



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

2002-01-18

Dnr 00-511-535

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Detaljplan för kvarteret Kölnan (Hammarby Sjöstad)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kontoret föreslår att

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss för ny planläggning av kv Kölnan (Hammarby Sjöstad).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för Kölnan, Hammarby Sjöstad, har remitterats till gatu- och fastighetskontoret. Remisstiden varar fram tom 28 februari 2002. Förslaget syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, studentlägenheter, skola och daghem samt lokaler för service och verksamheter. Förslaget möjliggör vidare anläggande av nytt parkområde samt lokalgatunät. Planförslaget innehåller ca 380 lägenheter och ca 100 studentlägenheter.

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.

Synpunkter på vissa planbestämmelser framförs av kontoret. Pågående utredningar kan komma att påverka markens användning och vissa tekniska frågor.

De bullerproblem från närliggande fastigheter som miljökonsekvensbeskrivningen beskriver, bedömer kontoret ska kunna lösas genom de planerade utbyggnaderna på respektive fastighet.

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 sämre än genomsnittet för stadsdelen (-220 000 kr/lgh). Detta beror dels på tidigare evakueringskostnader, dels på att all mark upplåts med tomträtt. Hammarby Sjöstads ekonomiska mål, att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lägenhet samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lägenhet, uppfylls delvis i detta delprojekt. För stadsdelen som helhet bedöms de ekonomiska målen kunna uppfyllas.

UTLÅTANDE

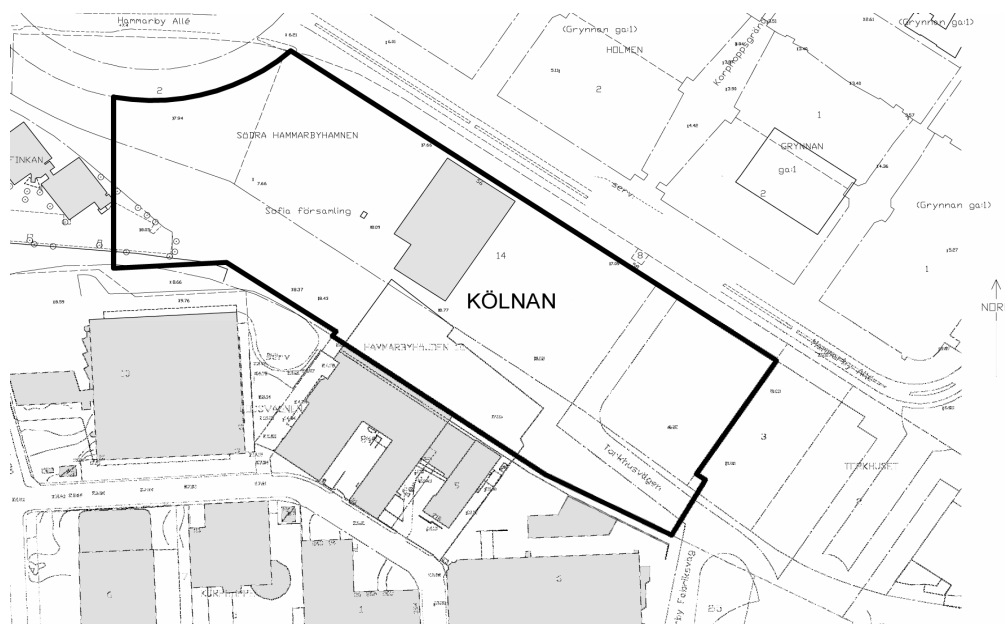
Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till detaljplan som möjliggör ny bostadsbebyggelse, studentlägenheter, skola för ca 900 elever samt daghem och lokaler för service och verksamhet inom kv Kölnan (del av Hammarby Sjöstad) i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen. Remissen ska vara besvarad senast den 28 februari 2002.

Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug 1996". I programmet redovisades inom planområdet för Kölnan en skola i området närmast Luma, samt i övriga två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida redovisades ett östvästligt parkstråk.

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Kölnan 14 och delar av fastigheterna Kölnan 2, Hammarbyhöjden 1:1 och Godsfinkan 1. All mark inom planområdet ägs av staden. Fastigheten Godsfinkan 1, som till en del berörs, innehas med tomträtt av Mälartorget AB. Inom planområdet har det tidigare funnits ett flertal arrendatorer som nu flyttat eller evakuerats. Kvar finns upplåtelser till Din Bil Stockholm Söder AB och Idestrands Fastighets AB (Logistik Center) som skall avvecklas.



