



Innerstadsavdelningen
Thomas Stoll
Tfn 08-508 273 51

Normalt planförfarande S-Dp 2006-06878-54
2008-03-31

Förslag
Detaljplan för
Fastigheten Casablanca 1 m m (Värtapiren)
i stadsdelen Ladugårdsgärdet i Stockholm
S-Dp 2006-06878-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning.

BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

I stadens Översiktsplan 1999 anges för Värtahamnen att hamnverksamheten är strategiskt viktig för Stockholm och hamnen utgör riksintresse enligt miljöbalkens bestämmelser.

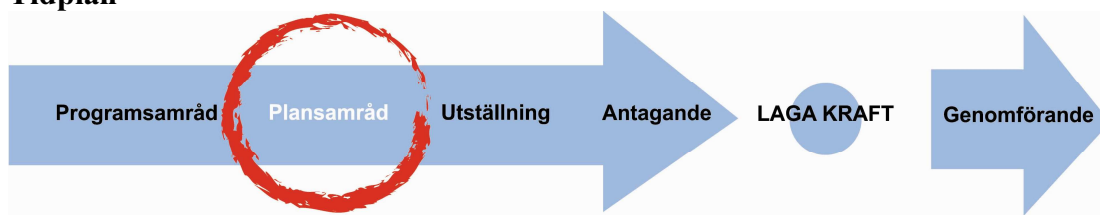
Som underlag för stadens översiktliga beslut om hamnverksamheten har en strategi tagits fram – ”Att hamna rätt – Förslag till hamnstrategi för Stockholm” (2005-08-31). Strategin innebär i sammandrag att godstrafiken i huvudsak flyttas till Nynäshamn, att oljehantering vid Loudden avvecklas samt att kryssningstrafiken fördelas mellan Masthamnen, Frihamnen och Nynäshamn. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2006 godkänna förslaget till hamnstrategi och gav kommunstyrelsen i uppdrag att samordna den fortsatta planeringen av hamnområdet Värtahamnen-Frihamnen. Stockholms Hamn AB har i Vision 2015 konkretiserat hur samordning kan ske mellan hamnens och stadens långsiktiga utvecklingsbehov.

Inom Vision 2015 beskrivs bland annat Utvecklingsprojektet Värtapiren som innebär att Värtabassängens inre delar fylls ut och att Värtapiren förlängs. Syftet är att modernisera hamnverksamheterna, genom att bland annat skapa fler kajplatser, en ny passagerarterminal och större uppställningsytor. Beställning av ny detaljplan inlämnades 2005 av exploateringskontoret (dåvarande markkontoret) och Stockholms Hamn AB gemensamt.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Värtapiren. Utbyggnaden möjliggör en modern hamnanläggning vid den nuvarande färjeterminalen. Utfyllnaden ger utrymme för nya kajplatser och bidrar till ett mer effektivt markutnyttjande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan



Planeringsprocessen med samrådsskedet markerat

Programsamråd	2001
Samråd	april 2008
Utställning	augusti 2008
Antagande	oktober-november 2008
Laga kraft	december 2008

Tillståndsansökan	2007-2008
Utbyggnad	2009-2013

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga frågor.

Fastighetsägaren ansvarar för alla anläggningar inom kvartersmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Stockholms stad genom exploateringsnämnden, äger marken i sin helhet. Stockholms Hamn AB arrenderar området av staden.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitut ska bildas för ledningar inom föreslagna u-områden.

Inom det större u-området i den södra delen kommer allmänna och enskilda ledningar att korsas. Områden bör därför säkras med t.ex. servitut på olika nivåer.

EKONOMISKA FRÅGOR

Utgifter

Utfyllnad av Värtapiren och Värtabassängen

Staden bekostar utfyllnaden av Värtapiren och Värtabassängen vad avser tillskapandet av mark. Stockholms Hamn AB bekostar byggnationen av kajkonstruktioner och anläggning av hamnytor m.m. Kostnaden för utfyllnaden baseras på en grov kalkyl som Stockholm Hamn tagit fram i november 2006.

<u>Anläggningskostnad</u>		<u>Bygg</u>	
Utfyllnader	342 mnkr	Rivningar	15 mnkr
Kajer	222 mnkr	Etableringar	25 mnkr
<u>Hamnytor</u>	<u>43 mnkr</u>	<u>Terminal & landg.</u>	<u>175 mnkr</u>
Totalt anläggning	607 mnkr	Totalt bygg	215 mnkr

Totalkostnad anläggning samt bygg: 822 mnkr

Med påslag för byggherrekostnader och risker bedöms totalkostnaden till 1 100 mnkr. Exploateringsnämndens del uppgår till 805 mnkr. Hamnens andel inklusive terminalbyggnaden bedöms över tiden kunna uppgå till 295 mnkr.

