



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2005-04-26
1(10)

Handläggare: Inga Medin Stein
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 15
e-mail: inga.medin@gfk.stockholm.se

2005-04-07

Dnr: 05-512-754:1
Dnr: 05-512-755:1

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för fastigheten Bristol 1 m m resp för fastigheten
Stralsund 1 m m i Södra Värtahamnen. Remiss
Markanvisning av del av kv Bristol m m för kommersiellt ändamål,
parkering, till Position Stockholm**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Bristol 1 m m S –Dp 2004-20643-54 i Södra Värtahamnen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Stralsund 1 m m, S-Dp 2004-07586-54 i Södra Värtahamnen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för kommersiellt ändamål/parkering inom kvarteret Bristol till Position Stockholm.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Kontoret har fått två detaljplaner inom Södra Värtahamnen på remiss. Planerna omfattar sammantaget sex kvarter innehållande 500 lägenheter, såväl hyresrätter som bostadsrätter, ca 91 000 m² handel, kontor och parkering samt ett gröngjort torg i anslutning till bostäderna. Kontoret anser att planerna väl stämmer överens med stadens ambitioner att skapa en attraktiv stadsdel med blandad bebyggelse. Bullersituationen har noggrant utretts för att säkerställa att inte hamnintresset påtagligt skadas. Med föreslagen bebyggelseutformning av bostadskvarteren vid Södra kajen konstaterar kontoret att hamnverksamheten går att kombinera med bostäder.

Del av kv Bristol föreslås anvisas till Position Stockholm för att säkerställa genomförandet av den detaljplanen. Kvarteret föreslås bebyggas med handel, kontor och parkering.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till två nya detaljplaner inom Södra Värtahamnen.

Detaljplanen för Bristol 1 m m omfattar tre kvarter för kontor, handel och parkering. Kvarteren gränsar till Södra Hamnvägen. Remissen ska besvaras senast den 7 april men kontoret har fått förlängning t o m den 29 april.

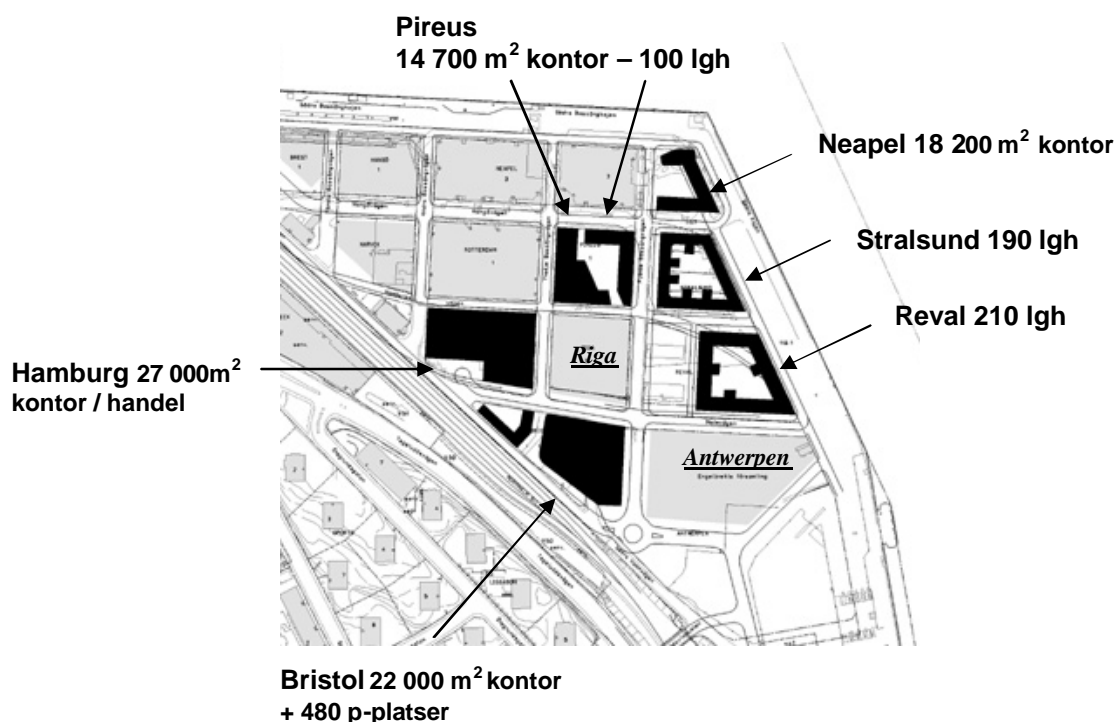
Marken inom kvarteret Hamburg är upplåten med arrende till Indiska Fastighets AB. I en överenskommelse mellan Gatu- och fastighetskontoret och Indiska Fastighets AB, som Gatu- och Fastighetsnämnden godkände 2004-09-07, regleras en avveckling av arrendeförhållandet samt att del av kvarteret Hamburg ska upplåtas med tomträtt till Indiska Fastighets AB så snart ny detaljplan så medger.

