

**Utlåtande 2011: RIII (Dnr 311-794/2011)**

## **Detaljplan för kvarteret Fredriksdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, Dp 2007-36164-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplanen för kvarteret Fredriksdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, Dp 2007-36164-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Regina Kevius** anför följande.

### *Ärendet*

Planförslaget innebär att kvarteret Fredriksdal i Hammarby Sjöstad kan inrymma cirka 370 lägenheter, kontor och en bussdepå för ca 120 bussar. Under program- och plansamråden har remissinstanserna och övriga intressenter inkommit med både positiva och negativa synpunkter. Kritiken har främst rört platsens lämplighet för bostadsändamål då frågeställningarna kring risk, buller och partiklar har varit komplexa. Planens godkännande i stadsbyggnadsnämnden har avvaktat att erforderliga avtal är upprättade mellan exploateringskontoret och SL respektive byggherren.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att området är lämpligt för bostäder, kontor och bussdepå. Framtagna utredningar gällande miljökonsekvenser och riskanalys stödjer nämndens hållning att gällande riktvärden erhålls och att en god bostadsmiljö kan skapas i ett centralt och vattennära läge.

Bostadsbebyggelsen är förenlig med befintliga verksamheters funktioner och stadsbyggnadsnämnden har begärt att strandskyddet upphävs inom planområdet.

## *Beredning*

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

## *Mina synpunkter*

Under åren fram till 2030 beräknas Stockholms invånarantal växa till en miljon människor i staden och närmare tre miljoner i den omgivande regionen. För att klara den utvecklingen behöver staden planera för framtiden.

Det föreliggande förslaget till detaljplan rimmar väl med idén om promenadstaden – en nära, trygg och miljövänlig stad där samband och attraktiva miljöer skapas. Området mellan Skanstull och Globen är utpekad som ett strategiskt område för stadens utveckling via projektet Söderstaden, där Fredriksdal är att betrakta som ett första steg i denna omvandling och en viktig punkt för kopplingen till Hammarby Sjöstadsområdet.

Kvarteret har fått en genomarbetad utformning som medvetet gjorts med tanke på omgivning och miljö. Utredningar gällande miljökonsekvenser och riskanalys visar att gällande riktvärden möts och att en god bostadsmiljö skapas. Länsstyrelsen har bedömt luftkvaliteten som godtagbar. Riktvärdena för trafikbuller uppfylls. Det externa industribullret har beräknats och åtgärder vidtagits för att klara de bullerkrav som gäller nattetid från verksamheterna. Vardagsrum och sovrum vänder sig mot gården. Byggnadernas utformning innebär också att gårdarna kan erbjuda en tyst, skyddad plats för utevistelse.

Jag ser kvarteret Fredriksdal som ett positivt tillskott för Hammarby Sjöstad och staden som helhet och föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

## *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Utställningsutlåtande
5. Miljökonsekvensbeskrivning
6. Genomförandebeskrivning
7. Illustrationsbilaga

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. I huvudsak bifalla förslaget till detaljplan
2. byggnaden som är placerad på höga pelare i väster nära brospannet omarbetas eller utgår
3. detaljplanens gröna inslag utökas med bl a trädgård på taket på den långsträckt böjda byggnaden
4. att vidare anföras följande

Fredriksdal är ett positivt tillskott för Hammarby sjöstad i synnerhet och staden i allmänhet.

Förslaget innebär dock vissa problem med skugga, särskilt vad gäller bostadshuset som angränsar till brofästet och Hammarby Allé. Vi föreslår att bristerna i utemiljön kompenseras genom en rad gröna satsningar, bl a genom att skapa trädgårdar på taket på den långsträckt böjda byggnaden. En trädgård placerad på taket utgör en god utsiktsplats över staden och ger en rekreationsyta med god tillgång till sol. Utökade gröna inslag skulle förutom de rekreativa värdena, även fungera bullerdämpande och som luftrenare.

Vi anser vidare att byggnaden i väster nära brospannet som står på höga pelare inte har en tillfredsställande gestaltning. Pelarna upplevs om de skulle kunna slås av och byggnaden känns obalanserad. Byggnaden bör omarbetas och ges en annan utformning eller utgå.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Karin Wanngård*, *Roger Mogert* och *Tomas Rudin* (alla S) enligt följande.

