



Handläggare: Gunilla Wastesson 2001-04-27
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 50826202
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se

Dnr 01-512-1188 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för kv Godsvagnen 10 m m inom Hammarby Sjöstad,
S-Dp 1999-01354-54**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadskontoret.
2. Gatu- och fastighetsdirektören ges i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Idestrands Fastighets AB för detaljplanens genomförande.

Olle Zetterberg

Bertil Strid
stf

Gunilla Wastesson
stf

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadskontoret har skickat ett förslag till detaljplan för del av kv Godsvagnen m m för yttrande senast den 14 maj 2001. Planförslaget medger nya byggrätter för kontor och verksamheter i anslutning till befintlig byggvaruhandel. Planförslaget har upprättats i enlighet med tidigare träffat avtal med Idestrands avseende förlikning i expropriationstvist.

Kontoret godkänner planförslaget under förutsättning att avtal om detaljplanens villkor kan träffas med för staden acceptabla villkor. Förhandlingar pågår med Idestrands om ansvarsfördelning för vissa anläggningar m m. Kontoret har även i övrigt vissa synpunkter på planförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för kv Godsvagnen 10 m m inom Hammarby Sjöstad för yttrande senast den 14 maj 2001. Detaljplanen upprättas som en följd av avtal med Idestrands Fastighets AB enligt vilket parterna skall verka för att en ny detaljplan upprättas för området.

I juni 2000 träffades ett förlikningsavtal mellan staden och Idestrands Fastighets AB med anledning av expropriationstvist. Enligt detta avtal erhöll Idestrands en ersättningsfastighet, Godsvagnen 10 i Hammarby Sjöstads befintliga verksamhetsområde, och viss ersättning av staden. I ett till förlikningsavtalet bilagt avtal förbinder sig parterna att verka för att en ny detaljplan antas för Godsvagnen 10 i huvudsak enligt skisser bilagda avtalet. Idestrands förbinder sig att senast år 2006 ha påbörjat ny- och ombyggnad i överensstämmelse med detaljplanen.

Planförslaget

Detaljplaneförslaget möjliggör nya byggrätter för kontor och verksamheter i anslutning till befintlig byggvaruhandel och längs kommande parkstråk, som delvis ingår i planen. Heliosvägen får en förändrad sträckning i överensstämmelse med program för detaljplanläggning för Hammarby Sjöstad för anpassning till kommande byggrätter i angränsande planer.

Förslaget innehåller ca 40.000 m² BTA för kontor industri och handel, inklusive befintlig bebyggelse. 3.500 m² BTA rivs och 30.000 m² BTA är nya ytor. Parkeringsplatser uppgår till 5 platser /1000 m² BTA för kontor och 20 platser /1000 m² BTA för handel. Bestämmelser för skydd mot emissioner och buller har satts mot parken.

Miljökonsekvensbeskrivningen behandlar trafik och transporter samt markföroreningar. Enligt denna bör avskärmning mellan parkstråket och transportområdet studeras omsorgsfullt med avseende på ljuddämpning och utseende. Trafikrörelsernas inverkan på parkstråkets luftkvalitet behöver studeras vidare. De markprover som hittills analyserats visar inte på några anmärkningsvärda föroreningshalter.

Staden är huvudman för allmänna platser. Heliosvägens omläggning beräknas vara färdigställd 3 kv 2003 och parkstråket år 2005.

För genomförandet erfordras avtal med Idestrands som ägare till Godsvagnen 10 avseende reglering av ansvarsfördelning beträffande vissa anläggningar. Avtal erfordras även med Birka Energi om flyttning av en elnätstation.

Karta

Konsekvenser

Ekonomiska

Det ekonomiska utfallet beror på hur kommande avtal mellan staden och Idestrands utformas. Förhandlingar pågår om ansvars- och kostnadsfördelning av bl a flyttning av elnätstation, gatubyggnadskostnader samt ett betongdäck över vändplan för att skapa en bättre miljö och möjliggöra parkering på däck.

Utgifterna för staden består i huvudsak av utgifter för utbyggnad av gator och parker samt omläggning av ledningar. Stadens inkomster består av värdet av tillkommande byggrätter p g a Heliosvägens omläggning. Dessa värden tillfaller angränsande planområden.

