



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-12-14
1(9)

Handläggare: Marcus Nordlund
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 264 34
e-mail: marcus.nordlund@gfk.stockholm.se

2004-11-25

Dnr: 04-512-3555

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förslag till detaljplan för kvarteret Proppen m m i Hammarby
Sjöstad. Remiss av planförslag.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Proppen m m i Hammarby Sjöstad, S-Dp 2004-00503-54.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder, förskola och lokaler inom kvarteret Proppen i Hammarby Sjöstad. Remissen ska besvaras senast den 17 december 2004.

Planområdet består av tre kvarter, varav två nya bostadskvarter med en förskola och ett befintligt kvarter med blandad användning. De två nya bostadskvarteren innehåller totalt ca 40 800 m² ljus BTA, varav ca 40 000 m² BTA bostäder och ca 800 m² förskola. Det befintliga kvarteret innehåller totalt ca 20 000 m² BTA, varav ca 2 000 m² BTA bostäder, ca 12 000 m² BTA för kontorsändamål, som kan nyttjas för industri så länge bostäder inte finns inom fastigheten, samt 5 600 m² BTA kontorsytor som, när industri- verksamheten upphör, kan användas för bostäder.

Planförslaget ger ett tillskott på ca 460 lägenheter varav ca 220 är hyresrätter samt 80 förskoleplatser. Om industriverksamheten i det befintliga kvarteret ersätts av kontorsverksamhet tillkommer ytterligare ca 75 lägenheter.

Gatu- och fastighetskontorets medverkan i detaljplanearbetet medför att synpunkter har framförts under hand. Dock finns det delar i planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

En förutsättning för genomförande av detaljplanen är evakueringen av de tillfälliga studentbostäderna som idag står på en stor del av planområdet. Det är av största vikt att stadens olika förvaltningar, nämnder och bolag samarbetar för att möjliggöra en flytt.

Bostadsanvändning i bottenvåningen mot Hammarby allé bör tillåtas om man kan hitta en tekniskt och estetiskt bra lösning på detta samt att det ska vara tillåtet men inte tvingande med kommersiella lokaler i bottenvåningen mot Hammarby allé.

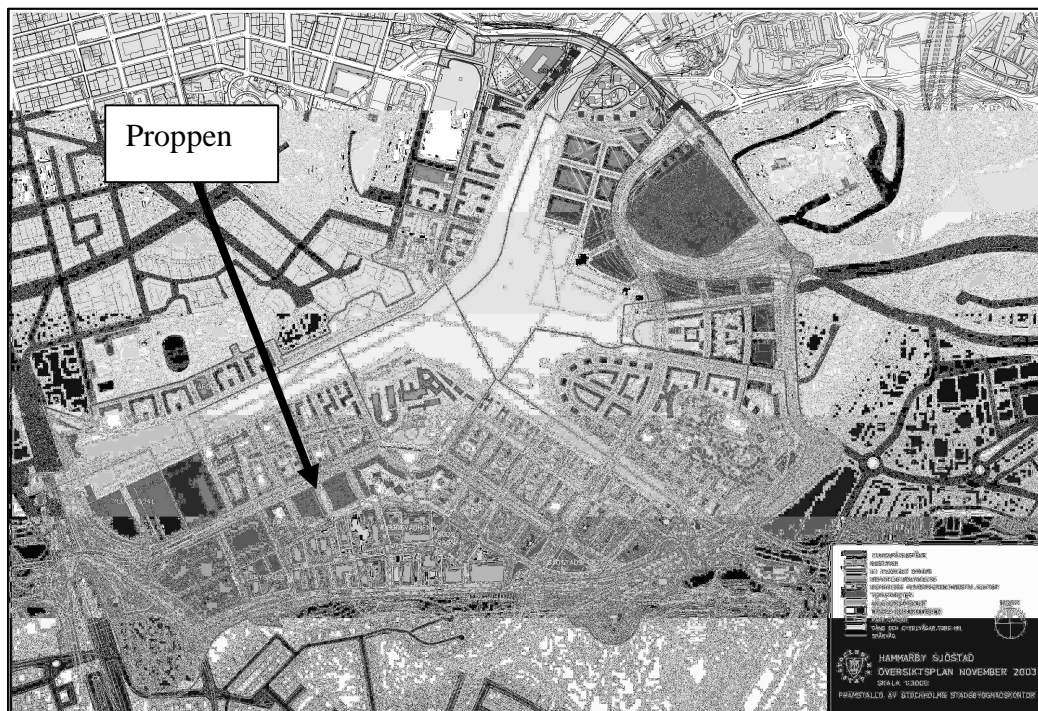
De bullerproblem från angränsande verksamhetsområde som miljökonsekvensbeskrivningen beskriver bedöms kunna lösas.