Den planerade utvecklingen av kvarteret Fredriksdal är i stora drag positiv. Stockholm mår bra av att byggas med blandade funktioner. Genom att blanda bostäder med kontor, förskolor och publika verksamheter skapas liv och rörelse i våra stadsdelar, vilket skapar bra boendemiljöer samtidigt som det gör stadsdelarna trygga. Det är vidare viktigt att variera upplåtelseformerna och lägenhetsstorlekarna i staden så att det finns både bostadsrätter och hyresrätter för såväl unga stockholmare som barnfamiljer i alla delar av staden. I det fortsatta arbetet bör också riskfaktorerna kring hamntrafikens påverkan, betongindustrin och bullernivåerna utredas vidare.

När området i kvarteret Fredriksdal ska planeras om för att bli bostäder och kontor bör staden ta chansen att ytterligare stärka Stockholms innerstad som cykel- och promenadstad. Möjligheterna att stärka de vattennära cykel- och gångtrafikmöjligheterna till Södermalm bör undersökas. God tillgång till förskolor för framtida boende bör också säkerställas.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för kvarteret Fredriksdal i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, Dp 2007-36164-54, antas.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Regina Kevius

*Ylva Tengblad*

## ÄRENDET

Planförslaget innebär att kvarteret Fredriksdal i Hammarby Sjöstad kan inrymma cirka 370 lägenheter, kontor och en bussdepå för ca 120 bussar. Under program- och plansamråden har remissinstanserna och övriga intressenter inkommit med både positiva och negativa synpunkter. Kritiken har främst rört platsens lämplighet för bostadsändamål då frågeställningarna kring risk, buller och partiklar har varit komplexa. Planens godkännande i stadsbyggnadsnämnden har avvaktat att erforderliga avtal är upprättade mellan exploateringskontoret och SL respektive byggherren.

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att området är lämpligt för bostäder, kontor och bussdepå. Framtagna utredningar gällande miljökonsekvenser och riskanalys stödjer nämndens hållning att gällande riktvärden erhålls och att en god bostadsmiljö kan skapas i ett centralt och vattennära läge.

Bostadsbebyggelsen är förenlig med befintliga verksamheters funktioner och stadsbyggnadsnämnden har begärt att strandskyddet upphävs inom planområdet.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 17 mars 2011 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

*Reservation* anfördes av ledamoten Elina Åberg m.fl. (MP) och ledamoten Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 23 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan för kvarteret Fredriksdal i Hammarby Sjöstad för bostäder, kontor och bussdepå. Planarbetet inleddes med ett programsamråd då bostäder inte tidigare prövats på platsen. Därefter genomfördes ett plansamråd under 2009 där särskilt fokus lades, förutom på utformningen, på att utreda miljökonsekvenser och risker. Samrådet redovisades för stadsbyggnadsnämnden

den 10 december 2009 § 17 för ställningstagande inför fortsatt arbete. Utställningen genomfördes under mars/april och planens godkännande i nämnden har avvaktat att erforderliga avtal är upprättade mellan exploateringskontoret och SL respektive byggherren. Exploateringsnämnden beräknas behandla ärendet den 17 mars.



*Planområdets läge i västra delen av Hammarby Sjöstad vid Skanstullsbroarna.*

#### *Utställningsförslag*

Planförslaget har varit utställt 17 mars till 14 april 2010 för granskning. Förslaget till detaljplan omfattar cirka 370 lägenheter, kontor och en bussdepå för ca 120 bussar.



*Illustrationsplan över föreslagna bostäder, kontor och bussdepå.*

Den översiktliga planstrukturen utgör bebyggelse i kvarter, vilken harmonierar med övriga kvarters grammatik i Hammarby Sjöstad. Principen bygger på att definiera gaturummet längs Hammarby Allé samt skapa en tydlig entré till hela Sjöstadsområdet från Skanstull/Gullmarsplan.

Bebyggelsemönstret bygger på tidigare principer för Hammarby Sjöstads utbyggnad med bebyggelse längs gata och kringbyggda bostadsgårdar. Bussdepån utgör ett nytt element inom strukturen och ställer, genom den verksamhet som kommer att bedrivas där, särskilda krav på utformning, både gällande själva depån men även på kringliggande bebyggelse. Platsens förutsättningar ger också särskilda utformningskrav för att inom området tillskapa en god boendemiljö. Detta gestaltar sig genom täta fasader mot Hammarby Allé samt en högre andel kontorslokaler än generellt i Sjöstaden.

