



Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Maria Tognolina
Telefon 08-508 27 205

Utställningsutlåtande
Dnr 2011-19218
Sida 1 (9)
2015-11-04

Utställningsutlåtande Detaljplan för del av kvarteren Påsen och Godsvagnen i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, Dp 2011-19218

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund	3
Förslagets syfte och huvuddrag	3
Utställning	3
Synpunkter inkomna under utställning	3
Remissinstanser	4
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	4
Besvärberättigade.....	4
Övriga	5
Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosetts	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Justeringar i planhandlingarna efter granskning	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	8

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, skola och centrumändamål, att bevara värdefull befintlig bebyggelse samt att skapa ny park. Planförslaget innehåller ca 750 lägenheter, 2 förskolor (a' 5 avdelningar) i 1540 kvm, ca 2190 kvm lokaler i befintlig byggnad (Påsen 10), tillkommande ca 2700 kvm lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot Virkesvägen och Heliosgatan, samt delvis mot Heliosparken.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2015-09-16 – 2015-10-14. Under utställningen/granskningen har 10 yttranden inkommit.

Flera av synpunkterna som inkommit under plansamråd och granskning har övergripande rört frågor kring förhållningssätt till områdets och Hammarby Sjöstads industrihistoria- och karaktär samt bevarande av den befintliga industribebyggelsen. Man framför även oro för slitage på grönområden och parker, markföroreningar och dagvattenhantering, de två senare frågor som tydliggjorts i planhandlingarna inför granskningen.

Flera sakägare, remissinstanser och övriga framför även synpunkter och yrkanden att samlingslokaler i det föreslagna kulturhuset Helios13 ges möjlighet att förverkligas genom att minst 3500 kvm yta avsätts till centrumändamål utan tillägg bostäder i befintlig byggnad på Heliosgatan.

Detaljplanen har reviderats efter granskning där följande förtydliganden och mindre justeringar i planhandlingarna gjorts:

- På plankartan under *Utformning, utförande, placering* har bestämmelse om balkongers maximala djup mot gård ändrats till 1,8 meter.
- På plankartan har utbredning om bestämmelse v4 under *Utformning, utförande, placering* ändrats för byggnad i korsningen Virkesvägen/Heliosgatan.
- På plankartan har användningsbestämmelse K, Kontor lagts till i legenden.
- På plankartan har utbredning av J1KS ändrats mot kv. Godsvagnen.
- I planbeskrivningen har text om parkens utformning förtydligats.

Under utställningen/granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt ändra förslaget till detaljplan. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen innebär ett välkommet tillskott av bostäder utöver att planen ger yta för förskolor, centrumändamål och park.

Med föreslagna revideringar föreslår kontoret att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, skola och centrumändamål, att bevara värdefull befintlig bebyggelse samt att skapa ny park. Planförslaget innehåller ca 750 lägenheter, 2 förskolor (a' 5 avdelningar) i 1540 kvm, ca 2190 kvm lokaler i befintlig byggnad (Påsen 10), tillkommande ca 2700 kvm lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot Virkesvägen och Heliosgatan, samt delvis mot Heliosparken.

Ambitionen med detaljplanen är att skapa ett levande boendeområde i Hammarby Sjöstad med tydliga kopplingar till platsens industrihistoria och med arkitektur av hög kvalitet. Kvarterens gårdar får mycket grönska med rum för rekreation, möten och avskildhet. Ambitionen är även att angöringsgatorna på kvartersmark ska fungera som vistelserum på fotgängarnas premisser. Detaljplanen är en del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

I samband med planarbetet har även parkstråkets utformning setts över, vilket delvis ligger utanför detaljplaneområdet.

Utställning

Aktuell detaljplan ställdes ut för utställning/granskning under perioden 2015-09-16 – 2015-10-14. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2015-09-16. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under utställning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under utställningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten för projektet, dnr 2011-19218. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Totalt har 10 yttranden inkommit under utställningen.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen lämnar ärendet utan åtgärd.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
Inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar. För att kunna planera ledningsomläggningar samt säkra befintlig drift är det bra med tidig information och samrådsmöte. Åtgärder bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Luffartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen. Man uppmanar till att genomföra en Flyghinderanalys då byggnaderna överstiger 20 meter.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Stockholms Stad, Exploateringskontoret

Kontoret har deltagit i arbetet med den aktuella planen och av kontoret framförda synpunkter har inarbetats i det utställda planförslaget. Kontoret avser ta upp genomförandebeslut samt, för planens genomförande, nödvändiga avtal, i exploateringsnämndens möte 2015-11-12. Kontoret påpekar att detaljplanen inte kan tas upp för antagande i kommunfullmäktige innan genomförandebeslut och tillhörande avtal har godkänts av exploateringsnämnden. Sammanfattningsvis anser kontoret det positivt att de aktuella delarna av kv. Påsen och Godsvagnen planeras för i huvudsak bostadsändamål. De nya bostäderna ger ett tillskott till stadens beting enligt uppgörelsen med staten om tunnelbaneutbyggnaden.

Stockholm Parkering

Väljer att inte lämna några synpunkter.