I övrigt har Gatu- och fastighetskontoret inga invändningar mot planförslaget och mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

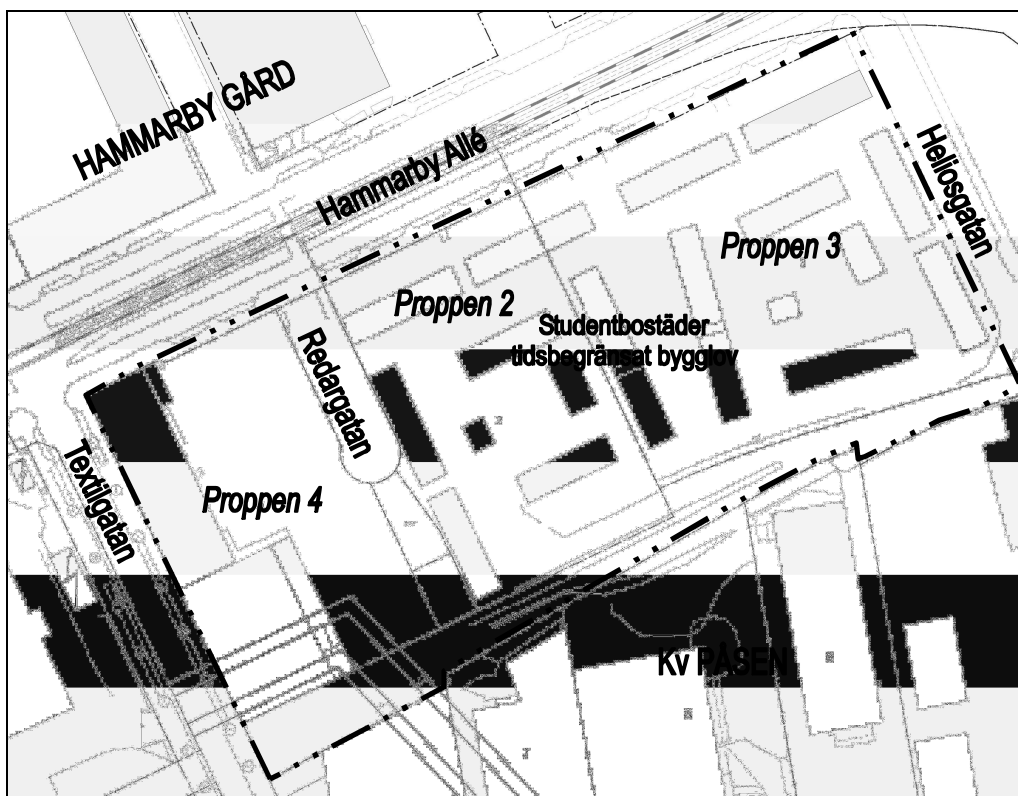
UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder, förskola och lokaler inom kvarteret Proppen i Hammarby Sjästad. Remissen ska besvaras senast den 17 december 2004. Gatu- och fastighetskontoret beslutade den 9 december 2003 att anvisa marken inom området till HSB Bostad, Primula Byggnads AB, Borätt AB och Familjebostäder. Anvisad mark ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet under april 2004.



