



Martin Skillbäck  
Stora projekt  
Telefon: 08-508 262 76  
martin.skillback@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2009-08-24

## Detaljplan för kv Fredriksdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Remiss av planförslag

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för kv Fredriksdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, S-Dp 2007-36164-54.
2. Exploateringsnämnden godkänner principöverenskommelse med Skanska Nya Hem Blå AB avseende utbyggnad av kv Fredriksdal

Petra Nieto  
T f

Martin Skillbäck  
T f

### Sammanfattning

Kv Fredriksdal är beläget i västra delen av Hammarby Sjöstad. Merparten av berörd mark ägs eller är upplåten med tomträtt till Skanska. Kvarteret är bebyggt med låga industri- och lagerbyggnader och bidrar till att ge västra infarten till Sjöstaden en tydlig industriprägel. I planförslag för kvarteret föreslås den östra delen av planområdet, närmast Fortums värmeverk, bebyggas med en bussdepå för SL. Anläggningen, som skall ersätta depån i kv Persikan på Södermalm, föreslås delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse om ca 23 000 m<sup>2</sup> BTA. Inom västra delen av planområdet föreslås 380 lägenheter. Befintlig kajpromenad framför kvarteret skall rustas och få en tydligare funktion som allmänt gångstråk längs vattnet. Befintlig hamnverksamhet koncentreras till kajområdet framför värmeverket.

Kontoret anser att detaljplanen är positiv för staden ur många aspekter. Förutom tillkomsten av 380 bostadsrättslägenheter innebär projektet att Sjöstadens entré från väster förbättras avsevärt. Förläggningen av bussterminalen hit innebär också att ca 800 lägenheter på sikt kan uppföras i kv Persikan. I principöverenskommel-

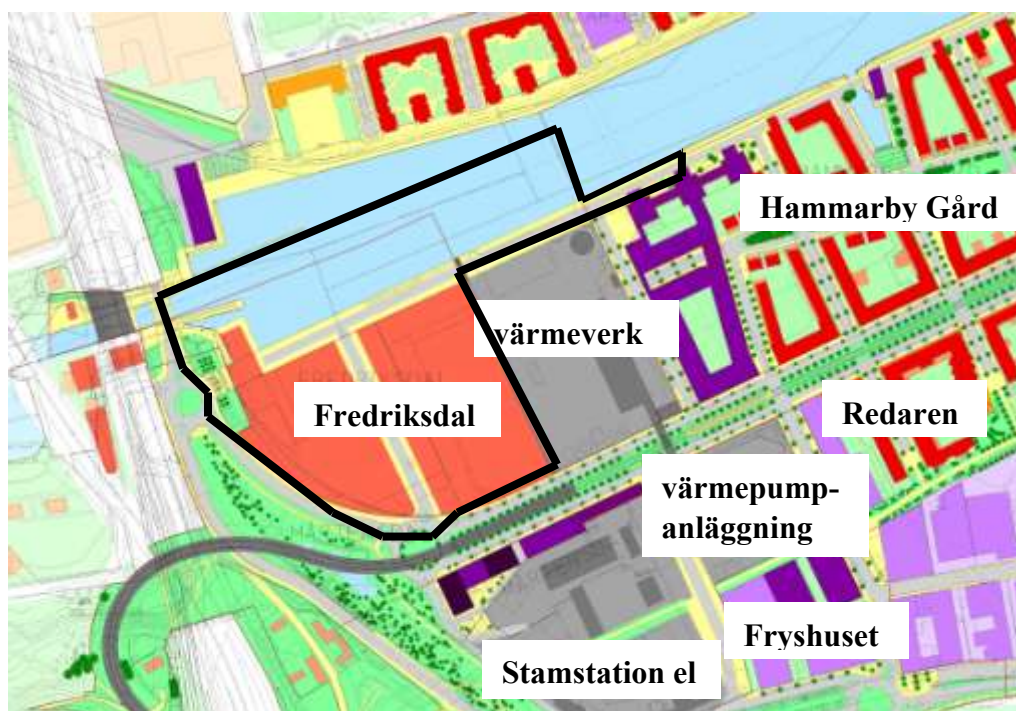
se med Skanska anges att bolaget skall svara för och bekosta iordningsställandet av de allmänna platsmarken. All kvartersmark som ägs av staden skall säljas till bolaget. En sammanställning av det ekonomiska utfallet för staden kommer att presenteras i samband med redovisningen av exploateringsavtalet, vilket väntas ske senast under utställningen av detaljplanen, dvs under kv.1 2010. Det står redan nu klart att projektet kommer att ge ett betydande överskott för staden.