Besvärberättigade

Delight Studios, Heliosgatan 13

I tidigare skrivelse från Delight Studios har stadsbyggnadskontoret och nämnden uppmärksamats om konsekvenserna av föreslagen detaljplan för befintlig verksamhet. Konsekvenserna blir att verksamheten inte kommer att kunna fortsätta sin framgångsrika verksamhet i dessa lokaler om detaljplanen inte revideras.

Problemen kvarstår i tre delar:

- En viktig och central del av lokalerna kommer att försvinna om en rivning av hela tillbyggnaden tillåts och att byggande av lägenheter i nuvarande lokaler möjliggörs.
- Värdet och priset av lokalerna vid ett kommande förvärv kommer att höjas om både bostads- och centrumändamål tillåts i detaljplanen.
- Oklart om lastkaj på markplan samt lagerutrymme om ca 200 kvm kan bevaras.

Man yrkar därför att:

- Ca två tredjedelar, 3670 kvm av den äldre industribyggnaden på Heliosgatan 11-13 avsätts för användning centrumändamål utan tillägg av användning för bostäder. (I andra hand att utöka ytan för centrumändamål i detaljplanen så att de omfattar Delight Studios nuvarande lokaler på plan 2.
- Del av tillbyggnaden längs med huskroppen bestående av två plan inte rivs – gagnar även etablerandet av Helios13.
- Tillgång till lastkaj och lager/snickeri om 200 kvm finns kvar i anslutning till lastkaj.

Man redogör även för Delight Studios verksamhet.

Övriga

Privatperson på Konvojgatan, Stockholm

Det i planen angivna parkeringstalet max 0,7 är förvånansvärt högt. Mitt förslag är att staden i text förtydligar att man med ordet max öppnar upp för flexibla parkeringstal.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Södermalm godkänner förslaget i sin helhet.

Gruppen Helios13

Helios13-gruppen har tidigare yrkat på förändringar i detaljplanen med avsikt att göra det möjligt att förvärva delar av fastigheten och skapa det internationella kulturhuset Helios13. Detaljplaneförslaget föreslås att endast 2190 kvm av fastigheten avsätts exklusivt för centrumändamål, betydligt mindre än vårt förslag på 3670 kvm. En stor del av den övriga ytan avsätts i förslaget både för bostads- och centrumändamål. Då fastigheter för bostadsbyggande uppbringat ett högre ekonomiskt värde innebär en sådan detaljplan att inköpspriset höjs och i praktiken gör det omöjligt att förvärva den del av fastigheten som behövs för Helios13-projektet.

- Helios13-gruppen yrkar därför på att 3670 kvm av den äldre industribyggnaden på Heliosgatan 11-13 reserveras för användning centrumändamål utan tillägg av användning för

bostäder och att del av tillbyggnaden längs med huskroppen inte rivs.

Man redogör även för projektet kulturhuset Helios13.

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik hemställer ånyo om en planering som tar betydligt större hänsyn främst till områdets karaktär och historia. Samfundets kritiska synpunkter under samrådet har tyvärr inte beaktats, man kompletterar därför på ett par punkter.

- Den mest värdefulla stora industribyggnaden i området är ASEA:s byggnad i kv. Påsen 10. Samfundet poängterar att den västra lägre husdelen, som man avser riva är en ursprunglig och viktig del av byggnaden. Huset bör fortsättningsvis användas för olika typer av verksamheter, där kulturhuset Helios13 borde vara ett inslag. Ombyggnaden till bostadshus innebär en alltför stor förvanskning av detta högklassiga industrihus.
- När det gäller kv. Påsen 7 finner samfundet det oacceptabelt att detaljplanemässigt "kapa" huset. Hela huset bör behandlas i en detaljplan. Det bör användas för olika verksamheter och inte byggas om till bostäder. De planerade radhusen innebär en kraftig förvanskning av en i hög grad skyddsvärd byggnad.

Synpunkter inkomna under samråd och utställning som ej tillgodosetts

- För tät miljö, för höga byggnader och ökad exploatering i förhållande till tidigare ställningstaganden.
- Förslaget bör omarbetas så att flertalet befintliga industribyggnader bevaras och återanvänds.
- Anpassa ny bebyggelse till områdets ursprungliga industriella och varierande struktur.
- Bebyggelsen på Påsen 7 bör ingå i detaljplanen eller hanteras i en separat detaljplan och ges bevarandeskydd.
- Förverkliga kulturhuset Helios13 genom att minst 3500 kvm yta avsätts till centrumändamål utan tillägg bostäder i befintlig byggnad på Heliosgatan.
- Bevara industribyggnaden på Påsen 10 i sin helhet för verksamheter/samlingslokaler utan att riva den lägre byggnadsdelen mot gården.
- För högt parkeringstal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under utställningen/granskningen samt det i listan ovan.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Kvartersstrukturen och exploaterings omfattning har under program- och planprocessen prövats tillsammans med fastighetsägare och byggherrar. Förändrade och ökade bostadsmål har även påverkat planprocessen. Efter sammanvägning av flera aspekter som behandlats under planprocessen anser stadsbyggnadskontoret att den föreslagna planstrukturen innebär ett välkommet tillskott av bostäder utöver att planen ger yta för förskolor, centrumändamål och park. Ambitionen med detaljplanen är att skapa ett levande boendeområde i Hammarby Sjöstad med tydliga kopplingar till platsens industrihistoria och med arkitektur av hög kvalitet. Delar av den befintliga industribebyggelsen bevaras och ges skydd i planen.

