



Samrådsredogörelse Detaljplan för Mårtensdal 6 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, Dp 2012-02448

Innehåll

Bakgrund	2
Förslagets syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet bedrivits	2
Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden	2
Markanvändning	2
Arkitektur och gestaltning	3
Kulturmiljö	4
Parker och grönområden	6
Gator och trafik	6
Teknisk försörjning	8
Hälsa och säkerhet	9
Miljö- och klimataspekter	13
Planhandlingarna	13
Övrigt	17
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18
Föreslagna förändringar	18
Inkomna synpunkter	19
Statliga och regionala myndigheter och förbund	19
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	22
Övriga remissinstanser	27
Sakägare enligt fastighetsförteckning	29
Övriga, ej sakägare	30

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra kontors- och verksamhetslokaler runt befintliga tekniska anläggningar, samt skapa förutsättningar för en ny inbyggd transformatorstation och en ny skatehall som ersätter befintlig hall med tidsbegränsat bygglov. Planförslaget sändes ut på samråd 2013-02-21 - 2013-04-05. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Av dessa har övervägande delen inga avgörande invändningar mot planförslaget utan framför synpunkter i sak, framförallt gällande gestaltning, grönkompensation, redovisning av riskfrågor. Motsätter sig planförslaget gör *Teleskopet Förvaltning AB* som har ett arrende inom Mårtensdal 6 samt dess hyresgäster *AB Södermalms sten och Vivaldi AB*. Bolagen kommer inte att kunna fortsätta sina verksamheter i området. *Tre boende på Södermalm* som menar att platsen inte lämpar sig för ett högt hus motsätter sig också planförslaget. Efter samrådet studeras framförallt gestaltningen, ledningsdragningar och riskfrågor vidare. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet.



Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt att skapa förutsättningar för en inbyggd transformatorstation. Syftet är även att skapa en byggrätt för den del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov inom Mårtensdal 6.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2013-02-21 - 2013-04-05. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen, i GlashusEtt i Hammarby Sjöstad samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm den 23 februari 2013. Samrådsmöte, i form av öppet hus, hölls den 7 mars i GlashusEtt i Hammarby sjöstad, Lugnets Allé 39, där ca 20 personer närvarade.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Under samrådetiden har 28 yttranden inkommit. Av dessa har övervägande delen inga avgörande invändningar mot planförslaget utan framför huvudsakligen de synpunkter avseende förbättringar i närområdet som föreslås i Ekologiutredningen (grönkompensation), krav på förbättrade gång- och cykelförbindelser med kollektivtrafiken samt att arkitektur och gestaltning behöver bearbetas. *Länsstyrelsen* vill ha kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna vad gäller hälsa och säkerhet.

Motsätter sig planförslaget gör *Teleskopet Förvaltning AB* som har ett arrende inom Mårtensdal 6 samt dess hyresgäster *AB Södermalms sten och Vivaldi AB*. Bolagen kommer inte att kunna fortsätta sina verksamheter i området. *Tre boende på Södermalm* som menar att platsen inte lämpar sig för ett högt hus motsätter sig också planförslaget.

Markanvändning

Teleskopet Förvaltning AB, *AB Södermalms sten och Vivaldi AB* motsätter sig den föreslagna kontorsbebyggelsen och den planerade inbyggda transformatorstationen. Sten- och trädgårdsverksamheterna kan inte fortgå eftersom planen förutsätter att det hus där verksamheterna bedrivs rivs. Planförslaget bör ändras så att förutsättningar skapas för att bibehålla den verksamhet som idag bedrivs av respektive bolag. Planförslaget redovisar inget underlag till varför transformatorstationen ska placeras på just denna plats.



Skönhetsrådet, stadsdelsförvaltningen, och Stockholm Business Region ställer sig positiva till att det i markplan på kontorshuset kommer att skapas entréer till kontor samt lokaler för handel och verksamheter för att tillgodose närområdets servicebehov. Viktigt är också att byggnadernas bottenvåningar får publik användning, gärna butikslokaler, för att stärka gatornas stadsmässiga värde.

Stadsdelsförvaltningen uppskattar planförslagets ambition att skapa publika verksamheter både i gatuplanet och högst upp i höghuset. Detta är värdefullt ur trygghetssynpunkt och förbättrar miljön i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Teleskopet Förvaltning AB arrenderar mark av Stockholm Stad inom planområdet. För att genomföra planen kommer arrendet ej att kunna förlängas efter dess avtalade utgång, 2016-07-01. Staden, genom exploateringskontoret har kontakt med den berörda arrendatorn samt dess hyresgäster och är i viss mån behjälpliga i deras sökande efter nya lokaler. I ett expansivt Stockholm finns dock ingen garanti att finna lokaler med motsvarande egenskaper

Transformatorstationen är av sådan dignitet att det klassas som riksintresse för elförsörjning och det är nödvändigt att hitta lämplig placering i aktuellt område för stationen. Transformatorstationen i Mårtensdal är en del av ett stort projekt, kallat Stockholm Ström, som innebär en omläggning av hela strömförsörjningen i Stockholm. Det finns mycket mer att läsa om detta, inklusive förstudie och MKB på svenska kraftnäts hemsida (<http://www.svk.se/Projekt/Utbyggnadsprojekt/stockholmsstrom/MKB/>).

Stockholm stad och Svenska kraftnät har studerat alternativ för placering och finner den föreslagna platsen mest lämpad, med hänsyn till befintligt ledningsnät och marktillgång.

Ambitionen, både från staden och byggherren är att tillskapa delar med publika verksamheter i bottenplan utmed de allmänna gatorna samt i det högre husets övre del. Då erfarenhet visar att det finns en del praktiska svårigheter, bland annat gällande brand, att ordna restaurang eller likande överst i ett högre hus ämnar inte detaljplanen låsa fast denna användning, men Stadsbyggnadskontoret arbetar för att det ska kunna genomföras.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet och YIMBY betraktar planförslaget mer som ett kapacitetstest och vill se att byggnadsvolymer och höjder inom kvarteret grundligt om- och vidarestuderas.

Höghuset

Synpunkter kring det högre husets riktning, volym och höjd samlas nedan under rubriken "Landskapsbild och stadsbild".

Lågdelarna

Skönhetsrådet önskar att de långa byggnadskropparna utmed Hammarbybacken bearbetas, kanske till en sicksackformad fasad eller någon annan utformning som gestaltar och uttrycker topografin och tomtens sneda klättrande. Viktigt är också att byggnadernas bottenvåningar får publik



användning, gärna butikslokaler, för att stärka gatans stadsmässiga värde. De topografiska förutsättningarna innebär att bebyggelsen också måste relatera till Skansbacken. Med en bergshöjd på ena sidan Hammarbybacken och ett högre byggnadskomplex på den andra sidan finns det risk att gatan upplevs som ett schakt eller en vallgrav. Kanske bör höjden minskas med en våning på kontorslängorna mot Hammarbybacken för att få en större dynamik i relation till kvarterets högre delar.

En boende i Hammarby Sjöstad menar att torget mot Hammarbybacken bör tas bort så att en slutna fasad mot vägen skapas. Hammarby Sjöstads brist är just avsaknad av helt slutna kvarter. I korsningen Hammarbybacken/Hammarbyvägen föreslås att överhänget tas bort och att ett torg byggs där istället.

Gården

Skönhetsrådet menar att den föreslagna utformningen mot gården skapar en oattraktiv bakgårdskänsla där garageinfart och parkering får råda. Det vore önskvärt att i stället försöka skapa ett möte mellan hus och gård som ger platsen större stadsmässighet. Kontorsbyggnaderna måste landa direkt på marken. Rådet vill också se en mer rättfram gestaltning av den nya transformatorstationen som visar att det rör sig om en bruksbyggnad.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då detaljplanen skickades ut för samråd pågick samtidigt parallella gestaltungsuppdrag till tre arkitektkontor att arbeta med gestaltningen för kontorsdelarna. Bostadsbolaget ansvarade för de parallella uppdragen men representanter för Stockholms stad har varit med i bedömningsgruppen. Bland annat har byggnadshöjderna, husens form och relation till gatorna och innerkvarteret samt fasadgestaltning och trapputformning studerats. En vidare bearbetning sker innan granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret tar med synpunkterna kring gestaltningen med i beaktandet av kommande bearbetning.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet har inventerat och klassificerat fastigheten som har bedömts äga ett särskilt kulturhistoriskt värde. Förändringar har dock skett av byggnaderna på senare år så att det kulturhistoriska värdet har minskat men byggnaderna har även fortsättningsvis ett visst kulturhistoriskt värde och minner om stadsdelen tidigare utbyggnad till industriområde. Museet anser att utifrån planförslagets stadsbildstudier kan det planerade höghuset uppföras utan att kulturhistoriska värden förloras.

Stadsholmen anser att det är ytterst angeläget att exploateringen planeras så att den sker med största möjliga hänsyn till befintlig värdefull bebyggelse och hyresgäster på fastigheterna Skansbacken 2 och Bostället 1. Vägnetet ska vara öppet för framkomlighet till dessa fastigheter för transporter och sophämtning under hela byggtiden.

Landskapsbild/ stadsbild

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att en hög byggnad i detta läge kan accepteras med hänsyn till stadens siluett.



YIMBY ser inga problem med att låta byggnaden öka ytterligare några våningsplan.

Skönhetsrådet skulle vilja se justeringar vad gäller husets riktning. Höghuset bör ges en form, en höjd och delvis också riktning så att det både spelar med gatunätets nordsydliga sträckning och med Folksamhuset. Det bör inte skilja mer än ett par våningsplan så att inte försäkringsbolagets byggnad uppfattas som ett mindre viktigt element i stadsbilden. Vyerna från Gullmarsplan visar behovet av fortsatta bearbetningar av såväl hushöjder som volymer så att byggnaderna blir tillskott i stadsbilden. Viktigt är också hur höghuset möter marken och att det blir en platsbildning där man vill vistas vid byggnadens fot.

Stadsmuseet anser att det planerade höghuset kan uppföras utan att stadens siluett och struktur förändras påtagligt negativt. Den planerade bebyggelsen kan ses som ett avslut mot väster av Hammarby Sjöstad med sin nya skala.

Tre boende på Södermalm anser att platsen inte lämpar sig för ett högt hus. Nybebyggelsen i området ska inte vara högre än normalhöjden på den befintliga bebyggelsen i Hammarby sjöstad. Den planerade byggnaden påverkar stadens klassiska siluett negativt.