En ny kommersiell byggnad på kajen förutsätter komplicerade ledningsomläggningar. Pågående utredning får visa om detta är möjligt eller om byggnaden skall utgå. Vidare utreds gränsen mellan befintligt hamnområde och ett föreslaget nytt bryggdäck för allmänheten.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för kv Fredriksdal i Hammarby Sjöstad. Synpunkter på förslaget skall lämnas senast 2009-09-01.

Planområdet omfattar i huvudsak fastigheterna Fredriksdal 8, vilken ägs av Skanska Nya Hem Blå AB samt Hammarby Gård 10, vilken är upplåten med tomträtt till samma bolag. Vidare ingår mindre delar av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1, vilka ägs av staden.



Översikt över västra Hammarby Sjöstad. Planområdet markerat

Inom området finns idag lager- och industribyggnader med en mindre andel kontorsverksamhet. Planområdet är nästan helt ianspråktaget av byggnader samt angränsnings- och lastzoner.

I angränsande område finns Hammarbyverket som är en av Fortums basproduktionsanläggningar för fjärrvärme. Söder om Hammarby Allé finns en av Stockholms fem stamstationer för distribution av el samt AB Betongindustris anläggning.

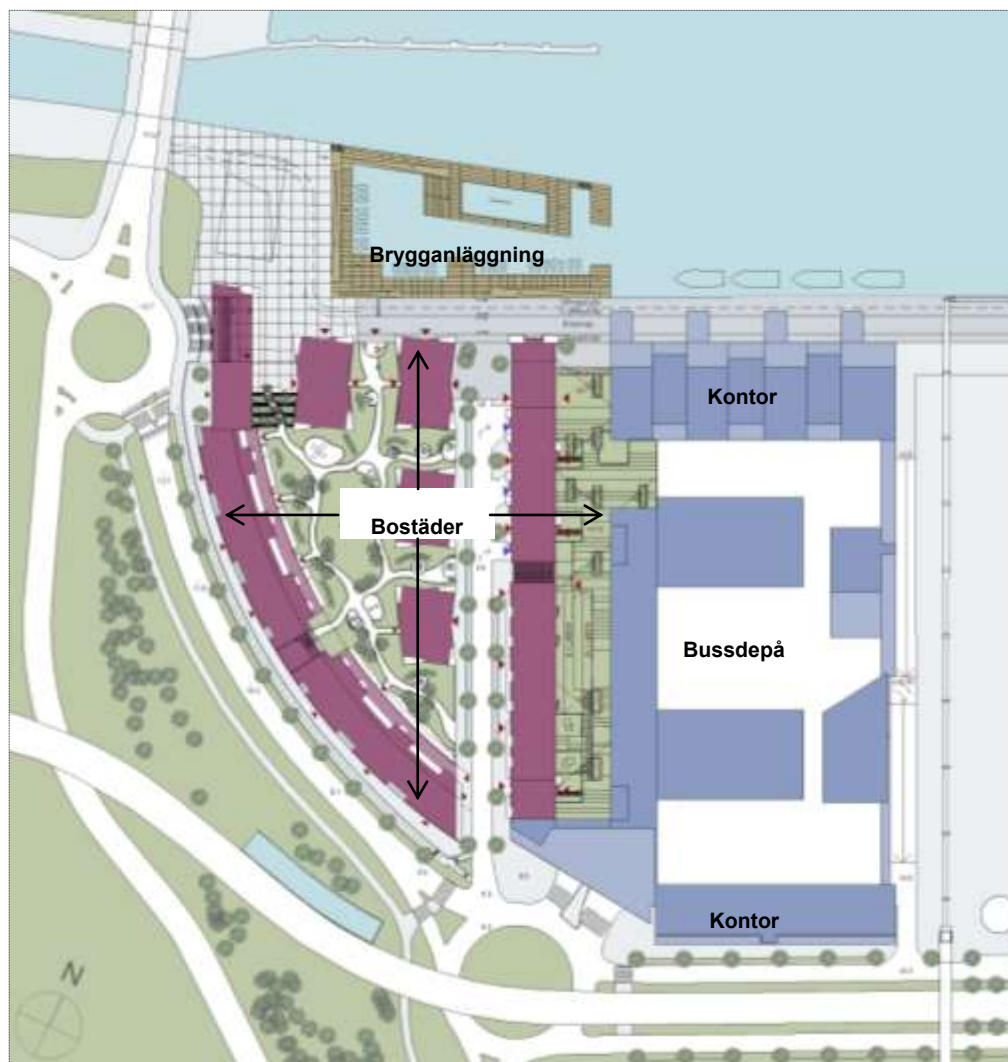
Enligt översiktsplanen för Stockholm (antagen oktober 1999) redovisas området som en del av stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad.