Planområdet med befintligt logistik center inom Kölnan 14

Planområdet är ett industriområde, som i allt väsentligt saknar naturmark och växtlighet. Ingen befintlig bebyggelse avses bli bevarad inom planområdet. Den enda kvarvarande byggnaden används som logistik center för byggvaror fram till dess att planområdet kommer att bebyggas. Området saknar i övrigt permanent bebyggelse och fungerar idag som etableringsyta för omkring liggande byggprojekt samt parkering. Torkhusvägen, som idag utgör tillfart till Hammarbyvägen kommer att ersättas som tillfart till området genom nyanläggning av huvudgatorna Lugnets Allé och Hammarby Allé.

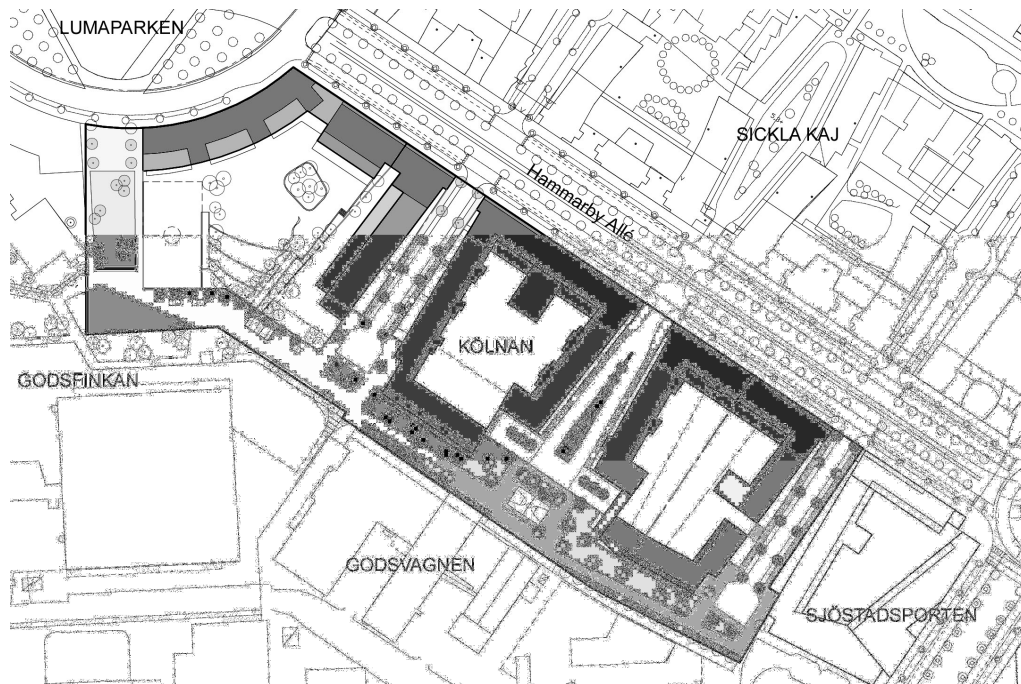
Markanvisning

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 12 december 2000 att anvisa mark inom detaljplaneområdet avsedd för bostäder till Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (Hefab) och Familjebostäder inom det ena bostadskvarteret. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) anvisades därefter mark för bostäder genom beslut i Gatu- och fastighetsnämnden den 13 mars 2001 inom det andra bostadskvarteret. Båda dessa kvarter kommer att innehålla ca 190 lägenheter var. En del av det tredje kvarteret markanvisades av Gatu- och fastighetsnämnden den 11 december 2001 till Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB) för uppförande av studentbostäder. Skolan i det tredje kvarteret är ännu ej markanvisad.

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en ny del av Hammarby Sjästad. Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse, studentlägenheter, skola och daghem samt lokaler för service och verksamheter. Förslaget möjliggör vidare anläggande av nytt parkområde samt lokalgatunät. Planförslagets markutnyttjande inom den bebyggda kvartersmarken är i nivå med de övriga områdena i Hammarby Sjästad, medan exploateringstalet för hela

planområdet är i jämförelse högt p.g.a. att planområdet omfattar relativt lite allmän platsmark.



Situationsplan Kólnan, Stockholms stadsbyggnadskontor 2001.

Plan och kvartersutformning

Planförslaget bygger på innerstadens traditionella kvarters- och gatustruktur. Kólnan föreslås få tre kvarter utefter Hammarby Allé. Två bostadskvarter med lokaler i bottenvåningarna och ett skolkvarter. Skolkvarterets östra del föreslås innehålla daghem och studentbostäder. Detaljplaneförslaget redovisar en bebyggelse med för stenstaden traditionella hushöjder i fem till sju våningar.

