



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-12-09

Detaljplaneprogram för Påsen 10 och Godsvagnen 10 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Remiss av programförslag.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplaneprogram för Påsen 10 och Godsvagnen 10 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen.

Krister Schultz

Olle Cyrén

Sammanfattning

Kvarteren Godsvagnen och Påsen är belägna i södra delen av Hammarby Sjöstad. Påsen 10 och Godsvagnen 10 ägs av Skanska Nya Hem AB och Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad. Programområdet omfattar ca 2.8 ha.

Fastigheterna är idag planlagda för industriändamål och kontor. Programmet föreslår att området utvecklas för bostadsändamål. Kvartersstrukturen omvandlas och tre nya kvarter för bostäder föreslås. Befintligt kontorshus av kulturhistoriskt värde på Påsen 10 bevaras och omvandlas till bostäder. Omkring 450-500 lägenheter bedöms kunna tillskapas inom programområdet. Två nya förskolor föreslås i nära anslutning till Heliosparken, vilken enligt förslaget utvidgas mot söder. I delar av den nya bebyggelsen föreslås lokaler för offentlig service och verksamhet i bottenplanet. Tre nya lokalgator samt upprustning av Virkesvägen föreslås för trafikförsörjning och angöring av den nya bebyggelsen.

Kontoret anser att programförslaget är positivt för staden. Området ligger inom stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad och en utveckling för bostadsändamål ligger i linje med områdets karaktär och fortsatta utbyggnad. Kontoret anser att programområdets omvandling till bostäder bidrar positivt till stadsdelen i sig och till Stockholms bostadsförsörjning i stort.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplaneprogram för fastigheterna Påsen 10 och Godsvagnen 10 samt del av Hammarbyhöjden 1:1 i Södra Hammarbyhamnen. Synpunkter på förslaget skall lämnas senast 2010-12-14.

Påsen 10 och Godsvagnen 10 ägs av Skanska Nya Hem AB. Hammarbyhöjden 1:1 ägs av staden.



Orienteringskarta över programområdet. Huvuddelen av området utgörs av fastigheterna Påsen 10 och Godsvagnen 10, vilka ägs av Skanska Nya Hem AB. I öster omfattar planområdet även del av Hammarbyhöjden 1:1, som ägs av Stockholms stad.

På Godsvagnen 10 finns idag en storskalig byggnad innehållande en go-karthall. Påsen 10 är bebyggd med ett kontorshus. Berörd del av Hammarbyhöjden 1:1 består av allmän platsmark.

I angränsande område finns Kulturama i öster, Heliosparken i norr och Virkesvägen i söder. Mot väster gränsar programområdet fastigheten Påsen 9. Genom området passerar Heliosgatan, som knyter samman Hammarby Allé med Virkesvägen via Heliostorget.

Området är utpekad som verksamhetsområde enligt det program för detaljplaner som finns för Hammarby Sjöstad, och idag är fastigheterna inom området planlagda för industri- och kontorsändamål. En prövning för bostadsändamål anses dock lämplig med hänsyn till stadens intentioner för utvecklingen av stadsdelen. En förtätning och utveckling inom Hammarby Sjöstad överensstämmer med planeringsinriktningen i Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, samt gällande översiktsplan, ÖP99, vilken förespråkar förtätning av staden inåt i kollektivtrafiknära lägen.

I augusti 2010 togs beslut i samhällsbyggnadsnämnden om att pröva området för bostadsändamål och upprätta planprogram samt genomföra programsamråd.

Programförslag

Förslaget innebär en omvandling av området från industriverksamhet och kontorsanvändning till i huvudsak bostadsbebyggelse med möjlighet till viss verksamhet i bottenplanet. Befintligt kontorshus av kulturhistoriskt värde på Påsen 10 bevaras och omvandlas till bostäder. Övrig befintlig bebyggelse föreslås utgå och ersättas med nya byggnader. Programmet redovisar tre nya kvarter med 450-500 lägenheter inom området.

De nya lägenheterna förutsätts få tillgång till park- och gårdsyta i samma omfattning som befintlig bostadsbebyggelse inom stadsdelen.