För huvuddelen av planområdet gäller äldre detaljplaner, vilka anger industriändamål och hamnverksamhet.

Ett programsamråd hölls under 2008. I programmet prövades markanvändning och samlokalisering av bostäder, kontor och en ny bussdepå. Exploateringsnämnden uttalade sig positivt om förslaget, som bl a innehöll ca 400-500 nya lägenheter (ExplN 2008-03-13). Länsstyrelsen var dock inte lika positiv och pekade på områdets utsatta läge för trafikbuller och partiklar samt risker med att samlokalisera bussdepån med bostäder. Stadsbyggnadskontoret ansåg dock att såväl emissioner som risker går att hantera på ett tillfredsställande sätt. Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av programsamrådet 2008-09-11 och gav kontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

### **Planförslag**

Förslaget innebär en omvandling av området från industrianvändning till bostäder, kontor samt bussdepå för ca 120 bussar. Området närmast värmeverket inrymmer bussdepå för SL samt kontor. Depån är belägen under kontorsbebyggelsen med tankställe och verkstäder i ett övre plan. Dessa verksamheter är i huvudsak kringbyggda med kontorsbyggnader för att skärma av mot bostäderna samt för att få en fasad ut mot Hammarby Allé. Planförslaget innehåller ca 23 000 m<sup>2</sup> BTA kontor ca 48 000 m<sup>2</sup> BTA bussdepå. De ca 380 bostadsrättslägenheterna är uppdelade kring två gårdar, öster och väster om en ny lokalgata mellan Hammarby Allé och kajen. Parkeringen anordnas i garage under bostadsbebyggelsen samt i en parkeringsvåning (konstruktionsvåning) mellan uppställningshallen för bussarna och övre depåplanet.



Illustrationsplan över föreslagna bostäder, kontor och bussdepå. Brunnberg & Forshed

Den föreslagna bebyggelsen får en väl definierad fasad mot Hammarby Allé som bildar entré till Hammarby Sjöstad från Skanstull/ Gullmarsplan. Skala, volymer och hushöjder överensstämmer med övrig uppförd och planerad bebyggelse inom Sjöstaden.

Kajområdet kommer även i fortsättningen att ha en viss industriprägel framför värmeverket och den blivande kontorsbebyggelsen. Denna del av kajen behövs för ankring av lastfartyg till Hammarbyverket och till AB Betongindustri. Vidare behövs kajplatser för ett antal bogserbåtar. Den västra delen av kajen föreslås byggas ut något och kompletteras med en brygganläggning för allmänheten. I öv-

rigt skall kajen rustas upp och utformas i likhet med intilliggande planområde Hammarby Gård.

Tunga transporter till Hammarbyverket skall samordnas med depåns trafik för att inte belasta bostadskvarteret och kajen. Utfart från Hammarbyverket sker via Hammarby Kajgata och västerut på Hammarby Allé.

## **Exploateringskontorets synpunkter**

### Planförslaget

#### *Allmänt*

Kontoret anser att planförslaget är positivt för staden ur många aspekter. Förutom ca 380 nya lägenheter innebär projektet att Sjöstadens entré från väster, som idag har en markant industriprägel, förbättras avsevärt. En mer värdig entré är viktig för områdets image då Sjöstaden blivit ett allt populärare besöksmål. Förläggningen av bussterminalen till kv Fredriksdal innebär också att ca 800 lägenheter på sikt kan uppföras i kv Persikan på Södermalm.

Det arbete som gjorts sedan programremissen innebär i huvudsak att säkerställa en god boendemiljö, främst vad gäller bullernivåer och luftkvalitet. Vidare har riskproblematiken utretts vidare. Resultatet är bl a att avståndet mellan bussdepån och de närmaste bostäderna ökat. En konsekvens är att antalet lägenheter minskat något. Exploateringsgraden är dock fortfarande hög och jämförbar med angränsande projekt i Sjöstaden.

Den fördjupade projekteringen som utförts av Skanska (bostäder, kontor och allmän platsmark) samt av SL (bussdepån) har förbättrat planeringsunderlaget, inte minst när det gäller det komplicerade sambanden mellan olika funktioner som ska samsas på en förhållandevis liten yta.