Planområdet omfattar det befintliga kvarteret Proppen bestående av fastigheterna Proppen 2, 3 och 4.



Planområdet för detaljplan Proppen m m

Proppen 2 och 3

Fastigheterna Proppen 2 och 3 ägs av Stockholms Stad. Den tidigare industribebyggelsen på Proppen 2 och 3 revs i slutet av 90-talet och ersattes under 2001 av studentbostäder med tidsbegränsat bygglov i avvaktan på att planarbetet skulle påbörjas för området. Studentbostäderna som ägs och förvaltas av SSSB består av modulbyggnader i trä i två till fyra våningar.

Proppen 4

Fastigheten Proppen 4 ägs av HUSAB-Hus i Stockholm AB. Byggnaden inom fastigheten Proppen 4 används idag för småindustri- och kontor. För fastigheten Proppen 4 gäller detaljplan Dp1998-02869-54, laga kraft 5 april 2000. Den befintliga planen innebar att kulturhistoriskt värdefull industri- och kontorsbebyggelse längs Textilgatan bibehölls, men med anpassning till Hammarby Sjöstads nya struktur (påbyggnadsrätt) samt uppförande av ny bebyggelse för kontor, kommersiella verksamheter och bostäder. Den befintliga planen ersätts helt av det nya planförslaget.

Inom planområdet finns idag knappt någon vegetation, förutom gräsytor i anslutning till studentbostäderna och sly mot angränsande kvarteret Påsen i söder.

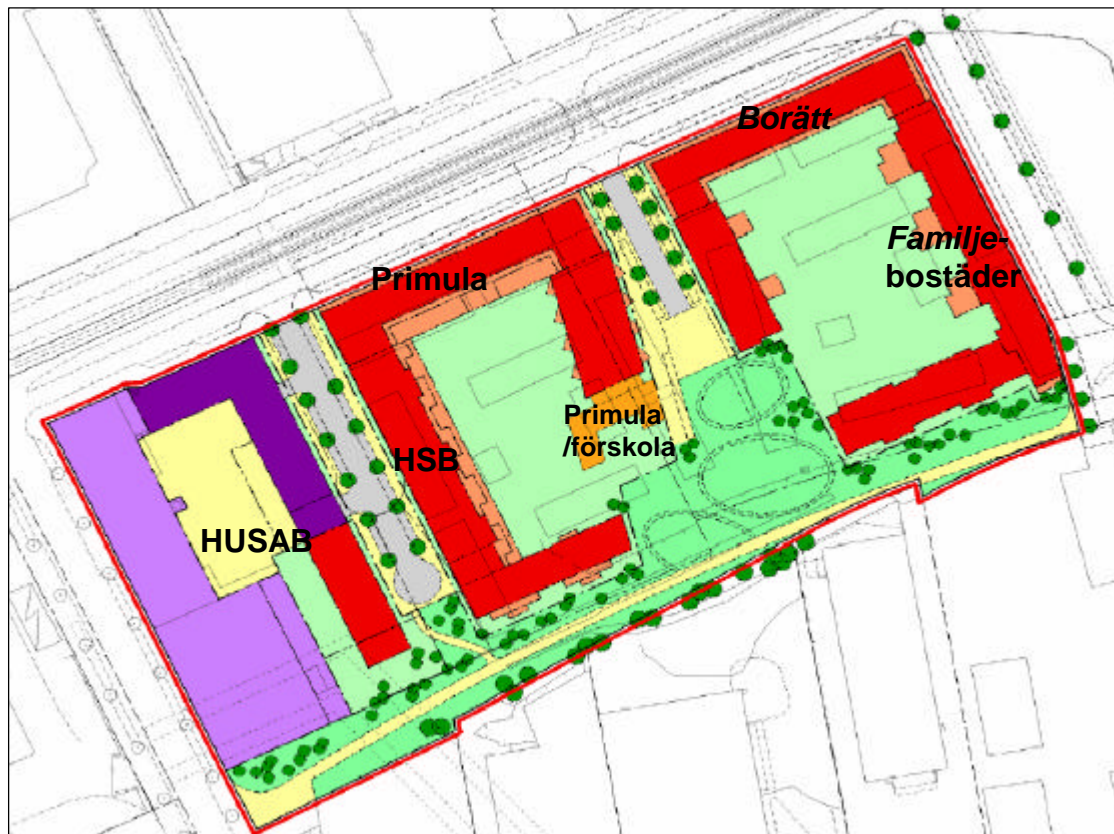
Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