Kulturmiljö, stadsbild, arkitektur och gestaltning

Planförslaget innebär att stadsbilden från kringområdet kommer att förändras. Dagens karaktär med uppbruten industribebyggelse kommer att ersättas med en mer sammanhållen bebyggelse som främst kommer att bestå av bostäder. Delar av den befintliga industribebyggelsen bevaras och ges skydd i planen vilket sammantaget bedöms ge en god koppling till Hammarby Sjöstads historia.

Samlingslokaler och andra verksamhetslokaler

Stadsbyggnadskontoret håller med om att verksamheten i byggnaden på Påsen 10 är ett positivt inslag i Hammarby Sjöstad. Det är dock en fråga mellan fastighetsägaren och hyresgäster hur stor del av fastigheten som ska upplåtas till olika verksamheter förenliga med detaljplanens bestämmelser. Stadsbyggnadskontoret anser det vara positivt med en blandning av bostäder och verksamheter även inom fastigheten Påsen 10. Detaljplanen kan endast reglera användandet av den enskilda fastigheten genom att begränsa tillåten användning ex. till bostäder, centrumändamål m.m. detaljplaneförslaget möjliggör en blandning av centrumfunktioner, verksamheter och bostäder.

Parkering

Bilparkering för de boende sker i garage under mark med ett parkeringstal på max 0,7 parkeringsplatser/lägenhet, vilket i praktiken även möjliggör ett lägre antal parkeringsplatser. Kontoret

bedömer att detta p-tal är väl avvägt med hänsyn till lokalisering och närhet till kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Ledningsfrågor på allmän platsmark behandlas och redovisas i systemhandlingen för projektet som tas fram parallellt under planprocessen.

Övrigt

Flyghinderanalys har inte gjorts under planprocessen, utan kommer vid behov att göras under bygglovskedet. Kontorets bedömning är att byggnadernas höjd inte påverkar Bromma flygplats inflygningsområde.

Justeringar i planhandlingarna efter granskning

Följande förtydliganden och justeringar i planhandlingarna har gjorts efter utställning. Reviderade utställningshandlingar med revideringsdatum 2015-11-04 finns tillgängliga på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Revideringen består av:

- På plankartan under *Utformning, utförande, placering* har bestämmelse om balkongers maximala djup mot gård ändrats till 1,8 meter.
- På plankartan har utbredning av bestämmelse v4 under *Utformning, utförande, placering*, ändrats för byggnad i korsningen Virkesvägen/Heliosgatan.
- På plankartan har användningsbestämmelse K, Kontor lagts till i legenden.
- På plankartan har utbredning av J1KS ändrats mot kv. Godsvagnen.
- I planbeskrivningen har text om parkens utformning förtydligats.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Under utställningen/granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt ändra förslaget till detaljplan. Detaljplanen har dock reviderats efter granskning med förtydliganden och mindre justeringar i planhandlingarna.

Flera av synpunkterna som inkommit under plansamråd och granskning har övergripande rört frågor kring förhållningssätt till områdets och Hammarby Sjöstads industrihistoria- och karaktär samt bevarande av den befintliga industribebyggelsen. Man framför

även oro för slitage på grönområden och parker, markföroreningar och dagvattenhantering, frågor som tydliggjorts i planhandlingarna inför granskningen.

Flera sakägare, remissinstanser och övriga framför synpunkter och yrkanden att kulturhuset Helios13 ges möjlighet att förverkligas genom att minst 3500 kvm yta avsätts till centrumändamål utan tillägg bostäder (som befaras höja värdet och priset på byggnaden vid en försäljning) i befintlig byggnad på Heliosgatan.

Stadsbyggnadskontoret har under arbetet med planen gjort avvägningar mellan behovet av nyexploatering för bostäder och bevarande av befintliga byggnader och verksamheter. Utmaningen har varit att finna en planstruktur som knyter an både till Hammarby Sjöstads nuvarande planstruktur och tidigare industrikaraktär och att landa i ett ekonomiskt genomförbart projekt med arkitektur, gestaltning och verksamheter som tillför mervärden till stadsdelen.

Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att den föreslagna bebyggelsen innebär ett välkommet tillskott av bostäder utöver att planen ger yta för förskolor, centrumändamål och park. Ambitionen med detaljplanen är att skapa ett levande boendeområde i Hammarby Sjöstad med tydliga kopplingar till platsens industrihistoria och med arkitektur av hög kvalitet. Delar av den befintliga industribegyggelsen bevaras och ges skydd i planen vilket sammantaget bedöms ge en god koppling till Hammarby Sjöstads historia.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Jonas Claeson
planchef

Maria Tognolina
planarkitekt

