planområdet ingår i ett stadsutvecklingsområde som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Planen ingår i den andra utbyggnadsetappen av en ny stadsdel med blandad bebyggelse i anslutning till Hjorthagen som färdigutbyggd planeras innehålla omkring 5000 bostäder.

Denna utbyggnadsetapp utgörs av tre stadsmässiga kvarter i en central del av Norra Djurgårdsstaden. Utbyggnaden angränsar till Kungliga nationalstadsparken och Gasverksområdets värdefulla industriarkitektur från 1900-talets början. Kvarteren är markanvisade till sju olika byggherrar och utgörs av blandad bebyggelse både gällande typologi och upplåtelseform (60 % hyresrätter och 40 % bostadsrätter). Detaljplanen omfattar cirka 560 lägenheter.

Bebyggelsen kommer att ges en stadsmässig karaktär med möjlighet att anordna lokaler för kommersiell verksamhet i bottenvåningarna, särskilt längs områdets huvudgata, Erik Dahlbergsgatan. Från Hjorthagen sträcker sig ett stråk längs idrottsplatsen som i framtiden ansluter till gasverkstorget och vidare till det gårdstorg som skapas i denna etapp. Stråket mynnar sedan ut i strandparken längs Husarviken. Gator och gångvägar utgör tydliga gränser mellan offentlig och halvprivat mark. Gårdarna utformas med småbarnslek, dagvattenhantering och riklig grönska i olika former, exempelvis gröna fasader och gröna tak.

ÖVERSIKT Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen



FLYGBILDSMONTAGE

En datormodell över bebyggelsen har tagits fram genom en sammanställning av modeller från varje arkitekt i området. Bilderna visar den föreslagna bebyggelsens avsedda utformning och dess sammanhang.

Bebyggelsen är inte studerad i detalj längs samtliga fasader och gestaltningen kan komma att ändras i vissa avseenden.

Kommande detaljplaneetapper i Norra Djurgårdsstaden har illustrerats med ljusa, obearbetade volymer. Dessa volymer kan komma att ändras under kommande detaljplanearbete.

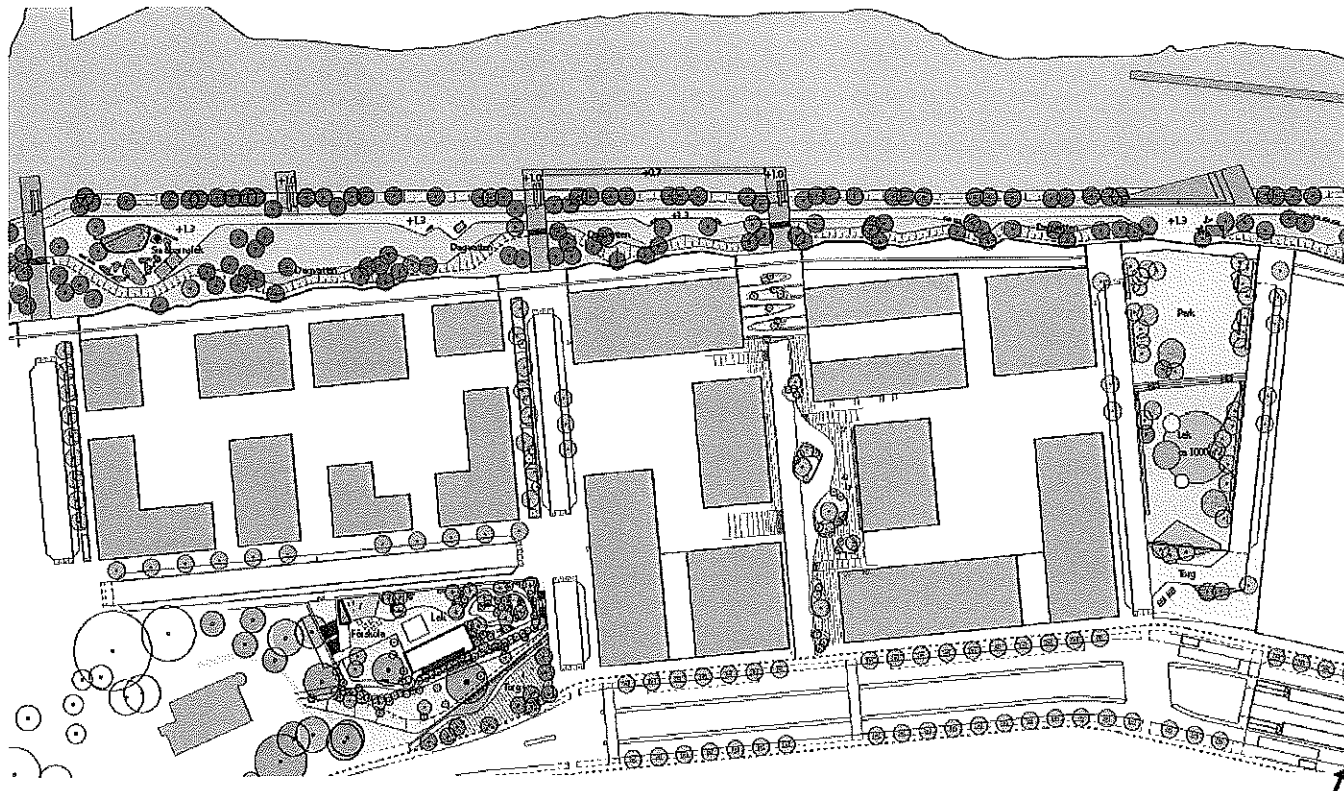
FLYGFOTOMONTAGE från nordväst



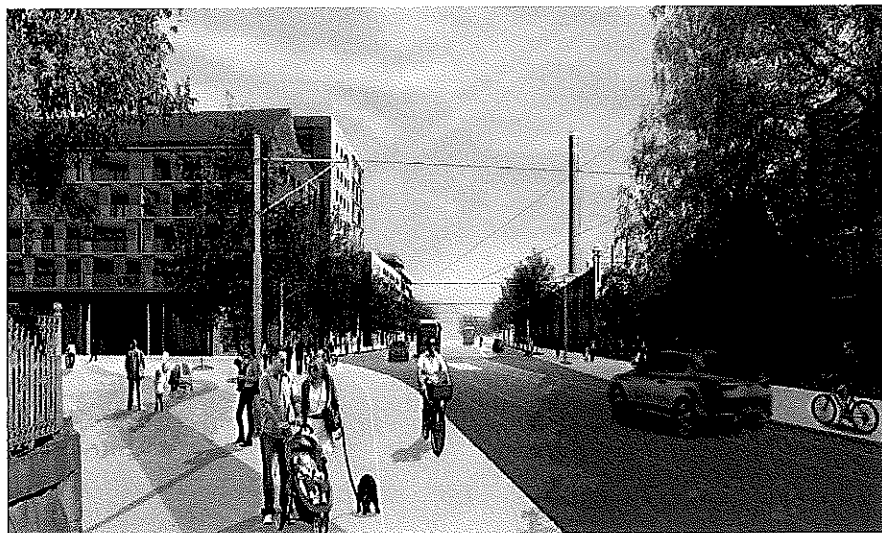
ILLUSTRATION längs Jaktgatan åt öster



OFFENTLIGA MILJÖER

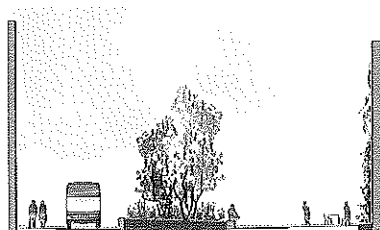
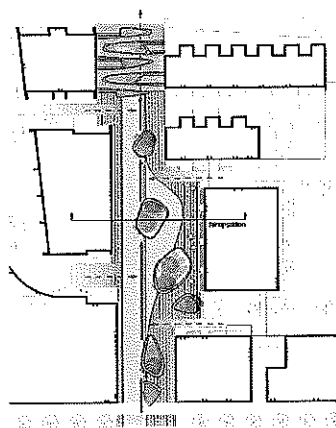


ERIK DAHLBERGSGATAN



Huvudgatan genom stadsdelen, Erik Dahlbergsgatan, utformas som en esplanadgata med breda trottoarer, trädplanteringar, cykelbanor, parkering, körfält och möjliggörande för en framtida stadsspårväg. Gatans bredd i det avsnitt som inkluderas i denna detaljplan är cirka 32 meter.