- 1996-09-05, SBN: Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad
- 2003-12-09, GFN: Markanvisning för bostäder i kvarteret Proppen
- 2004-04-22, SBN: Startpromemoria för planläggning av kvarteret Proppen

Detaljplaneförslag

Planen är en del av Hammarby Sjöstad och syftar till att skapa stadsbebyggelse av innerstadskarakter.



Principskiss planutformning, Sbk 2004

Planförslaget innehåller i huvudsak bostäder. I bottenvåning mot Hammarby Allé innehåller planen bestämmelser om butiks- eller verksamhetslokaler. Bottenvåningarna är förhöjda och medger då en möjlighet att anordna en entresolvåning mot gården. Entresolvåningen och bottenvåning mot gata får även användas för bostäder.

I kvarterets centrala, inre del finns utrymme för förskola. Om underlag inte finns för detta på längre sikt, kan byggnaden även användas för annan typ av verksamhet. Utevistelseytan för förskolan är planerad med parken och ett samutnyttjande av ytorna är möjligt. Förskolans placeras så att det annonseras ut mot Hammarby allé.

Den befintliga fastigheten Proppen 4 (HUSAB) innehåller bestämmelser för främst kontorsverksamhet och bostäder, men så länge bostadsanvändning inte finns inom fastigheten tillåts industriverksamhet i befintliga byggnader. Bestämmelser i gällande plan för Proppen 4 översätts i huvudsak till denna plan, ändringen utgörs av förändrade byggnadsvolymer och utbredning av byggrätt. Användningsbestämmelserna är fortfarande desamma.

Planförslaget medger en bebyggelse i sju våningar längs Hammarby allé med en avslutande något indragen översta våning. Mot lokalgatorna är bebyggelsen i sex våningar. Mot parken är byggnaderna fem våningar för att förbättra ljusförhållandena på

bostadsgårdarna samt för att parkstråket är relativt smalt. Förskolan ligger i anslutning till parken och är i två våningar.

Planområdet innehåller totalt ca 60 000 m² ljus (ovan mark) bruttototalarea (BTA) fördelat på planförslagets nya kvarter och den befintliga fastigheten Proppen 4:

De nya kvarteren

Innehåller ca 40 800 m² BTA, varav 40 000 m² BTA bostäder (inklusive butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningarna) och 800 m² BTA förskola. Detta innebär ca 440 lägenheter varav hälften är hyresrätter.

Proppen 4

Innehåller drygt 2 000 m² BTA för bostadsändamål, knappt 12 000 m² BTA för kontorsändamål, som kan nyttjas för industri så länge bostäder inte finns inom fastigheten, samt 5.600 m² BTA kontorsytor som, när industriverksamheten upphör, kan användas för bostäder.

Planområdet omfattar en yta om ca 2,6 ha. Av denna yta är ca 1,9 ha kvartersmark, 0,2 ha gatumark samt 0,5 ha parkmark. Exploateringstalet är ca 3,0 vilket innebär en högre exploatering än inom andra delar av Hammarby Sjöstad; Sickla Udde ca 2,2 och Sickla Kaj och Kanal ca 2,5 men lägre än inom Hammarby Gårdsområdet ca 3,2.

Kommersiella lokaler och service

Planförslaget anger att bottenvåningarna längs Hammarby allé ska innehålla lokaler för butiks- och verksamhetslokaler.

