

Utlåtande 2016:4 RII (Dnr 120-2028/2015)

**Detaljplan för del av kvarteren Påsen och
Godsvagnen m.m. i stadsdelen Södra
Hammarbyhamnen Dp 2011-19218-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplan för del av kvarteren Påsen och Godsvagnen m.m. i stadsdelen
Södra Hammarbyhamnen, Dp 2011-19218-54, antas.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett förslag till detaljplan för del av kvarteren Påsen och Godsvagnen m.m. i Hammarby Sjästad. 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, två förskolor med vardera fem avdelningar, ca 2 190 kvm lokaler i befintlig byggnad (Påsen 10), tillkommande ca 2 700 kvm lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot Virkesvägen och Heliosgatan, samt delvis mot Heliosparken. Detaljplanen är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Hammarby Sjöstad är ett av Stockholms mest lyckade stadsutvecklingsprojekt och med utvecklingen av kvarteret Påsen och Godsvagen till bostäder omvandlas nu några av de sista industribyggnaderna till bostäder, centrum och skola. En ny park tillförs också området. Behovet av bostäder i Stockholm är omfattande och det är således mycket välkommet med 750 nya bostäder i centralt och kollektivtrafikhärläge. Planen ligger också inom den nya tunnelbanans influensområde.

Förutom omfattande ny bebyggelse möjliggör också planen att kulturhistoriskt värdefulla miljöer kan sparas och få en ny användning. Behovet av en skollokal i Hammarby sjöstad har länge varit omfattande och det är därför mycket positivt att området nu får en ny välbehörlig skola.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Kvalitetsprogram
6. Utställningsutlåtande
7. Samrådsredogörelse

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för del av kvarteren Påsen och Godsvagnen m.m. i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, Dp 2011-19218-54, antas.

Stockholm den 13 januari 2016

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Roger Mogert

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett förslag till detaljplan för del av kvarteren Påsen och Godsvagnen m.m. i Hammarby Sjöstad. 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, två förskolor med vardera fem avdelningar, ca 2 190 kvm lokaler i befintlig byggnad (Påsen 10), tillkommande ca 2 700 kvm lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot Virkesvägen och Heliosgatan, samt delvis mot Heliosparken. Detaljplanen är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Planförslaget var på samråd 18 december 2014 – 12 februari 2015. Under samrådet inkom 27 yttranden samt en namnlista med 83 underskrifter. Samrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 (SBN 2015-08-20, § 16) som beslutade att planen skulle ställas ut för granskning.

Planförslaget ställdes ut för granskning 16 september 2015 – 14 oktober 2015. Under utställningen inkom tio yttranden.

Länsstyrelsen och flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. 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 industriebyggelsen. Samfundet S:t Erik motsätter sig förslaget och framför synpunkter om att planförslaget bör omarbetas så att industrikaraktären i området bevaras och återanvänds och att ny bebyggelse anpassas till områdets ursprungliga industriella och varierande struktur. Synpunkter som framförs redovisar 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.

Under utställningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt ändra förslaget till detaljplan.

Sammantaget anser stadsbyggnadsnämnden att den föreslagna bebyggelsen innebär ett välkommet tillskott av bostäder utöver att planen ger yta för förskolor, centrumändamål och park.

Mindre ändringar av planhandlingarna har gjorts inför godkännandet.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2015 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2015 har i huvudsak följande lydelse.



Karta med planområdet ungefärligt markerat

Bakgrund och syfte

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för del av kvarteren Påsen och Godsvagnen m.m. Planområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad, norr om Virkesvägen och söder om Bröderna Hedlunds Park, Heliosgången och Heliostorget. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse för bostäder, skola och centrumändamål, att bevara värdefull befintlig bebyggelse samt att skapa allmän park. Detaljplanen omfattar fastigheterna Påsen 8, Påsen 10, Godsvagnen 10 samt del av Godsvagnen 8, Påsen 7 och Hammarbyhöjden 1:1.

Planområdet innefattar de områden som får ändrad användning liksom några gator och andra mindre områden som tas med av plantekniska skäl för att ersätta gällande detaljplaner.



