



Kontaktperson
Martin Skillbäck
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-11-16

**Förslag till detaljplan för Henriksdalshamnen, Hammarby Sjöstad.
Remiss av förslag**

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för Henriksdals-hamnen, Hammarby Sjöstad, S-Dp2004-20921-54

Göran Långsved

Lars Fränne

Sammanfattning

Detaljplaneförslag har upprättats som möjliggör byggande av drygt 870 lägenheter, kommersiella lokaler samt fyra förskoleavdelningar i en första utbyggnadsetapp i Henriksdalshamnen, Hammarby Sjöstad. Bebyggelsen förutsätter bl a nya kajer mot Danvikskanalen och mot Lugnetviken. Ett hamntorg anläggs i sydvästläge med bryggor, båtplatser och allmänna vistelsezoner. Vid Danviksklippans fot anläggs en ny park. Markanvisning har skett till totalt 11 byggherrar. Utbygganden förutsätts kunna genomföras innan Danvikslösenprojektet är genomfört, dvs. innan Värmdövägens trafik flyttats till tunnel genom Henriksdalsberget.

Kontoret har i ärendet 'Kompletterande inriktningsbeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad mm' (Mn 2006-04-27) redogjort för projektekonomi för den nu aktuella utbyggnadsetappen. En exploateringskalkyl för området redovisar utgifter för staden om ca 820 Mnr och inkomster om ca 680 Mnr. Underskottet per lägenhet blir 130 000 -150 000 kronor, vilket får betraktas som acceptabelt m h t projektets svårighetsgrad.

Trafikbullret från Värmdövägen kommer att reduceras med hjälp av en bullerskärm tills dess trafiken har flyttats. Projektet förutsätter att vissa om-

Bilaga 1 Utdrag ur detaljplaneförslag

2 Markanvisningar

byggnader görs för att reducera luktproblem från Henriksdals reningsverk. Staden skall träffa nytt avtal med Stockholm Vatten angående detta.

Området består idag av gammal industrimark som är mycket förorenad. En omfattande marksanering skall dock genomföras för att möjliggöra bostadsbebyggelsen. Befintliga kajer och strandpartier är idag avstängda för allmänheten. Projektet innebär att ett sammanhängande gångstråk längs vattnet från Danviksklippan till Skanstull kan stå klart inom några år.

Kontoret föreslår att ett planerat färjeläge flyttas till annan plats inom planområdet.

Bakgrund

Henriksdalshamnen är ett av de större återstående utbyggnadsområdena i Hammarby Sjöstad. Staden äger all mark inom Henriksdalshamnen. Södra delen av området har friställts från arrendatorer och är avröjd. I norra delen finns den siste arrendatorn, Södermalms Trä, kvar till försommaren 2007.

Utbyggnaden av Henriksdalshamnen är delvis sammanlänkad med projekt Danvikslösen, vilket drivs gemensamt av Stockholms stad, Nacka kommun och Landstinget.

Det finns idag ingen slutlig överenskommelse med Landstinget och Nacka kommun om Danvikslösen men Henriksdalshamnens första etapp om ca 875 lägenheter kan byggas oavsett detta. Etapp II, som innehåller ca 400 lägenheter, kan byggas när Värmdövägens permanenta tunnelförläggning är klar. Då kan även Danvikstulls centrum och resterande delar av Lugnet bebyggas med ytterligare ca 800-1 000 lägenheter.

Tidigare beslut

- Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Delgenomförandebeslut. (KF 2004-11-22).
- Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Reviderat delgenomförandebeslut. (Gfn 2005-01-25).
- Henriksdalshamnen, etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar. (Mn 2005-06-23).
- Inriktnings- och genomförandebeslut angående åtgärder mot lukt mm vid Henriksdals avloppsreningsverk (Mn 2005-09-22)

- Markanvisning inom projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad (Mn 2006-03-09).
- Kompletterande inriktningsbeslut samt delgenomförandebeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad mm (Mn 2006-04-27).