Kommunal service finns i form av en förskola placerat i anslutning till parken, innehållande 4 avdelningar för totalt ca 80 barn. En kommunal skola och förskola (barn i åldern 1-16 år) planeras inom angränsande detaljplan för kvarteren Godsfinkan och Kölnan i öster. Skolan beräknas vara klar hösten/vintern 2006.

Närmaste centrumbildning finns vid Sickla Kaj eller Gullmarsplan.

Kommunikationer och biltrafik

Planområdet ligger ungefär mitt emellan Tvärbanans hållplatser "Mårtensdal" och "Luma". Infart till garagen i kvarteren sker från Redargatan respektive Heliosgatan, för att i möjligaste mån minska trafiken vid förskolan.

Parkering

Parkering anordnas i garage under kvarteren. Förslaget innehåller totalt drygt 180 platser i de nya bostadskvarteren, vilket ska motsvara ett parkeringstal för området på 0,12 platser/ rumsenhet (ger 0,48 platser/ lägenhet generellt räknat 4 rumsenheter per lägenhet). För kontor- eller verksamhetsbebyggelsen (Proppen 4) beräknas 8-10 platser per 1000 kvm BTA. För bostadsbebyggelsen beräknas samma parkeringstal som i övriga kvarter. Området förutsatt anslutas till bilpoolsystemet inom Hammarby Sjöstad. Längs lokalgatorna anordnas parkeringsplatser för besökande.

Tillgänglighet

Gång- och cykelstråket söder om kvarteret har en lutning på ca 1:40-1:50 från Heliostorget i öster till anslutningen till Textilgatan i väster. Redargatan i västra delen av planområdet har en lutning på 1:40-1:50 och mittengatan lutar mindre än 1:50.

Förbindelsen mellan Redargatan och gång- och cykelstråket har dock en något brantare lutning på drygt 1:30.

Möjlighet till angöring inom 10 meter finns till samtliga entréer inom planområdet. För den byggnad (HSB Bostad) som ligger mot parken i mittenkvarteret finns dock inte parkeringsmöjlighet inom detta avstånd (två trapphus).

Under eller i anslutning till byggnader längs omgivande gator byggs parkeringsgarage. För byggnaderna längs parkstråket är den ena byggnaden kopplad till garage, den andra är det inte (två trapphus).

Trapphus mellan gata och gård har genomgående entréer, med undantag av två trapphus i det östra kvarteret. Byggnader vid parkstråket har entréer mot gården.

Miljökonsekvenser

En särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhör planförslaget. Här återges en sammanfattning av MKB:n, i övrigt hänvisas till rapporten i sin helhet.

Miljöförvaltningens bedömning är att störning från närliggande verksamhet, trafikbuller och markföroreningar är det väsentligaste miljöaspekterna att belysa i MKB:n

Närliggande verksamhet

Bostäderna gränsar till den del av Hammarby industriområde som kommer att vara kvar. I den västra delen av planområdet finns ett tryckeri som släpper ut VOC, flyktiga organiska kolväten. Tryckeriets utsläpp, tillsammans med bakgrundshalterna, ger halter inom planområdet som ligger långt under rekommenderad nivå. Halterna är så pass låga att de inte bedöms orsaka någon påverkan på hälsan. Däremot finns risk för att utsläppen orsakar luktstörningar. Eftersom det finns ett antal osäkerhetsfaktorer bör frågan utredas vidare i samband med att byggnaderna färdigställs. Föreligger fortfarande risk för luktstörningar bör åtgärder genomföras, exempelvis flytt av utsläppspunkt.

Lackeringsverksamheten i fastigheten Påsen 10 medför utsläpp av lösningsmedel genom ventilation över tak. Omfattningen är inte så stor att utsläppen medför hälsokonsekvenser för de boende i Proppen men lukten skulle tidvis kunna bli störande. En överenskommelse har bl a med anledning av detta träffats mellan Staden och fastighetsägaren till Påsen 10 om evakuering av lackeringsverksamheten under 2006.