Inkomster

Arrendeavgift för hamnen

Genom det s.k. hamnavtalet arrenderar Stockholms Hamn AB den mark som används för hamnverksamhet inom Värtahamnen. I Södra Värtahamnen omfattar arrendet 124 700 kvm TA och den utgående arrendeavgiften under 2007 uppgår till drygt 3,5 mnkr, vilket motsvarar ca 30 kr/kvm TA. Efter utbyggnaden av Värtapiren kommer arrendeytan att uppgå till 146 000 kvm TA. Avtalet gäller t.o.m. 2009. Därefter kommer en ny arrendeavgift framförhandlas varvid hänsyn tas till den tillkommande ytan om 20 000 kvm.

Slutsats – ekonomi

Investeringen möjliggör en förbättrad och säkrare hamn och dessutom förbättras möjligheterna till exploateringar i området i framtiden genom att hamnverksamheten koncentreras till Värtapiren.

Målet är att utveckla området till en stadsdel där modern hamnverksamhet integreras med ett attraktivt handels- och arbetsplatsområde tillsammans med befintliga och planerade bostäder. Satsningen på området kommer att ge ett positivt intryck till de resenärer som anländer med båt till Värtahamnen och bedöms öka Stockholms popularitet som kryssningsdestination. Något som är mycket positivt för Stockholm då kryssnings- och färjeresenärerna årligen spenderar en ansevärd summa i staden.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och spillvatten

Anslutning av vatten och spillvatten kommer att ske till befintliga ledningar i närområdet.

Barlastvatten från fartyg kommer att behandlas som spillvatten.

Dagvatten

Dagvatten från hamnen leds i dagsläget direkt till recipienten eller via det kommunala dagvattennätet till recipienten Lilla Värtan.

Både planerade och befintliga ytor inom hamnområdet kommer att anslutas till oljeavskiljare. Efter rening kommer dagvattnet att ledas ut i Lilla Värtan (bilaga 10, Utredning dagvatten, MKB).

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Fjärrvärme och fjärrkyla

Planområdet kommer att anslutas till ledningsnätet för fjärrvärme och fjärrkyla.

Fortum har framfört önskemål om att dra fjärrvärmeledningar genom området. En befintlig ledning för kylvatten måste också förlängas när hamnbassängen fylls ut.

El, tele, mm

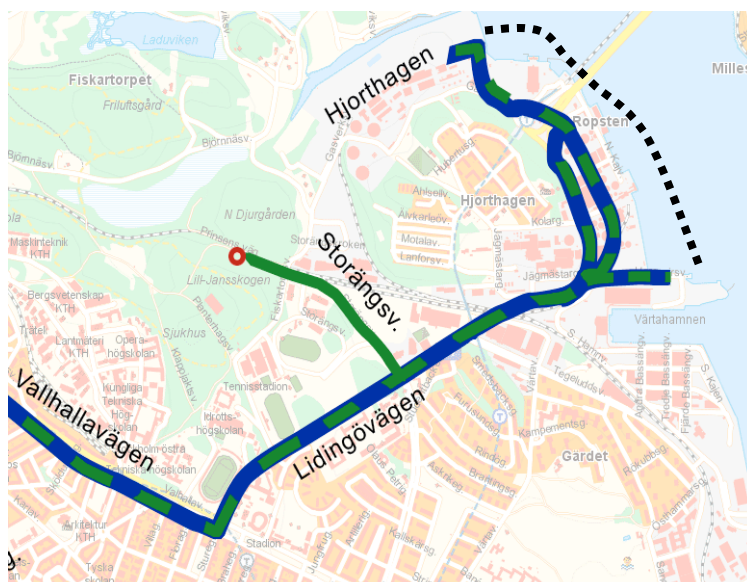
Planområdet är anslutet till el och telenätet.

Avfallshantering

Inom området kommer uppsamling av avfall ske i fraktioner. Uppsamlingsplatser kommer att iordningställas så att maskinell hämtning möjliggörs.

Masshantering

Till utfyllnaden kommer bergmassor från bland annat Norra Länken och City-tunneln att användas. Bergmassorna kommer att transporteras till en masshanteringsplats på Gasverkstomten och sedan skeppas in till Värtapiren med pråmar till arbetsområdet (MKB, s 37).



Planerade transportvägar för massor

Störningar under byggtiden

Stadens krav avseende byggbuller och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hur t ex restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras.

Buller

Utbyggnaden av Värtapiren kommer att ske i etapper under en längre period (ca 2009-2013). Buller orsakas i första hand från spontvibrering. Spontvibrering kommer att äga rum dagtid mellan kl. 07-19 för att bullernivåerna inte ska överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer (MKB, s 89).