Lägenheten, upplåtelser och byggherrar

Planområdet innehåller ca 380 lägenheter och ca 100 studentlägenheter. Lägenhetsfördelningen är ännu ej helt fastlagd. Lägenheterna planeras att upplåtas med hyresrätt.

Parker och gårdar

I detaljplaneförslaget redovisas ett 18-40 m brett parkstråk, som är en del av det stråk som planeras från Gullmarsplan/Fryshuset, genom södra Hammarby Sjöstad, till Nacka reservatet. Parken sträcker sig genom planområdets sydvästra sida och utgör rummet där den nya Sjöstaden möter den gamla/befintliga industribebyggelsen söder härom. Parkstråket föreslås få en serie parkrum i varierande storlek, som knyts samman med smalare parkrum. Parken är viktig för närrecreationen i området och kommer också att ha stor betydelse som kompletterande friyta för skolan inom området. Någon skolgård är inte planerad för Kulturamas friskola inom den angränsande fastigheten Godsvagnen 8, varför elever därifrån kan förväntas söka sig till parken under rastuppehållen.

Gator, trafik och parkering

I planområdet ingår tre lokalgator, som går vinkelrätt från Hammarby Allé och utgör en förlängning av lokalgatorna i Sickla Kaj. Lokalgatornas sektion är 18 meter eller mer och är symmetrisk uppdelade i förgårdsmark, gångyta, parkering, körfil. Ett östvästligt cykelstråk planeras längs planområdets park. Uppställningsplatser för 1,5 cyklar per lägenhet skall anläggas inom varje kvarter.

För parkering föreslås preliminärt en jämförbar standard med Sickla Kaj, det vill säga 0,5-0,7 platser/lägenhet inklusive gatuparkering samt bilpool. För parkering för verksamheter föreslås samma standard som för Luma det vill säga 8-10 plater/1000 kvm BTA. Parkeringen förläggs i huvudsak till garage under byggnader och gårdar samt längs kantsten på gatumark.

Kollektivtrafikförsörjningen till området utgörs huvudsakligen av Tvärbanan (som planeras tas i drift 2002). Dessutom kommer Sjöstadens att försörjas med bussar till Gullmarsplan, Nacka och Södermalm samt båtförbindelser med Södermalm.

Genomförande

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

Första byggstart kommer att ske i det östra kvarteret (Familjebostäder och HEFAB). Byggstart i mittenkvarteret (SKB) kan ske när Logistik Centret flyttat och markarbetena och anläggning av ledningar och lokalgata är klara, troligen kan även byggnationen av studentbostäderna i det västra kvarteret då starta. Skolbyggnaden i det västra kvarteret antas komma sist i utbyggnaden. Utbyggnaden sker alltså successivt väster ut och i takt med utbyggnaden kommer också färdigställandet av parkstråket.

Tidplan	
Remiss/samråd	kvartal 1, år 2002
Beslut SBN och GFN	
Utställning	kvartal 2, år 2002
Beslut SBN och GFN	
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 3, år 2002
Markarbeten påbörjas	kvartal 3, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1-2, år 2003
Byggstart, HEFAB och Fambo	kvartal 3, år 2003
Byggstart, SKB och studentbost.	kvartal 2, år 2004
Byggstart, skola	tidigast kvartal 2, 2004
Inflyttning	under år 2005-2006

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

Markåtkomst

All mark inom planområdet ägs av kommunen. Område av tomträttsfastigheten Godsfinkan 1 föreslås utgöra allmän platsmark, park, samt till en mindre del ingå i kvartersmark för skoländamål. Denna yta innehåller idag en parkeringsyta för Mälartornet AB. Innan planen kan antas bör det finnas en lösning för Mälartornets parkering. En lösningen kan antingen vara en ny ersättningsparkering eller en övergångsbestämmelse i planen som ger Mälartornet rätt att fortsätta använda ytan till parkering under en viss övergångstid.

Inom planområdet har tidigare funnits ett flertal arrendatorer som nu har flyttat eller evakuerats. Kvar finns upplåtelser till Din Bil Stockholm Söder AB och Idestrands Fastighets AB som skall avvecklas. Din Bil kommer vid avvecklingen av befintlig yta inom Kölnan att erhålla ny tillfällig ersättningsparkering tom juni 2003.

