



Handläggare: Anna Haag 2001-08-01  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 508 262 93  
anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

Dnr 99-511-2864 Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Yttrande över förslag till detaljplan för Sickla Park inom  
Hammarby Sjöstad, S-Dp 1999-08783-54**

---

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Anders Berglund  
tf

Kerstin Blix  
tf

**SAMMANFATTNING**

Ett förslag till ny detaljplan för Sickla Park, Hammarby Sjöstad, har remitterats till gatu- och fastighetskontoret. Remisstiden varar fram tom 22 augusti 2001. Förslaget syftar till att möjliggöra byggandet av bostäder, studentbostäder och verksamhetslokaler samt lösa Båtbyggargatans och Tvärbanans anslutning till Hammarby Fabriksväg. Planförslaget omfattar 360 lägenheter, varav 164 studentbostäder, samt 10 000 kvm kontor, icke störande hantverk och småindustri.

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.

- ? Cykelparkering skall ordnas inom kvartersmark med 1,5 platser per lägenhet.
- ? I det nordöstra hörnet av kvarteret Forsen bör karaktären av marken mellan lokalgatan och huskropparna diskuteras närmare. Ev. bör det

Bilaga 1: Plankarta  
Bilaga 2: Karta

# S

istället för allmän platsmark vara kvartersmark. Se markering på karta i bilaga 2.

Planförslagets intäkter är osäkra då markanvisningen för kvarteret Vågskvalpet ej är klar.

I samband med markanvisningen av kvarteret Vågskvalpet kan Gatu- och Fastighetskontoret komma att ha synpunkter på utformningen och användningen av det kvarteret.

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

Gatu- och fastighetskontoret begärde i december 1999 att stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan för området Sickla Park inom Hammarby Sjöstad. Syftet med planen är att möjliggöra byggande av bostäder, studentbostäder och verksamhetslokaler samt lösa Båtbyggargatan och Tvärbanans anslutning till Hammarby Fabriksväg. Byggstart är planerad till 2003/2004. Planförslaget är nu ute på samråd och remiss tom den 22 augusti 2001.

### **Befintliga förhållanden**

Området som är ca 2,5 ha omfattar två kvarter, det norra kvarteret Forsen och det södra kvarteret Vågskvalpet. Mot parkområdet omfattar planen även en förskoletomt (kv Sjön). Tidigare utgjorde området en del av industriområdet Lugnet och användes i huvudsak till upplag och uppställningsplats för fordon. Inom området har bland annat ett asfaltsverk och en stenkross varit belägna. Idag finns det ingen bebyggelse inom området. Vissa delar används för upplag av bergkross och schaktmassor i samband med utbyggnaden av Södra Länken och Sickla Udde. Kvarteren ansluter till Sickla Park där betydande bestånd av befintliga stora ekar växer bland högt belägna stenhällar.

*Karta som visar befintliga förhållande*

Planförslaget berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark i området ägs av Stockholms Stad. Kommungränsen mellan Stockholm och Nacka har flyttats enligt beslut den 14:e maj 2001. Området är inte tidigare planlagt. Detaljplanen berör Dp Sickla Udde på Vävar Johans gata samt kv Sjön och delar av Sickla Park.

Befintlig avloppsledning och vattenledning, som försörjer Nacka kommun, inom området skall byggas om och förläggas i ett annat läge.

### **Markanvisning**

Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att anvisa mark avsedd för bostäder inom kvarteret Forsen till NCC Boende för uppförande av bostadsrätter och till Svenska Bostäder för uppförande av studentbostäder. Markanvisningsarbetet för kvarteret Vågskvalpet pågår under plansamrådet.

### **Planförslag**

Planen (se plankarta, bilaga 1) innehåller möjligheter att uppföra ca 360 nya lägenheter och lokaler för kontor, icke störande hantverk och småindustri med ca 10 000 kvm ljus BTA samt lokaler för kommersiell verksamhet i bottenvåningarna med ca 1 500 kvm ljus BTA. I kvarteret Sjön finns möjlighet att uppföra en förskola och kommersiella lokaler mot gatan om sammanlagt 1 000 kvm ljus BTA.