Ortofoto med fastighetsnamn i röda versaler och planområdets ungefärliga gräns markerat med röd linje

Påsen 7 och 8 samt Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms Stad. KB Påsen 7 (med moderbolaget Svenska Hus) har tomträtt på Påsen 7 och Kvp 8 Fastighet AB (med moderbolaget Skanska Mark och Exploatering) har tomträtt på Påsen 8 vilken avses friköpas. Påsen 10 ägs av Kvp 10 Exploatering AB (där Skanska Nya Hem och Ikano Bostad äger hälften var). Godsvagnen 10 ägs av The Village Sthlm AB (där Areim och Skanska Nya Hem äger hälften var).

De ca 750 bostäderna som tillkommer inom planområdet avses upplåtas med bostadsrätt.

I översiktsplanen för Stockholm ligger planområdet inom stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad och är utpekad som verksamhetsområde intill tät stadsbebyggelse. Detaljplanen är en viktig del i att nå målet om 40 000 bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Tidigare ställningstaganden

Ett *planprogram för Godsvagnen 10 och Påsen 10 m.m.* (2010-04380-53) togs fram 2010 med syfte att ligga till grund för kommande detaljplaneläggning. I programmet prövades bostadsanvändning, publika verksamheter och kontor. Användningen av bostäder hade tidigare inte prövats inom området. Programsamråd genomfördes under november - december 2010. Redovisning av programsamrådet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i mars 2011 (SBN 2011-03-17, § 14) som gav kontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan.

Planförslaget var på samråd 2014-12-18 – 2015-02-12. Samrådet redovisades för

stadsbyggnadsnämnden i augusti 2015 (SBN 2015-08-20, § 16) som beslutade enligt S, MP och V att planen skulle ställas ut för granskning. Vid beslutet om utställning fastslogs också att detaljplanen inte skulle omöjliggöra för de hyresgäster som finns inom planområdet idag att kunna stanna kvar efter planens genomförande. Den detaljplan som nu är framtagen omöjliggör inte detta.

Planförslag

Ambitionen med detaljplanen är att skapa ett levande boendeområde i Hammarby Sjöstad med tydliga kopplingar till platsens industrihistoria och med arkitektur av hög kvalitet. 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, två förskolor med vardera fem avdelningar i 1 540 kvm, ca 2 190 kvm lokaler i befintlig byggnad (Påsen 10), tillkommande ca 2 700 kvm lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna mot Virkesvägen och Heliosgatan, samt delvis mot Bröderna Hedlunds Park.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse samt parkutformning på planområdet. Befintliga hus markerade med rött.

Projektets vision är att skapa en ny årsring i Hammarby Sjöstad med tydliga kopplingar till platsens industrihistoria. Konceptet att blanda bostäder och verksamheter lever vidare och ger förutsättningar för en levande stadsdel dygnet runt.



Flygbild över planförslaget mot norr. Bröderna Hedlunds Park i förgrunden.

Illustration: ÅWL.

I planområdets norra del löper ett långt grönstråk med flera parkrum, i sin helhet kallad Bröderna Hedlunds Park. I planen för Påsen och Godsvagnen utvidgas parkrummen och får en lummig karaktär med byggda element som ska vara både funktionella och lekfulla.

Gestaltungsprinciper

Inom planområdet bevaras de byggnader som har högst kulturhistoriskt värde, vilket bedöms ge en god koppling till Hammarby Sjöstads historia. Den nya bebyggelsen tar upp gestaltningselement från industrikaraktären, framförallt mot de större gatorna där fasaderna planeras med robusta material såsom tegel eller klinker, eller material med industrikoppling såsom stål eller sträckmetall. Områdets arkitektur bjuder därmed på variation och materialen som används är sunda, hållbara och åldras med värdighet. Då projektet genomgående medger ett högre antal våningar än vid tidigare etapper i Hammarby Sjöstad har ett viktigt gestaltungsgrepp varit att bryta ner byggnadernas skala för att skapa bra gårdar och stadsrum. Detta görs främst genom en tredelning men även genom tvåvåningsmotiv eller exempelvis burspråk i lägre antal våningar.

Bebyggelsen trappar ner från att i söder resa sig i våningsantal upp mot sju-nio våningar till i huvudsak fyra-fem våningar mot parkstråket. Bebyggelsen tar avstamp i en tredelad fasad med sockelvåning, mellanparti och indragen takvåning.