En boende i Hammarby Sjöstad menar att högdelen är bra, men att den kan vara ännu högre. Volymen borde studeras så att den inte efterliknar Folksamhuset med dess två sammanbyggda volymer

Hyresgästföreningen Södermalm anser att höghusets 28 våningar kommer att passa in i miljön och matcha Folksamhuset på andra sidan kanalen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen lämpar sig mycket väl för ett högt hus, utifrån stadens tradition av placering för höga hus. I Stockholms innerstad är de höga husen få till antalet och har en medveten placering och relation till den omgivande kvarterstaden. En av principerna för uppförandet av höga hus i innerstaden är placering längs Stockholmsåsens nord/sydliga axel samt vid tullsnitten. Den här föreslagna placeringen sammanfaller med Stockholmsåsen och markerar Skanstullsbroarnas landfäste på södra sidan tullsnittet. Området söder om Skanstullsbroarna innehåller flera storskaliga landskaps- och stadsbyggnadselement; högbroarna, spårvägsbron samt förkastningsbranten upp mot Hammarbyhöjden. Ett högt hus i detta läge utgör även pendang till Folksamhuset på Södermalm liksom att det markerar en av Hammarby Sjöstads huvudentréer. Med stöd av Länsstyrelsen, Stadsmuseet och Rådet till skydd för Stockholms skönhet bedömer Stadsbyggnadskontoret att ett högt hus inte kommer ha negativ påverkan på stadens siluett.

Höjden på det högre huset är beroende av höjden på Folksamhuset, höjden på Hammarbyverkets skorsten (beroende på rök från skorstenen, se vidare sidan 17) och projektekonomi som behöver bära kostnaderna för ett högre hus.

Byggnation inom Mårtensdal kommer inte innebära avstängning av vägar eller dylika intrång för boende på Skansbacken och Brostället.



Parker och grönområden

Stadsdelsnämnden, *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* och *Trafikkontoret* poängterar vikten av att de kompensationsåtgärder som föreslås i den ekologiska utredningen genomförs så att inte den ekologiska länken försvagas eller bryts. Man ser dessutom positivt på att tak utformas som skärgårdstak, med växtlighet som kan vara lämpliga häckningsmiljöer för fåglar. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* anser att möjligheten att anlägga dammar i området under broarna, vilket även stärker våtmarkssambanden, bör utredas vidare. *Trafikkontoret* påpekar är viktigt att träden längs Hammarbybacken och Hammarbyvägen ges tillräckligt livsrum, både under och ovan mark, och helst blir några fler än i föreslagna illustrationer.

Stockholms och Söderorts Naturskyddsföreningar skulle helst se en omarbetning av förslaget så att ädellövkogen kan sparas. Om planförslaget genomförs måste de kompensationsåtgärder som föreslås genomföras. Dessa förslag måste skrivas in tydligt i planhandlingarna så att det säkerställs att de verkligen genomförs. De större träd som fallis bör läggas ut som död ved i det befintliga naturstråket utanför planområdet. Viktigt är att också våtmarkssambanden stärks genom att anlägga dammar/våtmarker och grodtunnlar. Att utforma taken som "skärgårdstak" för att gynna häckning av tärnor, måsar, trutar och strandskator är positivt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kompensationsåtgärder ansvarar exploateringskontoret för, och planeringen av detta sker parallellt med planarbetet. Det är inte möjligt att genom detaljplanen säkerställa att grönkompensationsåtgärderna genomförs. De föreslagna kompensationsåtgärderna förutsätts genomföras och både exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret arbetar för att det ska genomföras. Samtliga inkomna synpunkter kring grönkompensationsåtgärder tas med i kommande arbete och vidarebefordras även till exploateringskontoret.

Gator och trafik

Biltrafik

Trafikförvaltningen (SL) anser att den angöringsparkering som planeras i anslutning till planområdet innebär sämre framkomlighet för busstrafiken och en ökad trafiksäkerhets risk.

Stadsdelsnämnden menar att det goda kollektivtrafikläget minskar behovet av biltransporter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att parkeringsnormen för området bör revideras från 9 till som högst 6 platser per 1000 m². Parkeringsplanering bör användas som ett styrmedel för en hållbar stadsutveckling och minskad arbetspendling med bil.

Yimby anser att kvarterets utformning skulle kunna förbättras genom att dra en gata från Hammarby Allé till Hammarbyvägen längsmed fryshusets "baksida". Om detta inte är möjligt bör istället den nya kvartersgata som slutar vid transformatorstationen kopplas samman med Mårtensdalsgatan.



Gång- och cykeltrafik

Trafikförvaltningen och stadsdelsnämnden anser att det är viktigt med goda gångförbindelser mellan Hammarby Sjöstad (Mårtensdal) och Gullmarsplan och att en hiss vore bra för de som ska upp mot Gullmarsplan. Koleraparken upplevs som otrygg och trafikerade vägar saknar övergångsställen.

Gångtunneln under Nynäsvägen upplevs som otrevlig och är för många en omväg. Gång- och cykelvägarna ska vara tillgänglighetsanpassade. Det är viktigt att det ges frikostiga möjligheter till cykelparkering i anslutning till de nya arbetsplatserna som också ska ha en publik inriktning. Tvärbanan är som mest belastad mellan Mårtensdal och Gullmarsplan men med goda och gena gångförbindelser avlastas spår vägstrafiken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att det i detaljplanen projekteras det för knappt 300 cykelparkeringsplatser vilket motsvarar 6 cykelparkeringsplatser per 1000 m². Nämnden föreslår ett lägre parkeringstal för bilparkering till förmån för ett högre parkeringstal för cyklar och andra faciliteter för cyklister.

Allmän förbindelse genom kvarteret

Stadsdelsnämnden och trafikkontoret ser det som viktigt att en tillgänglig förbindelse för gående genom kvarteret hålls öppen för allmänheten.

Trafikkontoret menar att ett eventuellt x-område bör diskuteras. Det måste läggas stor omsorg på att utforma kvartersgatan fram till vändplanen på Mårtensdalsgatan så att genomfartstrafik undviks och att alla trafikantslag kan känna sig trygga.

Yimby anser att en passage för gångtrafikanter och cyklister genom kvarteret bör vara möjlig men även en koppling i form av gångfartsgata bör tittas på.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den föreslagna angöringsparkering som föreslås längs Hammarbybacken kan påverka kollektivtrafiken när bilarna ska in och ut. Angöringsfickorna är av stor betydelse för angöring till kontoren, framförallt längs Hammarbybacken och angöringen längs kvartersgatan inne i kvarteret bedöms inte som tillräcklig. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den påverkan som angöringsparkeringen längs Hammarbybacken har för kollektivtrafiken är acceptabel.

Stadsbyggnadskontoret noterar miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande kring antalet bilparkeringsplatser. Byggherrens bedömning är att 7 stycken bilparkeringsplatser per 1000 kvm kontorsyta är rimligt. Garagevåningarna är rymliga och kommer göras flexibla så att ytan även kan användas till lager, cykelparkeringsplatser eller andra utrymmen om bilparkeringsbehovet inte är så stort. Det finns gott om yta i de enkelsidiga våningsplanen in mot kvarteret för ett stort antal cykelparkeringsplatser. Här planeras även för dusch, omklädningsrum och cykelservice. Antalet bil- och cykelparkeringsplatser är inget som kan regleras i detaljplanen och stadsbyggnadskontoret ser inte något problem i frågan, då det finns gott om utrymmen i garageplanen och det inte finns någon större konkurrens mellan antalet bil- och cykelparkeringsplatser.

Det är inte möjligt att passera genom kvarteret direkt väster om Fryshuset och Hammarbyverket så som Yimby efterfrågar på grund av befinnliga



verksamheter. Enda möjliga vägen är längs med kontorshusen, så som föreslogs i samrådsförslaget. Stockholms stad (trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret) anser att det är viktigt att utforma gatan genom kvarteret så att det inte skapas genomfartstrafik. Det är orsaken till att vägen är utformad med två rondeller och däremellan planeras gatan utformas som gångfartsgata.

Förslaget innehåller passage genom kvarteret som är öppen för allmänheten för att förbinda Gullmarsplan med Hammarby Allé. Om denna ska ligga på allmän platsmark eller om den ska ligga på kvartersmark, men då säkerställas med x, kommer klargöras inför granskningsskede. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har inte bedömt att en allmän hiss vid två intilliggande kvarter är rimligt och i och med att en allmän hiss byggs på Fredriksdal.

För att maximera nyttan av den närliggande kollektivtrafiken samt öka den upplevda tryggheten kommer möjliga åtgärder för gång- och cykelvägen till Gullmarsplan att ses över.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten beskriver hur planförslaget påverkar Stockholm Vattens befintliga system i alla närliggande gator och inne i kvarteret. Nedan, på sid 26, listas påverkan per område.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till förslaget att tak utformas som skärgårdstak med växtlighet då dessa har en positiv fördröjande effekt på dagvattnet, som kan ledas vidare till våtmarksdammar.

EI/Tele

Skanova har markförlagda telekablar inom planområdet som kan behöva skyddas eller flyttas inför de nya byggnationerna.

Energiförsörjning

Fortum Värme meddelar att det finns gasledningar och ledningar för fjärrkyla inom området, och att dessa troligen måste flyttas.

Fortum Distribution bedömer att det krävs två elnätstationer för områdets framtida behov.

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att energifrågan bör få större utrymme i planhandlingarna. Detaljplaner reglerar inte energifrågor men en plan kan ge förutsättningar och vägledning för energieffektiva byggnader samt installation av alternativa energikällor. Stockholm stad har ett beslutat mål om att staden ska vara fossilbränslefri år 2050. Nyproducerade byggnader bör t ex utformas så att de lämpar sig för installation av solceller eller solfångare. Energilagring förväntas bli allt mer vanligt och vid nyproduktion av byggnader bör det beredas plats för detta. Alla nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska ha en energianvändning om högst 55 kWh/m². Målet ska regleras i exploaterings-/markanvisningsavtalet och framgå av planhandlingarna.



Avfallshantering

Trafikkontoret påpekar att i planbeskrivningen återfinns inget stöd för val av system för avfall. Byggherren bör därför utreda möjligheten att ansluta till befintligt sopsugssystem. Väljs ett maskinellt system för matavfall där en avfallskvarn är kopplad till en separat tank minskar behovet av transporter eftersom den tanken kan tömmas med lägre frekvens. För omhändertagande av farligt avfall är det viktigt att det finns utrymme för miljörum.

Räddningstjänst

Brandförsvaret påpekar att framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvärets fordon samt tillgång till brandvatten behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Samtal förs med Stockholm Vatten, Fortum värme/kyla, Fortum gas och Skanova om respektive ledningar. En del av ledningarna behöver läggas om och innan detaljplanen skickas ut för granskning ska ledningsomläggningar i huvuddrag vara klargjort.