Längs gatan möjliggörs för verksamheter att etablera sig genom anläggandet av lokaler i förhöjda bottenvåningar. Den befintliga gasverksbebyggelsen öppnas för nya verksamheter att etablera sig. Ambitionen är att skapa ett levande och attraktivt stadsrum där den befintliga, kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen möter den tillkommande stadsbebyggelsen.



Gårdstorget ligger centralt i området, placerad mellan kvartern i öster. Torget är en förlängning på ett framtida rörelsestråk genom gasverksområdet från Hjorthagen

GÅRDSTORGET

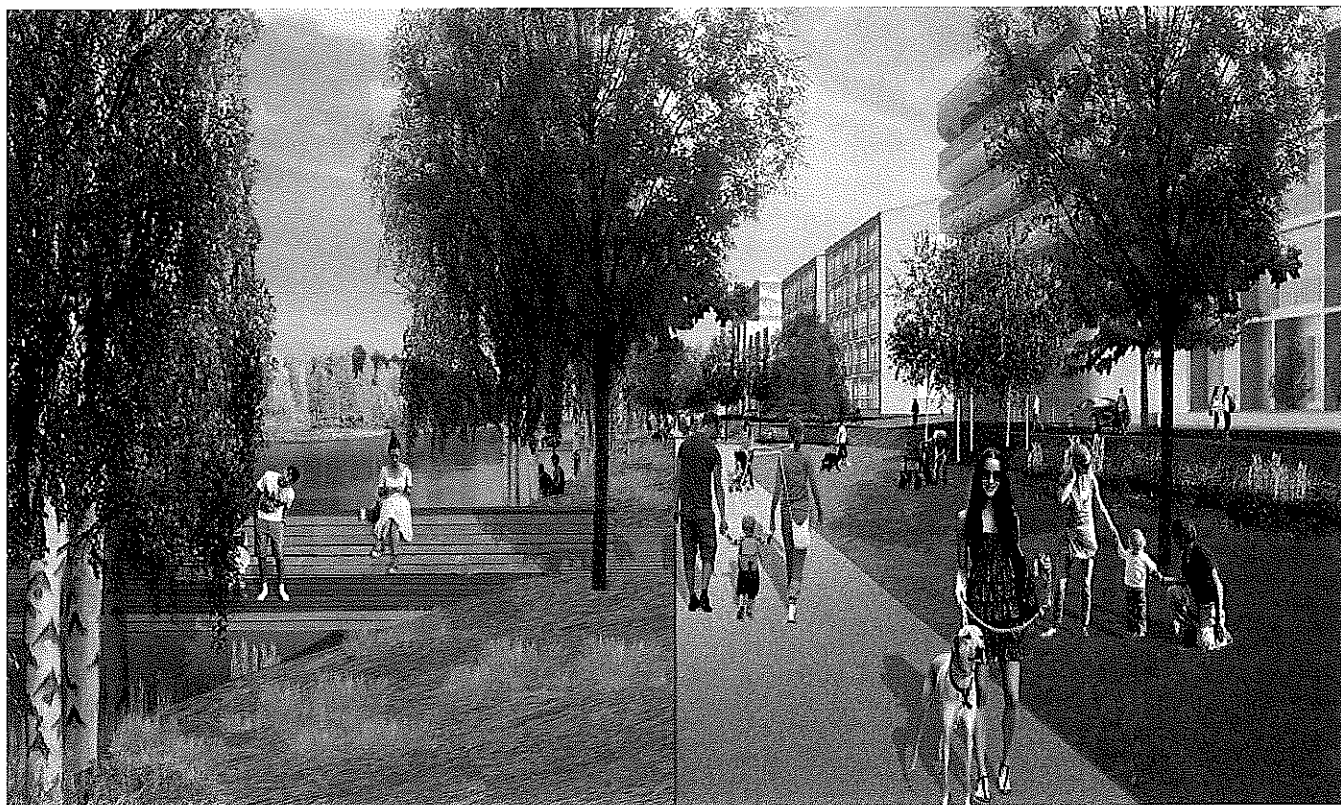
Gårdstorget ska möjliggöra ett flexibelt användande där bilister kör på de gåendes villkor. Upphöjda planteringar skapar rumslighet och ger goda sittmöjligheter. De generösa planteringarna skapar förutsättningar för en rik och frodig grönska. I bottenvåningarna kring gårdstorget möjliggörs för verksamheter att etablera sig som kan bidra till ett skapa ett aktivt stadsrum.

Gårdstorget ses som en sammanhängande yta utan nivåskillnader där kör-, gångytor och platsbildningar definieras av olika beläggningar, mönstersättningar och upphöjda planteringar.

Dagvattnet leds till ett centralt vattenstråk och infiltreras sedan i växtbäddarna. Markbeläggningen utgörs av gatsten, betongplattor och platsgjuten betong.

Torget länkas samman med gårdarna genom markmaterialet. Det organiska formspråket på gårdstorget står i kontrast till det mer strikta på de privata gårdarna och tydliggör skillnaden mellan offentligt och privat.

STRANDPARKEN



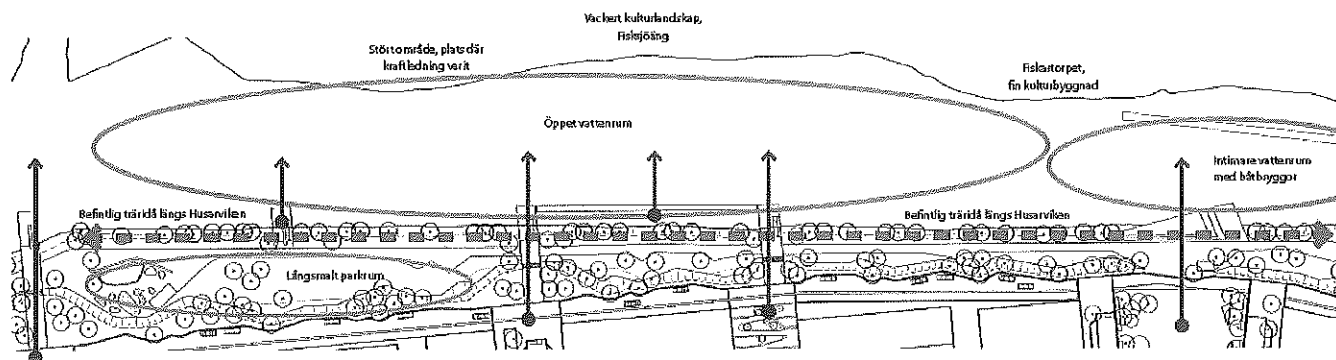
Strandparken utformas med en bred grusad gångväg för att skapa god möjlighet till promenad och löpträning. Förutsättningar skapas för att lätt ta sig vidare ut i Norra Djurgårdens friluftsområde. Där strandparken är som bredast och i närheten av Husarviksparken planeras en mindre lekplats för småbarn som en händelse längs med promenaden.

