

Handläggare
Sofia Regnell
Telefon: 08-50809021**Till**
Norra innerstadens stadsdelsnämnd
2023-08-31

Planärende på granskning - Kolkajen, del av Norra Djurgårdsstaden

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2013-01629

Förvaltningens förslag till beslut

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, förskolor, lokaler, torg, parker, bryggor, utomhusbad och ett kallbadhus. Det kulturhistoriskt intressanta vattengasverket ges möjlighet att utvecklas för konsthall, restaurang och konferensverksamhet. Efter tidigare ställningstagande (Stadsbyggnadsnämnden april 2022) att ändra detaljplanens avgränsning med anledning av att möjligheterna att göra utfyllnader i vattnet visat sig vara begränsade, har förslaget bearbetats och vidareutvecklats inför granskningskedet.

Utöver två fristående förskolor med 4-5 avdelningar har stadsdelsförvaltningen även angett behov av bostäder för personer med funktionsvariationer i området, i form två gruppboende med plats för 6 boende vardera. Den genomförda analysen av sociotopsytor visar att målet om andel grön oas per boende inte kommer uppnås inom planeringsområdet i det nya förslaget. Utöver boende i området kan dessa gröna ytor dessutom antas locka externa besökare samt framtida boende från bland annat Ropsten. Detta pekar på att slitaget på de gröna ytorna kommer att bli mycket högt och det är angeläget att detta avspeglas tydligt i den fortsatta planeringen och gestaltningen för att dessa ytor ska bli hållbara över tid.

Förvaltningen är positiv till det allmänna bryggbad och kallbadhus som planeras i området. Det är av stor vikt att utbyggnaden av Kolkajen, med dess vattennära läge, bidrar till att främja möjligheten till bad inom stadsdelsområdet.

Bakgrund

Remissen inkom till Östermalms stadsdelsnämnd från stadsbyggnadskontoret. Sedan den 1 juli 2023 har Östermalms stadsdelsnämnd och Norrmalms stadsdelsnämnd sammanlagts och bildat den nya stadsdelsnämnden Norra innerstaden. Remissen besvaras således av Norra innerstadens stadsdelsnämnd.

Eventuella synpunkter på förslaget ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret den 29 augusti 2023, men då Norra innerstadens stadsdelsnämnd sammanträder den 29 augusti har stadsbyggnadskontoret beviljat stadsdelsnämnden anstånd till den 1 september.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra bostäder, förskolor, lokaler, torg, parker, bryggor, utomhusbad och ett kallbadhus. Vattengasverket ges möjlighet att utvecklas för konsthall, restaurang och konferensverksamhet. Vidare syftar planen till att utveckla goda offentliga mötesplatser för boende och besökare.

Markområdet har minskat något jämfört med samrådsförslaget och bebyggelsen är nu tätare och högre men också jämnare och mer sammanhållen. På grund av tidskrävande markarbeten kommer den första byggstarten ske långt efter detaljplanen fått laga kraft. Plankartan har därför utformats med generella planbestämmelser för att hålla över tid. Samtidigt behöver en arkitektonisk kvalitetsnivå säkerställas. Som stöd för detta finns ett arkitekturprogram som komplement till detaljplanen.



Översiktlig jämförelse mellan samrådsförslaget och det nu aktuella granskningsförslaget. Bild: Sweco Architects

Plandata

Hjorthagen utgör den norra delen av stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden. Planen omfattar cirka 12 hektar, varav cirka 3 hektar på vatten. Planen innehåller delvis utbyggd mark. Staden äger all mark inom planområdet. Vattenområden ägs till största delen av staden och en mindre del ägs av Kungliga Djurgårdsförvaltningen.



Karta med planområdet markerat. Källa: Stadsbyggnadskontoret

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Stockholm Exergi har en värmepumpsanläggning alldeles intill planområdet. Av äldre bebyggelse finns ett vattengasverk med högt kulturhistoriskt värde. Marken i området är i övrigt starkt påverkad av pågående sanerings- och anläggningsarbeten.



Planärende på granskning - Kolkajen, del av Norra Djurgårdsstaden, del av Hjorthagen 1:3 m.fl.

Flygbild från öster, september 2022. Foto: Stadsbyggnadskontoret

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Planförslag

Planområdet bedöms rymma cirka 1250 bostäder, två förskolor, cirka 7000 kvm lokaler för handel, kultur och centrumfunktioner samt parker, torg, kajer och ett allmänt bad. En blandning av bostadstyper har eftersträvat med olika upplåtelseformer, från studentbostäder till bostads- och hyresrätter i flerbostadshus. Därutöver ställs krav på lokaler för verksamheter längs huvudgator och på centrala platser. I områdets sydöstra del ingår ett mindre område för industriändamål för att säkerställa möjligheten att uppföra ett plank, som ska skärma av buller från befintlig Värmepumpsanläggning.