Avtal som erfordras genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

1. Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt (Familjebostäder, HEFAB, SKB, SSSB och kommande byggherre för skolan). Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).
2. Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.
3. Avtal med Mälartornet AB som reglerar intrånget i tomträtten på fastigheten Godsvagnen 1.

Konsekvenser*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 trafikbuller och grönstruktur. En god ljudmiljö kan skapas av ljuddämpning av bostäderna samt att genomgående lägenheter med tyst sida mot parken planeras. En ny park med träd och grönytor anläggs vilket innebär en förbättring av områdets grönstruktur och närrecreation. Undersökningar av markföroreningar inom planområdet tyder dock på att marken är relativt förorenad och att sanering kommer att krävas innan området kan tas i anspråk.

Den södra gränsen för detaljplaneområdet Kölnan är också gränsen mellan den nya stadsdelen Hammarby Sjöstad och de verksamheter i den gamla stadsdelen Södra Hammarbyhamnen som kommer att vara kvar. Generellt finns det en svårighet i att de verksamheter som finns idag tidigare inte har haft bostäder som grannar och därmed inga krav på begränsning av störningar.

- ? Din Bil's verksamhet bedöms inte medföra utsläpp av luftföroreningar i sådan omfattning att det kan betraktas som hälsovådligt. Verksamheten

bör dock på lämpligt sätt skärmas av från park och bostäder pga den trafik som sker på gården. Din Bil kommer att bygga en parkeringsanläggning i tre plan på gården närmast parken. Denna anläggning skulle kunna utformas så att det ansluter till parkmiljön och samtidigt blir den avgränsning av verksamheten som behövs.

- ? Kulturama har undervisning i till planområdet angränsande fastighet. Farhågor har framförts om att verksamheten skulle kunna ge störningar i bostadsbebyggelsen tex hög musik. En preliminär bedömning är dock att Kulturamas normala verksamhet inte kommer att medföra störningar.
- ? I planområdets västra del driver Idestrands byggrosistverksamhet. Denna består av att långtradare levererar byggvaror som lastas om till mindre bilar och levereras till kunder. Ett arbete med detaljplan för anläggningen har påbörjats och enligt planförslaget, som varit ute på samråd, skulle hela verksamheten avskärmas och nuvarande byggnad byggas till med kontorsytor. Det är miljömässigt komplicerat att denna typ av verksamhet blir närmaste granne till park, skolgård och bostäder. Utformning och konstruktion av fasaden mot parken och skolan är avgörande om verksamheten kommer att medföra lukt- och bullerstörningar. I det planarbete som pågår (dp Godsfinkan) föreslås det att planbestämmelserna skall reglera ev. störningar.

I ett markhushållningsperspektiv är det värdefullt att planområdets förbrukade industrimark nära centrala Stockholm omvandlas till nytt bostadsområde med god tillgång till kollektivtrafik. Sammanfattningsvis medför planen i allt väsentligt positiva konsekvenser för miljön.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler visar på ett sammanlagt markvärde om ca 90 000 tkr. Stadens kostnader för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, evakuering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda exploateringskostnaderna beräknas idag till ca 220 000 tkr. Intäkter minus kostnader ger ett netto om ca -130 000 tkr, vilket motsvarar ca -220 000 kr/lgh där en lägenhet motsvarar 100 kvm. Se exploateringskalkyl nedan.

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.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Mark (förvärv, ingångsvärden, iordningställande inkl. sanering) (tkr)	180 000
Markanläggning (tkr)	40 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>220 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	85 000
Övrigt (tkr)	5 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>90 000</i>
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	-130 000
Resultat per lgh (tkr)	-220
Markanläggningkostn. per lgh (tkr)	71
Exploateringsgrad (kvm BTA / kvm)	1,78

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 och 250 000 kvm lokaler. 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. 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 delvis i detta delprojekt (se rubriken *Ekonomiska konsekvenser*). Hammarby Sjöstads miljömål uppnås i huvudsak och Stadens och projektets tillgänglighetsmål uppfylls i sin helhet.

Kontorets synpunkter och förslag

Genom att Gatu- och fastighetskontoret medverkat 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.

I Stadsbyggnadsnämndens beslut att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att genomföra samråd framfördes det att gårdarna inom Kölnan behövde bearbetas. Denna bearbetning pågår och innebär troligen en något ökad exploateringsgrad. Detta anser kontoret vara positivt då det förbättrar projektets ekonomiska resultat.