En befintlig trädridå av al och björk löper längs med hela Husarviken och Strandpromenaden. Denna skapar en fin rumsbildning men också en

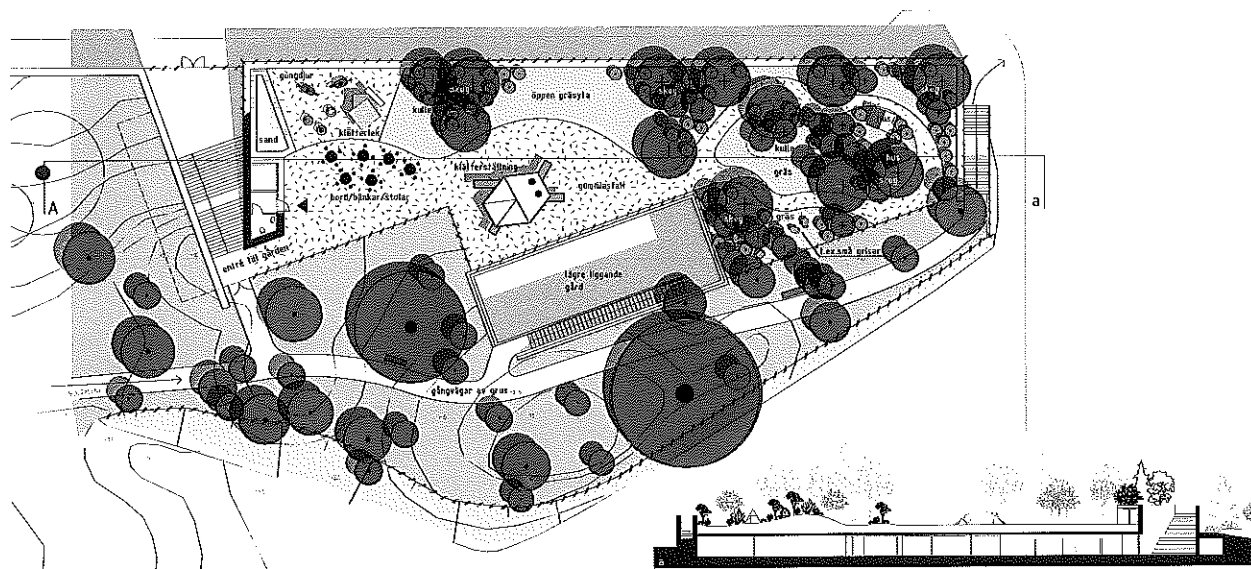
avskärmning mot vattnet och den fina utsikten över Fisksjöäng. Här är det viktigt att bryta upp ridån och skapa utblickar. Detta görs i form av olika typer av bryggsystem där man kommer ut i vattenrummet.

Strandparken har en långsmal och konisk form och är 33 m bred där den är som bredast och 14 m där den är som smalast. För att få en variation av upplevelse längs med Strandparken planeras en slänt med böljande form samt grupper av träd som tränger ihop och öppnar upp parkstråket rumsligt.

Dagvatten från trottoarer leds ut till infiltrationsytor i Strandparken. Perenner av frodig karaktär planteras här och ger ett fint tillskott till Strandparkens naturromantiska karaktär. Strandparken byggs upp av få och enkla element som träd, gräs, böljande slänter, bryggor och vattenkontakt.



KONTORSPARKEN

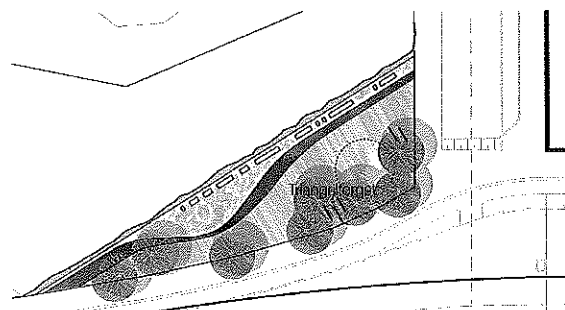


Kontorsparken planeras att rustas upp och gallras. I väster ska parkens karaktär med grusade gångar, stora parkträd och fruktträd bevaras och utvecklas, medan den östra delen behåller sin mer naturlika karaktär.

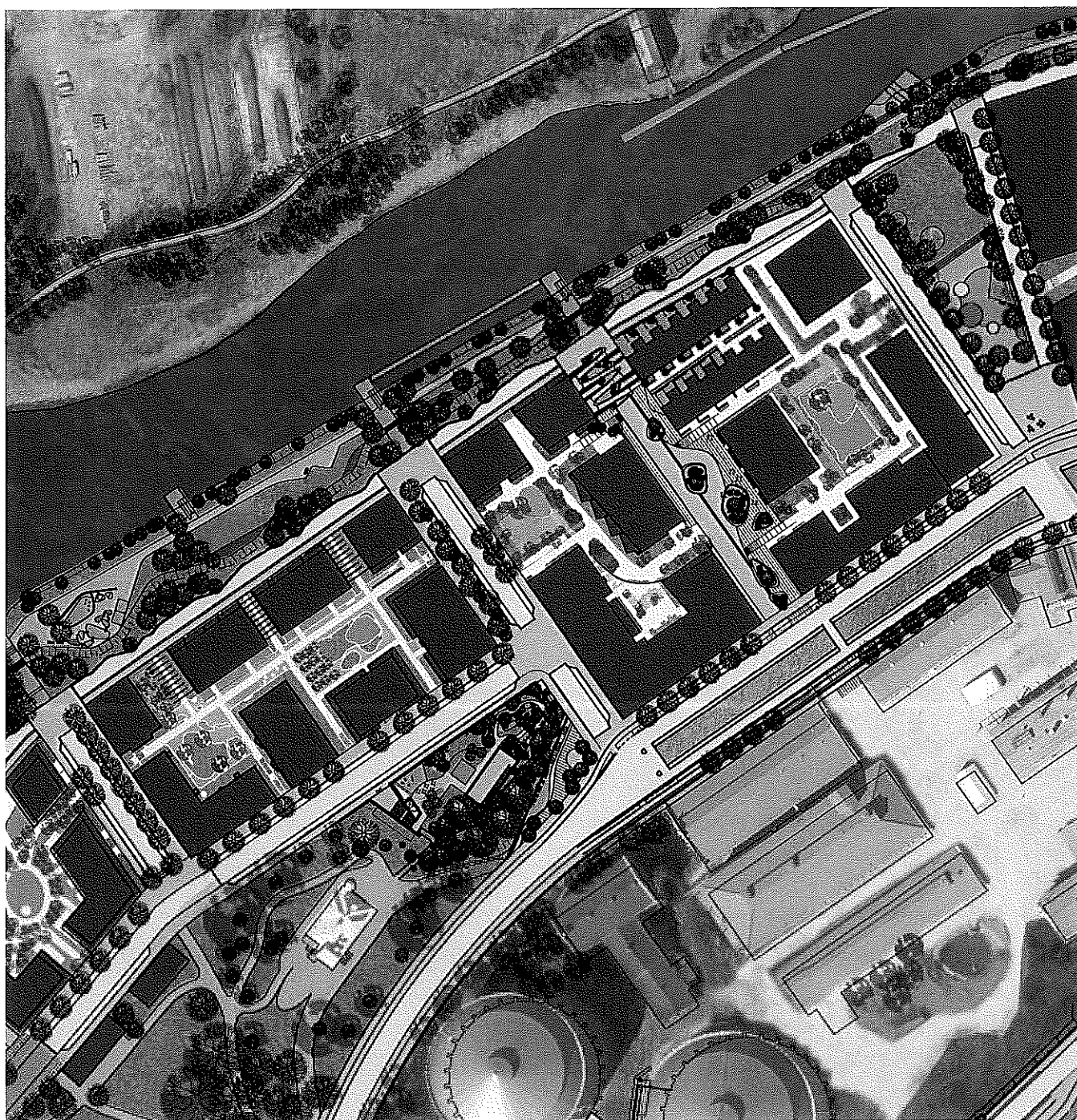
I anslutning till en sänka i den nordöstra delen av parken planeras en friliggande förskola. Taket på förskolebyggnaden kommer att ansluta till den övre höjden i parken och kommer att anläggas med grönska och fungera både som lekgård för förskolan och som allmän park med lekplats då förskolan har stängt. Vegetationen som planteras kommer att väljas utifrån perspektivet att förstärka Kontorsparkens ekologiska värde.

