



Handläggare: Yussuf Hassen 2002-04-02
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
yussuf.hassen@hammarbysjostad.stockholm
.se

Dnr 00-511-535:24 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Sjöstadporten inom Hammarby Sjöstad, Remissvar
S-Dp 2001-01614-54**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kontoret föreslår att

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

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Gunilla Wastesson
tf

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för Sjöstadporten, Hammarby Sjöstad, har remitterats till gatu- och fastighetsnämnden. Remisstiden varar till 19 april 2002. Förslaget syftar till att möjliggöra uppförande av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter med ett blandat verksamhetsinnehåll. Planförslaget inrymmer byggrätter för ca 215 lägenheter, ca 110 studentbostäder motsvarande ca 28.000 kvm BTA yta, samt för ca 54.000 kvm BTA yta för verksamheter. Förslaget innebär vidare en ny drivmedelsstation mm som utgör en väsentlig del av stadens satsning för att nå ökad miljö- och kretsloppsanpassning

Gatu- och fastighetskontorets medverkan dels under arbetet med parallella arkitektuppdrag 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.

Planens ekonomiska utfall är den bästa hittills för stadsdelen. Hammarby Sjöstadprojektets ekonomiska mål, att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lgh samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lgh, uppfylls således i detta delprojekt. Dock uppfylls det fortfarande ej för stadsdelen som helhet. Sjöstadporten är ett sådant projekt där staden planerar för ett betydande överskott för att bli en förbättra ekonomin för stadsdelen som helhet. Därför bör planförslagets exploateringsnivån ytterligare höjas.

Ytterligare kommentarer finns att läsa under ”kontorets synpunkter och förslag” på sidan 8.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan som möjliggör en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter med ett blandat verksamhetsinnehåll för Sjöstadporten (Hammarby Sjöstad) i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Remissen ska besvaras senast den 19 april 2002.

Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet ”Hammarby Sjöstad Program för detaljplanläggning augusti 1996”. I programmet redovisades för berört område del av stadsdelsidrottsplats samt kvarter för verksamheter och bostäder. Stadsdelsidrottsplatsen, som var en del av planeringen för eventuella olympiska sommarspel 2004, utgick senare och ersattes av en kvartsbebyggelse för i huvudsak verksamheter.

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

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Brädgården 8 och 10, Torkhuset 1,2 och 3 samt Godsvagnen 2:4, 2:5 samt del av 2:6. Området omfattar en yta på ca 5,0 ha. Området avgränsas åt söder mot Södra länken, åt väster mot Din Bils fastighet i kv Godsvagnen 2:6 samt av detaljplanegräns mot kv Kölnan, i norr och öster mot detaljplaneområdena Sickla Kaj och Sickla Kanal.

Området har tidigare inrymt enklare industri och lagerlokaler. Huvuddelen av dessa är rivna. Befintlig bebyggelse utgörs dels av Skafabs f d huvudkontor inom fastigheten Brädgården 8 som avses bevaras. Därutöver finns en äldre industri- och kontorsbebyggelse från 1950 inom fastigheten Torkhuset 1 som av stadsmuséet bedömts ha visst kulturhistoriskt värde. Denna fastighet förutsätts rivas.

Markanvisning

Huvuddelen av marken inom området ägs av staden. Fastigheten Torkhuset 1 innehåller med tomträtt av Skanska Fastigheter Stockholm AB. Wihlborgs Fastigheter AB har förvärvat delar av Torkhuset 2 och 3 av staden för uppförande av kontorsbebyggelse.

Staden har anvisat mark inom området till två byggherrar; Svenska Bostäder och JM. För ett kvarter inom området har staden tecknat avtal med Statoil bl a för att skapa en fingerande bilpool åt de boende i Sjöstaden. Två kvarter som är i stadens ägo saknar byggherrar.

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär med ett blandat verksamhetsinnehåll. Planförslaget inrymmer byggrätter för ca 215 lägenheter, ca 110 studentbostäder motsvarande ca 28.000 kvm BTA yta, samt för ca 54.000 kvm BTA yta för verksamheter. Förslaget innebär vidare en ny drivmedelsstation mm som utgör en väsentlig del av stadens satsning för att nå en ökad miljö- och kretsloppsanpassning. Planförslaget möjliggör en utbyggnad av Hammarby Allé och av Lugnets Allé med anslutning till Hammarby Fabriksväg/Södra länken samt erforderligt lokalgatunät.