Lufkvalitet

Under utbyggnaden av piren kommer trafiken tillfälligt att öka. Detta bedöms dock inte leda till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Bergmassor planeras att tas från närbelägna infrastrukturprojekt vilket medför kortare transportsträckor och lägre emissioner till luft jämfört med om massorna istället ska transporteras för annan användning ut ur staden (MKB, s 89).

Vattenmiljö

Uppgrumling

Allt arbete under vattnet kan ske avskärmat för att minimera grumling och spridning av förorenade sediment till omgivningen. Geotextildukar och/eller bubbelridåer är tänkbara skyddsåtgärder vid anläggningsarbetet för att minska spridningen av uppgrumlat material (MKB, s 98).

Vid behov av muddring kan muddringsmassor stabiliseras på plats alternativt deponeras hos godkänd mottagare. Föreslagna skyddsåtgärder vid muddring i Värtahamnen för att hindra spridning av uppgrumlat material bedöms vara tillräckliga för att minimera påverkan och effekter i Lilla Värtan. Lokala negativa effekter på bottenfaunan kan förekomma men påverkar inte Lilla Värtan i sin helhet (MKB, s 38).

Strömningsförhållanden

En genomsläpplig kajkonstruktion har valts för den nordöstra delen av piren för att undvika negativa konsekvenser på strömningsförhållandena (MKB, s 37).

Konsekvenser av masshantering på Gasverkstomten

Den planerade verksamheten omfattar mottagning, krossning, sortering och upplagshantering och uttransport av bergmaterial. Då materialet kommer till området sker krossning och sortering. Därefter läggs materialet i upplagshögar i väntan på transport från området.

Hanteringen av massorna inom Hjorthagen kommer att pågå under en relativt kort tid. Den kommer inte permanent att påverka landskapsbilden. Stora delar av området skyddas från insyn av träridåer och högvuxen, strandnära vegetation. Något insynsskydd mot öster och Lidingö är inte möjligt att erhålla eftersom hamnen kommer att tas i anspråk för utsklippning av massor. Själva verksamhetsområdet har inga direkta värden för rekreation och friluftsliv.

Vatten- och markmiljö

Innehållet av både totalkväve och totalfosfor är i dagsläget betydligt högre i Husarviken än i Lilla Värtan. Inom området råder restriktioner för dagvatten. Inget dagvatten utöver det naturliga (från nederbörd) får infiltrera området och det dagvatten som tillförs, utöver det naturliga, måste gå att kontrollera med avseende på kvalitet. Det är viktigt att det material man tar emot inom masshanteringsområdet har ett så lågt innehåll av kväve som möjligt.

Boendemiljö, luft och buller

Utsläpp till luft består framför allt av damm och avgaser. De dammproblem som uppstår inom masshanteringsområdet kan dammbekämpas med hjälp av till exempel bevattning.

Viss ökning av buller kommer att ske i närområdet under masshanteringstiden. För att minska bullerspridning kommer bergmaterial att läggas upp som bullerskydd. Transporter inom området kommer i förhållande till bostäderna till största delen att ske bakom materialupplagen. Om ytterligare bullerdämpning behövs finns flera möjliga åtgärder.

För alla arbetsmoment gäller att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller ska hållas. En kompletterande bullerutredning har utförts av WSP, daterad 2008-01-29. Av beräkningarna framgår att verksamhet vid grusupplaget kan

bedrivs även under nattperioden utan att områden med bostäder berörs. Detta förutsätter då att krossen antingen placeras med kortsidan mot Lidingö eller avskärmas mot Lidingö med en ca 5 meter hög skärm intill krossen. Skärmen ska ha en höjd mellan 5-20 meter. Tippning av sten kan däremot inte ske under nattperioden från toppen av upplaget utan endast bakom detta.

Övrigt

De tankar till maskiner som hanteras i anslutning till respektive maskins arbetsplats skall vara godkända och besiktigade. Fast uppställda tankar inom arbetsområdet placeras under tak och i invallningen rymmande tankens volym. Smörjoljor som lagras inom området kommer att förvaras under tak, i invallning som rymmer den lagrade volymen.

Kontrollprogram

Ett egenkontrollprogram ska upprättas i samråd med tillsynsmyndigheten. Kontroll av verksamheten kommer att genomföras i enlighet med 26 kap 19 § miljöbalken, förordning (1998:901) om verksamhetsutövarens egenkontroll.

Miljökontrollprogram ska tas fram av entreprenören i samråd med tillsynsmyndigheten med krav, bestämmelser om kontroller och åtgärder som ska vidtas. Programmet ska innehålla förutsättningar som ska följas av entreprenören under byggskedet för att begränsa anläggningsarbetenas påverkan på hälsa och miljö.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom planarkitekt Anna Galli i samarbete med bland andra Thomas Stoll på stadsbyggnadskontoret och Staffan Lorentz samt Anne-Christine Johansson på exploateringskontoret.

Arne Fredlund
planchef

Thomas Stoll
planarkitekt