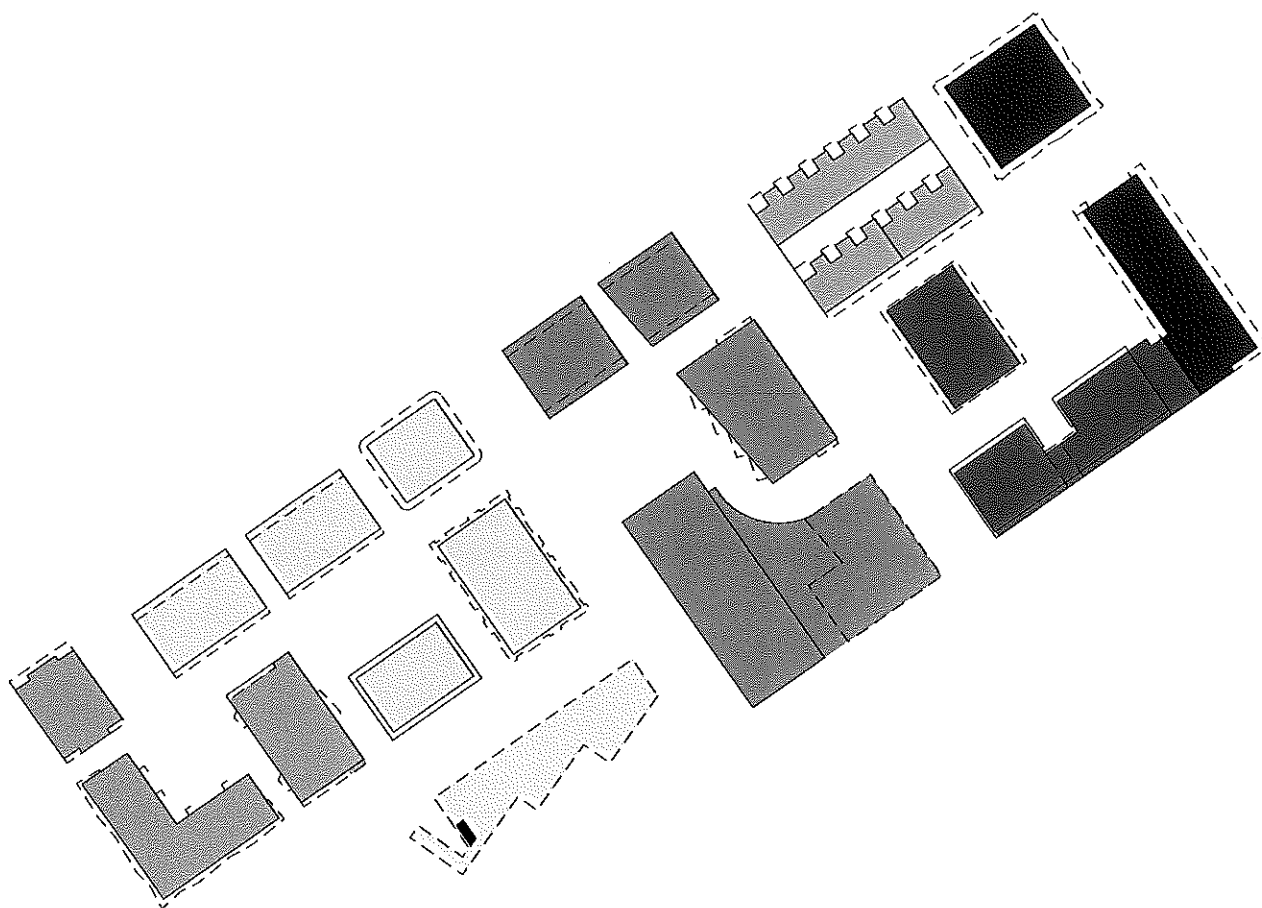
TRIANGELTORGET

I korsningen med Erik Dahlbergsgatan skapas en mindre södervänd torgyta mot en bergsskärning. Torget planteras med trädgrupper och får ett böljande och varierat beläggningsmönster av betong och corténstål. Sittplatser av olika storlek placeras i skydd av den vildvinsklädda bergsväggen. På torgytan finns möjlighet att placera en mindre serveringsbyggnad/kiosk och cykelparkeringar.



ILLUSTRATIONSPLAN för planområdet

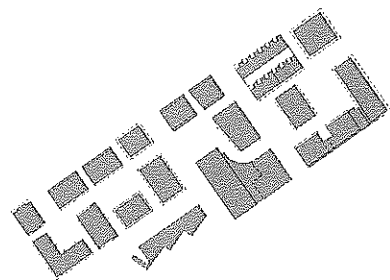




BYGGHERRAR OCH ARKITEKTER

BYGGHERRAR	ARKITEKTER	BOSTÄDER
 NCC Bostad	Brunnberg & Forshed Arkitektkontor	77 st
 Viktor Hanson	Joliark	32 st
 Wallenstam	Vera Arkitekter	121 st
 Förskola - Wallenstam	Vera Arkitekter	-
 Stockholmshem	Tengbom	148 st
 Heba	Rosenbergs arkitekter	18 st
 Erik Wallin	CF Möller Berg	71 st
 Skanska	RB Arkitektur	90 st
TOTALT ANTAL BOSTÄDER		557 st

N12



NCC BOSTAD GENOM BRUNNBERG & FORSHED ARKITEKTKONTOR

Inspirerade av Ferdinand Bobergs arkitektur arbetar vi med tegel som huvudsakligt fasadmaterial. Teglet kombineras i första hand med rosttrögt stål med dekorativa inslag och kompletteras med puts, trä eller skivmaterial i viss omfattning. Målsättningen är en sammanhållen färg- och materialpalett i jordskalan.

Kvarteret har en inbördes variation men bildar tillsammans en ensemble med släktskap i gestaltningen. Gårdshuset i fyra våningar, uppförs i mörkt gråbrunt eller svart tegel. Volymen ger ett slätt och enkelt intryck där teglet råder som yttersta skikt och solskydd i form av skjutbara skärmar monteras i nischer i teglet. På gavlarna och österfasaden ligger balkongerna innanför tegelskiktet. Sidofasaden åt väster kompletteras med utanpåliggande balkonger med fri placering.

