

Handläggare
Filip Borgelin
08-508 265 33

Till
Exploateringsnämnden
2013-10-17

Detaljplan för kv Mårtensdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Svar på remiss från stadsbyggnadsnämnden.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för kv Mårtensdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, S Dp 2012-02448-54

Krister Schultz
Förvaltningschef

Mårten Frumerie
Avdelningschef

Martin Skillbäck
Enhetschef

Sammanfattning

Planläggningen berör kvarteret Mårtensdal beläget i sydvästra Hammarby Sjöstad. All mark i området ägs av Staden och är i huvudsak upplåten med tomträtt och arrende till olika verksamheter. Kvarteret är idag bebyggt med låga industribyggnader och tekniska anläggningar i form av ställverk och transformatorstationer m.m. I området finns även en betongfabrik och en gasblandningsstation som försörjer cirka 90 000 gasspiskunder i Stockholm.

Planförslaget är en förutsättning för nämndens tidigare beslutade markanvisning till Skanska och rymmer ca 80 000 m² kontor. Planen ska även möjliggöra en byggrätt om ca 1440 m² för en del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har ett

Exploateringskontoret
Avdelningen för Stora projekt

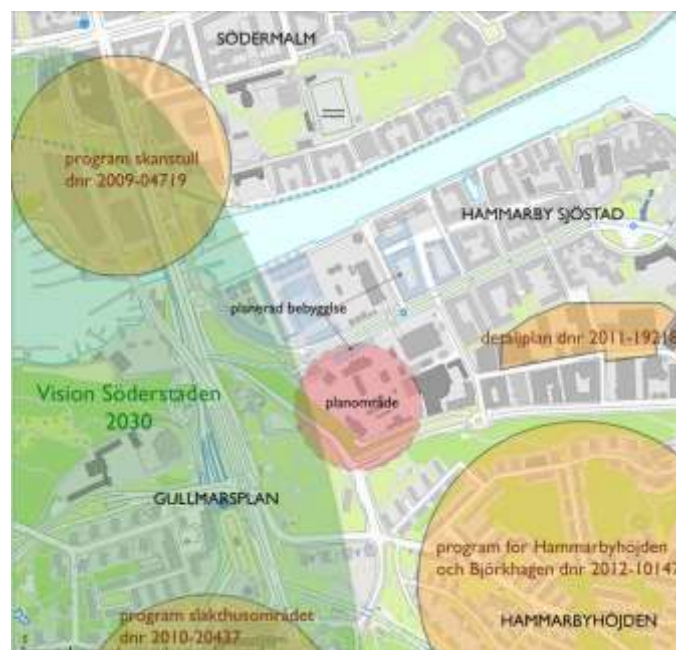
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 33
Växel 08-508 276 00
filip.borgelin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

tidsbegränsat bygglov inom Mårtensdal 6. Betongindustri AB och Fortum Distribution AB, som har verksamheter i området, kommer efter exploateringen delvis vara inramade av den nya bebyggelsen. Ambitionen är att skapa en ny attraktiv entré till Hammarby Sjöstad genom att bygga in verksamheterna med kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet. Exploateringen väntas ge ett betydande ekonomiskt överskott för staden.

Bakgrund

Del av kv Mårtensdal har tidigare varit markanvisat till PEAB för kontorsändamål. Totalt innehöll projektet 26 000 m² BTA, bl a ett 26 våningar högt hus. Planarbetet avbröts eftersom Peab inte kunde hitta hyresgäster till projektet. Exploateringsnämnden beslöt 2012-01-19 att i kv Mårtensdal markanvisa ca 55 000 m² BTA kontorslokaler till det av Skanska helägda dotterbolaget Remulus Svealand 5 AB samt att hos stadsbyggnadsnämnden begära planändring för området.

Det nya planförslaget medger kontorsytor på ca 73 000 m² samt ca 7 000 m² övriga lokaler för handel, småindustri m.m. Vidare möjliggör planen nybyggnad av samhällsviktiga anläggningar. Kontorsbyggnaderna består av byggnadskroppar om 5-9 våningar samt en högre del om ca 29 våningar. I byggnadernas nedre plan tillåts verksamheter som handel och ickestörande småindustri. De föreslagna kontorsbyggnaderna har bearbetats inom ramen för parallella arkitektupdrag.



Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Figur 1- Översikt över pågående planering och kommande bebyggelse i området. Grönfärgat område ingår i Vision Söderstaden 2030

I de samhällsviktiga anläggningarna ingår Svenska Kraftnäts transformatorstation som ska anslutas till det system som byggs kring Stockholm och går under namnet "City Link". Projektet är en del av arbetet med att säkra strömförsörjningen i Stockholm. Transformatorstationen ger de annars industrialiserade inre delarna av kvarteret ett speciellt uttryck då Svenska Kraftnät valt att satsa på en spännande arkitektur för bygganden. I kvarteret kommer även en fordonsgasanläggning att byggas. Anläggningen uppförs av Stockholms läns landsting och ska försörja den blivande bussdepån som är under byggnation i det angränsande kvarteret Fredriksdal. Biogasen kommer från Henriksdalsverket och kan vid behov kompletteras med naturgas från den intilliggande gasblandningsstationen på Mårtensdal 11 som Stockholm Gas innehar med tomträtt.