Bostäderna är uppdelade kring två gårdar, öster och väster om lokalgatan. Höjdskillnaden mellan Hammarby Allé och kajen gör att både kajen och gaturummet kommer att definieras av bostädernas sockelvåningar. Längs Hammarby Allé mellan rondellerna sträcker sig en lång, tät, bågformad byggnad. Utblickar mot vattnet tillskapas genom en uppbruten bebyggelsestruktur på gården. Öster om lokalgatan sträcker sig en lång lamell från Hammarby Allé till kajen.



*Vy från norr över planområdet. Kvarteret Fredriksdal kommer att utgöra entrén till Hammarby Sjöstad och tillgängliggöra kajen och tillskapa ett promenadstråk från Hammarby Sjöstad till Årstaskogen.*

Kontorshuset är placerade i norra och södra delen av planområdet samt i västra delen av bussdepån. Kontorshuset längs Hammarby Allé definierar gatan och följer karaktären vid allén med förhöjd sockelvåning. Kontorshuset mot kajen har utskjutande delar över kajen, enligt samma princip som i Hammarby Gård, med en frihöjd på 6 m. Fasaden kommer att bestå av större glasade partier, som ger en öppenhet mot vattnet. De utskjutande delarna, vilka landar med pelare på kajen, kommer att fungera som skärmar mot buller från omkringliggande verksamheter för bostadsdelen.

#### *Synpunkter inkomna under utställningen*

Länsstyrelsen i Stockholms län skriver att avstegsfall B\* tillämpas för trafikbuller, men gäller dock ej för andra bullerkällor vilket är aktuellt i området. Länsstyrelsen är tveksam till lösningen med inglasade loftgångar för att klara industribullernivåerna nattetid då avskärmningen sker på den södra och soliga sidan. På grund av den svårbedömda bullersituationen i Fredriksdal med både trafik- och industribuller anser länsstyrelsen att det är svårt att acceptera avstegsfall B i denna situation. Länsstyrelsen anser att både hamnen och Hammarbyverket är starka och långsiktiga regionala intressen. Det framgår inte av planhandlingarna om föreslagen markanvändning samt internationella sjöfartskrav är förenliga med hamnens nuvarande och framtida funktionskrav. Länsstyrelsen anser även att det är angeläget att betongfabriken bevaras och att eventuell bostadsbebyggelse inte begränsar verksamhetens framtida verksamhet. Länsstyrelsen anser att bostadsbebyggelse kan accepteras ur risksynpunkt om ett eventuellt utsläpp av ammoniak hindras från att hamna närmre än tio meter från bostäderna. Situationen avseende luftkvaliteten bedöms som godtagbar.



\* Avstegsfall för bullervärden utarbetades gemensamt mellan Länsstyrelsen i Stockholm, Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret för att hitta ett förhållningssätt till de nationella riktvärdena och dess applicering på Stockholm (januari 2000).

Länsstyrelsen saknar resonemang om jämförbara alternativ i miljökonsekvensbeskrivningen avseende bostäder eller en diskussion om andra mindre störningskänsliga verksamheter på samma plats. Länsstyrelsen nämner även att strandskydd återinträder om detaljplanen antas efter den 1/7 2010. Den samlade bedömningen från länsstyrelsen är att man vidhåller en tveksamhet till bostäder inom kv. Fredriksdal då närområdet påverkas av storskaliga trafikaneläggningar, industriella verksamheter, farled samt hamn.

Företaget Betongindustri AB ställer sig positiv till bussdepån men motsätter sig uppförande av bostäder då området har karaktär av industriområde. Befintliga verksamheter riskerar på sikt att inte tillåtas i närhet av bostäderna, vilket kan leda till att Betongindustri ännu en gång behöver omlokaliseras. Betongindustri framför att området inte är lämpligt för bostadsbebyggelse på grund av buller, avgaser och säkerhet.