Detaljplanen för Stralsund 1 m m medger bostadsbebyggelse i två och ett halvt kvarter omfattande ca 500 bostäder. Därutöver omfattas ytterligare ett och ett halvt kvarter som medger bebyggelse för i huvudsak kontors- och hotelländamål. Två bostadskvarter och ett kontors/hotellkvarter ligger utmed Södra kajen. Det kombinerade bostads- och kontorskvarteret ligger ett kvarter in från Södra kajen. Området nyttjas idag för parkering och enklare verksamhetslokaler. Remissen ska besvaras senast den 21 april men kontoret har fått förlängning t o m den 29 april.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-01-27 resp 2005-01-25 att anvisa mark inom området till Position Stockholm och Svenska Bostäder. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Tidigare beslut

2002-03-19	GFN	Tidig markreservation med samarbetsavtal för Position Stockholm
2002-05-07	GFN	Program för planering på remiss. Beslut om att förbereda markanvisning för bl a delar av Södra Värtahamnen.
2003-02-18	GFN	Lägesredovisning programsamrådet Hjorthagen -Värtan.
2003-06-12	SBN	Programsamråd Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden. Godkännande av program med bl a innebörden att pröva bostäder i Södra Värtahamnen
2004-01-27	GFN	Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Reval, Stralsund och Neapel i stadsdelen Södra Värtahamnen till Svenska Bostäder och Position Stockholm.
2004-10-12	GFN	Lägesredovisning Hjorthagen-Värtahamnen-Frihamnen-Loudden. Delgenomförandebeslut Hjorthagen. Delgenomförandebeslut Södra Värtahamnen.
2005-01-25	GFN	Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Pireus i Södra Värtahamnen till Svenska Bostäder.



Nedan följer en separat beskrivning av respektive planförslag

KVARTERET BRISTOL 1 M M

Detaljplaneförslag

Detaljplanen ingår i Södra Värtahamnen som staden övergripande identifierat som ett stadsomvandlingsområde för blandad bebyggelse. Planen möjliggör ny bebyggelse för i huvudsak centrumändamål på mark som tidigare använts för hamn- och industriändamål.

Detaljplanen syftar till att dels bekräfta befintlig markanvändning i form av kontors- och lagerverksamhet inom del av kv Hamburg (Indiska Magasinets huvudkontor), dels ge möjlighet för nyetablering av kontor, handel och andra liknande verksamheter för centrumändamål. Ny bebyggelse får uppföras i sex våningar. Bostadsbebyggelse övervägs inte i denna del av Södra Värtahamnen på grund av närheten till väg och järnväg där transporter av farligt gods förekommer.

Inom västra delen av kv Bristol föreslås befintlig bebyggelse bevaras och användningen anpassas till bebyggelsens kulturvärden.

Inom östra delen av kvarteret föreslås handel, kontor och ca 480 parkeringsplatser inrymmas. Dessa platser täcker, förutom behovet inom kvarteret, även en del av den ”parkeringsskuld” som föreligger inom angränsande kvarter. Parkeringsdelen får en lokalisering direkt vid den södra infarten till området vilket bidrar till att minska trafiken inom området. De yttre delarna av kvarteret innehåller kontor och handel vilket bidrar till att ge ett välkomnande intryck vid entrén till området.

Befintlig gata, Lagerhusgränd, flyttas och kommer att utgöra förlängningen av Fjärde Bassängvägen som i sin tur möter Södra Hamnvägen i en ny cirkulationsplats.