Figur 2 - Översikt med fastighetsgränser och planområdet markerat med röd färgton

Planen kommer också att ge möjlighet att bygga till Fryshuset med en permanent skatehall om ca 1 440 m². Den nuvarande

skatehallen är uppförd med tidsbegränsat bygglov som löper ut inom de närmsta åren.

I anslutning till Skanskas planerade bebyggelse utmed Hammarby Allé finns en markanvisning till AB Betongindustri för uppförande av ett nytt huvudkontor. Byggnationen har stöd i gällande detaljplan. Byggnaden kan komplettera den inramning av industriverksamheten som Skanskas kontorsbyggnader medför.

Detaljplanearbetet bedrivs enligt följande:

- Utställning 3:e kvartalet 2013
- Antagande 4:e kvartalet 2013



Figur 3 – Illustrationsplan

Analys och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringen kommer att innebära ett positivt netto för staden. En preliminär bedömning av intäkterna från de byggrätter som skapas i samband med planläggningen uppgår till cirka 400 mkr. Stadens kostnader uppskattas uppgå till cirka 20 mkr. Utöver intäkterna från byggrätter kommer även intäkter från ökade avgifter generera ett positivt kassaflöde.

Lokalgatan som föreslås i kvarteret ska utgöra kvartersgata och ska byggas av Skanska. Gatan kommer att bli en gemensamhetsanläggning och förvaltas genom en

samfällighetsförening ägd av de deltagande fastigheterna. Skanska svarar även för erforderlig ledningsflytt för sitt projekt samt för den anpassning av allmän platsmark som projektet kommer att medföra.



Figur 3 Vy söderut från Skanstullsbron

Ekonomiska osäkerheter

Staden har i markanvisningsavtal med Skanska åtagit sig att svara för eventuella marksaneringskostnader. Kontorets bedömning är att behovet av sanering i området är begränsat.

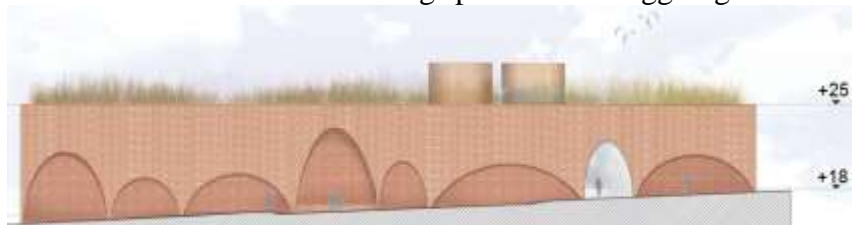
För att exploateringen ska möjliggöras krävs evakuering av en arrendator i området. Arrendet löper ut under 2016. Kontoret bedömer att verksamheten kan fortsätta arrendetiden ut.

Stadens intäkter påverkas dels av vilken exploateringsgrad som slutligen medges i detaljplanen dels vilken efterfrågan som finns på de blivande kontorslokalerna.

Avtal att träffa i samband med planläggning

Planläggningen av området berör flera intressenter. För detaljplaneförslagets genomförande krävs att följande avtal tecknas:

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och Remulus Svealand 5 AB. Det av Skanska helägda bolaget ska uppföra ca 80 000 m² lokaler på mark som säljs till bolaget i samband med exploateringen. Projektet är stort och kommer att delas upp i etapper.
- Tomträttsavtal med Fortum Distribution AB. Fortum har sedan tidigare ett markarrende inom del av Mårtensdal 6. Fortums anläggningar inom kvarteret är av sådan dignitet att en tomträttsupplåtelse bedöms vara lämplig.
- Överenskommelse om förändring av befintligt tomträttsavtal med SISAB. Fryshusets skatehall har idag ett tillfälligt bygglov som inom kort löper ut. För att trygga skatehallens kvarlevnad krävs utöver en fastighetsreglering även en förändring och utökning av den befintliga tomträtten.
- Överlåtelseavtal med Stockholms läns landsting för del av Mårtensdal 11. Stockholms läns landsting ska uppföra en fordonsgasanläggning på fastigheten som ska försörja den kommande bussdepån i angränsande kv Fredriksdal.
- Överenskommelse om förändring av befintligt tomträttsavtal med Stockholm Gas AB. Till följd av fastighetsöverlåtelsen till Stockholms läns landsting reduceras tomträtten för Stockholm Gas vars gasblandningsstation är uppförd i anslutning till Stockholms läns landstings planerade anläggning.



