



Handläggare: Yussuf Hassen 2002-03-26
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
yussuf.hassen@hammarbysjostad.stockholm
.se

Dnr 99-511-2667 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Hammarby Gård inom Hammarby Sjöstad, Remissvar
S-Dp 2000-04642-5**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kontoret föreslår att

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss för ny detaljplan av Hammarby Gård inom Hammarby Sjöstad.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för Hammarby Gård, Hammarby Sjöstad, har remitterats till gatu- och fastighetskontoret. Remisstiden varar till 11 mars 2002. Förslaget syftar till att skapa en stadsbebyggelse med stenstadens kvaliteter såsom ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service kombinerat med att tillvarata vattenutblickar och möjligheten att skapa en ny parkmark. Planförslaget innehåller ca 1200 lägenheter och ca 35.000 m² nya verksamhetsytor.

Gatu- och fastighetskontorets medverkan dels under arbetet med parallella arkitektuppdraget för området dels i detaljplanearbetet medför att synpunkter har framförts under hand. Dock finns det delar i planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Pågående utredningar kan komma att påverka kajens upprustning och den i planförslaget redovisade vattenanläggningens (s k Dockan) omfattning och utformning.

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. Planens ekonomiska utfall är den bästa hitintills för stadsdelen. Detta beror framförallt på stort andel bostadsrätter och hög köpeskilling för mark i attraktiva lägen nära vatten. Hammarby Sjöstads ekonomiska mål, att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lägenhet samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lägenhet, uppfylls således i detta delprojekt. Dock uppfylls fortfarande detta ej för stadsdelen som helhet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan som möjliggör ny bostadsbebyggelse, kontors-, butik och lokalytor för Hammarby Gård (Hammarby Sjöstad) i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Remissen ska besvaras senast den 11 mars 2002.

Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug 1996". I programmet redovisades för berört område sex nya bostadskvarter och två större kontor och verksamheter i den västra delen av området.

Som del i det inledande planarbetet har under 2000/2001 genomförts parallella arkitektuppdrag.

Översikt över Hammarby Gård

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Hammarby Gård 6,7,8 och del av 11 samt kajen och vattenområdet norr om dessa. Området omfattar (exkl vatten) en yta på ca 13,6 ha. Merparten av bebyggelse utgörs av industri och lagerlokaler. En stor del av företagen är verksamma inom bygghandel och IT. Några byggnader har ett kulturhistoriskt värde. En byggnad, i nordöstra delen av planområdet, är i 2 souterrängplan med en grov betongstomme med pelarsystem.

Kajen längs Södra Hammarbyhamnen, från Lumaparken till Skanstullsbron, uppfördes då Hammarby kanal byggdes mellan 1922 och 1928. Kajens skick varierar. Vissa delar kan repareras medan andra bör bytas ut. Urspolning av grundvatten och erosion har underminerat kajens grundläggning.

Markanvisning

Området ägs dels av staden (38%), dels av Induco AB (62%), som är ett helägt dotterbolag till Wihlborgs Fastigheter AB (Wihlborgs). Den västra delen av planområdet, mellan Redargatan och Hammarby Kajväg, ägs helt Wihlborgs. För den resterande östra delen har ett samarbetsavtal träffats mellan staden och Wihlborgs avseende exploatering av delområdet. Stockholms Hamn AB äger och har förvaltningsansvaret för kajanläggningen i området.

Staden har inom planområdet anvisat mark till fyra byggherrar: Byggnadsfirman Erik Wallin (Wallin), Riksbyggen, Veidekke och SKB. Wihlborgs har hittills inlett samarbete med HSB, Folkhem och PEAB.

Planförslag

Planförslaget syftar till att skapa en stadsbebyggelse med stenstadens kvaliteter såsom ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service kombinerat med att tillvarata vattenutblickar och möjligheten att skapa en ny parkmark. Planförslaget innehåller ca 1200 nya lägenheter och ca 35.000 m² nya verksamhetsytor. Förslaget möjliggör anläggande av ett nytt planområde med koppling till ny vattenanläggning och kaj med strandpromenad samt erforderligt gatunät.



Planillustration, Stockholms stadsbyggnadskontoret

Plan och kvartersutformning

Planförslaget uttrycker en strävan att förena innerstadens kvartersformer, täthet och offentliga liv med utblickar och möjlighet till solljus och grönska. Detaljplaneförslaget redovisar 10 kvarter varav 8 för i huvudsak bostäder och en i stort sett slutna kvartersutformning. Våningsantalet varierar mellan 4 och 8 våningar.