Remissen

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som möjliggör byggande av ca 875 lägenheter i den första utbyggnadsetappen. Bebyggelsen förutsätter bl a anläggande av nya kajer mot Danvikskanalen och mot Lugnetviken. Ett hamntorg anläggs i sydvästläge med bryggor, båtplatser och allmänna vistelseytor. Vid Danviksklippans fot anläggs en ny park som länkar samman områdena.

Utdrag ur planförslaget redovisas i **bilaga 1**. Synpunkter på förslaget ska lämnas senast 2006-11-13.

Bebyggelse och service

Strukturen inom planområdet bygger vidare på tidigare principer för Sjöstaden men tillför även nya och kompletterande element. Kvarteren är en kombination av traditionella lamellhus och punkthus. Kvarteren är relativt slutna mot omgivande kaj och gator men har ett antal smala slitsar mellan byggnaderna för utblickar. Bebyggelsen omfattar fem kvarter och har markanvisats till 11 byggherrar (**bilaga 2**). Fördelningen bostadsrätt/hyresrätt blir ca 65/35. I Sjöstaden som helhet är fördelningen ca 50/50. Byggnaderna är överlag 6 eller 4 våningar. Bostadsgårdarna blir i huvudsak underbyggda med garage. Parkeringsstalet är ca 0,65 bilplatser/lägenhet inklusive gatuparkering.

Bottenvåningarna kring Hamntorget innehåller lokaler för butiker och andra verksamheter. Även längs det nord-sydliga stråket genom området (Promenaden) finns utrymme för butikslokaler i kvarterens hörnlägen. Två förskolor om sammanlagt 4 avdelningar planeras i norra delen av området. En skola samt fler förskoleplatser planeras i nästa etapp omedelbart nordost om planområdet.

Gator och trafik

Lokalgatorna utformas för blandtrafik och rymmer såväl gatuträd som in-dragna parkeringsplatser. Kajerna är körbara men är i första hand avsedda för angöringstrafik. Promenaden förbinder Hamntorget med en planerad mindre centrumplats vid Danvikstorg och utformas som en sk gårdsgata där

bil- och cykeltrafik framförs på de gåendes villkor. Trädplanteringar och beläggning av hög kvalitet föreslås markera Promenadens särart.



Planillustration

Kajer och park

Hamntorget blir det samlade rummet i denna del av Sjöstaden. Bryggor och terrasseringar med trapp- och rampsystem förbättrar kontakten med vattenrummet. Ett färjeläge planeras för persontrafik mellan Henriksdalshamnen och Södermalm. Båtplatser förutsätts här liksom längs ett nedsänkt bryggdäck mot Lugnetviken. Detta ansluter till gångvägssystemet i det angränsande planområdet Lugnet.

En mindre platsbildning i områdets norra del föreslås som en pendang till Mandelparken på andra Hammarbyleden.

En ny park anläggs i områdets norra del och ansluter till naturslänten vid Danviksklippans fot. Om möjligt sparas befintlig vegetation. Östra delen av parken planeras för lek och spel med lekredskap och en mindre bollplan med konstgräs.

Markkontorets synpunkter

Ekonomi

Kontoret har i ärendet 'Kompletterande inriktningsbeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad mm' redogjort för projektekonomin för den nu aktuella utbyggnadsetappen.

En exploateringskalkyl för området redovisar utgifter för staden om ca 820 Mnkr och inkomster om ca 680 Mnkr. På inkomstsidan finns en post om ca 235 Mnkr vilket utgör kapitaliserad tomträttsavgäld utöver ordinarie avgäld. Detta avser bostadsrättsfastigheterna och är ett resultat av genomförd markanvisningstävling. Underskottet per lägenhet blir ca 130 000-150 000 kronor, vilket får betraktas som acceptabelt m h t projektets svårighetsgrad.

De totala drift- och underhållskostnaderna för trafiknämnden och för Katari-na-Sofia stadsdelsnämnd uppskattas till ca 1,6 Mnkr/år. En investeringsana-lysis enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 182 Mnkr eller ca 200 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Kontoret anser att projektets ekonomi är godtagbar. Marknämnden godkän-de ärendet 2006-04-27. Ärendet skall även redovisas för kommunfullmäkti-ge.