Kontoret vill dock peka på några detaljer för fortsatt planarbete inför utställningen.

#### *Pirhuset m m*

En byggrätt för kontor i max 4 våningar med butik och/eller verksamhetslokaler i bottenvåningen redovisas på av staden ägd mark närmast Skansbron. Byggrätten, som markeras med svag begränsningslinje på illustrationen ovan, ingår i den till-



skottsmark som staden planerar sälja till Skanska. Under den föreslagna byggnaden finns idag en huvudledning för gas tillhörig Stockholm Gas AB samt en bräddavloppsledning som ägs av Stockholm Vatten AB. De geotekniska förhållandena på platsen är besvärliga. En utredning pågår angående de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för att flytta dessa ledningar. Om utredningen visar på höga kostnader och/eller stora risker med att flytta ledningarna måste detta vägas mot nytta/värdet av byggrätten. En lösning kan vara att öka byggrätten för att förbättra ekonomin. Ledningsproblematiken berör även delvis den nordligaste delen av det bågformade bostadshuset längs Hammarby Allé vars grundläggning kolliderar med bräddavloppsledningen. En illustrerad trädrad längs Hammarby Allé måste eventuellt utgå pga underliggande befintliga ledningar som är kostsamma att flytta.

#### *Hamnområdet*

I planförslaget föreslås en flytt av dagens hamnområde delvis österut till förmån för en ny brygganläggning för allmänheten framför projektets bostadsdel. Kontoret är positivt till nya allmänna bryggor i området. Dessa kommer att vitalisera kajen och är ett välkommet tillskott i ett område med förhållandevis små allmänna ytor. De nuvarande hamnverksamheterna är dock så viktiga att de måste få företräde framför nya bryggor. Kontoret gör tillsammans med inblandade parter en översyn över hamnverksamheternas utrymmeskrav och miljöpåverkan. Denna översyn kan eventuellt resultera i att brygganläggningen får reduceras något.

En förutsättning för hamnverksamheterna är utbyggnad av en ca 100 meter lång kaj framför värmeverket. Den gamla träkaj som tidigare fanns här revs för ett antal år sedan. Staden skall svara för uppförande av en ny betongkaj.

#### Avtal

För genomförandet av detaljplanen krävs ett exploateringsavtal mellan staden och Skanska i vilket marköverlåtelse och övriga genomförandefrågor regleras. Som ett första steg har parterna upprättat en principöverenskommelse enligt nedan. Vidare redovisas huvudinnehållet i övriga avtal som kontoret skall upprätta. Kontorets målsättning är att redovisa dessa för exploateringsnämnden i samband med utställningen av detaljplanen, vilket väntas ske under kv.1 2010.



Fotomontage mot Skanstullsbron från Hammarby sjö.

Illustration: Capab

### *Principöverenskommelse – Skanska*

I samband med att Skanska för några år sedan förvärvade Fredriksdal 8 samt tomträtten till Hammarby Gård 10 kom kontoret och bolaget överens om vissa principer för den kommande exploateringen. Dessa har nu formaliserats i en principöverenskommelse med följande huvudsakliga innehåll (bilaga 1):

- Staden skall sälja de delar av Hammarbyhöjden 1:1 samt Enskede Gård 1:1 som krävs för exploateringen till bolaget. Detta avser främst mark för bostadsändamål.
- Tomträtten till Hammarby Gård 10 skall dödas och staden skall sälja de delar av fastigheten som skall bebyggas med kontor.
- Om SL och Skanska träffar överenskommelse om förhyrning av bussdepån skall staden sälja berörd mark till Skanska vederlagsfritt. Detta skall beaktas i hyresnivån.
- Bolaget skall projektera och bygga gator och ledningar, bygga om/upp-rusta befintlig kaj samt anpassa Hammarby Allé med dess rondeller för den nya bebyggelsen. Staden skall ersätta bolaget för dessa arbeten men i gengäld erhålla gatukostnadsersättning med motsvarande belopp.



- Bolaget skall svara för och bekostar all evakuering, rivning och marksanering inom området. Staden skall ersätta bolaget för den sanering inom delar av Hammarbyhöjden 1:1 och Enskede Gård 1:1 som skall överlåtas till bolaget.
- Bolaget skall träffa överenskommelse med Södermalms stadsdelsnämnd om förhyrning av fyra daghemsavdelningar inom projektet.
- Hammarby Sjöstads Miljöprogram skall i tillämpliga delar gälla för projektet.