Lägenheten, upplåtelser och byggherrar

Planområdet innehåller bostäder, ca 1200 med total BTA om ca 117.000 m² BTA och kontor, verksamheter och service om ca 35.000 m² BTA. Förslaget innehåller ca 115-175 hyreslägenheter och ca 185-275 bostadsrättslägenheter (exkl Wihlborgs).

<u>Byggherre</u>	<u>antal lägenheter</u>	<u>Upplåtelse</u>
Riksbyggen	75-125	bostadsrätter
	40-50	hyresrätter
Veidekke	50-70	bostadsrätter
SKB	75-125	kooperativa hyresrätter
Wallin	60-80	bostadsrätter
Wihlborgs	640	sannolikt endast bostadsrätter

Inom planområdet planeras gruppboheter för utvecklingsstörda.

Bostadsgårdar

Förslaget innehåller i princip slutna kvarter där angränsningen mellan allmän och privat mark är tydlig. Gårdsytan i kvarteren uppgår till ca 12-15 m² per lägenhet (100 m²).

De offentliga stadsrummen

Parkrummet, Hammarbyterrassen

Diagonalt genom området skapas ett, för området centralt parkrum som ansluter till samtliga kvarter, Hammarbyterrassen. Själva parkmarken utgör

ca 7% av marken inom planområdet, men den omgivande lokalgatan är en del av stadsrummet. Då parkmarken inom planområdet är relativt liten i jämförelse med tidigare etapper i Hammarby Sjöstad måste lektytor skapas på gårdar. En större lekplats finns i Lumaparken.

Vattenrummet "Dockan"

Centralt i området, mellan kajen och Hammarby Allé anläggs ett konande stadsrum med vattenanläggningen "Dockan" i dess norra del. Denna vattenanläggning står i förbindelse med Hammarbyleden och därmed Hammarby Sjö. Möjlighet skapas för fritidsbåtar att köra in i Dockan och lägga till vid gästbrygga. Genom gradäng och trappsysteem skapas möjlighet att komma nära vattenytan.

Kajen, gator, trafik och parkering

Från Lumaparken till Skanstullsbron rustas och iordningställs kajen för att rymma biltrafik och separat gång- och cykeltrafik. Kajen får funktion både som lokalgata, park och flanörstråk. En totalkajbredd av 14m och 6m utanpåliggande träbrygga. En körbar bro skapas där Dockan mynnar ut i Hammarbyleden. En separat gång- och cykelstråk passerar inom området längs kajen. I övrigt utformas lokalgator för blandtrafik. Inom varje kvarter ska finnas uppställningsplatser för 1,5 cyklar per lägenhet.

Planförslaget innehåller ett högre parkeringstal än tidigare etapper av Hammarby Sjöstad. Parkeringsgarage anordnas för bebyggelsen separat för varje kvarter med ett parkeringstal om ca 0,5 platser per lägenhet (100m²). För kontorsbebyggelsen uppnås ett parkeringstal om ca 6 bilplatser per 1000 m² BTA. Planförslaget innehåller minst 150 besöks- och angöringsplatser på gatumark.

De fyra lokalgatorna är 18m breda. Lokalgatan i parkrummet är 10m bred. Lokalgata kring vattenrummet är 10m bred.

Bebyggelse i området ligger (fågelvägen) inom maximalt 250-280m avstånd till hållplats i Lumaparken i öster och hållplats mitt för Birka Energis anläggning väster om planområdet. En skyttel planeras mellan Tullgårdsgatan, i Norra Hammarbyhamnen, och Lumagatan, direkt öster om planområdet.

Service

Stadsförvaltningen har inte några lokalbehov för kommunal service inom planområdet. Då alla bottenvåningar inom området får användas för ej störande verksamhet finns möjligheter att i ett senare skede skapa lokaler för kommunal service inom området. En fristående förskola planeras i angränsande detaljplan för Luma.

Tillgänglighet

Inom planområdet uppfylls lutningen 1:40-1:50 i huvudsak medan delar av gatorna mellan Hammarby Allé och kajen har lutning med max 1:20 på

grund av befintliga nivåförhållanden. God tillgänglighet till entréer skapas inom planområdet. Alla entréer nås med ett angöringsavstånd på högst 10m.

Genomförande

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, dvs med andra etapper inom Hammarby Sjästad. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Första byggstart planeras i de mellersta kvarteren. Byggstart i de västra kvarteren antas komma sist i utbyggnaden. Utbyggnaden sker alltså successivt västerut och i takt med utbyggnaden kommer också färdigställandet av parken, Hammarbybyterrassen.