*Exempel på möjlig situationsplan över det blivande kvarteren Forsen och Vågskvalpet i sitt sammanhang med Sickla Udde*

### *Lägenheten, upplåtelser och byggherrar*

I det förslag som ligger till grund för detaljplanen rymmer kvarteret Forsen sammanlagt 268 lägenheter. Av dem avses 164 st att uppföras som kompaktlägenheter för studenter av Svenska Bostäder samt 104 st att uppföras som bostadsrätter av NCC. Kvarteret Forsen kommer att delas i två fastigheter. Kvarteret Vågskvalpet rymmer ca 95 lägenheter och

# S

ca 10 000 kvm ljus BTA för kontor, icke störande hantverk och småindustri. Markanvisningsarbete pågår.

## *Bebyggelsens utformning*

På grund av att de starkt trafikerade omgivande gatorna ger upphov till störande buller fungerar de högre byggnaderna som skärmar för den innanför liggande gården och lägenheternas sovrum och balkonger. Mot gårdarna är byggnaderna mer öppna och mot Vävar Johans gata ligger punkthus som lämnar öppna luftrum mellan gården och parken.

I båda kvarteren placeras bostäder mot Hammarby Fabriksväg och Vävar Johans gata. I kvarteret Forsen placeras bostäder även mot Båtbyggargatan. I kvarteret Vågskvalpet placeras lokaler för verksamheter som kontor, icke störande hantverk och småindustri mot Södra Länken. I bottenvåningarna mot Södra Länken, Hammarby Fabriksväg och Båtbyggargatan ska det finnas lokaler för kommersiell verksamhet.

## *Parker och gårdar*

Sickla Park innehåller hållmarker på en kulle som ligger söder om kvarteren Forsen och Vågskvalpet. Parkområdet innehåller ett flertal stora ekar. Flera av de större ekarna inom planen har givits en skyddsbestämmelse, men två ekar kommer att behöva fällas i samband med byggandet av Johan Vävars gata.

Gårdarna skall planteras med större träd på de ytor som inte tillåts byggas under. Bjälklagen över garage skall vara planterbara och utformas med gräs, buskar och mindre träd.

## *Gator, trafik och parkering*

Sickla Park är omgivet av trafik på Södra Länken, Hammarby Fabriksväg och Båtbyggargatan med 45-70 000 respektive 15 000 och 5-10 000 beräknade bilrörelser per dygn.

Angöring till de två kvarteren sker dels vid en lokalgata som löper parallellt med Hammarby Fabriksväg och Södra Länken dels vid Vävar Johans gata. Mellan kvarteren finns en sidogata med infarter till båda kvarterens garage. På lokalgatorna skall det finnas parkeringsmöjligheter vid kantsten (ca 80 st) och trädplantering. Parkering anordnas i kvarteren med 0,5 platser per lägenhet och 10 platser per 1 000 kvm ljus BTA. I kvarteret Forsen och Vågskvalpet planeras 140 respektive 150 parkeringsplatser i garage.

## *Genomförandefrågor*

### Organisatoriska frågor

Stockholms stad är genom gatu- och fastighetsnämnden huvudman för den allmänna platsmarken och har därvid ansvar för gator, torg och parker.

Tidplan

Remiss och plansamråd	kvartal 2, 2001
Beslut SBN och GFN	
Utställning	kvartal 3 2001
Beslut SBN och GFN	
Laga kraft för detaljplan	kvartal 4, 2001
Fastighetsbildning och bygglov	kvartal 1, 2002
Byggstart	kvartal 3, 2002

Fastighetsrättsliga frågor

Det norra kvarteret skall delas i två fastigheter. Markanvisningsarbetet som pågår under plansamrådet kommer att visa om det södra kvarteret skall delas i flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning skall bildas för planerad sopsugsanläggning och för omhändertagande av dagvatten. Övriga behov av servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrättsåtgärder får utredas i samband med planarbetet.

Markföreningar

Inom området har det bland annat funnits ett asfaltverk. En utredning av erforderliga saneringsarbeten, tidplan för arbetet utförs under planens remiss- och samrådstid. Saneringsarbetet skall samordnas med den provisoriska skolverksamheten på bollplanen i Sickla Park så att inga störningar för skolans verksamhet uppstår.

Ekonomi

Exploateringskostnaderna för projektet uppskattas till ca 60 Mkr, vilket avser kostnader för sanering, flytt av ledningar, utredning, projektering, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag, serviskostnader, administration samt anläggning av gator och parker.