Figur 4 - Vy över transformatorstation mot sydost, bakom byggnaden finns Fortums anläggningar och längre bort Fryshuset och föreslagna kontorshus

- Tomträttsavtal med Svenska Kraftnät AB. Del av Mårtensdal 6 avstyckas och upplåts med tomträtt till Svenska Kraftnät. Anläggningen är en del av "City Link" som byggs för att säkra Stockholms strömförsörjning.

- Överenskommelse om förändring av befintligt tomrättavtal samt arrendeavtal med Betongindustri AB. Till följd av exploateringen i området kommer Betongindustris tomträtt samt arrendeområde att behöva justeras. Verksamheten bedöms inte påverkas i någon större utsträckning till följd av förändringen av markarealen.

Tidplanen för respektive avtal varierar. Avtalet med Remulus Svealand 5 bör dock ha träffats innan detaljplanen antas. Kontoret avser redovisa detta avtal för nämnden senare i höst.

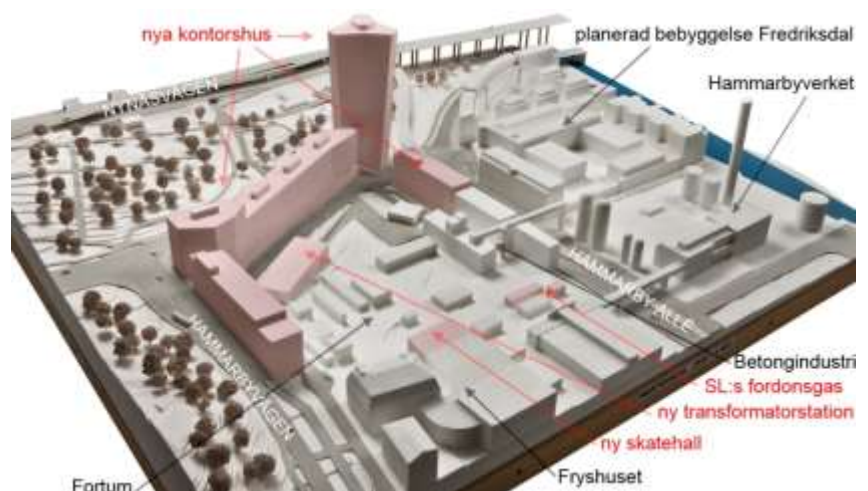
Miljöpåverkan

Projektet bedöms endast ha begränsad påverkan på miljön.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Kontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet uppfyller en rad mål, bl a följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- satsa på attraktiva tyngdpunkter (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)
- bygga i goda kollektivtrafiklägen
- fler arbetsplatser i Söderort.



Figur 5 - Foto av en framtagen fysisk modell med förslaget. Vy mot nordväst

Näringsliv och jobb i regionen

Hammarby Sjöstad kommer att förlora en del arbetsplatser genom avkontorisering de kommande åren. Kontoret anser det därför positivt med ny bebyggelse som ger ett nytillskott om ca 5 000 arbetsplatser. Läget är mycket centralt med god tillgång till kollektivtrafik. En ökning av antalet arbetande i Hammarby Sjöstad bidrar även till positiva effekter för andra verksamheter i närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I slänten mot Hammarbybacken finns en sammanhängande grönyta med främst lövträd. Slänten är mycket brant och rekreativsvärdet är begränsat. En utredning av sakkunnig konsult har gjorts. I utredningen har inga sällsynta eller hotade arter påträffats och några områden av direkta värden för miljön eller naturen kommer inte att tas i anspråk. Däremot kommer spridningssamband mellan Nackareservatet och Årsta skog att försvagas i samband med byggnationen av kontorsbyggnaden. För att stärka sambandet kommer gatuträd att planteras längs Hammarbybacken.

Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom området. Hammarby Allé och kvartersmarken inom Mårtensdal ligger mellan 5-15 meter lägre än Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Det gör att tillgängligheten är svår att klara mellan de olika nivåerna. En offentlig hiss planeras dock att byggas vid kvarteret Fredriksdal. Möjligheten att ta sig till och från Hammarby Sjöstad från väst via cykel- och gångväg kvarstår i södra delen längs Hammarbyvägen. En väl tilltagen offentlig trappa planeras mellan högdelen och lågdelen av kontorshuset för passage till Hammarby Allé från Hammarbybacken.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn och kommer inte att innebära någon ökad belastning för förskolor samt övrig barnomsorg i området.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret anser att planförslaget bidrar till en bra utveckling av Hammarby Sjöstad. Förslaget möjliggör en ny attraktiv västlig entré till stadsdelen genom att industriverksamheterna i kv Mårtensdal inramas med kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet. Förslaget bidrar också till att stärka söderort med fler arbetsplatser och ger en god exploateringsekonomi för staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadsnämnden.

Länk till samtliga remisshandlingar för detaljplaneförslag för kv Mårtensdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, S Dp 2012-02448-54. www.stockholm.se/detaljplaner.

Slut