Som Miljö- och hälsoskyddsnämnden nämner kan inte energifrågor regleras i detaljplanen utan frågan hanteras av exploateringskontoret i markanvisningen genom att stadens generella krav ska följas. I exploateringsavtalet specificeras det dock mer. Planbeskrivningens syfte är att underlätta förståelsen av detaljplanen och ge bakgrund till regleringarna. Detaljplanen är ett juridiskt dokument som ska hålla länge, varför det inte är ett lämpligt ställe att hantera energifrågorna. Byggherren har höga miljöambitioner och ämnar nå högsta klass men minst guld enligt LEED miljöcertifiering

Avfallshantering med hjälp av sopsug betjänar en stor majoritet av fastigheterna i Hammarby Sjöstad. I detta fall är det dock enbart kontor, med mestadels papper, vilket inte är lämpligt att belasta sopsugssystemet med då det finns ökad risk för stopp vid stor belastning. Den befintliga sopsugsanläggningen i västra Hammarby Sjöstad är redan i dagsläget hårt belastad. Kontoret bedömer det därför inte som realistiskt att ansluta fastigheten till systemet. I förslaget ingår två miljörum för maskinell hämtning och när det gäller frågan om avfallskvarn för matrester kan detta möjligtvis bli aktuellt om en restaurang tillkommer. Dock bedöms mängden matavfall från kontorsverksamhet så marginell att avfallskvarn inte är motiverat.

Tillgången till brandposter behandlas i den fortsatta planeringen av området, men är inget som redovisas i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om den planerade bebyggelsen blir lämplig med avseende på hälsa och säkerhet, se vidare nedan under respektive rubrik.

Buller

Miljö- och hälsoskyddsnämnden påpekar att den skatehall som ska byggas exponeras för buller från trafik och industri med tonala inslag och platsen är därför inte lämplig som skolgård.



Länsstyrelsen påpekar att tillåta skoländamål i området framstår som olämpligt med hänsyn till buller. Mot denna bakgrund bör användningsbestämmelsen preciseras så att det framgår att bullerkänslig verksamhet ej tillåts. Alternativt behöver en planbestämmelse införas som säkerställer att riktvärdet för industribuller uppfylls.

Risk

Länsstyrelsen påpekar att följande kompletteringar av riskanalysen krävs; behov av obrännbara fasader och brandklassade fönster, utrymningsvägar som ej vetter mot Hammarbyvägen samt om skydd krävs mellan vägen och kontorsbyggnad för att förhindra ansamling av brandfarlig vätska intill fasaderna. Om det visar sig att riskreducerande åtgärder är nödvändiga behöver bestämmelser om detta föras in i plankartan. Staden bör även ta ställning till om planbestämmelsen för tilluftsintag även ska gälla Hammarbyvägen. Längs med Hammarbybacken och Hammarbyvägen medger detaljplaneförslaget handel och centrumverksamhet. Området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse som exempelvis uteservering vid vägar som transporteras av farligt gods. Planbestämmelsen behöver preciseras härvidlag.

Länsstyrelsen påpekar att det i planhandlingarna nämns att ett avåkningsskydd kan behövas längs med Hammarbyvägen och Hammarbybacken för att reducera risker med att tungt fordon kör in i kontorsbebyggelsen. En sådan skyddsåtgärd ska så långt möjligt regleras i plankartan.

Vidare påpekar *Länsstyrelsen* att avståndet mellan tvärbana och planerad bebyggelse uppgår till cirka 15 meter. Staden bör ta ställning till risken för urspårning och kommentera detta i planbeskrivningen. Enligt riskbedömningen skulle en brand kunna uppkomma i transportbandet till betongindustrin vilket skulle kunna påverka intilliggande kontorsbyggnad och hänsyn måste tas till detta vid uppförande av kontorsbyggnad. Detta kan med fördel kommenteras även i planbeskrivningen.

Brandförsvaret menar att olika riskkällor har bedömts var för sig och rekommenderar att riskerna sammanvägs. Framtagna trafikprognoser skiljer sig ifrån de som används i riskutredningen, vilket bör justeras eller tydligt motiveras, då detta kan ha påverkan på riskexponeringen för området. Hammarbyvägen utgör omledningsväg för Södra Länken. Brandförsvaret rekommenderar kontoret att använda sig av individrisk- samt samhällsriskperspektiv. Samhällsriskperspektivet bör inkludera ett större område än den enskilda planen. Vidare rekommenderar Brandförsvaret att stadsbyggnadskontoret inte enbart fokuserar på hur riskbedömningen ser ut för den aktuella planen, utan bör de till påverkan ur ett större och mer övergripande perspektiv.

Teleskopet Förvaltning m fl ifrågasätter stadsbyggnadskontorets bedömning att marken är lämplig för kontor med hänsyn till de risker som framkommer av planhandlingarna och riskanalysen. Man frågar vad det är för riskreducerande åtgärder som åsyftas och anser inte att detta är tydligt i planhandlingarna.



Elektromagnetiska fält

Fortum Distribution meddelar att stadens EMF-policy (elektromagnetiska fält) ska beaktas vid utförandet av lokalers användning i närhet av ledningsstråk.

Teleskopet Förvaltning m fl menar att inom planområdet finns det redan en stor anläggning tillhörande Fortum. Från denna befintliga anläggning har uppmätta förhöjda värden avseende elektromagnetiska fält utmed Mårtensdalsgatan. Staden bör inte planera för kontorshus, inom områden med förhöjda värden och det framstår som mer lämpligt att transformatorstationen får en placering mer i anslutning till Fortums befintliga anläggning.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor föreslår att kontakt tas med Fortum för att gå igenom att ledningar inklusive rörledningar inte ligger intill husväggar eller går genom hus. Bengt Håkansson, *Elöverkänsligas förening*, menar att den största källan till magnetfält är vagabonderande ström. Om det är lämpligt med en kulvert genom kontorshuset längs Hammarbyvägen beror på om ledningarna bär vagabonderande ström eller ej. Man ifrågasätter lämpligheten av en ny ledningsdragnings utmed föreslaget kontorshus vid Hammarby Allé. Kontor på insidan av väggen och ledningar med förmodligen höga strömmar utanför är en omöjlig kombination och man menar att magnetfält som de nuvarande på Mårtensdalsgatan kan förväntas runt ledningarna. Vidare påtalar man risken för vagabonderande ström i fjärrvärmerör under föreslagen skatehall och menar att dessa aldrig läggs i hus dit samma människor ofta återkommer. Man lyfter fram att staden har gjort en kontrollmätning av magnetfält, som visar att de starkaste magnetfälten finns omkring ledningar, men att detta faktum har inte påverkat planeringen, då ledningar föreslås kunna dras intill och genom hus. De elöverkänsligas förening anser att en revidering av planen på dessa punkter är nödvändig

Solljus

Stadsdelsförvaltningen menar att solstudier visar en skuggningseffekt från höghuset på de planerade husen i kv. Fredriksdal med en skuggning som vandrar över dagen. Utformning och höjd på höghuset måste ses över så att denna effekt minimeras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skatehallen som planeras är en inbyggd hall som inte kommer störas av trafikbuller och externt industribuller inomhus. Stadsbyggnadskontoret avser ändra planbestämmelsen KSY (kontor, skola och idrott) så att det framgår att bullerkänslig verksamhet inte tillåts.

Stadsbyggnadskontoret tar med sig yttrande kring riskfrågor i uppdatering av riskanalysen, beskrivning i planbeskrivningen och reglering i detaljplanen. En uppdaterad riskanalys, framförallt gällande förtydligande av individrisk- och samhällsriskperspektiv, sammanslagning av riskobjekt samt förtydligande kring riskreducerande åtgärder kommer finnas till granskningsskede. Utöver de riskanalyser som tas fram för respektive detaljplan har stadsbyggnadskontoret ett kontinuerligt arbete på strategisk nivå angående riskfrågor och fortlöpande kontakt med Länsstyrelsen i dessa frågor.

Förtydligande kring samtliga riskaspekter kommer göras i planbeskrivningen. Brandkrav om utrymning får inte regleras i dp, då det redan regleras i Plan-



och bygglagens 8:e kapitel, därför beskrivs endast riskreducerande åtgärder gällande utrymning i planbeskrivningen men regleras inte med särskild planbestämmelse. Planbestämmelse förs in gällande frånluftsintag och obrännbara fasader. Stadsbyggnadskontoret för dialog med Länsstyrelsen kring eventuell begränsning av markens användning gällande stadigvarande vistelse utomhus i form av t.ex. uteserveringar längs sekundära leder för farligt gods. I riskutredningen beskrivs att marken mellan väg och fasad (Hammarbyvägen och Hammarbybacken) bör utformas med parkering och träd för att minska risk för att brandfarlig vätska ska rinna fram till fasad och att tungt fordon ska köra in i fasaden. Marken ligger på allmän platsmark och projekteras för att utformas med parkeringar, cykelväg och träd vilket gör att Stadsbyggnadskontoret bedömer särskild planbestämmelse om detta som överflödigt.

Brandförsvaret påpekar att trafikprognoserna i skiljer sig åt i "PM trafik" av WSP och "Riskbedömning" av Brandkonsulten AB. Trafik PM:et redovisar uppmätta trafikflöden från 2006-2008 och resonerar kring minskning respektive ökning av trafikflöden. Redovisade trafikflöden i planbeskrivningen är dessa uppmätta flöden. I Riskanalysen används uppskattade trafikflöden gjorda av Trafikkontoret från 2012-2013 samt värden från tidigare riskanalys från WSP från 2010. I de syfte siffrorna används bedömer inte stadsbyggnadskontoret som att skillnaderna är så stora att de får någon avgörande effekt (Hammarby Allé 12 900 jämfört med 10 000 (5000+5000 i varje körfält) bilar/dygn, Hammarbybacken 10 000 jämfört med 8 500 bilar/dygn och Hammarbyvägen 14 000 jämfört med 12 500 bilar/dygn). Planbeskrivningen förtydligas gällande vilka värden och vägar som åsyftas. I samliga fall har Trafikkontorets uppskattade trafikprognoser något lägre siffror än de uppmätta trafikflödena från 2006-2008.