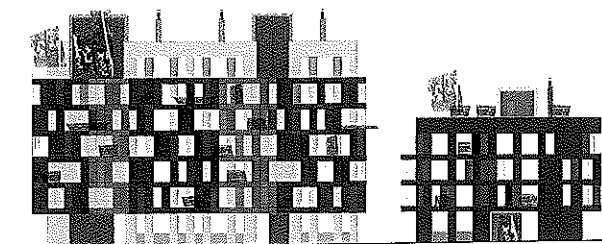
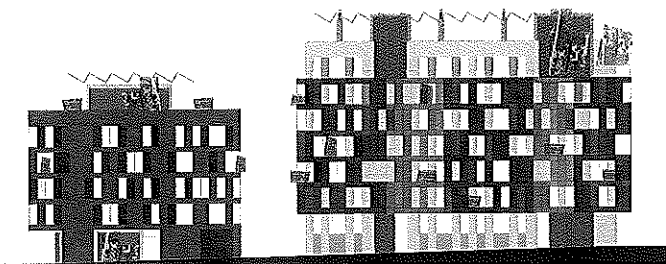
Lamellhuset i sju våningar uppförs i ljus tegel. Gatufasaden mot söder och väster får ett yttre hölje av veckad karaktär, byggd av vinklade balkonger och längs utsidan monteras skärmar av perforerat rosttrögt stål. Inom denna balkongzon ryms försänkta planteringslådor. Resultatet blir ett grönskande och skirt flor utanpå den tunga tegelvolymen. Detta flor bildar klimatskydd och grön vistelsezon. Gårdsfasaden ges liv genom fri placering av fönster som kompletteras med mindre vädringsbalkonger. Ett vajer-system låter grönska klättra på fasaden och fågelholkar placeras fritt.

Parkhuset i fem våningar uppförs i rött eller rödbrunt tegel. Huset vänder sig med en generös balkongzon mot Husarviken med dess parkrum. Volymen ger liksom gårdshuset ett slätt och enkelt intryck där teglet råder som yttersta skikt. Balkongerna ligger innanför tegelskiktet och solskydd i form av skjutbara skärmar monteras i nischer i teglet. Rytm och liv i fasaderna

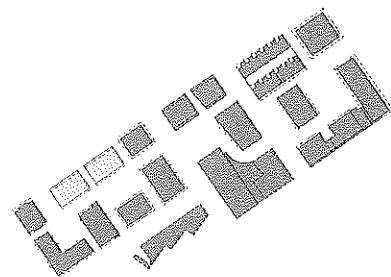


skapas genom att placeringar och storlekar på öppningar i teglet varieras fritt.

Alla bostäder får odlingslådor på sina terrasser eller balkonger. Den egna täppan kompletteras med gemensamma och generösa ytor på taken. Här skapas gröna rum med plats för odlingslotter, växthus, solterrasser och vistelsezoner.



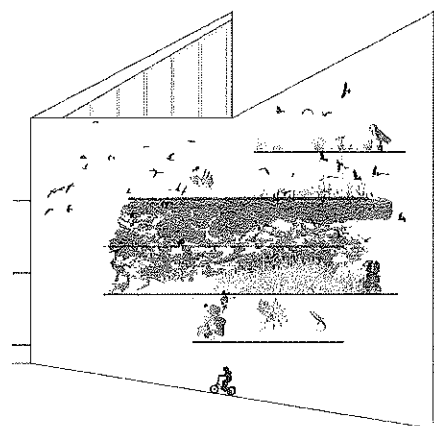
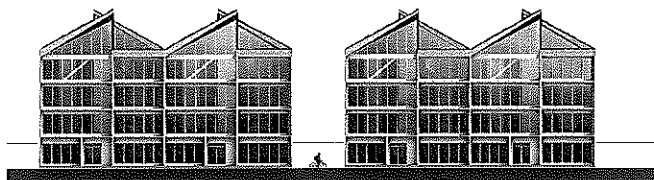
N12-13



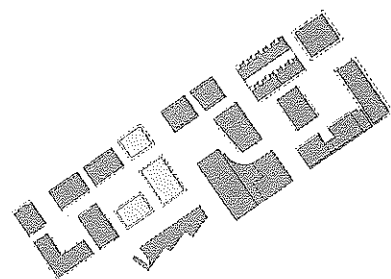
VIKTOR HANSON AB GENOM JOLIARK

Projektet utgår från det fantastiska läget. En tung vägg omsluter husen på tre sidor, medan den fjärde sidan är helt öppen, vilket ger varje lägenhet utsikt mot Husarvikens vatten och Norra Djurgårdens grönska; vardags-

rummet i öppet sammanhang med balkongen vänder sig mot kvällssolen. Husens arkitektoniska uttryck skapas av det gröna taket med sina uppvikta flikar. Där har taklägenheterna sina uteplatser och de uppvikta flikarna förses med solceller och solfångare.



N13



WALLENSTAM GENOM VERA ARKITEKTER

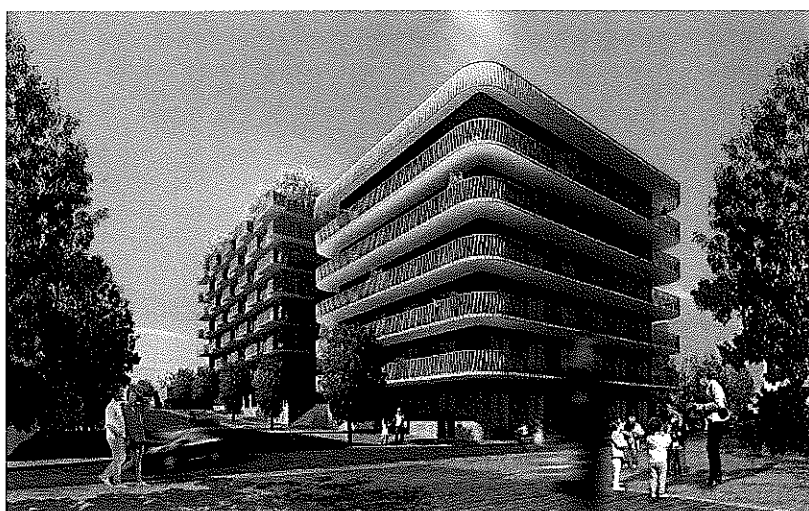
De tre byggnaderna är utformade som enkla blockvolymer med individuell karaktär. Fasaderna formuleras med kontinuerliga balkonger runtom huskropparna, vilket anknyter till industrikravterens solitära byggnader.

Gaturummet hålls samman med en stenkädd sockelväning som rymmer entréer, butiker, garageinfart och cykelförråd. Ovanför sockeln tornar balkongfasaderna upp sig. Med generösa ytor för planteringar och öppna räcken ger de liv och grönska både åt gatu- och gårdsmiljöerna.

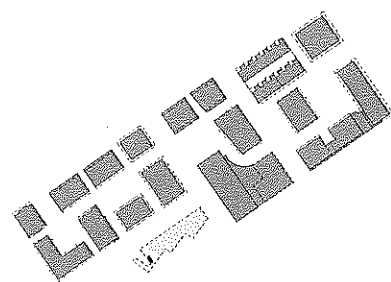
Ned mot strandpromenaden har Hus 3 mörkbetsade och lackade träfasader. Balkongerna utformas med rundade hörn och zickzackformade smidesräcken.