Intäkterna har översiktligt uppskattats till 110 Mkr. Detta ger ett överskott på ca 50 Mkr, vilket motsvarar ca 100 tkr/lgh.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i samrådshandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa är buller, luftkvalitet, transport av farligt gods och grönstruktur.

Med anledning av Södra Länkens transporter av farligt gods har en särskild utredning av risk och säkerhet utförts. Riskbedömningen upprättades tidigt i planprocessen och byggnadernas placering och användning har anpassats till riskbedömningens avståndsrekommendationer.

Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på Södra länken, Hammarby Fabriksväg och Båtbyggargatan. I planförslaget har bebyggelsen slutna fasader mot omgivande gator så att gårdarna, förskoletomten, parken och bostäderna mot gårdssidan skyddas mot trafikbullret. De mest bullerutsatta byggnadernas användning har anpassats så att de planeras inrymma lokaler i stället för bostäder. Fasader och fönster med förstärkt

ljudisolering krävs dock för att dämpa bullret till acceptabel inomhusnivå. Enligt spridningsberäkningar för kvävedioxid från trafiken på Södra Länken kommer luftkvaliteten inom planområdet att med god marginal klara gränsvärdena i miljö kvalitetsnormerna.

Tidigare verksamheter i området har varit sådana som ofta orsakar föroreningar i marken. Området är dessutom utfyllt med massor av okänt ursprung. Då förorenad mark undersöks och tas om hand medför genomförandet av planen en väsentlig förbättring av situationen i området.

I väster gränsar planområdet till Sickla Park (Ekbacken), ett naturområde med bitvis mycket höga naturvärden. Ett av de mest värdefulla områdena ligger väster om den planerade gång- och cykelvägen. Detta område skall inte påverkas av utbyggnaden. Planförslaget har anpassats inom planområdet men trots det kommer två ekar att behöva fällas i samband med byggandet av Johan Väwares gata.

### **Måluppfyllelse**

Detta planförslag är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad som när den är färdigutbyggd kommer att innehålla ca 8.000 lägenheter för ca 20.000 invånare. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till bostadsområde och park. Miljömålen uppfylls till stor del inom denna detaljplan. Utbyggnaden har anpassats så att naturmark och grönytor påverkas minimalt och marken i området kommer att renas från föroreningar i sådan grad att den inte utgör någon risk för de boende. För att uppfylla målet att minska antalet transporter så planeras bla attraktiva stråk för cykel och gångtrafik inom området. Bullermålet är svårt att nå pga den omgivande trafiken, tex vid fasaderna mot omgivande gator överskrider trafikbullret riktvärden för god boendemiljö. Gårdarna klarar dock riktvärdena och med hjälp av bullerskyddsåtgärder kan riktvärden för inomhusmiljö klaras. Hammarby Sjöstads ekonomiska mål (att underskottet ska vara högst 125.000 kr/lägenhet samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lägenhet), formulerat i projektets framgångskriterier, uppfylls i detta detaljplaneområde. Denna plan ger med sitt överskott ett positivt bidrag till utbyggnaden av Hammarby Sjöstad.

### **Kontorets förslag/synpunkter**

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

- ? Cykelparkering skall ordnas inom kvartersmark med 1,5 platser per lägenhet.
- ? I det nordöstra hörnet av kvarteret Forsen bör karaktären av marken mellan lokalgatan och huskropparna diskuteras närmare. Ev. bör det istället för allmän platsmark vara kvartersmark. Se markering på karta i bilaga 2.

Planförslagets intäkter är osäkra då markanvisningen för kvarteret Vågskvalpet ej är klar.

Kontoret har begärt in anbud för försäljning av kv Vågskvalpet. Utvärdering av dessa pågår f n. I samband med markanvisningen av detta kvarter kan Gatu- och Fastighetskontoret komma att ha synpunkter på utformningen och användningen av kvarteret. Markanvisningsärendet beräknas föreläggas gatu- och fastighetsnämnden senast oktober 2001.

Genomförandebeslut planeras till 4:e kvartalet 2001.

För den som vill se detaljplaneförslaget i sin helhet vänligen kontakta handläggaren Anna Haag, tel 508 262 93 eller mail [anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se](mailto:anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se)

**SLUT**