En noggrannare översyn av projektekonomin görs i samband med att sy-stemhandlingar för projektet tas fram. Bland de större kostnadsposterna finns anläggningskostnader för kajer och gatudäck samt projektets andel av kostnaderna för ombyggnaden av Henriksdals reningsverk.

Miljö

Till detaljplanen hör i vanlig ordning en Miljökonsekvensbeskrivning i vil-ken de viktigaste miljöaspekterna berörs.

Markföroreningar

Hela planområdet är beläget på utfylld mark. Fyllnadsmassorna och den verksamhet som tidigare funnits här; småindustri, varv, båtuppläggning mm

innebär förekomst av markföroreningar. De undersökningar som utförts pekar på ett saneringsbehov av ungefär samma omfattning som för det intilliggande planområdet Lugnet. I likhet med övriga utbyggnadsområden inom Sjöstaden skall staden svara för och bekosta saneringen. Kontoret har, i enlighet med delgenomförandebeslut i Marknämnden, påbörjat sanering av marken i områdets södra del. Resterande sanering genomförs 2007 när Södermalms Trä avflyttat och resterande bebyggelse rivits.

Henriksdals reningsverk

Rekommenderat skyddsavstånd för luktstörningar från befintlig verksamhet inom reningsverket är 200 meter. Delar av planområdet ligger innanför denna gräns. Ett avtal mellan staden och Stockholm Vatten om åtgärds- och kostnadsansvar för erforderliga ombyggnader har uppskjutits i avvaktan på ytterligare utredningar som pågår inom Stockholm Vatten. Parterna skall inom kort förhandla om ett nytt avtal baserat på en ny teknisk lösning som för parterna gemensamt innebär lägre kostnader.

Buller

Boendemiljön i Henriksdalshamnen påverkas väsentligt av projekt Danvikslösens genomförande, vilket bl a innebär flyttning av Värmdövägen till en tunnel genom Henriksdalsberget. När detta skett kommer bullernivåerna för bostäderna att ligga under gällande riktvärden. Bostäderna i den nu aktuella etappen kommer dock att vara färdigställda innan Värmdövägen flyttas. För att klara bullerkraven kommer en bullerskärm att anläggas invid Värmdövägen. Så gott som samtliga bostäder väntas därmed klara det avstegsfall från riktvärdena som innebär att hälften av boningsrummen har en skyst sida, dvs. en bullernivå om max 55 dB(A) vid fasad.

Luftkvalitet

Halterna av kvävedioxid och partiklar ligger under miljökvalitetsnormerna såväl innan Danvikslösens genomförande som efter.

Måluppfyllelse

Henriksdalshamnen tillkom i samband med byggandet av Hammarbyleden och sänkningen av Hammarby Sjö på 1920-talet. Utfyllningar samt varvs- och industriverksamhet har bidragit till att området numera är kraftigt förorenat. Området har dock ett utmärkt läge och har goda förutsättningar att bli ett mycket attraktivt bostadsområde. Det nu framtagna detaljplaneförslaget uppfyller flera av kontorets övergripande målsättningar:

- Projektet innebär en fortsatt utbyggnad av Hammarby Sjöstad och bidrar därmed till en fortsatt hög produktion av bostäder i ett område som hör till de mest attraktiva i Stockholm.

- Området hör idag till de mest förorenade i Stockholm. Området skall genomgå en omfattande marksanering.
- Befintliga kajer och strandpartier är idag avstängda för allmänheten. Projektet innebär att ett sammanhängande gångstråk längs vattnet från Danviksklippan till Skanstull, och som är tillgängligt för alla, kan stå klart inom några år. Kontoret vill även peka på möjligheten att anlägga en gångförbindelse på konsoler längs Danvikskanalens bergsbrant fram till området under Danviksbron. På detta sätt kan Sjöstadens gångvägssystem knytas samman med gångvägarna längs vattnet mot Saltsjökvärn och Finnboda inom Nacka kommun.



Hamntorget – perspektiv från norr

Näringsliv och jobb i regionen

De arrendatorer inom området som evakuerats har samtliga erhållit/skaffat nya lokaler i Stockholm eller i regionen.