Plan och kvartersutformning

Planförslaget redovisar en sammanhängande kontorsbebyggelse längs Södra Länken, längs esplanaderna och längs lokalgatorna. Mot Södra länken och esplanaderna utbildas på detta sätt markerade byggnadsfronter med bebyggelsehöjder på ca 23m motsvarande 8 bostadsvåningar eller 6 kontorshusvåningar. Längs lokalgatorna uppförs sammanhängande bostadsbebyggelse med ca 15-18m byggnadshöjder motsvarande 5-6 våningars höjd.

Hammarby Allé har höjdsatts så att den i framtiden är möjlig att förlänga över Södra länken till en eventuell framtida exploatering i Hammarbybackens västslutning. Längs Södra länken redovisar planförslaget en ny bågformad lokalgata för att försörja bebyggelsen samt för att i öster nå Sickla slamstation och en av entréerna till Nackareservatet. Gatunätets utformning innebär att fem kvarter bildas.

Lägenheter, upplåtelser och byggherrar

Planområdets olika kvarter har förvärvats eller upplåtits till de byggherrar som här anges. De olika kvarteren inrymmer preliminärt följande verksamheter, lägenhetsantal och BTA-tytor:

<u>Kvarter</u>	<u>Byggherre</u>	<u>Antal</u>		<u>Kontor BTAm²</u>
		<u>lgh</u>	<u>stud.lgh</u>	
Nr1	Riksbyggen & Wihlborgs	80		10.150
Nr2	Skanska			27.400
Nr3	JM + Svenska Bostäder	100	+ 110	
Nr4	finns ej byggherre	36		12.050
Nr5	finns ej byggherre (Statoil)			4.000

Möjligheter till inplacering av gruppboheter för utvecklingsstörda utreds inom planområdets bostadskvarter.

Bostadsgårdar

Planförslagets gårdar är relativt små och slutna men har även fysisk och visuell kontakt med omgivande större parkmark. Gårdsytan inom bostadskvarteren är i genomsnitt ca 20 kvm per lägenheter vilket ska jämföras med 12-25 kvm inom Sjöstaden övriga hittills detaljplanlagda delar. Däremot redovisar planförslaget för studentbostäderna bara ca 2 kvm per lägenhet vilket knappast är tillfyllest.

Offentliga rum

I korsningpunkten mellan Hammarby och Lugnets Alléer utbildas en kvadratisk platsbildning med måtten 60x60m. Platsen har utformats som en rondell som spårvägen skär igenom. Det är väsentlig med en enhetlig utformning av platsens beläggning mm.

Drivmedelsanläggningen

Planförslaget redovisar en ny drivmedelsanläggning i kombination med ett mindre kontorshus inom kvarter 5. Drivmedelsanläggningen ersätter Statoils provisoriska anläggning i Lugnet på mark som ska planläggas för bostäder mm. Drivmedelsstationen ska utöver traditionella bränslen även leverera biogas och är en förutsättning för fungerande bilpool.

Tillgänglighet

Planförslaget har utformats så att alla trapphusentréer nås inom 10 m gångavstånd från gatan. Enda undantag utgörs av det mindre gårdshus för bostadskomplement och ungdomsbostäder som ligger i kvarter 3. Samtliga trapphus i verksamhetskvarteren har direkt anslutning till garage samt vissa trapphus i bostadskvarteren.

Utöver de krav som BBR föreskriver ska samtliga balkonger, terrasser och uteplatser göras tillgängliga för rörelsehindrade.

Genomförande

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

Första byggstart planeras i de norra kvarteren som avgränsar till pågående utbyggnad av detaljplaneområdena Sickla Kaj och Sickla Kanal

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	4 kv 2002)
Genomförandebeslut, GFN	3 kv 2002
Detaljplan vinner laga kraft	4 kv 2002
Markarbeten påbörjas (sanering)	4 kv 2002
Fastighetsbildning/bygglov	4 kv 2002
Byggstart (husproduktion)	1-2 kv 2003

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

Markåtkomst

För detaljplaneförslagets genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

1. Överenskommelse om exploatering mellan staden och Svenska Bostäder respektive JM.
2. Överenskommelse om exploatering mellan staden och Wihlborgs respektive Skanska.

3. Överenskommelse om exploatering mellan Wihlborgs och respektive byggherre.
4. Markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering för två kvarter som är utan byggherrar.
5. Överenskommelser om gemensamhetsanläggning för garage och gård.
6. Servitutsavtal avseende nätstation.
7. Överenskommelse avseende avfallshantering för bostäder inom planområdena Sickla Kanal och Sjöstadporten.
8. Överenskommelse avseende avfallshantering för bostäder inom planområdena Kölnan och Sjöstadporten.

Konsekvenser

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Tyréns Infrakonsult 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, luftkvalitet och transport av farligt gods vara de väsentligaste miljöaspekterna att belysa.