Alla byggnader med innehåll som medför stadigvarande vistelse, som tex kontor, understiger gällande riktvärden på 0,4 μ T (årsmedelvärde). De elektromagnetiska fälten är endast förhöjda precis vid nuvarande Mårtensdalsgata, vilket framgår av planbeskrivningen. På grund av förhöjda värden kan inte verksamhet för stadigvarande vistelse placeras i bottenvåningen på det kontorshuset. När det gäller krav från Rådet för funktionshinderfrågor och De elöverkänsligas förening om ytterligare begränsa elledningar i närheten av kontorshuset bedömer stadsbyggnadskontoret att det inte finns anledning att gå under de allmänna riktvärdena på 0,4 μ T. Fortum är med i arbetsgruppen vid utformandet av detaljplanen och omläggning av ledningar planeras tillsammans med dem och alla andra berörda parter.

Att som Teleskopet Förvaltning m fl önskar lägga transformatorstationen närmare tillsammans med Fortums anläggningar är inte möjligt, då den redan har pressats så nära som möjligt. Utöver platsbegränsningar över mark så finns det mycket ledningar och kulvertar under marken som begränsar möjlighet att placera en ny transformatorstation inom Fortums mark.

I samband med bearbetningen kring den högre byggnaden gällande form, höjd och riktning kommer även solljus och skuggning på kvarteret Fredriksdal beaktas. Stadsbyggnadskontoret har dock utifrån gjorda solstudier bedömt att skugg effekterna är acceptabla med tanke på att skuggan från det högre huset

vandrar över dagen så att samtliga lägenheter bibehåller direkt solljus under stora delar av dagen.

Miljö- och klimataspekter

Luftkvalitet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser att utredningarna visar att miljö kvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid kan innehållas. Även utsläppen från Hammarbyverket har undersökts som visar att med rökgaskondensering riskerar normen att överskridas på höjder över 120 meter. Luftföroreningarna bör beaktas vid placering av friskluftsintag, dvs bort från Skanstullsbron. Länsstyrelsen påpekar att staden bör ta ställning till om planbestämmelsen för tilluftsintag även ska gälla Hammarbyvägen.

Geoteknik

Länsstyrelsen vill framhålla att marken, med kraftiga nivåskillnader upp till 20 meter, där delar av bebyggelsen planeras på mark bestående av lera, kan komma att påverkas negativt med klimatförändringarna. Ökad nederbörd kan påverka markstabiliteten negativt. Tunga transporter och större byggnader kan orsaka sättningar i marken och detta kan komma att ge en negativ påverkan på bebyggelsen. Staden behöver till granskningskedet visa att riskerna för markstabiliteten är omhändertagna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Detaljplanen regerar att tilluft till kontorsbyggnaderna inte får tas från fasader mot Hammarby Allé och Hammarbybacken, med hänsyn till risk för ammoniak utsläpp. Stadsbyggnadskontoret har bedömt utifrån SLB-analysen att det inte finns risk att miljö kvalitetsnormerna för PM10 och NO₂ överskrids längs Hammarbyvägen och det föreligger inte transporter med amoniak på denna väg, varför det inte finns anledning att reglera tilluft vid dessa fasader.

Parallellt med detaljplanens granskningskede tar byggherren fram systemhandlingar för grundläggning och konstruktion av byggnaderna och de risker som Länsstyrelsen påpekar tas omhand i systemskede och kommande bygghandlingsskede. En stödkonstruktion kommer ersätta befintlig slänt och dimensioneras med hänsyn till markstabilitet och klimatförändringar. Förtydligande kring detta görs i planbeskrivningen.

Planhandlingarna

Följande ändringar eller kompletteringar i planhandlingarna har framförts.

Plankarta och planbeskrivning

Länsstyrelsen

Områden vid vägar som transporteras av farligt gods, Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen, ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse som exempelvis uteservering. Planbestämmelsen behöver preciseras härvidlag

Om ett avåkningskydd kan behövs längs med Hammarbyvägen och Hammarbybacken för att reducera risker med att tungt fordon kör in i kontorsbebyggelsen ska en sådan skyddsåtgärd ska så långt möjligt regleras i plankartan.



Staden bör ta ställning till risken för urspårning av den närliggande tvärbanan och kommentera detta i planbeskrivningen.

Enligt riskbedömningen skulle en brand kunna uppkomma i transportbandet till betongindustrin vilket skulle kunna påverka intilliggande kontorsbyggnad och hänsyn måste tas till detta vid uppförande av kontorsbyggnad. Detta kan med fördel kommenteras även i planbeskrivningen

Användningsbestämmelsen för skoländamål bör preciseras så att det framgår att bullerkänslig verksamhet ej tillåts. Alternativt behöver en planbestämmelse införas som säkerställer att riktvärdet för industribuller uppfylls.

Länsstyrelsen och brandförsvaret

Riskreducerande åtgärder bör regleras som funktionskrav i planbestämmelserna.

Trafikförvaltningen (SL)

I planbeskrivningen under genomförande/fastighetsrättsliga frågor sid 33, bör texten uppdateras då SL:s del med biogasanläggning ska regleras som ett skift till Fredriksdalsdepåfastigheten, inte styckas av som en egen fastighet.

U-området på nuvarande Mårtensdal 11 behöver ändras, eftersom Fortums ledningar måste flyttas för att fordonsgasanläggningen ska kunna byggas. På sidan 27 första meningen bör ordet "sannolikt" bytas ut mot "kommer att".

I sista punkten på sidan 33 i planbeskrivningen ska ordet "biogasanläggning" bytas ut mot "fordonsgasanläggning".

Ett skyddsavstånd krävs mellan gaslagret och byggnad i allmänhet. Avståndet är beroende av vilka skyddsåtgärder som vidtas i byggnader som angränsar till skyddszonen. Skyddszonen läggs förslagsvis in i detaljplanen genom att marken betecknas med prickmark.

Svenska Kraftnät

Svenska Kraftnät önskar att fastighetsgränserna ska bestämmas i detaljplanen.

Fortum Distribution

Fortum Distribution framför att SL:s planerade byggnad ska anpassas till befintliga ledningsstråk, då detta behöver ligga kvar i befintligt läge. *Fortum Distribution* framför att vid gränsen mellan Svenska Kraftnät och Fortum Distribution krävs 5 meter från Fortums befintliga byggnad till fastighetsgräns. Fastighetsgränsen mellan Svenska Kraftnät och Fortum Distribution bör gå där befintligt staket går. *Fortum Distribution* önskar att fastighetsgränserna regleras i detaljplanen.

Trafikkontoret

Det är viktigt att en tillgänglig förbindelse för gående genom kvarteret hålls öppen för allmänheten. Ett eventuellt x-område bör diskuteras.

Stockholm Vatten

Vid föreslagen lokalgata ser det nordligaste u-område ut att vara snålt tilltaget.



Betongindustrins va-serviser hamnar utanför inritade området. Dessutom saknas ytterligare ett område för Fortums ledningar i intilliggande stråk. Nytt u-område behövs för Fortums tunnel som troligtvis passerar fastigheterna Mårtensdal 2 och 11 på sin väg från Henriksdals reningsverk till Hammarbyverket. Intill fryshuset finns både fjärrvärme, fjärrkyla samt vatten- och avloppsledningar. Dagvattenledningen som finns i detta område ansluter idag till den kombinerade avloppsledningen. Denna ledning bör byggas ut så att den ansluter på befintlig dagvattenledning i stråkets norra del.

Kompletterande utredningar

Länsstyrelsen anser att riskutredningen behöver kompletteras avseende ett antal punkter, se ovan under rubriken risk.

Teleskopet Förvaltning m fl anser att det bör ytterligare utredas på vilket sätt de i riskbedömningen identifierade riskerna kan minimeras. Om riskerna inte går att minimera på ett acceptabelt sätt är det direkt olämpligt att planera för en kraftig utbyggnad av kontorsbyggnader.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att det bör utredas vidare kring möjligheten att stärka våtmarkssambanden genom att anlägga dammar i området under broarna.

Avtal - genomförande

Exploateringskontoret är mycket positiv till planförslaget och ser att det uppfyller flera av målen i Vision 2030, Översiktsplanen och mål i stadens budget. Planförslaget möjliggör en ny entré till Sjöstaden, fler arbetstillfällen samt en god exploateringsekonomi för staden. Planläggningen berör flera parter och avtal behöver tecknas med Skanska, Fortum Distribution AB, SISAB, SL, Stockholm Gas AB och Svenska Kraftnät AB

Stockholm Vatten anser att ledningsrättsavtal måste upprättas.

Fortum Värme meddelar att det finns ledningar för fjärrkyla inom området, och att dessa troligen måste flyttas. Det finns ett flertal ställen där gasledningar hamnar under byggnad enligt planen. Omläggning/flytt av dessa måste studeras i god tid och följa säkerhetsavstånd samt skyddsåtgärder enligt Energigasnormen från 2011. Detta gäller skatehallen samt byggnationen utefter Hammarby Fabriksväg (Hammarbyvägen). Genomförandeavtal måste upprättas i tid. Vid behov av sprängning i området måste kontakt först tas med Fortum Värme för att säkra tunnlar och andra underjordiska anläggningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planbestämmelser

Stadsbyggnadskontoret ser över planbestämmelser efter fördjupning av riskanalysen, se ovan under rubriken "Risk". Planbestämmelser införs gällande att byggnad mot Hammarbyvägen ska uppföras i obrännbar fasad med hänsyn till strålningsnivåer vid farligtgods olycka med brandfarlig vätska. Då reglering av tilluftsintag grundar sig i transporter av ammoniak på Hammarbybacken och Hammarby Allé, samt att Hammarbyvägen inte har samma transporter bedömer Stadsbyggnadskontoret med stöd av riskutredningen att reglering av tilluftsintag längs Hammarbyvägen inte är nödvändigt. Användningsbestämmelsen för skola preciseras så att



bullerkänslig verksamhet inte tillåts med hänsyn till industribuller. Vidare ses användningsbestämmelse för centrumändamål över och eventuellt behövs stadigvarande vistelse längs Hammarbybacken, Hammarby Allé och Hammarbyvägen begränsas med hänsyn till risk. Bedömning av detta görs tillsammans med Länsstyrelsen.

Riskreducerande åtgärder gällande utrymning regleras inte i detaljplan då det redan regleras genom PBL:s 8:e kapitel och säkerställs vid bygglovsskedet. Riskreducerande åtgärder med placering av parkeringsplatser och träd mellan körfält och fasad för att förhindra att brandfarlig vätska rinner mot fasad och förhindra att fordon kör på byggnaderna planeras inom allmän platsmark. Då detta är inom stadens egen mark och makt att genomföras, samt att det i detaljplanen illustreras p-platser och träd anser Stadsbyggnadskontoret att reglering med planbestämmelser är överflödigt.