Henriksdalshamnen planeras i huvudsak för bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer dock att skapas i samband med att kommersiella lokaler förläggs till Hamntorget och längs Promenaden

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planförslaget innebär inte något ianspråktagande av värdefulla grönområden. I det angränsande planområdet Lugnet har dock ett vassbälte som utgör häckningsbiotop för sjöfågel delvis försvunnit genom utbyggnad av en parterr mm. Som kompensation för detta planeras ett vassområde anläggas innanför den gångbro som förbinder de båda planområdena Henriksdalshamnen och Lugnet.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för projektet. Enligt denna har planområdet en hög exploateringsgrad vilket ger begränsad tillgång på ytor för bostadsgårdar, grönytor och parker. Blandtrafik förutsätts på lokalgator/kajer och bidrar därmed till att korsningar mellan gator och förbindelsestråk kan utgöra faror/barriärer för barn.

Kontoret konstaterar att önskemål om rymliga bostadsgårdar och stora fri- ytor är svåra att förena med krav på en hög exploatering. Kontoret anser dock att andelen fri- ytor får anses vara acceptabel i detta planområde som ändå räknas till innerstaden. Kontoret kommer att medverka till att detalj- utformning av gator och kajer görs med särskild omsorg för att trygga en säker trafikmiljö.

Övriga synpunkter

Exploateringsgrad

Projektet innehåller, som ovan nämnts, en rad besvärliga exploateringsför- sättningar som bidrar till höga de exploateringskostnaderna. Samtidigt är det uppenbart att området har förutsättningar att bli ett mycket fint bostadsom- råde, kanske t o m det mest attraktiva i hela Sjöstaden. Kontoret anser att en viss ökning av exploateringsgraden bör prövas i det fortsatta arbetet.

Parkering

Som ovan nämnts har detaljplanen ett parkeringstal om ca 0,65 parkerings- platser per lägenhet. Kontoret är medvetet om det finns önskemål om fler parkeringsplatser i området. Byggherrarna har också vinnlagts sig om att bygga så många garageplatser som möjligt. Grundvattenförhållandena är dock sådana att det knappast är tekniskt/ekonomiskt möjligt att bygga mer än ett garageplan under mark. I utbyggnadsetapp II, som kommer att uppfö- ras i samband med att Danvikslösen byggs, finns dock möjlighet att delvis bygga garage i två plan och därmed öka andelen p-platser i området.

Färjeläge

I planhandlingarna föreslås ett färjeläge anläggas vid Hamntorget som en utvidgning av kajen mot Lugnetviken. Vattendjupet utanför denna kaj är dock inte tillräckligt för färjan. Omfattande muddringsarbeten kommer att krävas. Eftersom botten sedimenten innehåller en hel del föroreningar bör muddring dock undvikas av både av miljö- och kostnadsskäl. Kontoret har i samråd med den nuvarande färjeoperatören i Sjöstaden, Stockholms Hamnar och Sjöfartsverket studerat ett nytt läge längs den nya piren mot Danvikska- nalen. En nackdel med detta förslag är att avståndet till Lugnetområdet blir något längre. Bland fördelarna kan nämnas:

- Inget behov av muddring
- Mindre risk för konflikter med den småbåtsverksamhet som föreslås vid Hamntorget
- Bättre manövreringsutrymme för färjan
- Fler gående längs Hamntorget ger bättre underlag för kommersiella verksamheter

Kontoret föreslår sammanfattningsvis att färjeläget flyttas enligt ovan.

Norra parken

I planbeskrivningen anges en möjlighet att anordna badplats innanför det befintliga ledverket mot Danvikskanalen. Kontoret anser att det skulle vara mycket positivt med en badplats i Sjöstaden. Enligt vad kontoret erfar är dock vattenkvalitén i Hammarby Sjö ännu så tveksam att man i alla fall tillsviðare bör avvakta med att anlägga en allmän badplats. Vågsvall från farleden och den branta bottenpografien är andra problem som bör beaktas innan ett bad anläggs.

SLUT