



Handläggare: Martin Skillbäck  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 262 76  
[martin.skillback@gfk.stockholm.se](mailto:martin.skillback@gfk.stockholm.se)

2005-01-27

Dnr 04-512-4013

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av kv Mårtensdal inom Södra Hammarbyhamnen.  
Remiss från stadsbyggnadskontoret**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.
2. Beslutet tas samma dag samt justeras omedelbart på grund av remisstidens utgång den 11 februari 2005.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

**SAMMANFATTNING**

I planförslag för del av kv Mårtensdal föreslås en kontorsbyggnad med två sammanbyggda torn om 26 resp 14 våningar. Totala byggrätten är ca 25.000 kvm BTA. Bostadsbebyggelse bedöms ej möjlig, bl a beroende på höga trafikbullernivåer i omgivningen. Staden äger all berörd mark och har träffat ett markanvisningsavtal med PEAB. Enligt detta ska parterna träffa exploateringsavtal och ett köpeavtal avseende projektet. Avtalet löper ut 2005-04-01, men kontoret föreslår att detta förlängs. Byggstarten för projektet är osäker pga dålig efterfrågan på nya kontorslokaler. Kontoret anser att detaljplanen är acceptabel till innehåll och volym. Stadens framtida försäljningsintäkter bedöms överstiga exploateringskostnaderna.



Gällande detaljplan är från 1944 och anger industri och därmed jämförligt ändamål.

Den nu aktuella delen av kv Mårtensdal har som ovan nämnts markanvisats åt PEAB (gfn 1999-09-14).

### Detaljplaneförslag

Hammarby Sjöstad planeras och byggs som en utvidgning av den klassiska kvartersstaden. Utformningsprincipen har varit en tydlig horisontell höjdskala som förstärker den speciella landskapsformen. Studier har dock visat att ett högt hus kan vara lämpligt i anslutning till befintliga höjddpartier, t ex inom aktuell del av kv Mårtensdal.



*Perspektiv från nordväst*

Föreslagen bebyggelse består av två torn, 14 resp 26 våningar, sammanhållna av en mellandel i samma höjd som en framtida kvartersbebyggelse längs Hammarby Allé. Byggrätten uppgår till ca 25.000 kvm BTA, huvudsakligen kontorslokaler. Butiks- och verksamhetslokaler får inrymmas i bottenvåningen.

Infart till parkering samt lastning och lossning sker från södra sidan av byggnaden, med tillfart via en kvartersgata. Parkering sker i garage under byggnaden och under kvartersgatan i tre plan. Garaget ska även tillgodose parkeringsbehovet för grannfastigheten, det s k Hantverkshuset. Denna blivande fastighet är också markanvisad till PEAB och ska enligt en ny detaljplan nyttjas för hantverk och småindustri. Möjlighet finns att förlänga garaget en bit under Hantverkshuset, vilket skulle ge drygt 270 platser totalt. Angöring till entréer är möjlig dels från Hammarby Allé, dels från ett angöringstorg söder om byggnaden.

Lastning och lossning sker via kvartersgatan söder om byggnaden.

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Tvärbanan Alvik – Sickla Udde passerar planområdet. Avståndet till hållplats Mårtensdal är ca 200 meter. Även tunnelbanestationerna Skanstull och Gullmarsplan är inom gångavstånd.

En ny elnätstation för främst försörjning av nybebyggelsen föreslås anläggas under kvartersgatan. Utdrag ur detaljplanen redovisas i **bilaga 1**.

### **Tillgänglighet**

Marken längs esplanaden är i stort sett plan och vid entrén finns möjlighet till angöring och parkering inom 10 meter. Från garagets alla våningar går hiss upp i huset.

### **Miljökonsekvenser**

En särskild miljökonsekvensbeskrivning ingår i planförslaget. Enligt Miljöförvaltningen är emissioner från näraliggande verksamheter samt trafikbuller de viktigaste störningarna att beakta i planarbetet. Planområdet är inte redovisat som misstänkt område för markföroreningar i Miljöförvaltningens sammanställning av riskområden i Stockholm.

Vid normala vindförhållanden bedöms Hammarbyverkets luftutsläpp stiga uppåt och inte påverka luftkvaliteten kring höghuset. För att undvika luktstörningar vid de klimatsituationer då utsläppet från Hammarbyverket tillfälligt ligger lägre än normalt bör luftintag till byggnaden inte placeras vid de översta våningsplanen i den högsta byggnaden.

Trafiken kring den föreslagna byggnaden medför höga bullernivåer utomhus. Med god ljudisolering kan krav på ljudnivåer enligt svensk standard för kontor klaras och god ljudnivå inomhus uppnås.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Planförslaget berör inga grönytor.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Stadens utgifter består av kostnader för ledningsomläggningar, anläggande av gata samt eventuell marksanering.

Som ovan nämnts har staden träffat markanvisningsavtal med PEAB avseende det aktuella projektet. Enligt detta ska parterna träffa exploateringsavtal samt avtal om försäljning av aktuell mark. Markanvisningsavtalet löper ut 2005-04-01. Kontoret föreslår att avtalet förlängs.

Kontorets bedömning är att stadens intäkter från försäljningen kommer att vara betydligt större än exploateringskostnaderna.

Staden kommer att få vissa smärre driftskostnader för den korta angoringsgata som finns inom planområdet.

### **Genomförande och tidplan**

I kommande exploateringsavtal ska ansvarsfordelningen mellan staden och PEAB regleras. Vidare ska vissa funktioner säkerställas via gemensamhetsanläggning eller servitut, t ex varuforsorjningen och parkeringen till blivande och angransande fastighet.

Marknadslaget for nya kontorslokaler är f n dåligt. PEAB arbetar på olika sätt med att finna hyresgäster till projektet. Någon tidpunkt for byggstart kan dock inte anges. Planarbetet bedrivs dock så att en byggstart under 2006 är möjlig

### **Kontorets synpunkter och forslag**

Efterfrågan på nya kontorslokaler har, som ovan nämnts, varit låg under de senaste åren. Någon större förändring kan inte ses på kort sikt, även om en viss återhämtning for kontorsmarknaden börjar märkas. PEAB har dock, på kontorets uppmaning, studerat möjligheten att omvandla åtminstone en del av projektet till bostäder. Detta har dock visat sig svårt. Förutom bullerproblematiken får närmiljön - med betongfabrik och tunga tekniska anläggningar som grannar - betraktas som oattraktiv for bostäder.

Kontorsmarknaden kommer förr eller senare att efterfråga även detta projekt. En färdig detaljplan kan då vara ett bra argument vid förhandlingar med presumtiva intressenter. Kontoret anser att detaljplanen till innehåll och volym är acceptabel. Den framtida köpeskillingen blir ett välkommet tillskott till exploateringsekonomien for Hammarby Sjöstadsprojektet.

Kontoret föreslår att detaljplaneförslaget godkänns.

**SLUT**