Inför granskningsskedet ses alla u-områden över i samråd med samtliga ledningsägare. U-område för ledningar tillhörande Fortum Distribution vid Mårtensdal 11 kommer inte flyttas, utan SL:s byggnad anpassas efter befintliga ledningar.

En förbindelse ska hållas öppen och tillgänglig för allmänheten, huruvida den ligger på kvartermark med bestämmelse x, eller på allmän platsmark redovisas i granskningsskede.

Trafikförvaltningens yttrande om skyddsavstånd reglerat med prickmark är möjligt inom detaljplanens område, dock kan lämpligheten diskuteras då skyddsavståndet är beroende på byggnadernas riskreducerande åtgärder. Dialog kring detta förs mellan Trafikförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret.

Fastighetsgränser är möjligt att reglera i detaljplanen men det kan även finnas en fördel i att exakt fastighetsgräns bestäms i senare skede då detaljprojektering har genomförts och då upprättas av lantmäteriet. Om detaljplanen reglerar exakt fastighetsgräns måste fastighetsgränsen läggas där och kan inte i efterhand justeras även om båda parter är överens om det. Detaljplanen har i planbeskrivningens genomförandedel beskrivit ungefärliga fastighetsgränser men inte reglerat dessa i plankarta. Det ger en flexibilitet som Stadsbyggnadskontoret har bedömt som önskvärd i denna detaljplan. Stadsbyggnadskontoret för dialogen vidare med Fortum distribution och Svenska Kraftnät kring reglering av fastighetsgräns mellan parterna.

Planbeskrivning

Stadsbyggnadskontoret reviderar planbeskrivning och förtydligar bland annat risk för urspärning av tvärbanan och risk för brand på Betongindustri transportband.

Uppdatering i gällande fastighetsbildning om att SL:s fordonsgasanläggning kan läggas som en del av deras fastighet på Fredriksdalsdepån ändras i planbeskrivningen.

Begreppet biogasanläggning ändras till fordonsgasanläggning i planbeskrivningen.



Ett flertal avtal behövs för planens genomförande, varav de viktigaste presenteras i planbeskrivningens genomförandedel.

Kompletterande utredningar

Riskutredningen kompletteras efter inkomna synpunkter.

Samtliga grönkompensationsåtgärder kommer studeras vidare av exploateringskontoret.

Övrigt

Höghusets höjd

Swedavia, Bromma Stockholm Airport har inget att erinra mot planförslaget under förutsättning att en lokaliseringsbedömning, även kallad flyghinderanmälan, med tillhörande flyghinderanalys beställs och utförs för att säkerställa att planerade byggnader inte har någon påverkan på kommunikations- och navigationsutrustning och in- och utflygningss procedurer.

Länsstyrelsen vill erinra om att samråd ska ske med Försvarsmakten när höga objekt och byggnadsverk planeras. Som högt objekt räknas byggnad eller anordning med totalhöjd på 45 meter eller mer inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför.

Fortum Värme vill starkt framhålla att den totala bygghöjden ska vara lägre än Fortums skorsten på Hammarby gård 11. Det är viktigt att undvika all form av olägenhet som kan uppstå på grund av skorstenen. Ur ett miljöperspektiv måste en möjlighet finnas att installera rökgaskondensering. Röken stiger då inte från skorstenens mynning i samma utsträckning som den annars gör utan rökgaskondensering. I planbeskrivningen anges att befintlig skorsten är 108 meter hög, men enligt våra dokument är rökrörens mynning på +108 meter där skorstenen står i suterräng mellan nivån +4,5-8 meter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har haft samråd med Försvarsmakten, som inte ser några hinder för ett högt hus på platsen (ca +100m över nollnivå). Varken Försvarsmakten eller Bromma flygplats har bedömt att byggnadshöjden på denna plats är något problem, varför detaljplanen kan ge byggrätt till en högre byggnad. Innan byggnation måste byggherren beställa en lokaliseringsanalys enligt Luftfarsförordningen SFS2010:770.

I luftkvalitetsutredningen (SBN-analys) har hänsyn tagits till åtgärder på Fortum värmes skorsten med rökgaskondensering. Luften är inte farlig men kan ändå ses som störande för kontoren. Med rökgaskondensering riskerar normen för kvävedioxid att överskridas på höjder över +120 meter. Skorstenen är +108 meter över nollnivå och det föreslagna huset i samrådsskede är knappt +120, men exakt höjd kommer studeras och regleras till granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret uppmärksammar skillnaden i byggnadshöjd över mark och byggnadshöjd över nollplan och rättar till planbeskrivningen angående detta.



Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Sammantaget har de flesta instanser varit positiva till planförslaget och framfört synpunkter i sak, framförallt gällande gestaltning, grönkompensation, redovisning av riskfrågor. Motsätter sig planförslaget gör *Teleskopet Förvaltning AB* som har ett arrende inom Mårtensdal 6 samt dess hyresgäster *AB Södermalms sten och Vivaldi AB*. Bolagen kommer inte att kunna fortsätta sina verksamheter i området. *Tre boende på Södermalm* som menar att platsen inte lämpar sig för ett högt hus motsätter sig också planförslaget.

En förutsättning för att åstadkomma en transformatorstation inom området är att en del av de befintliga verksamheterna behöver flyttas. Verksamheterna har arrende med staden och diskussion om alternativ lokalisering för dessa förs. Avvägningar har behövts göras mellan exploatering för kontor och bibehållen grönska för det ekologiska sambandet. Med kompensationsåtgärder bedöms effekterna på det ekologiska sambandet blir acceptabla. Avvägning mellan markanvändning i relation till riskobjekt har gjorts och bedöms med en del riskåtgärder så som begränsning av markens användning, luftintag och icke brännbara fasader vara acceptabla. Stadsbyggnadskontoret bedömer platsen som viktig ur gestaltningssynpunkt i och med dess centrala placering i en korsningspunkt mellan Gullmarsplan, Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden och för att förslaget innehåller ett högt hus. Samtidigt begränsar de ekonomiska förutsättningarna i och med marknaden för kontor och fördyrande geotekniska förhållanden. Utmaningen är att landa i en ekonomisk genomförbart projekt med en arkitektur och gestaltning som tillför mervärden till staden, knyter samman intilliggande område och kan vara en värdig entré till Hammarby Sjöstad.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet samt förändringar till följd av arbetet med gestaltningen föreslås följande ändringar:

- Uppdaterad riskanalys framförallt med fokus på individ- och samhällsrisikperspektiv samt sammanvägning av risker. Kompletteringar kommer göras utifrån Länsstyrelsens, brandförsvarets och Miljö- och hälsoskyddsnämndens kommentarer.
- Komplettera planbeskrivningen kring riskaspekter och riskreducerande åtgärder.
- Komplettera plankarta med bestämmelse om obrännbara fasader mot Hammarbyvägen.
- Preciserar användningsbestämmelse om att Fryshusets område för skatehall inte är lämplig för bullerkänslig verksamhet.
- Tillsammans med Länsstyrelsen avgörs om det är lämpligt att precisera planbestämmelse för kontorsdelarna, med begränsning för stadigvarande vistelse utomhus längs Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé.
- Ledningsomläggningar och u-områden ska vara helt klagjordade.
- Reglera totalhöjder för kontorsbebyggelsen i planbestämmelser.
- Justeringar kring plankartans gränser efter bearbetningar i förslaget.
- Område inom allmän plats som regleras som park vid Hammarby Allé i samrådsförslaget utgår då det inte längre är aktuellt med trappkonstruktion genom parken.



- Fastighetsgränser mellan berörda parter ska vara klargjorda och redogörs i planbeskrivningens genomförandedel men regleras inte med planbestämmelse.
- För att maximera nyttan av den närliggande kollektivtrafiken samt öka den upplevda tryggheten kommer möjliga åtgärder för gång- och cykelvägen till Gullmarsplan att ses över, dock inte ingå i planområdet.
- Ytterligare arbeta vidare med grönkompensationsåtgärder, dock inte regleras i detaljplan. Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-02448. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om den planerade bebyggelsen blir lämplig med avseende på hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet / Riskhänsyn

I samrådshandlingarna framhålls att en fördjupad riskanalys (som komplettering till den inledande riskbedömningen) ska upprättas avseende bebyggelse längs med Hammarbyvägen. Åtgärder som ska utredas är behov av obrännbara fasader och brandklassade fönster, utrymningsvägar som ej vetter mot Hammarbyvägen samt om skydd krävs mellan vägen och kontorsbyggnad för att förhindra ansamling av brandfarlig vätska intill fasaderna. Om det visar sig att riskreducerande åtgärder är nödvändiga behöver bestämmelser om detta föras in i plankartan. Staden bör även ta ställning till om planbestämmelsen för tilluftsintag även ska gälla Hammarbyvägen. Längs med Hammarbybacken och Hammarbyvägen medger detaljplaneförslaget handel och centrumverksamhet. Området ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse som exempelvis uteservering vid vägar som transporteras av farligt gods. Planbestämmelsen behöver preciseras härvidlag.

I planhandlingarna nämns att ett avåkningskydd kan behövas längs med Hammarbyvägen och Hammarbybacken för att reducera risker med att tungt fordon kör in i kontorsbebyggelsen. En sådan skyddsåtgärd ska så långt möjligt regleras i plankartan.

Avståndet mellan tvärbana och planerad bebyggelse uppgår till cirka 15 meter. Staden bör ta ställning till risken för urspårning och kommentera detta i planbeskrivningen. Enligt riskbedömningen skulle en brand kunna uppkomma i transportbandet till betongindustrin vilket skulle kunna påverka intilliggande



kontorsbyggnad och hänsyn måste tas till detta vid uppförande av kontorsbyggnad. Detta kan med fördel kommenteras även i planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet / Buller

Att tillåta skoländamål i området framstår som olämpligt med hänsyn till buller. Mot denna bakgrund bör användningsbestämmelsen preciseras så att det framgår att bullerkänslig verksamhet ej tillåts. Alternativt behöver en planbestämmelse införas som säkerställer att riktvärdet för industribuller uppfylls.

Hälsa och säkerhet / Geoteknik

Delar av planområdet består av slänter med kraftiga nivåskillnader, upp till 20 meter, och delar av bebyggelsen planeras till mark bestående av lera. Länsstyrelsen vill framhålla att marken kan komma att påverkas negativt med klimatförändringarna. Ökad nederbörd kan påverka markstabiliteten negativt. I slänterna finns träd som hjälper till att stabilisera marken och suga upp större regnmängder. Tunga transporter och större byggnader kan orsaka sättningar i marken och detta kan komma att ge en negativ påverkan på bebyggelsen. Staden behöver till granskningskedet visa att riskerna för markstabiliteten är omhändertagna.