Kontoret anser att villkoren är skäliga. Prisnivåerna för den mark som skall säljas är ej preciserade i överenskommelsen. Anledningen är främst svårighet att finna rätt nivå med dagens marknadssituation. Detta gäller främst värdet på kontorsbyggrätten. Kontoret anser det vara bättre att avvakta och låsa prisnivåerna i kommande exploateringsavtal som skall upprättas innan detaljplanen förs fram till godkännande våren 2010.

#### *Eventuellt köpeavtal - SL*

Staden har träffat avtal med Stockholms läns landsting och Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) angående gemensamma frågor som rör kollektivanläggningar, markägande m m (KF 2008-06-09). Enligt avtalet skall staden försälja en 3D-fastighet till SL för uppförande av en bussdepå inom kv Fredriksdal. Denna depå skall ersätta bussdepån på fastigheten Persikan 5 på Södermalm. Tomträtten till Persikan 5 skall övergå till staden när depåflytten är genomförd. Mellanskillnaden för markbytet har reglerats i avtalet.

SL och Skanska förhandlar f n om en lösning som innebär att Skanska uppför bussdepån och blir ägare till denna. SL's nyttjande skall för detta fall säkras via ett långt hyreskontrakt. Kontoret har inget att erinra mot en sådan lösning och avvaktar resultatet av förhandlingarna innan ett eventuellt köpeavtal mellan staden och SL tecknas.

#### *Avtal – AB Fortum Värme*

Ett servitut som medger rätt för Fortum Värme att ha tillfart för tunga fordon över Hammarby Gård 10 skall bildas. Utbyggnaden av kajen framför värmeverket innebär att bolagets bränslemottagning måste byggas om. Villkoren för detta skall regleras i avtal mellan staden och bolaget.

#### *Avtal – AB Betongindustri*

Den nedre delen av AB Betongindustris ballasttransportör måste svängas 180 grader för att ge plats för den nya bebyggelsen på Hammarby Gård 10. Villkoren för detta skall regleras i avtal mellan staden och AB Betongindustri.

#### *Avtal – Stockholms Hamn*

En översyn av gällande hamnavtal mellan staden och Stockholms Hamn pågår. Förändringar av hamnområdets utsträckning skall anges i det nya avtalet.



*Vy från Skanstullsbron mot norr.*

### Ekonomi

#### *Kostnader*

Som ovan nämnts kommer stadens kostnader för att iordningsställa allmän platsmarken i projektet i sin helhet att täckas av gatukostnadsersättning från Skanska. Staden skall endast bekosta marginella delar av exploateringen, t ex ombyggnaden av AB Betongindustris transportör och sanering av mark som försäljs.

Medel för uppförande av ny betongkaj framför värmeverket (ca 25 Mnkr) är upptaget i genomförandebeslut för projekt Hammarby Gård.

### *Intäkter*

En del av bostadsexploateringen skall ske på av staden ägd mark som avses säljas till Skanska. Totalt beräknas ca 15 % av bostadsexploateringen vara belägen på stadens mark.

Kontorsbyggrätten om ca 23 000 m<sup>2</sup> är i huvudsak belägen på fastigheten Hammarby Gård 10. En viss del är även belägen på de kommunägda fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Enskede Gård 1:1. All mark skall säljas till Skanska.

En sammanställning av det ekonomiska utfallet för staden kommer att presenteras i samband med redovisningen av exploateringsavtalet. Som ovan nämnts planeras detta ske senast under utställningen av detaljplanen, dvs troligtvis under kv 1 2010. Det står redan nu klart att projektet kommer att ge ett betydande överskott för staden.

### Måluppfyllelse

Kontoret anser sammanfattningsvis att projektet är positivt för staden ur många aspekter:

- Ca 380 attraktiva lägenheter byggs på idag dåligt utnyttjad industrimark.
- Förläggningen av bussdepån till kv Fredriksdal innebär att ca 800 lägenheter kan uppföras på den nuvarande platsen för bussdepån i kv Persikan på Södermalm.
- Planområdet saknar idag grönytor. När exploateringen är genomförd kommer växtlighet och grönska att anläggas på gårdar och gaturum.
- Befintlig kajpromenad framför kvarteret kommer att rustas och få en tydligare funktion som allmänt gångstråk längs vattnet.
- Bussdepån och den nya kontorsbebyggelsen ger ett betydande tillskott av arbetsplatser till Sjöstaden.
- Bebyggelsen mot Hammarby Allé kommer att - tillsammans med kommande skärmbebyggelse i kv Mårtensdal – ge Sjöstaden en mer tilltalande entré från väster.

### **Slut**