Den planerade kajreoveringen och byggande av "Dockan" förutsätts ha genomförts före byggstart av berörda kvarter, alternativt samordnas vid produktion av dessa kvarter. Vid husproduktionsstart inom Hammarby Gård kommer Hammarby Allé att vara färdigställd. Detta kommer att påverka schaktning/grundläggning och transporter.

För genomförande av detaljplanen har följande översiktliga tidplan upprättats:

Detaljplan, remiss och samråd	1 kv 2002
utställning	3 kv 2002
Godkännande eller antagande av detaljplan i SBN	4 kv 2002
(Antagande i KF	1 kv 2003)
Genomförandebeslut, GFN	3 kv 2003
Detaljplan vinner laga kraft	4 kv 2002
Kajreovering och "Dockan"	1 kv 2004
Markarbeten påbörjas (sanering)	4 kv 2002
Fastighetsbildning/bygglov	4 kv 2003
Byggstart (husproduktion)	1 kv 2004

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Markåtkomst

Genom ett tidigare avtal mellan staden och Wihlborgs har staden överlåtit delar av planområdet med äganderätt till Wihlborgs. Inom de centrala delarna av planområdet har staden förvärvat byggnaderna från tomträttsinnehavaren, Wihlborgs, samt överenskommit att tomträtten skall upphöra att gälla. Kajanläggningen inom området ägs av Stockholms Hamn AB.

För detaljplaneförslagets genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

1. Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som ska erhålla tomträtt, SKB och

- Riksbyggen och äganderätt, Riksbyggen, Viedekke och Wallin.
2. Överenskommelse om exploatering mellan staden och Wihlborgs.
3. Överenskommelse om exploatering mellan Wihlborgs och respektive byggherre.
4. Överenskommelser om gemensamhetsanläggning för garage och gård.
5. Servitutsavtal avseende nätstation.
6. Servitutsavtal avseende pumpstation.
7. Överenskommelse om kajrenovering mellan staden, Wihlborgs och Stockholms Hamn AB.

Konsekvenser

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Ekologigruppen Ekoplan AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. MKB:n ingår i planhandlingarna. Miljöförvaltningen har föreslagit ett program för MKB. I detta bedöms frågor rörande trafikbuller, störningar från Hammarbyverket samt markföreningarna vara viktigast att utreda.

Planförslaget innebär omfattande ändringar av området. Området som idag domineras av lager och kontor övergår till en tät stadsmiljö med en dominans av bostäder. Den täta bebyggelsen möjliggör ett effektivt utnyttjande av infrastruktur som transport, energi, avlopp och avfall. Stadens mål för buller och mål för reaktion i tät bebyggelse uppnås. Prover tagna inom ramen för den för området utförda markmiljöundersökningen tyder på att markföroreningarna är begränsade. Förändringen av planområdet möjliggör sanering av förorenad mark och nya dagvattenssystemlösningar. Planförslaget gynnar både den biologiska mångfalden och den rekreativa miljön.

Verksamheten vid Hammarbyverket har identifierats som det enda riskobjekt som kan tänkas påverkas av planerad bebyggelse. Planförslaget har utformats med hänsyn till riskerna. Genom att förlägga verksamheter och inte bostäder närmast verket, samt genom bestämmelser om fasadbeklädnader, m.m , uppfylls länsstyrelsens riktlinjer för säkerhet.

Förslaget ger goda förutsättningar att uppfylla centralt miljömål både på nationell och lokal nivå. För att uppfylla miljömålen i Hammarby Sjästad krävs dock kompletterande styrning genom avtal.

Ekonomiska konsekvenser

Markägarnas (staden och Wihlborgs) intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Större delen av planområdet säljs men delar

kan bli aktuella att upplåta med tomträtt. Markvärdet utgörs av köpeskillingar och det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler, för den östra delen av planområdet, visar på ett sammanlagt markvärde om ca 400 000 tkr. Stadens kostnader för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, evakuering, sanering, kajupprustning, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. Ansvar och kostnadsfördelning avses klargöras i avtal mellan staden och Wihlborgs. Det finns stora osäkerheter beträffande såväl kostnader som intäkter. Detta kommer att redovisas utförligare inför utställningsskedet. Stadens sammanlagda exploateringskostnader uppskattas idag till ca 400 000 tkr d v s lika stort som inkomsterna.

Stadens kostnader för exploatering finansieras via Gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget. Investeringskostnaderna för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Birka Energis budget. Investeringar i vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

Måluppfyllelse

Detta planförslag är en del av Hammarby Sjöstad och möjliggör därmed en utvidgning av Stockholms innerstad. Planens genomförande medför dessutom 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.