Industriområdet söder om planområdet innebär en osäkerhet eftersom verksamheterna kan komma att ändras. Trenden verkar dock vara att området delvis omvandlas till kontor. Befintliga verksamheter består bland annat av grossiströrelser vilka genererar transporter. Ca 30-35 transporter om dagen förekommer vilket är så pass lite att de ekvivalenta ljudnivåerna inte innebär något problem. Avståndet mellan planerade bostäder och befintliga lastkajer är dock ca 25 meter som närmast och de maximala ljudnivåerna kan uppgå till 71 dB(A). I de fall transportererna sker mellan 22:00-07:00 ligger det över riktvärdet för externt industribuller och kan ge upphov till störning. Åtgärder för att minska bullret kommer utredas vidare. Byggs den södra bostadsdelen av Proppen 4 medan Posten och tryckeriet fortfarande finns kvar, finns risk för bullerstörningar för de bostäder som ligger närmast lastgården. De maximala ljudnivåerna uppgår här till 76-80 dB(A). För att förbättra ljudmiljön för de nedre

våningarna planeras en skärm mot lastgården. Denna skulle även fylla en funktion som visuell avskärmning.

Trafikbuller

Trafikbullret överskrider riktvärdet för god boendemiljö, 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vid fasader mot Hammarby Allé och Heliosgatan. En planbestämmelse garanterar dock att riktvärdena för inomhusbuller klaras. Bostadshusen har placerats och utformats så att de bildar en sammanhängande avskärmning mot gatorna och lägenheterna kommer att ha en "tyst" sida mot gården där ekvivalentnivån väntas bli väsentligt lägre än 55 dB(A).

Markföroreningar

Marken i kvarteret Proppen är förorenad av främst metaller, PAH och olja. Halterna överskrider Naturvårdsverkets riktvärden och marken kommer att saneras innan området exploateras. I angränsande markområde har stora mängder skrot och byggavfall påträffats och misstanke föreligger om att liknande skrot kan finnas även inom Proppen. Planens genomförande medför en väsentlig förbättring eftersom föroreningarna och eventuellt skrot tas om hand på ett kontrollerat sätt. Risken för att föroreningar sprids minskar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. De nya bostadskvarteren kommer upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse. Utöver avgäldsunderlaget har staden intäkter från anläggningsarbeten.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för markförvärv, evakuering, utredning, projektering, sanering, rivning av betonggrunder, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator, park och konst i parken, anslutningsavgifter samt fastighetsbildning.

Gatu- och fastighetskontoret bedömer att detaljplanen kommer ha ett nettoöverskott.

Preliminär tidplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för Gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet preliminärt första kvartalet 2005.

Området är idag till stora delar bebyggt med provisoriska studentbostäder. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) uppförde hösten 2001 510 stycken studentbostäder i trämoduler. Staden har tecknat ett arrendekontrakt med SSSB till och med år 2005. Staden lovade dock att erbjuda SSSB ersättningsplats för byggnaderna om arrendet skulle sägas upp. Gatu- och fastighetskontoret har undersökt ett antal ersättningsplatser inom Stockholms kommun med utgångspunkt att flytta studentbostäderna under sommaren 2005.

Direkt efter flytten av studentbostäderna påbörjas sanerings- och schaktarbeten vilket övergår i arbeten för arbetsgator och ledningar. Förutsatt att studentbostäderna kan

flyttas under 2005 bedöms stadens arbeten med arbetsgator och ledningar vara klara våren 2006 lagom till första byggstart. Husbyggnationen i detaljplan Proppen kommer påbörjas etappvis med några månaders fördröjning mellan kvarteren för att mildra trängsel och logistikproblem. Första inflyttning planeras till sommaren 2007 förutsatt att studentbostäderna evakueras 2005. Stadens arbeten med finplaneringen av gator och parker påbörjas strax före första inflyttning så att de nya sjöstadborna kan få en draglig närmiljö.