Riksintresse kulturmiljö

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att en hög byggnad i detta läge kan accepteras med hänsyn till stadens siluett.

Totalförsvarets intressen

Länsstyrelsen vill erinra om att samråd ska ske med Försvarsmakten när höga objekt och byggnadsverk planeras. Som högt objekt räknas byggnad eller anordning med totalhöjd på 45 meter eller mer inom sammanhållen bebyggelse och 20 meter utanför.

Trafikförvaltningen Stockholms Läns landsting (SL)

Den angöringsparkering som planeras i anslutning till planområdet innebär sämre framkomlighet för busstrafiken och en ökad trafiksäkerhets risk.

Gång- och cykelvägar

Det är viktigt med goda gångförbindelser mellan Hammarby Sjöstad (Mårtensdal) och Gullmarsplan och en hiss vore bra för de som ska upp mot Gullmarsplan. Gång- och cykelvägarna ska vara tillgänglighetsanpassade. Tvärbanan är som mest belastad mellan Mårtensdal och Gullmarsplan men med goda och gena gångförbindelser avlastas spårvägstrafiken.

Planbeskrivningen - ändringar

I planbeskrivningen under genomförande/fastighetsrättsliga frågor sid 33, bör texten uppdateras då SL:s del med biogasanläggning ska regleras som ett skift till Fredriksdalsdepåfastigheten, inte styckas av som en egen fastighet.

U-området på nuvarande Mårtensdal 11 behöver ändras, eftersom Fortums ledningar måste flyttas för att fordonsgasanläggningen ska kunna byggas. På sidan 27 första meningen bör ordet "sannolikt" bytas ut mot "kommer att".



I sista punkten på sidan 33 i planbeskrivningen ska ordet "biogasanläggning" bytas ut mot "fordonsgasanläggning".

Ett skyddsavstånd krävs mellan gaslagret och byggnad i allmänhet. Avståndet är beroende av vilka skyddsåtgärder som vidtas i byggnader som angränsar till skyddszonen. Skyddszonen läggs förslagsvis in i detaljplanen genom att marken betecknas med prickmark.

Trafikförvaltningen önskar en fortsatt dialog med stadsbyggnadskontoret vad gäller u-område och skyddszon, innan planen går ut på granskning.

Storstockholms Brandförsvaret (SSBS)

Brandförsvaret bedömer att det saknas underlag för att göra en bedömning om olycksriskers påverkan och rekommenderar att nedanstående punkter tillgodoses. Kontoret bör se påverkan ur ett mer övergripande perspektiv för att minska variation i bedömningar mellan olika detaljplaner.

- Vilken påverkan kan uppstå för boende och övriga i och med tilltänkt etablering?
- Vilken effekt innebär detta?
- Vilka konsekvenser medför detta och föreligger behov av skyddsåtgärder?

Förutsättningar och bedömningsgrunder

Det finns inget säkerhetsmål eller ambition med riskhanteringen. Förutsättningar och bedömningsgrunder bör överensstämma med övrig fysisk planering i Stockholm. Brandförsvaret ser heller ingen tydlig motivering till varför riskobjekt längre bort från plan området än 150 meter avgränsas bort.

Bedömning av risker

Olika riskkällor har bedömts var för sig. Brandförsvaret rekommenderar att riskerna sammanvägs. Framtagna trafikprognoser skiljer sig ifrån de som används i *Riskbedömning*, vilket bör justeras eller tydligt motiveras, då detta kan ha påverkan på riskexponeringen för området. Hammarbyvägen utgör omlidningsväg för Södra Länken. Brandförsvaret rekommenderar kontoret att använda sig av individrisk samt samhällsriskperspektiv. Samhällsriskperspektivet bör inkludera ett större område än den enskilda planen.

Riskreducerande åtgärder

Brandförsvaret finner det otydligt vilken effekt de föreslagna riskreducerande åtgärderna har på riskexponeringen vilket gör det otydligt att bedöma vilken slutgiltig riskexponering som människor i området utsätts för. Åtgärder bör regleras som funktionskrav i planbestämmelserna. Framkomlighet och tillgänglighet för brandförsvarets fordon samt tillgång till brandvatten behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. I riskbedömningen beskrivs "Dessutom skapas en skumanslutning för räddningstjänstens skumfordon.", vilket avser ställverksbyggnaden med reservkraft. Brandförsvaret undrar vilken kontakt hos brandförsvaret som förmedlat denna information.

Trafikverket

Trafikverket har inget yttrande över denna plan.



Swedavia, Bromma Stockholm Airport

Bromma flygplats är av riksintresse för luftfarten vilket innebär att också de omgivande influensområdena för buller, hinderskydd och flygprocedurer skall skyddas. Bromma flygplats har för närvarande inget att erinra under förutsättning att en lokaliseringsbedömning med tillhörande *Flyghinderanalys* beställs och utförs för att säkerställa att planerade byggnader inte har någon påverkan på kommunikations & navigationsutrustning och in- och utflygningsprocedurer etc. En vanlig marginal till hinder är 300 meter. Höjdbegränsningen inom det aktuella planområdet är ca +160 m ö h (RH70). Också tillfälliga hinder, såsom exempelvis byggkranar, omfattas av hinderfrihetskraven vilket. Flygplatsen kommer inte att ge sitt godkännande till att byggkranar tränger igenom flygplatsens hinderbegränsande ytor.

Föremål med en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan ska hindermarkeras enligt Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd, TSFS 2010:155.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran till upprättat planförslag.

Södermalms stadsdelsnämnd 2013-04-22

Stadsdelsnämnden beslöt som svar på remissen överlämna stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande. Reservation (V).

Stadsdelsförvaltningen

Förvaltningen uppskattar planförslagets ambition att skapa en entré till Hammarby sjöstad med byggnader av hög arkitektonisk klass och publika verksamheter både i gatuplanet och högst upp i höghuset. Detta är värdefullt ur trygghetssynpunkt och förbättrar miljön i området. Solstudier visar en skuggningseffekt från höghuset på de planerade husen i kv. Fredriksdal med en skuggning som vandrar över dagen. Utformning och höjd på höghuset måste ses över så att denna effekt minimeras.

Det goda kollektivtrafikläget minskar behovet av biltransporter. Det är av denna anledning också viktigt att det ges frikostiga möjligheter till cykelparkering i anslutning till de nya arbetsplatserna. Det är väsentligt att gångförbindelsen till Gullmarsplan ses över. Närheten till Gullmarsplan och T-banan är en betydelsefull del i den goda kollektivtrafikförsörjningen till området och är också en del av entrén till sjöstaden. Det är väsentligt att förbindelsen känns trygg och tilltalande.

Då det är stora nivåskillnader inom planområdet är en god tillgänglighet i den yttre miljön väsentlig i ett område med många arbetsplatser som också ska ha en publik inriktning. Det är viktigt att det finns en tillgänglig förbindelse för allmänheten genom kvarteret.

Vissa av de planerade husen tar i anspråk mark med ädellövskog som utgör en viktig ekologisk länk mellan Årstaskogen och Nackareservatet. Det är angeläget att de förslag till kompensationsåtgärder som föreslås i planförslaget genomförs, så att inte den ekologiska länken försvagas starkt eller bryts.



Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslut enligt delegation. Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslår att följande beaktas i fortsatt planarbete:

1. De kompensationsåtgärder som föreslås i den ekologiska utredningen genomförs för att bevara spridningszonen mellan Årstaskogen, Södermalm och Nackareservatet.
2. Revidera bilparkeringsnormer till som högst 6 platser per 1000 m² samt öka antalet cykelparkeringar.
3. Detaljplanen bör ge förutsättningar och vägledning för energieffektiva byggnader samt installation av alternativa energikällor.

Övergripande synpunkt

Det bör framgå tydligare hur planen och dess genomförande styr mot miljöprogrammet för Hammarbysjöstad.

Naturmiljö

Naturmarken kopplar samman Årstaskogen med Nackareservatet som spridningszon. Planförslaget kommer att försvaga detta samband. Kompensationsåtgärder har tagits fram i den ekologiska utredningen. Tre platser har pekats ut; Under broarna, längs med Hammarbybacken och trafikplatsen Hammarbyvägen/Hammarbybacken. Att anläggas dammar i området under broarna skulle även stärka våtmarkssambanden vilket bör utredas vidare. Nämnden är positiv till att tak utformas som skärgårdstak, med växtlighet som kan vara lämpliga häckningsmiljöer för fåglar. Gröna tak har även en fördröjande effekt på dagvattnet.

Bilparkering - cykelparkering

Nämnden anser att parkeringsnormen för området bör revideras från 9 till som högst 6 platser per 1000 m². Parkeringsplanering bör användas som ett styrmedel för en hållbar stadsutveckling och minskad arbetspendling med bil. I detaljplanen projekteras det för knappt 300 cykelparkeringsplatser vilket motsvarar 6 cykelparkeringsplatser per 1000 m². Nämnden föreslår ett lägre parkeringstal för bilparkering till förmån för ett högre parkeringstal för cyklar och andra faciliteter för cyklister.

Luftkvalitet och buller

Utredningarna visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid kan innehållas. Även utsläppen från Hammarbyverket har undersökts som visar att med rök-gaskondensering riskerar normen att överskridas på höjder över 120 meter. Luftföroreningarna bör beaktas vid placering av friskluftsintag, dvs. bort från Skanstullsbron. Den skatehall som ska byggas exponeras för buller från trafik och industri med tonala inslag och platsen är därför inte lämplig som skolgård.

Energi

Energifrågan bör få större utrymme i planhandlingarna. Detaljplaner reglerar inte energifrågor men en plan kan ge förutsättningar och vägledning för energieffektiva byggnader samt installation av alternativa energikällor.

Stockholm stad har ett beslutat mål om att staden ska vara fossilbränslefri år 2050. Nyproducerade byggnader bör t ex utformas så att de lämpar sig för installation av solceller eller solfångare. Energilagring förväntas bli allt mer



vanligt och vid nyproduktion av byggnader bör det beredas plats för detta. Alla nyproducerade byggnader på av staden markanvisad fastighet ska ha en energianvändning om högst 55 kWh/m². Målet ska regleras i exploaterings- eller markanvisningsavtalet och framgå av planhandlingarna.

Trafikkontoret

Med nedanstående kommentarer om grönkompensation och avfallshantering ställer sig trafikkontoret positivt till planförslaget.

Park och kompensation

Trafikkontoret ser det som mycket viktigt att de ekologiska värdena som tas i anspråk vid byggnationen kompenseras. Det är viktigt att träden längs Hammarbybacken och Hammarbyvägen ges tillräckligt livsrum, både under och ovan mark, och helst blir några fler än i föreslagna illustrationer.