Om man exkluderar kontorsbebyggelsen och dess yta uppnås ett markutnyttjande som är högre än tidigare etapper i Hammarby Sjöstad.

Hammarby Sjöstads ekonomiska mål, formulerat i projektets framgångskriterier, att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lägenhet samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lägenhet uppfylls i detta delprojekt (se rubriken *Ekonomiska konsekvenser*). Men för stadsdelen som helhet uppfylls fortfarande ej dessa kriterier.

Planen möjliggör att nå en ökad miljö- och kretsloppsanpassning i linje med huvudinriktningen för Hammarby Sjöstad. Stadens och projektets tillgänglighetsmål uppfylls i sin helhet.

Kontorets synpunkter och förslag

Genom att Gatu- och fastighetskontoret medverkat dels vid arbetet med de parallella arkitektuppdragen, som genomfördes för området under 2000/2001 dels vid utarbetandet av detaljplaneförslaget har kontorets synpunkter i olika frågor under hand förts fram och till viss del kunnat beaktas. Planförslaget möjliggör högre exploateringsgrad än tidigare etapper i stadsdelen. Detta anser kontoret vara positivt då det förbättrar projektets ekonomiska resultat. Dock finns delar i planförslaget som kontoret anser skall beaktas i det fortsatta planarbetet.

Kontoret utför för närvarande en utredning för att ta fram kostnadsunderlag för kajupprustningen och den planerade "Dockan". "Dockan" är en vattenanläggning som står i förbindelse med Hammarbyleden och därmed Hammarby Sjö. Vattenytan in mot området blir ca 80m från kajlinjen. Kontorets utredning för kajen och "Dockan" visar att vattenanläggning i den utformning och omfattning som planförslaget redovisar är en dyr lösning. För att sänka kostnader till en rimlig nivå föreslår kontoret att "Dockans" omfattning (vattenytan in mot området) bantas från 80m till ca 60-70m och "Dockans" utformning (stödmurar) ersätts med enkla sponter. På det här sättet beräknas kostnaderna för "Dockan" sänkas med en tredjedel utan att sänka de kvaliteter som "Dockan" står för.

Beträffande upprustning av kajen föreslås, i enlighet med kontorets utredning" att en ny kaj anläggs med sänkt strandlinje och stödmur. I förslaget sänks kajlinjen för gång- och cykeltrafik, vilket möjliggör för en lägre och enklare kajkonstruktion, medan körbanans nivå behålls enligt planförslaget. En ny kaj med sänkt strandlinje kostar 50% mindre jämfört med en ny spontkaj. Vidare ger förslaget en närhet till vatten som kontoret anser är huvudtema för planförslaget. De träbryggor som har förslagits i planen är tveksamt ur drift- och underhållskostnader. Vidare anser kontoret att den höjda kajnivån i öster nedbringas till den befintliga nivån för att därigenom få en enkel kajkonstruktion och jämn kajnivå. Kontoret skall fortsätta med utredningsarbetet avseende kajen och "Dockan" för att hålla kostnaderna nere.

Området består exploateringsmässigt av två delar. Den västra delen mellan Redargatan och Hammarby Kajväg ägs helt av Wihlborgs Fastigheter AB, som följaktligen kommer att stå för delområdets exploateringskostnader. För resterande östra delen av området skall exploateringskostnaderna delas mellan staden och Wihlborgs. Exploateringskostnaderna innefattar bl a parken, Dockan och kajen. Ett särskilt avtal ska reglera detta.

En pumpstation planeras för området ihop med Birka Energis befintliga värmeanläggning väster om planområdet. Avtal krävs mellan Stockholm Vatten AB och Birka Energi.

Vid upprättande av produktionstidplan för området bör beaktas att hus i de olika kvarteren produceras så att en jämn inflyttning sker.

Det pågår en utvärdering av den sophanteringslösning som har byggts i de tidigare etapper av Sjöstaden. Denna kan leda till ändring i planområdet.

Resultatet för planområdet är mycket bättre än för de andra etapper av Sjöstaden. Detta kan dela till en förbättring av ekonomin för hela projektet. Det pågår ytterligare olika utredningar som syftar till förbättringar av ekonomin varför vi inte redovisar ekonomin i sin helhet. En särskild redovisning för hela projektets ekonomi beräknas ske före semestern.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden återoppar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar på planförslaget.

5

För den som vill se detaljplaneförslaget i sin helhet vänligen kontakta handläggaren Yussuf Hassen, tel 508 262 87 eller mail Yussuf.hassen@hammarbysjostad.stockholm.se

SLUT