*Illustrationsplan Kolkajen. Namn på gator och allmänna platser är arbetsnamn.
Bild: Sweco Architects*

Planstruktur

Genom en utfyllnad i vattnet skapas ny mark för bebyggelse med väl proportionerade kvarter och generösa offentliga rum. Området byggs upp med ett torg och en marin park i en tydlig förlängning av gasverksområdets produktionslinje ut mot Lilla Värtan. Ett stråk etableras också längs kajerna som en

förlängning av stråket längs Husarviken.

Ny och befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planen är en förlängning av tidigare etapper av Norra Djurgårdsstaden och förhåller sig till dessa i skala och höjd. En sammanhållen stadssiluett eftersträvas med några få väl motiverade högre volymer samt delvis lägre bebyggelse mot vistelsegator och mot Husarviken. Längs den nyanlagda kajen mot norr föreslås låga, flytande studentbostäder som ett led i att ge en mjuk övergång mot Nationalstadsparken och skärgården. Runt Vattengastorget och Marinparken utgör husen en inramning som lyfter fram vattengasverket och platsens kvaliteter med en samordnad men livfull gestaltning.

Inom området finns en kulturhistoriskt värdefull byggnad, vattengasverket, som bevaras. Vattengasverket får ett centralt, attraktivt läge på torget vid vattnet och ges nya funktioner. Byggnaden har behov av såväl tekniska åtgärder för att uppfylla krav för ny användning som sanering av föroreningar. Vattengasverket planeras innehålla en konsthall med restaurang. Delar av befintlig utrustning inne i byggnaden är tänkt att bevaras. Stockholm Exergis värmepump gränsar till planområdet och ska fortsätta vara i drift. Åtgärder för bullerdämpning liksom åtkomst för drift och underhåll av anläggningen har avtalats mellan staden och Stockholm Exergi.

Offentliga rum – levande stadsmiljö

Utbyggnaden i vattnet fullbordar och ger ytterligare kvaliteter till den struktur som planlagts tidigare längs Husarviken och gasverket. Stadsrummen är planens viktiga hörnstenar. De samlar människor, skapar orienterbarhet i området och skapar förutsättningar för folkliv, händelser och upplevelser. I förslaget skapas en vattenfront av ett slag som kan bidra till att bygga vidare på Stockholms stads identitet som en stad vid vattnet. Kontakten med vattnet är central. Genom utbyggnad och bryggor skapas en längre kajlinje och gynnsamma vistelselägen i söder och väster. Vattenkontakten förstärks genom föreslagen fritidshamn, Marinparken, badplatser, större bryggor och kallbadhus.

De olika stadsrummen

Områdets platser har olika storlek, funktioner och identitet. Tillsammans bildar de en helhet med både lugna och aktiva rum, lokala mötesplatser och målpunkter för en bredare allmänhet. Gaturummen utformas som länkande stadsrum och i vissa fall som entrézoner till bostäderna snarare än gator för trafik. De

allmänna platserna regleras inte närmare i detaljplanen, men den tänkta utformningen redovisas här för att ge en uppfattning om hur området kommer att kunna upplevas som helhet.

Marinparken är områdets centrala, publika stadsrum och ligger i Gasverksområdets förlängning. Marinparken utformas som en stiliserad skyddad skärgårdsvik, med uppbruten vattenlinje och försänkta platser. På den högre belägna angränsande Koksgatan finns plats för uteserveringar och publika sittplatser där Marinparken kan överblickas och där träd ger svalkande skugga. Siktbarhet och kontakt finns både in i gasverket och från gasverket ner mot vattnet. Marinparken är också utformad för det marina livet. Vattenväxter, vass och flikig grönska skapar en varierande livsmiljö för fisk och vattenlevande djur.

På *Vattengastorget* möter stadens räta vinklar skärgården, en urban stiliserad skärgård med klippställar av granit och skeva skrevor av grönska. Ett stadsmässigt formspråk, där gasverksstråkets riktning mot vattnet dominerar i gestaltningen. De öppna vyerna över vattnet värnas. Trädrader och planteringar ramar in platsen och tar hand om dagvattnet. Vattengasverket får nytt innehåll med konsthall och restaurang. På torget finns plats för musik, kulturscen och tillfälliga utställningar. Den historiska kajlinjen lyfts fram i markbeläggningen och integreras i gestaltningen.

Broparken i den västra delen av planområdet är en viktig komponent i stadsdelen ur flera aspekter. Dels utgör den stadspark för hela stadsdelen, dels utgör den en ekologisk spridningskorridor mellan Norra Djurgårdens ekområden i norr och Hjorthagsparken söder om området. Innehållet av arter och biotoper beaktas i parkens utformning för att optimera förutsättningar för biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband. Parkens södra del ingår i angränsande detaljplan för Gasverket Östra.