En markanvisning till Stiftelsen Stockholms Student Bostäder har gjorts sedan detaljplanen skickades på remiss och parallella uppdrag pågår för utformningen av studentlägenheterna. Då de parallella uppdragen avslutats och man kommit längre i utformningen av studentlägenheterna bör planbestämmelserna anpassas.

Dagvattenlösningar för området utreds under remisstiden. Därefter bör planbestämmelserna om dagvatten anpassas till faktiska lösningar.

Miljökonsekvensbeskrivningen lägger fram att bostäderna närmast detaljplanen Sjöstadporten kommer få bullernivåer över 55dB(A) vid fasad innan de angränsade kvarteren byggs. Men eftersom Sjöstadporten planläggs och planeras att genomföras parallellt med Kölnan borde det inte vara något problem.

Vilken användningsbestämmelse som är lämplig för angöringsytorna till de blivande fastigheterna från vändplatserna på lokalgatorna bör studeras. Marken bör dock vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och utformningen av dessa ytor regleras i kvalitetsprogrammet.

Godsvagnen 6 gränsar till planområdet och ägs av Din Bil Stockholm Söder AB. Din Bil kommer att bygga en parkeringsanläggning i tre plan på gården närmast parken. En smal ”remsa” på Din Bil’s fastighet (mellan deras planerade utbyggnad och den blivande parken) kan på ett naturligt sätt komma att tillhöra parken. Därför föreslår kontoret att denna del överförs till parken som parkmark. Diskussioner om detta pågår med Din Bil. Den för detaljplanen nödvändiga avskärmningen av verksamheten inom fastigheten erhålls vid Din Bil’s utbyggnaden.

Även för fastigheten Godsfinkan 10 (Idestrands) bedöms angivna krav på lägsta bullernivåer i kvartersgräns kunna lösas genom tillkommande byggnaders utformning/konstruktion. Planarbeten för fastigheten Godsvagnen 10 vilar dock för närvarande. Enligt avtal skall om- och tillbyggnad påbörjas senast 2006.

Fastigheten Godsfinkan 1 innehas av Mälartornet AB med tomträtt. En del av denna fastighet föreslås i planen utgöra allmän platsmark, park, samt till en mindre del ingå i kvartersmark för skoländamål. Parkens ledningssystem kommer även att beröra fastigheten. Denna yta innehåller idag en parkeringsyta för Mälartornet AB. Dessutom finns där ett underjordiskt skyddsrum.

Kontoret föreslår att detaljplanen ges en bestämmelse om tillfällig användning inom Mälartornets fastighet. Bestämmelsen skulle kunna

utformas så att befintlig användning (parkeringsplatserna) kan vara kvar fram t.o.m. ett överenskommet datum. Detta datum beror delvis på planeringen av utbyggnaden av skolkvarteret.

Skyddsrummet föreslår kontoret att det även fortsättningsvis ingår i fastigheten Godsvagnen 1 och att staden med servitut innehar rätt till park. Arbetet med att lägga ned ledningarna i parken kommer att pågå under hösten 2002 och våren 2003. När staden tillfälligt tar i anspråk delar av Mälartornets parkering för ledningsarbetena skall ersättningsparkering i närområdet erbjudas.

Diskussioner med Mälartornet om hur dessa frågor skall lösas pågår.

Någon skolgård är inte planerad för Kulturamas friskola inom den angränsande fastigheten Godsvagnen 8, varför elever därifrån kan förväntas söka sig till parken under rastuppehållen. Hänsyn till detta måste tas vid planeringen av parken och det innebär troligen att parken måste anläggas med en större andel hårdgjorda ytor än vad som är gängse.

Birka Energi har anmält behov av en ny elnätstation i eller i nära anslutning till planområdet. För närvarande utreds möjligheten att anlägga en station i nordöstra hörnet av fastigheten Godsvagnen 8. Denna fastighet ägs av Kulturama, Medborgarskolan. Avtal mellan Medborgarskolan och Birka eller Staden krävs beroende av hur fastighetsfrågan löses.

Markanläggningskostnaden inom området är relativt låg. Detta beror på att det är en liten andel gator och park i förhållande till exploateringen. Att planens ekonomiska utfall ändå är sämre än genomsnittet för stadsdelen (-220 000 kr/lgh) beror dels på tidigare evakueringskostnader, dels på att all mark upplåts med tomträtt. För stadsdelen som helhet bedöms de ekonomiska målen kunna uppfyllas.

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 Anna Haag, tel 508 262 93 eller mail anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

SLUT