I gathörnet gestaltas Hus 4 med trappande balkongfasader av grön sträckmetall och gröna putsfasader, medan balkongerna i Hus 5 bärs upp av en kraftig kolumnad i vitmålad betong framför vita putsfasader.

Taket på den till ytan största byggnaden, Hus 4, utformas som en gemensam takterrass till hyreshusen. Trapphuset ges generösa mått och landar överst i en takpaviljong med samfällighetsytor och vinterträdgård. Utanför anläggs ett trädäck som längs takfoten kantas av en bred rabatt för plantering av blommor, buskar och små träd.



FÖRSKOLA

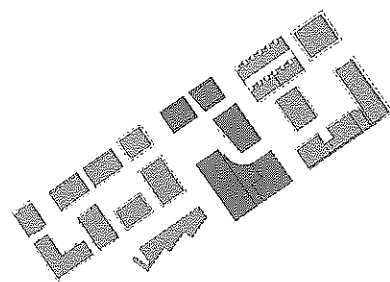


WALLENSTAM GENOM VERA ARKITEKTER

Förskolan skall upplevas som en del av landskapet snarare än ett hus i traditionell bemärkelse. Med en envåningsbyggnad upptas höjdskillnaden mellan Jaktgatan och kontorsparken: förskolans planterade tak blir en naturlig förlängning av parklandskapet. Tre trappor och en hiss förbinder verksamheterna i gatuplan med lektyorna på taket. En ljusgård möjliggör lokalernas dubbelsidiga belysning.



N14

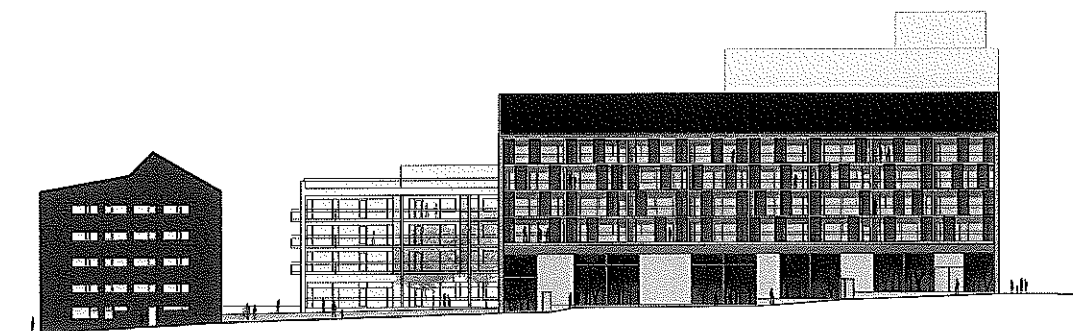
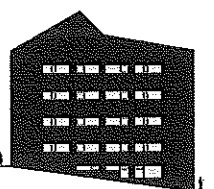
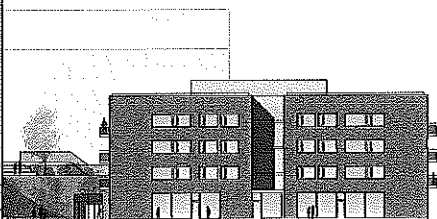
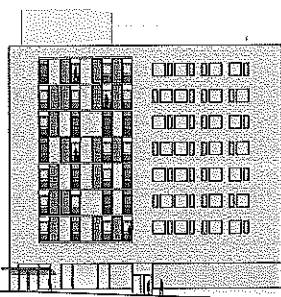


STOCKHOLMSHEM GENOM TENGBOM

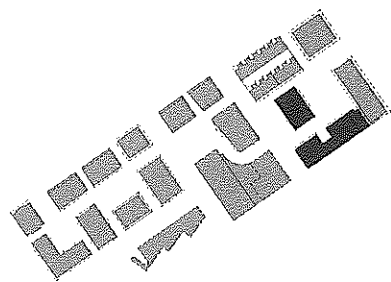
Visionen med kvarteret är att skapa en mångfald av attraktiva hyreslägenheter för olika livsstilar i en stimulerande "grön" urban boendemiljö. Den arkitektoniska kvaliteten ska vara hög och svarar mot de högt ställda miljökraven.

Kvarteret består av fem hus med inbördes olika karaktär men med ett övergripande sammanhållande gestaltungs-grepp. Materialen är valda utifrån den angränsande industrimiljön i gasverksområdet med slutna gavlar av tegel, men öppna balkongförsedda långsidor av lättare partier av plåt och glas. Olika sorters tegel, bränningar, metaller och detaljlösningar ger de skilda byggnaderna egna identiteter.

Solavskärmande rörliga paneler i perforerad plåt i balkongliv och framför vissa glasade partier blir ett karaktäristiskt inslag i fasadgestaltningen. Andra inslag blir solfångare, "gröna" väggar och "gröna" tak för att öka grönytefaktorn liksom "blåa" breddavlopp för dagvattenavrinning. Mötesplatser vid solbelysta sitt- och lekplatser är viktiga inslag för att uppnå en trivsam urban boendemiljö.



N15



HEBA GENOM ROSENBERGS ARKITEKTER

Byggnadernas samtliga fasader kläs av en balkongzon med varierande djup. Detta ger prägel av generösa uterum och grönska som annonserar områdets miljöprofil och ansluter till den intilliggande Nationalstadsparken. Balkongerna är också en stor boendekvalitet, privata uterum i staden.

Gathuset har en entréportik in mot gården. Den mynnar i ett gårdsrum med ett vårdträd, en förplats till gathusets båda trapphus.

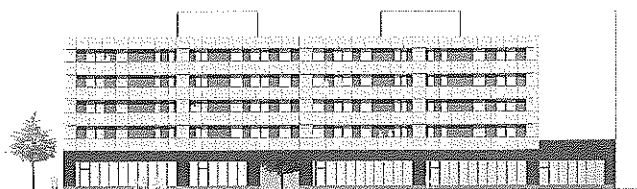
Förslagets två byggnader är besläktade med varandra men deras placering i kvarteret ger tydliga karaktärsskillnader.

Byggnaden mot Erik Dahlbergsgatan, Gathuset, har en tyngre klinkerklädd sockelvåning, som innehåller butiker och utgör en tydlig front mot det publika gaturummet. Gårdshuset vetter mot gården och gårdstorget och i dess bottenvåning ligger bokaler.

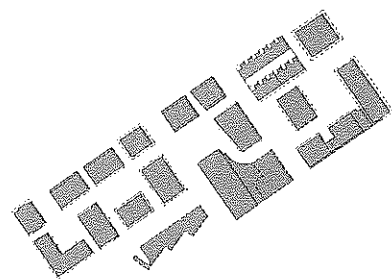
Byggnadernas inre skikt består av en välisolerad, mural vägg. Det yttre fasadlivet skapas av längsgående balkonger vars fronter består av lackerad sträckmetall eller perforerad plåt som bildar ett skirt, nästan textilt, hölje runt husen.

Skillnaderna i volymhantering och kulörvariation mellan gårds- och gathus ger den efterfrågade variationen mellan byggnaderna men också ett tydligt samband.