Även synpunkter av redaktionell karaktär framfördes under utställningen rörande bestämmelser på plankartan och ansvarsfördelning för ledningsomdragning samt synpunkter rörande områdets generella lämplighet för bostäder samt önskvärd exploateringsgrad.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### *Risker och miljökonsekvenser*

Stadsbyggnadskontoret har gjort både en grov och en teknisk riskanalys för de riskkällor som finns inom och i närheten av planområdet. Riskerna har bedömts som acceptabla. Därutöver har riskreducerade åtgärder vidtagits för bussdepån för att ytterligare förbättra säkerheten. För att hindra eventuellt utsläpp av ammoniak att hamna närmre bostäderna än 10 m, kommer plankartan att kompletteras med bestämmelse om mittrefug mellan rondellerna inom planområdet på Hammarby Allé. Angående hamnen och det bryggdäck som föreslås inom planområdet, har detta stämts av med Stockholms hamn och godkänts. Bryggområdet kommer endast att vara ett vistelseområde och inte bad- eller båtbygggor med hänsyn till kringliggande verksamheter samt slussen.

Stadsbyggnadskontorets uppdrag med pågående planarbete är att pröva bostäder och bussdepå inom planområdet. Planens syfte överensstämmer med översiktsplanens inriktning att förtäta staden inåt. Gällande detaljplan för området anger till större delen industri och därmed jämförligt ändamål. Att pröva redan befintlig användning i en ny plan har således inte varit aktuellt och överensstämmer inte heller med det uppdrag stadsbyggnadsnämnden har givit kontoret. Dock har detta belysts i miljökonsekvensbeskrivningen som nollalternativ. Utformningen av bostäderna har däremot förändrats genom miljökonsekvensarbetet för att säkerställa en god boendemiljö. Kontoret anser inte att lokaliseringsalternativ för bostäder är relevant för detaljplanen. Detaljplanarbetet inleddes även med ett programarbete för att pröva den nya markanvändningen.

Stadsbyggnadskontoret har beräknat både buller och partiklar för samtliga trafik-

slag som finns inom och kring planområdet. Beräkningarna för partiklar uppfyller miljö kvalitetsnormen krav och även länsstyrelsen anser att luftkvaliteten är godtagbar. Riktvärdena för trafikbuller uppfylls enligt avstegsfall B. Kontoret delar inte länsstyrelsens uppfattning att den totala bullersituationen medför att avstegsfall B inte kan accepteras. Riktvärdena för både trafikbuller och externt industribuller erhålls i föreslagna lösningen. Cirka hälften av bostäderna erhåller dessutom riksdagens mål på 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. På grund av platsens förutsättningar vänder sig lägenheterna mot gårdssidan för att en god boendemiljö ska skapas. Kontoret anser således inte att sydsidan är bostädernas kvalitetssida, utan att det är gårdsrummet och utblickarna mot Hammarby sjö.

Planen har även efter samrådet reviderats för att säkerställa en god boendemiljö, vilket möjliggör att bostäder och verksamheter kan samlokaliseras. Stadsbyggnadskontoret har beräknat det externa industribullret och vidtagit åtgärder för att klara de bullerkrav som gäller nattetid från verksamheterna. Bullerskydds skärmar monteras vid de bostadsfasader där det externa industribullret överstiger 55 dB(A) maximalnivå nattetid. Dessa skärmar utformas som loftgångar och vardagsrum och sovrummen vänder sig mot gården. På så vis säkerställs riktvärdena för industribuller för bostäderna längs Hammarby Allé.



*Principlösning för att förbättra ljudkvaliteten inomhus i den södra delen av det bågförmade huset. Sov- och vardagsrum vänder sig mot innergården.*

Förtydligas bör även att de bullernivåer som verksamheterna ger upphov till ligger långt under de maximala värden trafiken på Hammarby Allé genererar. Mycket av bullret från Betongindustri och Jehander är förknippat med fartygs- respektive fordonrörelser. Bullret från fartygen reduceras genom att dessa kommer att ha landanslutningen el, vilket gör att riktlinjerna för samtliga bostäder uppnås mot Hammarby sjö. Eftersom industribullret från Betongindustris verksamhet söder om Hammarby Allé till stor del består av ljud från fordon är det endast teoretiskt möjligt att separera detta buller från det trafikbuller som förekommer från Allén.