Tjärkajsparken är utformad för aktivitet med en hårdgjord yta som vetter mot Lilla Värtan. Ytan ska kunna användas för en mängd funktioner till exempel kopplat till mat, musik och streetsporter. Parken omges av tätt planterade träd.

Kajerna i området planeras med olika karaktär och funktioner. Gemensamt för dessa är att de kommer att hamna på cirka +2,7 m över nollplanet beroende på kravet på lägsta golvnivå i ny bebyggelse. Därför är kajerna kompletterade med olika ytor i lägre nivåer för att besökare och boende ska kunna komma nära vattnet. Kajerna är möjliga att köra på, men utformas primärt som

vistelsezoner. Stråket längs Husarviken utformas som en fortsättning av det gröna promenadstråk som är anlagt längs de nyligen utbyggda delarna av Hjorthagen. Befintlig vegetation längs vattnet bevaras. Här finns även en av stadsdelens större lekplatser, Slingerparken, som blir rikt trädplanterad. Stråket går vidare ut på utfyllnaden, där det övergår i en kaj kantad av småskaliga studentbostäder på vattnet. På kajen intill studentbostäderna finns en mindre tredimensionell byggrätt för bostadskomplement i form av källsortering och sopsug. Stråket avslutas sedan med en brygga för bad och ett framtida möjligt kallbadhus.

Norra promenaden utformas med två nivåer, en övre, grön strandpromenad med uteserveringar och en lägre bryggpromenad med trädäck och sittplatser. Denna kajsträcka har med sin försänkta kajlinje och sitt bryggdäck en tydlig vattenkontakt. Från den lägre nivån kan man nå flytande enheter som ska kunna ha olika användning och utbredning över tid. Grönskan mellan de två nivåerna fungerar som vindskärm och bidrar till klimatreglering. De gröna planteringarna tar också hand om strandpromenadens dagvatten och bidrar med både upplevelsevärden och biologisk mångfald. Den gröna ridån fungerar också som en spridningskorridor till Husarviken, och Nationalstadsparken med Oxberget i norr.

Södra promenaden och småbåtshamnen i Kolkajens östra del angränsar mot befintligt industriområde i Energihamnen som präglas av mer storskaliga verksamheter. Här är kajen av betong, ytorna mer flexibla för förändring och karaktären mer robust. Närmast Lidingöbron placeras en ny småbåts- och gästhamn som ersätter de befintliga båtplatser som finns i området idag. Cirka 100 båtplatser som kan fördelas mellan båtklubbarnas behov och för besökande båtar.

Service

Förskola

Detaljplanen innehåller två förskolor med fyra till fem avdelningar vardera. Det prognostiserade behovet för förskolor är cirka 16 avdelningar för hela Kolkajen och Ropsten. Prognosen rymmer en överkapacitet i de tidigare utbyggnadsetapperna i närområdet. Förskolorna är integrerade i respektive kvarter och har förskolegårdar som ger en friyta på cirka 10 kvm/barn. I anslutning till båda förskolorna finns offentliga lekplatser. Barnen behöver dock passera över en gata, om än med mycket begränsad trafik.

Konsekvenser

Andel sociotopytor

Staden har satt mål för bland annat tillgång till friyta och gröna oaser i planeringen. En friytekartering och analys av sociotopytor har utförts. Analysen pekar mot att tillgången till sociotopytor kommer att vara god inom planområdet och dess närhet.

Eventuell kommande exploatering i Ropsten och Hjorthagen kan komma att påverka tillgången på sociotopytor.

Nationalstadsparkens ytor är ett viktigt komplement till sociotopytor i Norra Djurgårdsstaden.

Analysen pekar mot att målet gällande andel grön oas per boende inom planeringsområdet ej kommer att kunna uppnås.

Tillgången på grön sociotopyta inom planeringsområdet kan till viss del kompenseras av den goda tillgång som råder inom analysområdet, särskilt om Nationalstadsparken inkluderas.

Analysen visar också att boende kommer att nå en park inom de 200 meter som anges i stadens mål. De centrala delarna av området har naturligt närmare till fler parker.

Idag finns ingen befintlig eller planerad park inom stadsdelen som ensam kan uppfylla de krav som ställs på en stadsdelspark.

Det finns dock potential att koppla samman flera parker i ett nord-sydligt stråk som tillsammans kan få motsvarande kvaliteter och storlek som en stadsdelspark.

Sammanvägd bedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget bidrar med många positiva värden i linje med den övergripande planeringen för Hjorthagen och Norra Djurgårdsstaden. Den största risken för negativa konsekvenser rör påverkan på landskapsbild och kulturmiljö.