Två nya förskolor om sammanlagt åtta avdelningar föreslås i nära anslutning till Heliosparken. Den tillkommande bebyggelsen föreslås få olika höjd för att trappas ner mot Heliosparken och därmed bevara parkens kvaliteter som rekreationsområde för befintliga bostäder, förskola och skola. Parken föreslås också utvidgas mot söder i anslutning till skolan. Heliostorget binder samman Heliosparkens delar

och utformas med hänsyn till detta samt parallell funktion som genomfart och angöringsyta för trafik. Tidigare framtaget utformningsförslag aktualiseras.

Tre nya lokalgator föreslås för försörjning av de nya bostäderna. Parkering anordnas i garage under hus och gårdar. Även cykelparkering anordnas invändigt och lättillgängligt från gata. Angöring föreslås ske via Heliosgatan och de nya lokalgatorna. Boendetrafiken till kvarteren avses komma via Virkesvägen, som föreslås uppgraderas från industrigata till stadsgata enligt samma princip som i övriga delar av Hammarby Sjöstad. Mot Virkesvägen och längs Heliosgatan föreslås lokaler för offentlig service och verksamhet tillskapas.



Illustration över principutformning av programområdet. Förslaget tillskapar ca 450 lägenheter.

Exploateringskontorets synpunkter

Programförslaget

Kontoret anser att programförslaget är positivt för staden. Området ligger inom stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad och en utveckling för bostadsändamål ligger i linje med områdets karaktär och fortsatta utbyggnad.

Hammarby Sjöstads infrastruktur är väl anpassad för bostadsändamål och är i huvudsak färdigutbyggd med god service, grönområden, gatunät och väl fungerande kollektivtrafik. Föreslagen omvandling av dagens verksamhetsområde till bostäder tillvaratar stadsdelens befintliga infrastrukturella kvaliteter och bedöms kunna ske med rimliga anpassningar inom området.

Kontoret har noterat att efterfrågan på bostäder i Hammarby Sjöstad är stor medan stadsdelens attraktivitet för företagande och kontorsverksamhet är mindre. Programförslaget redovisar goda förutsättningar för samlokalisering av bostäder och angränsande befintliga verksamheter. I väster inom kvarteret Påsen finns möjlighet att fortsätta omvandlingen av befintligt verksamhetsområde till ytterligare bostäder på initiativ av fastighetsägarna. Förutsättningarna för detta bedöms vara likvärdiga som för programområdet.

Kontoret anser att programområdets omvandling till bostäder bidrar positivt till stadsdelen i sig och till stadens bostadsförsörjning i stort.

Exploateringsekonomi

Kostnader

Stadens kostnader för att genomföra projektet avser i huvudsak utbyggnad och ombyggnad av gator och parkmark. Åtgärderna bedöms till stor del kunna finansieras via gatukostnadsersättning från Skanska och andra berörda fastighetsägare.

Intäkter

En mindre del av föreslagen bostadsexploatering kan eventuellt ske på berörd del av stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1, vilken idag utgör allmän plats. Vid omvandling till kvartersmark avses berörd mark säljas till Skanska.

I ärendets eventuella fortsättning kommer det ekonomiska utfallet för staden att redovisas i samband med plansamrådet.



Måluppfyllelse

Kontoret anser sammanfattningsvis att förslaget är positivt för staden:

- Ca 450-500 attraktiva lägenheter kan tillskapas på idag dåligt efterfrågad industri- och kontorsmark.
- Stadens ökande behov av bostäder tillgodoses.
- Befintliga infrastrukturella kvaliteter inom stadsdelen tillvaratas.
- Växtlighet och grönska anläggs på gårdar och gaturum inom området som idag saknar grönytor.
- Heliosparken utvidgas i anslutning till skolan.
- Framtaget utformningsförslag för Heliostorget kan aktualiseras och genomföras.
- Virkesvägen upprustas till stadsgata och knyter samman området med övriga Hammarby Sjöstad.
- Kommersiella verksamheter kan bidra till en levande gata och skapa nya arbetstillfällen.

Slut