#### *Befintliga verksamheter*

Under planprocessen har stadsbyggnadskontoret fört dialog med kringliggande verksamheter gällande utformning av planprojektet och nuvarande och framtida verksamhetsutövning. Fortums eventuella utökning av verksamheten är medräknad i konsekvensbedömningen. Lokalisering av Fortum och Betongindustris båtar har utformats för att skapa en tillräckligt stor yta för nuvarande och framtida hamnverksamhet för respektive båtplats. Hamnområdet kommer att omgärdas av stängsel i de delar det är nödvändigt för att uppfylla internationella sjöfartsregler. Eftersom ytan på kajen är begränsad kommer fordonstrafiken på kajen att vara enkelriktad i denna del, vilket redovisas i utställningshandlingarna. På så vis inryms samtliga funktioner; fordonstrafik, hamn, gång- och cykelväg, inom kajområdet. Bogserbåtarnas lokalisering har godkänts av Stockholms hamn. Stadsbyggnadskontoret anser således att regionala och kommunala intressen har beaktats och tagits tillvara inom planområdet.

#### *Strandskydd*

Då strandskydd kommer att införas i och med planens antagande har stadsbyggnadskontoret, hos länsstyrelsen, begärt att strandskyddet upphävs inom planområdet.

#### *Redaktionella synpunkter*

Stadsbyggnadskontoret har tillgodosett de redaktionella synpunkter som inkommit rörande höjdbestämmelser på infart till intilliggande fastighet genom kontors- och bussdepåområdet till Hammarby Gård 11. Även friskluftsintags placering har tydliggjorts på plankartan samt ansvarfördelning gällande ledningsomdragning har tydliggjorts i genomförandebeskrivningen.

#### **Slutsats**

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att området bedöms lämpligt för bostäder, kontor och bussdepå. Framtagna utredningar gällande miljökonsekvenser och riskanalys stödjer kontorets hållning att gällande riktvärden erhålls och att en god bostadsmiljö tillskapas i ett centralt och vattennära läge. Kontoret menar således även att bostadsbebyggelsen är förenlig med befintliga verksamheters funktioner. Området mellan Skanstull och Globen/slakthusområdet är utpekade som ett strategiskt område för stadens utveckling via projektet Söderstaden – där Fredriksdal är att betrakta som ett första steg i denna omvandling och en viktig punkt för kopplingen till Hammarby Sjästadområdet. Kon-

toret föreslår att nämnden godkänner planen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

RESERVATIONER M.M.

**Stadsbyggnadsnämnden**

*Reservation* anfördes av ledamoten Elina Åberg m.fl. (MP) och ledamoten Maria Hannäs (V) enligt följande.

1. att i stort bifalla kontorets förslag till beslut
2. att byggnaden som står på höga pelare i väster nära brospannet utgår eller omarbetas och ges en annan utformning.
3. att bevuxen trädgård tillgänglig för utevistelse planeras på taket på den långsträckta böjda byggnaden.
4. att vidare anföras följande

Det är positivt att kommunen får fler bostäder. Den aktuella platsen är hårt belastad av allehanda miljöproblem och faror som skapar hinder för tillkomsten av en öppen och solunderstödd miljö.

Bostadshuset som angränsar till brofästet och Hammarby Allé är en ljud- och solbarriär, då den ligger mot sydost så skuggar den av gården vilket får till följd att punkthusen och deras angränsande markytor ligger innanför den böjda byggnaden och skuggas stora delar av dagen. Vi föreslår att bristerna i utemiljön kompenseras genom att göra en lång bevuxen trädgård med träd på taket på den långsträckta böjda byggnaden. En trädgård placerad på taket utgör en god utsiktsplats över staden och ger en rekreationyta med god tillgång till sol.

Vi anser vidare att byggnaden i väster nära brospannet som står på höga pelare inte har en tillfredsställande gestaltning. Pelarna upplevs om de skulle kunna slås av och byggnaden känns obalanserad. Byggnaden bör utgå eller omarbetas och ges en annan utformning. Den bör inte heller vara högre än den böjda byggnaden som den ansluter till.

*Särskilt uttalande* gjordes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S) enligt följande.

Den planerade utvecklingen av kvarteret Fredriksdal är i stora drag positiv. I det fortsatta arbetet bör dock riskfaktorerna kring hamntrafikens påverkan, betongindustrin och bullernivåerna utredas vidare.

När området i kvarteret Fredriksdal ska planeras om för att bli bostäder och kontor bör Staden ta chansen att ytterligare stärka Stockholms innerstad som promenadstad. Möjligheterna att stärka de vattennära gångtrafikmöjligheterna till Södermalm bör undersökas. God tillgång till förskolor för framtida boende bör också säkerställas.