*Perspektiv mot norr, Godsvagnen 10. Hörnet Virkesvägen och Heliosgatan.
Illustration: Kjellander + Sjöberg.*



Föreslagen utformning av Påsen 10, bostadsgård. Befintlig industribyggnad till höger i bilden. Illustration: Nyréns arkitektkontor, URBIO.

Bostadsgårdarna ges en urban natur där olika rum som ger plats för både vila och aktivitet liksom enskildhet och möten skapas. Angöringsgatorna på kvartersmark har en utformning och ett materialval som gör dem till ett rum som är skapat för att uppmuntra till vistelse. Det finns en visuell kontakt mellan de offentliga och privata platserna men gränserna är tydliga. De offentliga rummen vidareutvecklas, Bröderna Hedlunds Park som aktivitetsstråk, Heliostorget som mötesplats och Virkesvägen och Heliosgatan som stadsgator.



Illustration över föreslagen angoringsgata skapad för vistelse mellan Påsen 8 och Påsen 10. Illustration: ÅWL arkitekter, URBIO.

Mot Bröderna Hedlunds Park skapas två nya förskolor, en inom kvarteret Godsvagnen 10 och en inom kvarteret Påsen 8 med fem avdelningar vardera. Barnens stora rum ligger uppglasade mot parken och har kontakt med utsläppsgårdarna som i sig har direktkontakt med parkrummet.



Perspektiv Påsen 8, förskola i förgrund. Illustration: URBIO.

Kvalitetsprogram för gestaltning

Ett kvalitetsprogram för gestaltning har tagits fram i samverkan med byggherrarna och dess arkitekter för att samordna den yttre miljöns utformning. Syftet med programmet är att säkerställa god utformning och hög kvalitet på gestaltningen av byggnader,

gårdsmiljöer och offentliga rum. Kvalitetsprogrammet redogör för områdets gestaltning, planering och principerna för dess utformning med volym, skala och karaktär. Kvalitetsprogrammet godkänns av stadsbyggnadsnämnden och utgör därefter ett underlag för bygglovprövningen.

Utställning och synpunkter inkomna under utställningen

Aktuell detaljplan ställdes ut för utställning 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. Totalt inkom tio yttranden under utställningen.

Länsstyrelsen och flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Flera av synpunkterna som inkommit under plansamråd och utställning har övergripande rört frågor kring förhållningssätt till områdets och Hammarby Sjöstads industrihistoria- och karaktär samt bevarande av den befintliga industribebyggelsen. Samfundet S:t Erik motsätter sig förslaget och framför synpunkter om att planförslaget bör omarbetas så att industrikaraktären i området bevaras och återanvänds och att ny bebyggelse anpassas till områdets ursprungliga industriella och varierande struktur. 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.

Under utställningen 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.

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 ställningstaganden

Nedan ges ämnesvisa svar på det som inkommit under utställningen samt det i listan ovan.

Allmänt om förslaget och utvecklingen

Kvartersstrukturen och exploateringens 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.

Revidering efter utställning

Mindre ändringar och förtydliganden har gjorts inför godkännandet. 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 har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt ändra förslaget till detaljplan. Detaljplanen har dock reviderats efter utställning med förtydliganden och mindre justeringar i planhandlingarna.

Flera av synpunkterna som inkommit under plansamråd och utställning 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 utställningen. 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 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 boendearråde 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 vilket sammantaget bedöms ge en god koppling till Hammarby Sjöstads historia.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Cecilia Obermüller m.fl. (MP) enligt följande.

Det finns ett mycket stort behov av och önskemål om mötes- och kulturlokaler i Hammarby Sjöstad, vilket kan skapas på bra sätt i industrifastigheten Påsen 10.

Miljöpartiet önskar dock uttrycka en stor oro avseende den fortsatta kulturverksamheten i nätverket/föreningen Helios 13. Helst borde fastigheten Påsen 10, under den tid som krävs, brytas ur den kommande detaljplanen för att försäkra sig om att Helios 13 tillförsäkras de lokalytor som behövs för vidare verksamhet, innan detaljplan antas. Det vore sorgligt om en verksamhet i äkta "världsklass" riskerar att krackelera genom stadens oförmåga att hjälpa till genom planläggningen.