Som en ytterligare grönkompensation önskar trafikkontoret att projektet ser över gångvägarna mellan Hammarby Sjöstad och Gullmarsplan. Koleraparken upplevs som otrygg och trafikerade vägar saknar övergångsställen. Gångtunneln under Nynäsvägen upplevs som otrevlig och är för många en omväg. Även finansiering och genomförande av den föreslagna gång- och cykelförbindelsen från planområdet och norrut är en önskvärd kompensationsåtgärd.

Gata

Trafikkontoret ser det som viktigt att en tillgänglig förbindelse för gående genom kvarteret hålls öppen för allmänheten. Ett eventuellt x-område bör diskuteras. Det måste läggas stor omsorg på att utforma kvartersgatan fram till vändplanen på Mårtensdalsgatan så att genomfartstrafik undviks och att alla trafikantslag kan känna sig trygga.

Distributionstrafik och avfallshantering

För det hus som föreslås vid Mårtensdalsgatans tänkta vändplan kan eventuellt ett mindre eget distributionsmottag bli aktuellt. Om möjligt bör det flyttas eller uteslutas för att minimera tung trafik utanför Fryshuset. I planbeskrivningen återfinns inget stöd för val av system för avfall. Byggherren bör därför utreda möjligheten att ansluta till befintligt sopsugssystem. Väljs ett maskinellt system för matavfall där en avfallsquav är kopplad till en separat tank minskar behovet av transporter eftersom den tanken kan tömmas med lägre frekvens. För omhändertagande av farligt avfall är det viktigt att det finns utrymme för miljörum.

Exploateringskontoret (även sakägare enligt fastighetsförteckning)

Exploateringskontoret är mycket positivt till planförslaget och ser att det uppfyller flera av målen i Vision 2030, Översiktsplanen och mål i stadens budget. Planförslaget möjliggör en ny entré till Sjöstaden, fler arbetstillfällen samt en god exploateringsekonomi för staden.

Planläggningen berör flera parter och en rad avtal behöver tecknas.

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och Remulus Svealand 5 AB. Det av Skanska helägda bolaget ska uppföra ca 67 000 m² lokaler på mark som säljs till bolaget i samband med exploateringen.



Byggnaderna kommer att omgärda den inre industripräglade delen av kvarteret samt skapa en markerad entré till Hammarby Sjöstad.

- Tomträttsavtal med Fortum Distribution AB. Fortum har sedan tidigare ett arkarrende 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 skateverksamheten krävs utöver en fastighetsreglering även en förändring och utökning av den befintliga tomträten.
- Överlåtelseavtal med SL för del av Mårtensdal 11. SL ska uppföra en biogasanläggning på fastigheten som ska försörja den kommande bussdepån i angränsande kv Fredriksdal.
- Överenskommelse om förändring av befintligt tomträttsavtal med Stockholm Gas AB.
- Tomträttsavtal med Svenska Kraftnät AB. Del av Mårtensdal 6 avstyckas och upplåts med tomträtt till bolaget. Anläggningen är en del av "City Link" som byggs för att säkra Stockholms strömförsörjning.

Kulturnämnden 2013-04-16

Kulturnämnden beslutade att tillstyrka föreslagen detaljplan och i övrigt godkänna förvaltningens tjänsteutlåtande.

Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen har ingen erinran mot föreslagen detaljplan och anser att planen kan genomföras utan stor inverkan på kulturhistoriska värden.

Fastigheten har inventerats och klassificerats av stadsmuseet och har bedömts äga ett särskilt kulturhistoriskt värde. Förändringar som skett av byggnaderna på senare år har förvanskat dem så att det kulturhistoriska värdet har minskat men byggnaderna har även fortsättningsvis ett visst kulturhistoriskt värde och minner om stadsdelen tidigare utbyggnad till industriområde.

Utifrån planförslagets stadsbildsstudier kan det planerade höghuset uppföras utan att kulturhistoriska värden förloras och utan att stadens siluett och struktur förändras påtagligt negativt. Den planerade bebyggelsen kan ses som ett avslut mot väster av Hammarby Sjöstad med sin nya skala.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet

Skönhetsrådet avstyrker förslag till detaljplan i föreliggande utformning. Rådet ställer sig dock positivt till förslagets grundidé att bebygga platsen med ett högre hus och med kontorshus längs Hammarbybacken/Hammarbyvägen. Rådet betraktar planförslaget mer som ett kapacitetstest och vill se att byggnadsvolymer och höjder inom kvarteret grundligt om- och vidarestuderas.

Rådet skulle vilja se justeringar vad gäller husets riktning. Höghuset bör ges en form och delvis också riktning så att det både spelar med gatunätets



nordsydliga sträckning och med Folksam-huset. Höjdmässigt bör den nya byggnaden spela mer med Folksam-huset på södermalmssidan. Det bör inte skilja mer än ett par våningsplan så att inte försäkringsbolagets byggnad uppfattas som ett mindre viktigt element i stadsbilden. Viktigt är också hur höghuset möter marken och att det blir en platsbildning där man vill vistas vid byggnadens fot.

Rådet önskar att de långa byggnadskropparna utmed Hammarbybacken bearbetas, kanske till en sicksackformad fasad eller någon annan utformning som gestaltar och uttrycker topografin och tomtens sneda klättrande. Viktigt är också att byggnadernas bottenvåningar får publik användning, gärna butikslokaler, för att stärka gatans stadsmässiga värde. De topografiska förutsättningarna innebär att bebyggelsen också måste relatera till Skansbacken. Med en bergshöjd på ena sidan Hammarbybacken och ett högre byggnadskomplex på den andra sidan finns det risk att gatan upplevs som ett schakt eller en vallgrav. Vyerna från Gullmarsplan visar behovet av fortsatta bearbetningar av såväl hushöjder som volymer så att byggnaderna blir tillskott i stadsbilden. Kanske bör höjden minskas med en våning på kontorslängorna mot Hammar-bybacken för att få en större dynamik i relation till kvarterets högre delar.

Den föreslagna utformningen mot gården skapar en oattraktiv bakgårdskänsla där garageinfart och parkering får råda. Det vore önskvärt att i stället försöka skapa ett möte mellan hus och gård som ger platsen större stadsmässighet. Kontorsbyggnaderna måste landa direkt på marken. Rådet vill också se en mer rättfram gestaltning av den nya transformatorstationen som visar att det rör sig om en bruksbyggnad.

Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor

Rådet föreslår att kontakt tas med Fortum för att gå igenom att ledningar inklusive rörledningar inte ligger intill husväggar eller går genom hus.

Bengt Håkansson, *Elöverkänsligas förening*, menar att den största källan till magnetfält är vagabonderande ström. Det är ström som genom rörledningar och byggnadsdelar av metall hittar andra el-ledningar tillbaka till transformatorn än den el-ledning den kom igenom. Då kan magnetfälten från fram och återgående ström inte ta ut varandra och magnetfälten minskar långsamt med ökat avstånd. Resultatet blir onödigt starka magnetfält över stora områden, ofta på oväntade ställen.

”En del ledningar i södra delen av planområdet kommer att placeras i kontorshuset i en kulvert.” Det framgår inte klart vilken typ av ledningar som menas. Det nämns bara att såväl el- som fjärrvärmeledningar måste flyttas. Om ingen av ledningarna bär vagabonderande ström är två våningars skyddsavstånd fullt tillräckligt för att uppfylla försiktighetsprincipen. Om någon av ledningarna kan bära vagabonderande ström är kulverten direkt olämplig.

Ner till Hammarby allé föreslås ny ledningsdraging intill gaveln på det nya kontorshuset. Bottenvåningen på kontorshuset ska användas som kontor och människor ska ha sina arbetsplatser där. Kontor på insidan av väggen och ledningar med förmodligen höga strömmar utanför är en omöjlig kombination.



Magnetfält som de nuvarande på Mårtensdalsgatan kan förväntas runt ledningarna.

Fryshusets nya skatehall planeras att byggas runt och omkring rör för fjärrvärme och fjärrkyla. Även om vagabonderande ström i fjärrvärmerör inte kan garanteras ska dessa aldrig läggas i hus dit samma människor ofta återkommer.

Staden har gjort en kontrollmätning av magnetfält som visar att de starkaste magnetfälten finns omkring ledningar. Detta faktum har inte påverkat planeringen då ledningar föreslås kunna dras intill och genom hus. En revidering av planen på dessa punkter är nödvändig

Stockholm Business region AB

Stockholm Business Region ställer sig positiv till utvecklingen av denna del av Hammarby Sjöstad. Det är särskilt positivt att det i markplan på kontorshuset kommer att skapas entréer till kontor samt lokaler för handel och verksamheter för att tillgodose närområdets servicebehov och det är positivt med tillskottet av en ny skatehall.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Planförslaget påverkar Stockholm Vattens befintliga system i alla närliggande gator mm. Nedan listas påverkan per område.

Hammarbybacken

Va-anslutning till dessa nya byggnader sker ej från Hammarbybacken utan från Hammarby Allé. Byggnation av en dagvattenledning som hanterar trafikdagvatten från Hammarbybacken med omnejd har påbörjats i tidigare etapp. Denna leder dagvatten till avsättningsmagasinet inom Mårtensdal vid trafikplats under Fredriksdalsbron. I samband med upprustning av gatan byggs dagvattenledningen vidare tillsammans med planerad omläggning av befintlig huvudvattenledning.

Hammarby Alle

Betongindustrins va-serviser samordnas mot Hammarby Allé. Då den nya innergatan är en kvartersgata förordas gemensamhetsanläggningar för de nya husen och verksamheterna med gemensamma förbindelsepunkter mot Hammarby Allé. Lägsta vattentrycket i förbindelsepunkt motsvarar +50 m vilket vid normalt anordnande av installation kan innebära att intern tryckstegring erfordras för tappställen över nivå ca +30 m. Dagvattnet från kvartersgatan kan ledas till befintlig dagvattenanläggning. Dagvattnet från tak och gårdar leds i separat dagvattenledning till ny servis vid Hammarby Alle. Bolaget förlänger dagvattenledning till denna förbindelsepunkt, med avledning vidare till Hammarby sjö.