De generösa balkongzonerna skapar utrymme för den enskilde hyresgästens egna odlingar i krukor eller lådor, ett enkelt och lätthanterat system. Dessutom finns en planteringszon för olika typer av klätter- och klängväxter som planteras direkt på gården. Växterna klättrar huvudsakligen i ett vadersystem på fasaden men tillåts även växa på balkongfronterna. Gårdshusets tak utformas med växthus och odlingslotter samt gemensam uteplats.



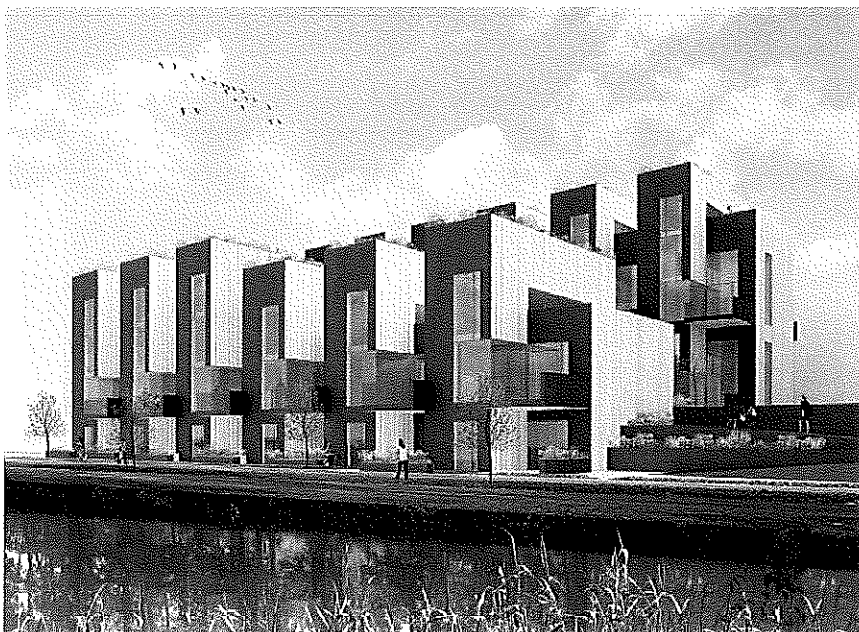
N15



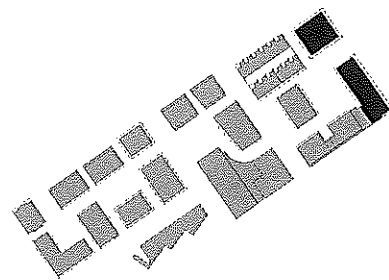
ERIK WALLIN GENOM CF MÖLLER BERG ARKITEKTER

Arkitekturen är inspirerad av gäsverkets genuina röda tegelfasader i varierande volymer. Det vertikala uttrycket i byggnaderna förstärks av mötet mellan de varmröda fasaderna klädda i cortén stål och de ljusare fasaderna av trä. Genom enklare förflyttning av moduler inom den rationella stommen uppstår unika bostäder som alla har visuell kontakt med sjö och natur. Byggnadens södra fasad är sammanhållen och möter kvarterets gemensamma gård som en volym. Bostäderna är genomlysta och har vardagsrum i dubbel höjd.

Byggnadens dynamiska form skapar privata uteplatser och terrasser. Gröna tak och bostadsgården ger projektet ytterligare ekologiska kvalitéer. Mötet mellan gården och bostädernas privata uteplatser definieras av artikulerade växtbäddar och markmaterial. Det upplyfta bostadshuset möjliggör för väderskyddad cykelparkering och andra gemensamma funktioner.



N15



SKANSKA GENOM RB ARKITEKTUR

Byggnaderna utgör två av kvarterets hörn och vänder sig dels mot Husarviken dels mot Erik Dahlbergsgatan. Varje byggnad har fått en tydlig identitet som relaterar till den omedelbara omgivningen, naturen respektive staden. Gemensamt för byggnaderna är att de har utformats med ett kompakt klimatskal för lägsta möjliga energikonsumtion. Utanpå löper individuellt utformade balkonger som ger varje hus sitt specifika utseende. Balkongerna utgör en utvändig förlängning av lägenheterna och bildar samtidigt en utvändig solavskärmning



BJÖRK

Huset Björk är som en levande organism med en fasad som karakteriseras av träpanel och grönska. Volymen är uppluckrad med ett starkt skulpturalt uttryck. Grönskan bildar ett skirt yttre fasadskikt som rör sig uppåt byggnaden från integrerade balkonglådor och växthus. Med tiden kommer växtligheten att frodas och successivt förändra fasaduttrycket. Samma levande känsla infinner sig när årstiderna växlar för att ge huset nya uttryck i kulör och densitet. Björk är ett hus som speglar tidens gång och som åldras vackert likt en björkdunge. Glasade uterum förlänger sommaren på hösten och våren och ger lägenheterna ett extra rum. På sommaren lämnas skjutdörrarna mot resten av balkongen öppna och i stället bildas ett vindsydd.

PLAZA

Huset Plaza har utgått från samma kompakta klimatskal med längsgående balkonger. Geometrin i plan har hållits strikt och i stället har byggnaden försetts med en yttre fasadskärm där balkongfronter bildar ett nytt fasadskikt som möjliggör en friare fasadkomposition. Fasadmaterialet är huvudsakligen betong och puts med en mineral färgskala och starka kontraster. Plaza är kvarterets möte med gasverksområdet och staden.



N12-13

GÅRDSGESTALTNING URBIO LANDSKAPSARKITEKTER

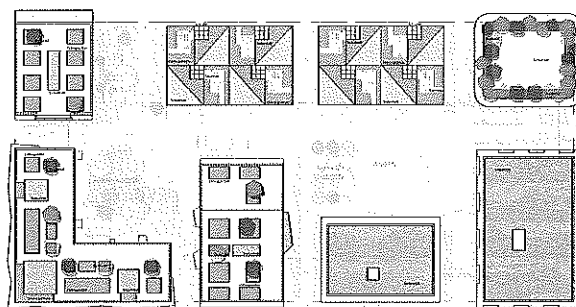
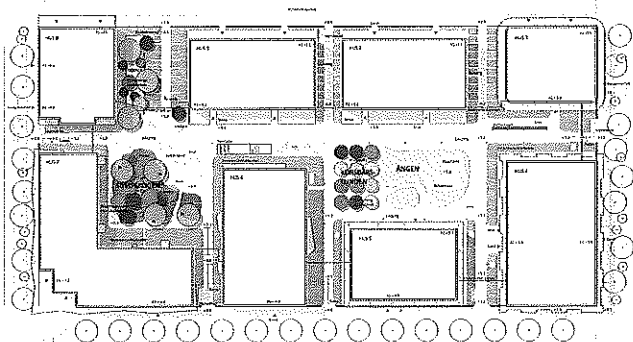
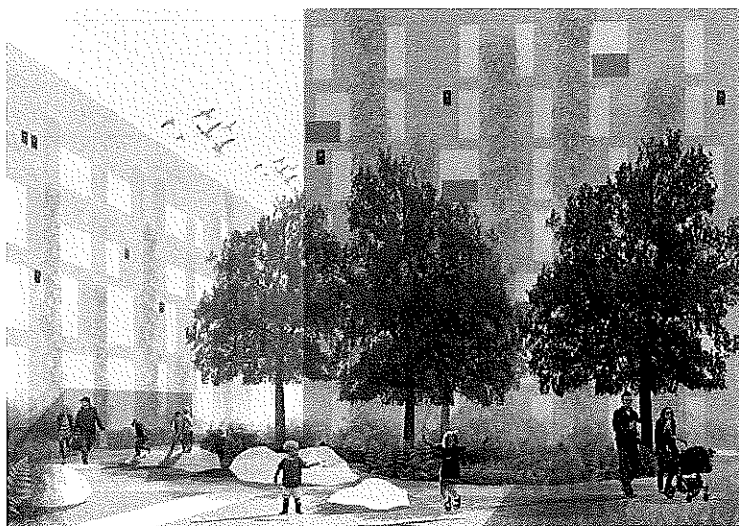
Gården består av smala passager med stram gestaltning in till två större gårdsrum med mer upplöst form. De två gårdsrummen, som gestaltas med sinsemellan olika uttryck, förbinds via en gångstig av hällar lagda i grus (packat stenmjöl). Olika typer av händelser i form av platser förläggs som på ett pärlband i gårdsrummens längdaxel. Gården nås med god tillgänglighet från Jaktgatan. Siktlinjerna från gården mot Strandparken och Husarviken hålls fria, samtidigt som marken trappar ned i åsnestigar mot vattenblänket. Mot tvärgränderna nås gården via trappor; här lokaliseras också in och utfarter till garaget med parkering av både bilar och cyklar. Terrängmurar av granit alternativt platsgjuten betong tar upp höjdskillnaderna.