Byggnaderna närmast Södra Länken kommer bli av hänsyn till risker och störningar från trafikleden inte att användas för bostäder utan för kontor och andra verksamheter som bättre anpassas till säkerhetskraven. Under förutsättning att föreslagna åtgärder vidtas bedöms säkerheten kunna bli tillfredsställande.

Trafikbullret överskrider riktvärden för god boendemiljö vid fasader mot de stora gatorna, Hammarby Allé och Hammarby Fabriksväg, och mot Södra Länken. Mest bullerstörda är fasaderna mot Södra Länken där åtgärder krävs för att klara riktvärden för inomhusnivå för kontorsarbetsplatser. Med hjälp av bullerskyddsåtgärder och dubbelsidiga lägenheter kan riktvärden för inomhusmiljö klaras i bostadskvarteren. Kontorsbyggnaderna närmast Södra Länken och i södra delen av kvarter 1 är viktiga som avskärmning eftersom de minskar bullret i övriga kvarter.

Luftkvalitén i området påverkas av trafiklederna och av drivmedelsstationen. Beräkningar visar dock att miljökvalitetsnorm för kvävedioxid uppfylls inom planområdet. Även förslagen miljökvalitetsnorm för bensenhalt uppfylls. En kompletterande miljömedicinsk bedömning kommer att utföras under samrådtiden.

Markföroreningar har påträffats vid den inledande markundersökningen. Planens genomförande medför dock en väsentlig förbättring eftersom markföroreningarna kartläggs och tas om hand på ett kontrollerat sätt. Risken för att föroreningar sprids minskar betydligt.

Förslaget ger goda förutsättningar att uppfylla centralt miljömål både på nationell och lokal nivå. För att uppfylla miljömålen i Hammarby Sjöstad 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 redovisas ej pågående förhandlingar. Det kan dock redan konstateras att projektet kommer att ge ett överskott.

Stadens kostnader för exploatering finansieras via Gatu- och fastighetsnämndens 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.

Sammantaget kan konstateras att planområdets exploateringsnivåer är högre både för bostads- och verksamhetsdelarna 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. 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. Planen möjliggör dessutom att 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. Dock finns delar i planförslaget som kontoret anser skall beaktas i det fortsatta planarbetet.

Planförslaget möjliggör högre exploateringsgrad än tidigare etapper i stadsdelen. Detta anser kontoret vara positivt då det förbättrar projektets ekonomiska resultat. Hammarby Sjöstadsprojektets ekonomiska mål för stadsdelen som helhet är ett underskott som är högst 90.000 kr/lgh. Eftersom detta mål har överskridits kraftigt i de första utbyggnadsetapperna krävs det att senare etapper ger ett betydligt bättre resultat. Sjöstadporten

är ett sådant projekt där staden planerar för ett betydande överskott. Därför bör planförslaget utvecklas vidare för att ytterligare höja exploateringsnivån. Förslaget redovisar ca 9.000 BTA mindre exploatering än den i programmet för parallella arkitektuppdrag angivna gränsen för exploateringsnivån på ca 90.000 m² BTA. Kontoret anser att det borde finnas utrymme att uppnå denna nivå. 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.

Planen medger, för kvarter 3 och 4, användning av våning 6-12 för företagslägenheter/hotell. Det pågår diskussioner om uppförande av ett hotell inom kvarter 4:s hela kontorsdel. Därför är det angeläget att planen medger en sådan användning.

Det är ur ekonomisk synpunkt tveksamt att anlägga en nätstation under mark enligt förslaget. Kontoret föreslår att i det fortsatta arbetet undersöks att lokalisera nätstationen i kvarter 4:s garage.

Planförslaget redovisar en ombyggnad av Skafabs f d huvudkontor till studentbostäder. Kontoret och Svenska Bostäder utför för närvarande kalkyler för att belysa de ekonomiska förutsättningarna för en sådan lösning. Om ekonomin inte går ihop för båda parter bör en alternativ användning av byggnaden studeras. Beroende på vad kommer fram till ska planen medge bostäder alternativt kontor.

Ett antal p-platser har försvunnit från området i jämförelse för vad som redovisades inom ramen för detaljplanen av Sickla Kaj. Dessa p-platser var placerade längs Lugnets Allé och var avsedda för Peabs centrum-anläggning. Under förutsättning att nätstation flyttas till kvarter 4:s garage borde fler p-platser anordnas i Hammarby Allé mitt emot kvarter 3.

Det pågår diskussioner med Din Bil och Vägverket för att reglera fastighetsgränser mm. Resultat av dessa diskussioner kan komma att kräva justeringar i planen.

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

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

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