Miljö

Idestrands verksamhet bedöms alstra ca 20 fordonsrörelser med långtradare per dygn och ca 140 fordonsrörelser med lastbilar per dygn. Uppställningsplats och vändplan gränsar till parkmark, varför åtgärder krävs för att minimera störningar. Norr om Godsvagnen 10 kommer Miljözon att införas, vilket innebär att tunga transporter till området endast kommer att ske via Virkesvägen – Heliosvägen.

För eventuella markföroreningar kommer åtgärdsprogram att utarbetas.

Måluppfyllelse

Detaljplanen upprättas i enlighet med det avtal som tecknats med Idestrands. Detaljplanen medför att byggrätten inkräktar på parkstråket norr om fastigheten i förhållande till det program för detaljplanläggning för Hammarby Sjöstad som upprättats. Ett något smalare parkstråk kommer dock att anläggas.

Omvandlingen från en industrifastighet till en fastighet med ett större inslag av handel och verksamheter stämmer väl med utvecklingen av stadsdelen i övrigt.

Detaljplanen medför utgifter för staden, men inga inkomster som tillfaller denna detaljplan. Det ekonomiska utfallet är beroende av resultatet av de förhandlingar som förs med Idestrands. Investeringarna är inte större än att de endast marginellt påverkar ekonomin för projektet som helhet.

Kontorets förslag/synpunkter

Eftersom kontoret medverkat i utarbetandet av detaljplaneförslaget har kontorets synpunkter i olika frågor underhand förts fram och i huvudsak kunnat beaktas. Tillstyrkan förutsätter dock att avtal om genomförande med för staden acceptabla villkor kan träffas med Idestrands.

Det avtal som tecknades med Idestrands i samband med förlikningen reglerar inte alla frågor som erfordras för genomförande av detaljplanen. Det gäller t ex det område som utgör vändplan för lastbilar och som enligt planförslaget förses med körbart bjälklag med parkering. Äganderätt / upplåtelseform och kostnadsansvar återstår att reglera. Planförslaget utgår från ett förslag till lösning som parterna bedömer vara optimalt, men en förutsättning för dess genomförande är att parterna kommer överens om fördelning av ansvar och kostnader. Detsamma gäller flyttning av en befintlig nästation inom fastigheten Godsvagnen 10 vid Virkesvägen. Genom ombyggnad av Heliosvägen och Virkesvägen erhålles standardförbättringar i gatunätet. Den blivande parken skapar en god miljö för de nya verksamhetslokalerna. Eventuella ersättningar för utbyggnaden av dessa anläggningar regleras inte heller i tidigare avtal. Förhandlingar har inletts med Idestrands, men något förslag till avtal har ännu inte upprättats. Kontoret föreslår att erforderligt avtal tecknas av gatu- och fastighetsdirektören.

Genom planförslaget medges ca 6000 m² BTA för handelsändamål. Till hur stor del detta kommer att utnyttjas vid ett bygglov är oklart. Handelsändamål alstrar mycket trafik och kräver mycket parkering. Om handelsändamål utnyttjas förutsätter därför planförslaget att fastigheten förses med ett större antal parkeringsplatser. Kontoret anser det vara positivt med den möjlighet planen medger till butiksetablering, men hyser en viss oro för att en etablering av butiker av en karaktär som inte är önskvärd i området kan komma att bli följden i ett långt perspektiv. Det vore därför önskvärt med någon möjlighet till begränsning av handelsändamålet om detta behövs med hänsyn till parkeringssituationen.

Norr om fastigheten Godsvagnen 10 föreslås ett parkområde som är en del av ett öst-västligt parkstråk i stadsdelen. Norr om parken planeras nya bo-

stadskvarter. För blivande bostäder är det av yttersta vikt att parken får en god miljö och en god luftkvalitet. Stor omsorg måste därför läggas både vid estetiska värden och vid avskärmning av buller och avgaser från trafikrörelserna inom fastigheten Godsvagnen 10.

Planförslaget medger industriverksamhet. Detaljplanen bör dock styra att ingen verksamhet medges som kan utgöra någon begränsning för bostadsanvändning och/eller skola i angränsande detaljplaner.

Enligt genomförandebeskrivningen kommer ledningar att läggas i Heliosvägens nya sträckning redan under 2001, d v s innan detaljplanen vunnit laga kraft. Detta genomförs som ett led i genomförandet av Hammarby Allé. Heliosvägen kommer dock inte att färdigställas förrän 2003.

SLUT