KÖRSBÄRSLUNDEN OCH ÄNGEN

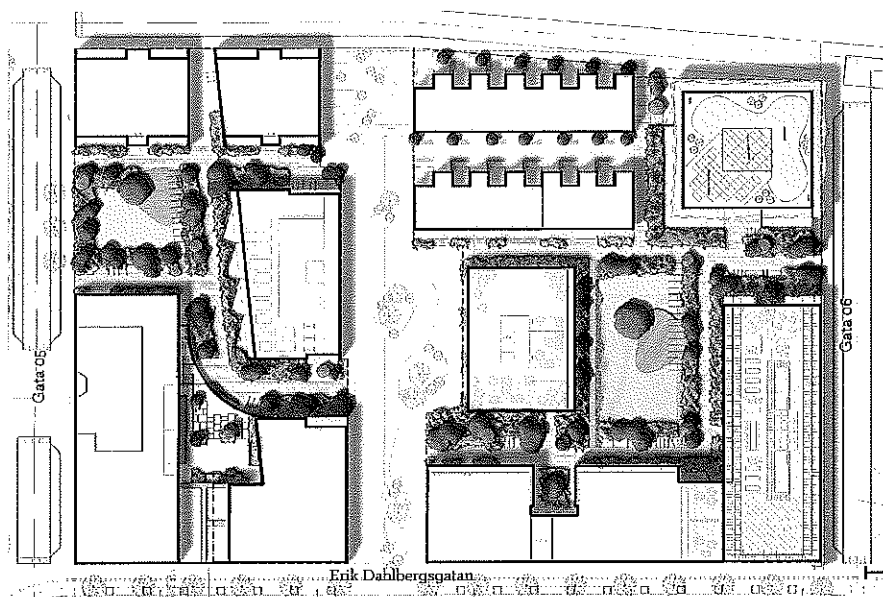
Det nordöstra gårdsrummet karakteriseras av en körsbärlund och en öppen ängsmark. Lunden bildar ett gemensamt krontak över ett golv av grus, ytan möbleras med hängmattor. Ängsmarken hyser en uppklippt gräsyta med plats för picknick och bollspel. Takvattnet leds ned till och magasineras i större vattentunnor som görs tillgängliga för bevattning och lek. Klätter-, balans- och snurrekar placeras i en långsträckt formation i förbindelsen mellan de två gårdsrummen.

SUMPSKOGEN

Det sydvästra gårdsrummet tar formen av en prunkande sumpskog med större ekträd och ett fuktgynnat fältskikt med ormbunksväxter, fräken och starr. Hit leds bräddat takvatten via markgallerförsedda rännarlar och fördröjs i en 'rain garden'-inspirerad väta. Grön-ska förs upp på omgivande fasader via vajersystem. Sitt- och klätterskulpturer i massivt trä gömmer både mulm-depåer för skalbaggar och baksandlek för barn.



N14-15



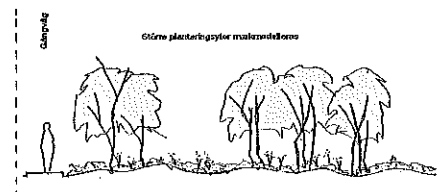
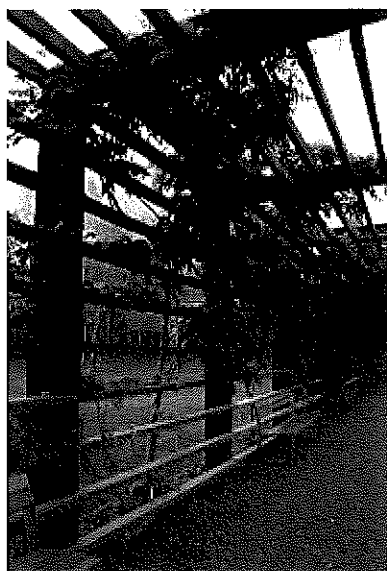
GÅRDSGESTALTNING TEMA ARKITEKTER

Gestaltningen av de två gårdarna är tänkt att samverka till ett gemensamt formspråk och uttryck. Kommunikationsstråken genom kvarteret och fram till entréer är utlagda som en lättöverskådlig grundstruktur. Inom grundstrukturen skapas kontrasterande gårdsrum där öppet och slutet spelar mot varandra. Gårdens olika zoner från halvvärdigt till halvprivat till privat hanteras med tydliga övergångar, gränser och materialbehandlingar.

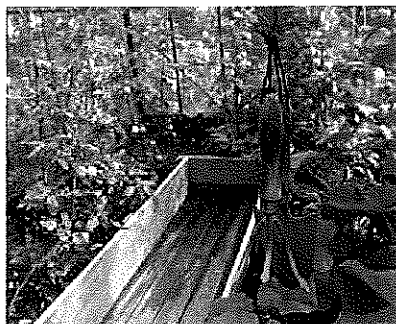
Byggnadernas fasader bidrar med sina olika storlekar, material och uttryck till en mångfasetterad miljö. Som en balans mot detta ger gårdarna ett lugn och enhetlig form. Med ett rikt innehåll av växter komponerade med riklig artvariation ska helhetsintrycket vara en frodig oas. Klättrväxter kommer att finnas på stora delar av fasaderna samt på pergolor inom gårdsrummen. Dessa bidrar ytterligare till en levande och variationsrik karaktär föränderlig över årstiderna. Lövprassel och ljudet av fågelkvitter från planerade fågelholkar kommer att bidra till en positiv ljudmiljö på gårdarna som kontrast till stadens övriga ljud. Det kommer också att finnas doftande växter bland annat för att locka till sig fjärilar. Gestaltningen bidrar på detta sätt även till ekologisk mångfald i den nya stadsdelen.

Utemiljön ger också skyddade sittplatser i bästa solläge och möjligheter till varierad och fysiskt utmanande lek.

Dagvattenhanteringen utgår från att samla så mycket vatten som möjligt på gröna tak och i planterings- och gräsmattor. Ett fuktstråk med varierad plantering, så kallad raingarden, tar hand om flödestoppar vid kraftiga regn.



Principsektion genom planteringsgata





Other information:

www.stockholm.se/norradjurgardsstaden