"Raketvägen" (utrymmet mellan Mårtensdalsgatan samt Hammarby Alle)

Det nordligaste u-område ser ut att vara snålt tilltaget. Betongindustrins va-serviser hamnar utanför inritade området. Dessutom saknas ytterligare ett område för Fortums ledningar i intilliggande stråk. Nytt u-område behövs för Fortums tunnel som troligtvis passerar fastigheterna Mårtensdal 2 och 11 på sin



väg från Henriksdals reningsverk till Hammarbyverket. Intill fryshuset finns både fjärrvärme, fjärrkyla samt vatten- och avloppsledningar. Va-ledningarna ligger djupt i marken och erfordrar kulvert. U-områden skall vara fria från fasta konstruktioner så att ledningarna är åtkomliga vid drift och underhållsarbeten. Ledningsrättsavtal måste upprättas. Dagvattenledningen som finns i detta område ansluter idag till den kombinerade avloppsledningen. Denna ledning bör byggas ut så att den ansluter på befintlig dagvattenledning i stråkets norra del.

Mårtensdalsgatan

Befintlig vattenledning mot befintlig vändplan kan utgå när stenplattsindustrin rivs. Ledningen får ny anslutning mot Hammarbyvägen vid nya vändplanen.

Hammarbyvägen

Befintlig huvudvattenledning, dim 700, är blydiktad och klarar troligtvis inte det föreslagna utförandet av närliggande djupa källarvåningarna. Dessutom kan Fortum inte acceptera den föreslagna trädplaceringen på huvudvattenledningen.

Fortum Distribution AB (även sakägare enligt fastighetsförteckning)

Stadens EMF-policy skall beaktas vid utförandet av lokalers användning i närhet av ledningsstråk. SL:s planerade byggnad ska anpassas till befintliga ledningsstråk.

Vid gränsen mellan Svenska Kraftnät och Fortum Distribution krävs 5 meter från Fortums befintliga byggnad till fastighetsgräns. Fastighetsgränsen mellan Svenska Kraftnät och Fortum Distribution bör gå där befintligt staket går.

Flytt av ledningar skall planeras i god tid, då viktiga högspänningsledningar endast bör flyttas vid låglastperioder. U-områden erfordras för befintliga och flyttade ledningar inom kvartersmark. För områdets framtida behov krävs två elnätstationer.

AB Fortum Värme (även sakägare enligt fastighetsförteckning)

Fortum vill starkt framhålla att den totala bygghöjden ska vara lägre än Fortums skorsten på Hammarby gård 11. Det är viktigt att undvika all form av olägenhet som kan uppstå på grund av skorstenen. Ur ett miljöperspektiv måste en möjlighet finnas att installera rökgaskondensering. Röken stiger då inte från skorstenens mynning i samma utsträckning som den annars gör utan rökgaskondensering. I planbeskrivningen anges att befintlig skorsten är 108 meter hög, men enligt våra dokument är rökrörens mynning på +108 meter där skorstenen står i suterräng mellan nivån +4,5-8 meter.

Ledningar för fjärrkyla finns inom området, och måste troligen flyttas. Det finns ett flertal ställen där gasledningar hamnar under byggnad enligt planen. Omläggning/flytt av dessa måste studeras i god tid och följa säkerhetsavstånd samt skyddsåtgärder enligt Energigasnormen från 2011. Detta gäller skatehallen samt byggnationen utefter Hammarby Fabriksväg (Hammarbyvägen). Genomförandeavtal måste upprättas i tid. Vid behov av sprängning i området måste kontakt först tas med Fortum Värme för att säkra tunnlar och andra underjordiska anläggningar.



TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har markförlagda telekablar inom planområdet som kan behöva skyddas eller flyttas inför de nya byggnationerna.

Svenska Kraftnät AB

Svenska Kraftnät önskar att fastighetsgränserna ska bestämmas i detaljplanen. Gränsdragningen mot Fortums område bör sammanfalla med området där transformatorstationen planeras (f3 på plankartan) efter en mindre justering pga säkerhetsavstånd till befintliga anläggningar.

Hyresgästföreningen Södermalm, gm Anders Loosme, Älvsborgsgatan 3, 118 58 Stockholm

Hyresgästföreningen Södermalm tillstyrker förslaget. Höghuset på 28 våningar kommer att passa in i miljön och matcha Folksam-byggnaden på andra sidan Hammarbykanalen.

Stockholms och Söderorts Naturskyddsföreningar

Föreningarna skulle helst se en omarbetning av förslaget så att ädellövskogen kan sparas. Om planförslaget genomförs måste de kompensationsåtgärder som föreslås genomföras. Dessa förslag måste skrivas in tydligt i planhandlingarna så att det säkerställs att de verkligen genomförs. Det gäller förslagen om att skapa ett grönt samband under broarna, plantera träd längs Hammarbybacken och vid höghuset och i gårdsmiljön vid Skansbacken. De större träd som fälls bör läggas ut som död ved i det befintliga naturstråket utanför planområdet. Att göra rondellen vid Hammarbybacken/Hammarbyvägen grön och trädklädd skapar en grön förbindelse från Kolerakyrkogården till Årstaskogen. Viktigt är att också våtmarkssambanden stärks genom att anlägga dammar/våtmarker och grodtunnlar. Att utforma taken som "skärgårdstak" för att gynna häckning av tärnor, måsar, trutar och strandskator är positivt. Om Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden byggs ihop så blir de föreslagna kompensationsåtgärderna ett slag i luften.

Sakägare enligt fastighetsförteckning

AB Stadsholmen

Stadsholmen har inget att erinra mot nya kontorsbyggnader samt skatehall. Det är ytterst angeläget att exploateringen planeras så att den sker med största möjliga hänsyn till befintlig värdefull bebyggelse och hyresgäster på fastigheterna Skansbacken 2 och Bostället 1. Vagnätet ska vara öppet för framkomlighet till dessa fastigheter för transporter och sophämtning under hela byggtiden.

Teleskopet Förvaltnings AB, AB Södermalms Sten och Vivaldi AB genom ENN Advokatbyrå HB, Strandvägen 47, 114 56 Stockholm, Mårtensdal 6

Inom Mårtensdal 6 arrenderar Teleskopet mark och Södermalms Sten och Vivaldi bedriver företag i branscher för sten- och trädgårdsverksamhet. De tre företagen motsätter sig den föreslagna kontorsbebyggelsen och den planerade inbyggda transformatorstationen. Sten- och trädgårdsverksamhet kan inte fortgå eftersom planen förutsätter att det hus rivs där verksamheterna bedrivs. Planförslaget bör ändras så att förutsättningar skapas för att bibehålla den verksamhet som idag bedrivs av respektive bolag. Planförslaget redovisar inget



underlag till varför transformatorstationen ska placeras på denna plats. Inom planområdet finns det redan en stor anläggning tillhörande Fortum. Från denna befintliga anläggning har uppmätts förhöjda värden avseende elektromagnetiska fält utmed Mårtensdalsgatan. Staden bör inte planera för kontorshus, inom områden med förhöjda värden. Det framstår som mer lämpligt att transformatorstationen får en placering mer i anslutning till Fortums befintliga anläggning inom området.

Den riskbedömning som redovisas i planförslaget pekar på risk för brand, explosioner, urspårning av tvärbanan samt risk för avåkning av tung trafik. Stadsbyggnadskontoret anser att det trots de identifierade riskerna är möjligt med en markanvändning för kontor och verksamheter med riskreducerande åtgärder. Vad är det för riskreducerande åtgärder som åsyftas? Det bör ytterligare utredas på vilket sätt de i riskbedömningen identifierade riskerna kan minimeras. Om riskerna inte går att minimera på ett acceptabelt sätt är det direkt olämpligt att planera för en kraftig utbyggnad av kontorsbyggnader.

Övriga, ej sakägare

YIMBY

Planen skapar en tydligt synlig entré till Hammarby sjöstad. Bebyggelsen får en hög accentbyggnad som blir en syster till Folksamhuset. Från vissa vinklar ter sig dock profilen något avhuggen och YIMBY ser inga problem med att låta byggnaden öka ytterligare några våningsplan. Den arkitektoniska utformningen bör vidareutvecklas, då de presenterade bilderna ger i huvudsak intryck av volymstudie.

Kvarterets utformning skulle kunna förbättras genom att dra en gata från Hammarby Allé till Hammarbyvägen längsmed fryshusets "baksida". Om detta inte är möjligt bör den nya kvartersgata som slutar vid transformatorstationen kopplas samman med Mårtensdalsgatan. En passage för gångtrafikanter och cyklister bör vara möjlig men även en koppling i form av gångfartsgata bör tittas på.

Två boende, Stockholm

Två boende på Södermalm anser att platsen inte lämpar sig för ett högt hus. Nybebyggelsen i området ska inte vara högre än normalhöjden på den befintliga bebyggelsen i Hammarby sjöstad. Låg bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet föreslås. Att arkitektur är spännande och av hög kvalitet avgörs inte av höjden. Den planerade byggnaden påverkar stadens klassiska silhuett negativt. Projektet liknar vad städer i fd Sovjetunionen gjort på senare år när det gäller skyskrapor. Det är inget som ökat städernas attraktionskraft bland turister. Traditionellt har stadens skala trappats ner mot vattenfront eller byggts platt. Folksamskrapan används som ett argument för att bygga ytterligare ett högt hus. Husets påverkan, både på sitt absoluta närområde och på den vidare omgivningen gör att huset är mer till skada än nytta för staden.

Boende, Stockholm

Boende på Södermalm anser att platsen inte lämpar sig för ett högt hus. Kulturarvet – Ej till salu! Nybebyggelsen i området ska inte vara högre än normalhöjden på den befintliga bebyggelsen i Hammarby sjöstad. Låg bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet föreslås. Att arkitektur är spännande



och av hög kvalitet avgörs inte av höjden. Den planerade byggnaden påverkar stadens klassiska silhuett negativt. Traditionellt har stadens skala trappats ner mot vattenfront eller byggts platt. Folksam-skrapan används som ett argument för att bygga ytterligare ett högt hus. Husets påverkan, både på sitt absoluta närområde och på den vidare omgivningen gör att huset är mer till skada än nytta för staden.

Boende, Järfälla, 10 namn

Det är viktigt att bevara de träden. De behövs för livsglädje, trivsel och för syrets skull, vilket påverkar alla som promenerar, även djuren.

Boende, Stockholm

Boende i Hammarby Sjöstad är positiv till att kvarteret bebyggs och framför några synpunkter på förslaget. Torget mot Hammarbybacken bör tas bort så att en sluten fasad mot vägen skapas. Hammarby Sjöstads brist är just avsaknad av helt slutna kvarter. I korsningen Hammarbybacken/Hammarbyvägen föreslås att överhänget tas bort och att ett torg byggs där istället. Högdelen är bra, men att den kan vara ännu högre. Volymen borde studeras så att den inte efterlikar Folksamhuset med dess två sammanbyggda volymer.

Jonas Claeson
planchef

Hedda Nilsson Orviste
planhandläggare