Kontorets synpunkter och förslag

Gatu- och fastighetskontorets medverkan i detaljplanearbetet medför att synpunkter har framförts under hand. Dock finns det delar i planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Evakueringen av studentbostäderna

En förutsättning för genomförande av detaljplanen är evakueringen av studentbostäderna. Det är av största vikt att stadens olika förvaltningar, nämnder och bolag samarbetar för att möjliggöra en flytt.

Bostäder i bottenvåningen mot Hammarby allé m m

Gatu- och fastighetskontoret har vintern 2003-2004 i samråd med Stadsbyggnadskontoret gjort en utredning angående kommersiella lokaler, främst butikslokaler i Hammarby Sjöstad eftersom det finns en oro bland butiksinnehavare och fastighetsägare för överetablering och därmed risk för tomma lokaler, vilket förutom ekonomiska problem är negativt för stadsmiljön i området. Utredningen visar att om man har krav på lokaler i samma omfattning som i de första etapperna är det stor risk för en överetablering.

Det finns i de tidigare detaljplaneområdena 73 olika lokaler. Huvuddelen, för närvarande ca 60 lokaler är ändå uthyrda, om än till hyror som understiger självkostnaderna. Utredningen bygger på intervjuer med butiksinnehavare och i viss mån fastighetsägare. Lokalytan i huvudsak i bottenvåningarna i hittills färdiga kvarter är ca 12 000 m². Idag bor ca 5 500 personer i Hammarby Sjöstad söder om Hammarby sjö. I de kvarter som nu är detaljplanerade finns redan ytterligare 12 000 m² lokaler. Dessa kvarter inrymmer ca 2 000 nya lägenheter med en beräknad befolkning på 4-5 000 personer. Detta innebär ca 24 000 m² lokaler på en befolkning på ca 10 000 invånare. Enligt gängse nyckeltal för butiksetableringar är befolkningsunderlaget mycket lågt i förhållande till lokalytan om denna i huvudsak utgörs av restauranger, butiker o.dyl så som till stor del är fallet i de färdiga kvarteren. Gatu- och fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret är mot denna bakgrund överens om att i Hammarby Sjöstad minimera kravet på lokaler till bottenvåningarna i centrala stråk med mycket gångtrafik samt att också medge annan lokalanvändning än butiker i dessa lägen.

I planförslaget för Proppen anser Stadsbyggnadskontoret att det bör vara tvingande med kommersiella lokaler längs hela fasaden mot Hammarby allé. Gatu- och fastighetskontoret anser att bostadsanvändning i bottenvåningen mot Hammarby allé bör tillåtas om man kan hitta en tekniskt och estetiskt bra lösning på detta samt att det ska vara tillåtet men inte tvingande med kommersiella lokaler i bottenvåningen mot Hammarby allé.

Utökning av parkområdet m m

Gatu- och fastighetskontoret förhandlar med företrädarna för fastigheterna Påsen 7 och 8 (tomträtter) samt Påsen 9 och 10 (äganderätter) om möjligheten att reglera fastigheterna så att den planerade parken i detaljplan Proppen kan utökas. Förändringen är motiverad av att de planerade bostäderna i vissa fall hamnar förhållandevis nära befintliga byggnader med småindustriell verksamhet. I och med att parken utökas kan mötet (avståndet ökas) mellan befintlig verksamhet och planerade bostäder mildras samtidigt som utrymme ges för att lösa den bullerproblematik som tas upp i miljökonsekvensbeskrivningen. Förändringarna kommer redovisas i den kommande planutställningen.

I övrigt har Gatu- och fastighetskontoret inga invändningar mot planförslaget och mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

För den som vill se detaljplaneförslaget i sin helhet vänligen kontakta handläggaren Marcus Nordlund, tel 508 264 34 eller maila marcus.nordlund@gfk.stockholm.se

SLUT