Stadsbyggnadskontoret anser att planen speglar en rimlig sammanvägning av intressen. Kolkajen ligger i ett omvandlingsområde med höga värden och delvis hög känslighet och som blir starkt påverkat av förändringen från nedlagt industriområde till stad. Denna planeringsinriktning har funnits sedan området förvärvades av staden. Efter samrådet har utfyllnader i Lilla Värtan minskat kraftigt och den planerade bebyggelsen getts en lugnare, mer sammanhållen framtoning. Planen innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser som adresserar ovan risker och delvis kan mildra konsekvenser. Planstrukturen säkrar att riktningar från gasverksområdet förs vidare fram till vattnet och att siktlinjer in i gasverksområdet sett från Lidingö bibehålls. Längs Husarviken följer planens

utformning de restriktioner som tillämpats i tidigare utbyggnadsetapper.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta processen. Detaljplanen bedöms, på grund av att den behöver invänta ett godkänt miljötillstånd, kunna antas först andra kvartalet 2025.

Granskning 21 juni – 29 augusti 2023

Antagande Q2 2025

Laga kraft Q3 2025

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Utöver de två fristående förskolorna med 4-5 avdelningar har stadsdelsförvaltningen även angett behov av bostäder för personer med funktionsvariationer i området, i form två gruppboendestäder med plats för 6 boende vardera.

Den genomförda analysen av sociotopsytor visar att målet om andel grön oas per boende inte kommer uppnås inom planeringsområdet i det nya förslaget. Utöver boende i området kan dessa gröna ytor dessutom antas locka externa besökare samt framtida boende från bland annat Ropsten. Förvaltningen anser inte att andelen grönyta kan kompenseras av Nationalstadsparken, då närheten till gröna oaser är viktigt för de boende i området, inte minst utifrån ett äldre-, barn- och funktionsvariationsperspektiv. Detta pekar på att slitaget på de gröna ytorna kommer att bli mycket högt och det är angeläget att detta avspeglas tydligt i den fortsatta planeringen och gestaltningen för att dessa ytor ska bli hållbara över tid.

De två förskolegårdar som planeras inom området är integrerade i kvarterstrukturen, vilket innebär att friytan per barn beräknas till cirka 10 kvadratmeter. Rymliga, gröna och varierade utemiljöer har enligt forskning en positiv effekt på barns hälsa och välmående. Till följd av gårdarnas begränsade yta anser förvaltningen att det är angeläget att en lekvärdesbedömning för att säkerställa goda lekmiljöer genomförs vid planering av gårdarna, i enlighet med det lokala funktionsprogrammet med lekvärdesfaktor för Östermalm som antogs av Östermalms stadsdelsnämnd våren 2022. Det bör även genomföras en analys av tillgång till utemiljö i närområdet som kan möta det behov av lek som eventuellt inte kan mötas på respektive gård.

behöva genomföras under vattenytan och då stora delar av bryggor med mera består av konstruktion under eller i närheten av vatten, ifrågasätter förvaltningen att denna yta benämns som anlagd park. Då förvaltningen i den framtida driften endast kommer ha möjlighet att sköta vegetation längs med vattenspegeln samt ytskikt på bryggor med mera som inte är kopplade till konstruktion, föreslår förvaltningen att Marinparken får en annan planbestämmelse.

Tjärkajsparken har också planbestämmelsen anlagd park, men enligt planbeskrivningen kommer den bestå av hårdgjord yta för aktivitet. Förvaltningen föreslår därför att denna yta får planbestämmelsen Torg, vilket ger mer tydlighet inför framtida skötsel och drift. Samma sak gäller kajstråket Norra promenaden som har planbestämmelsen anlagd park. Enligt planbeskrivningen kommer denna bestå av en övre del med uteserveringar och en lägre del med trädäck och sittplatser, och där gröna planteringar planeras mellan dessa två delar. Förvaltningen föreslår därför att denna sträcka ges en annan bestämmelse än anlagd park, där stadsdelsförvaltningen i en framtida drift kan sköta de gröna ytorna och exempelvis sittmöbler men där annan förvaltning ansvarar för drift och investering i de hårdgjorda ytorna.

Förvaltningen är positiv till det allmänna bryggbad och kallbadhus som planeras i området. Behovet av badplatser ökar i samband med en växande befolkning i och med stadsutvecklingen i Norra Djurgårdsstaden. Därför är det av stor vikt att utbyggnaden av Kolkajen, med dess vattennära läge, bidrar till att främja möjligheten till bad inom stadsdelsområdet.

Jesper Ackinger
Stadsdelsdirektör
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin
Avdelningschef
Norra innerstadens
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning granskning
2. Plankarta granskning

Övriga planhandlingar finns att läsa på stadsbyggnadskontorets webbplats:

<https://etjanst.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2013-01629>

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2023-08-18
Karin Ekrim, Avdelningschef	2023-08-18