Tillgänglighet

Området är i huvudsak plant. Gatustandarden kommer att uppgraderas varvid tillgänglighetsaspekterna kommer att beaktas.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen. Med anledning av det korta avståndet till Södra Hamnvägen och Värtabanan har tänkbara risker vid en olycka med farligt gods analyserats utförligt och behov av åtgärder utretts. Att de i riskanalysen rekommenderade åtgärderna genomförs har säkerställts genom planbestämmelse.

Bullersituationen i Södra Värtahamnen är komplex med buller från flera olika bullerkällor. Med god ljudisolering kan krav på ljudnivåer enligt svensk standard för kontor klaras och god ljudmiljö inomhus uppnås.

Marken är förorenad i varierande grad, framförallt av olja. Även grundvattnet är förorenat. Marken kommer att saneras innan området exploateras och därmed medför planens genomförande en väsentlig förbättring eftersom föroreningarna tas om hand på ett kontrollerat sätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Ekonomiska konsekvenser

Den del av kv Hamburg där Indiska Magasinet kommer att ha sitt huvudkontor kommer att upplåtas med tomträtt. För resterande del av kv Hamburg är det ännu ingen byggherre utsedd.

De utredningar som gjorts avseende kv Bristol har utförts av Position Stockholm som äger kvarteret intill; kvarteret Riga. Någon markanvisning har inte gjorts (se nedan).

Ledningsomläggningar blir nödvändiga i hela Södra Värtan-området i samband med detaljplanernas genomförande. En fördyrande omständighet i sammanhanget är spårvägsreservatet i Fjärde Bassängvägen och Hangövägen som innebär att dessa gator i huvudsak måste hållas fria från ledningar. Gatustandarden förbättras. I södra delen av planområdet tillkommer en ny cirkulationsplats.

Beträffande markföroreningarna för kontoret, tillsammans med Miljöförvaltningen, diskussioner med Pol Transport (ägt av Shell och OK/Q8) angående ansvaret för oljeföroreningarna.

De framtida driftskostnaderna bedöms öka jämfört med dagens situation med anledning av områdets intensivare användning.

Utvecklingen av Södra Värtahamnen kommer att ge ett positivt ekonomiskt resultat till staden. Kontoret återkommer i samband med genomförandebeslutet med en ekonomisk redovisning.

Genomförande

Indiska Magasinet kommer under sommaren 2005 att flytta sin lagerverksamhet till Västberga. Därefter kommer de att bygga om och bygga till kvarvarande del inom kvarteret Hamburg så snart rivningslov/bygglov kan erhållas.

Staden inleder genomförandet med att stänga Lagerhusgränd och förlänga Fjärde Bassängvägen för att tillskapa östra delen av kv Bristol. Därutöver utförs ev markreningsåtgärder samt ledningsomläggningar.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslut för staden och när avtal med byggherrarna avseende kvartersmarken träffats, preliminärt vid årsskiftet 2005/2006.

KVARTERET STRALSUND 1 M M

Detaljplaneförslag

Detaljplanen ingår i Södra Värtahamnen som staden övergripande identifierat som ett stadsomvandlingsområde för blandad bebyggelse. Planen möjliggör ny bostads- och kontorsbebyggelse på mark som tidigare använts för hamn- och industriändamål.

Vid Södra kajen föreslås två bostadskvarter med kringbyggda gårdar. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att området är betjänt av en hög exploateringsgrad för att ta till vara läget vid vattnet. Bostadsbebyggelsen uppförs generellt i sju våningar. Husen mot Södra kajen föreslås uppföras i 11 våningar vilka också fungerar som en skärm för buller från sjösidan. I kvarteret Revals södra del planeras en högdal motsvarande 21 våningar.

Kvarteret Reval är markanvisat till Svenska Bostäder och innehåller ca 220 lägenheter som upplåts med hyresrätt. Kvarteret Stralsund är markanvisat till Position Stockholm och innehåller ca 190 bostadsrätter.

I kvarteret Neapel, invid hotell Ariadne, planeras dels en 11 våningar hög kontorsbebyggelse utmed Södra Kajen, dels en höghusdel motsvarande 28 våningar avsedd för kontors- och hotelländamål.

Kvarteret Pireus blir ett kombinerat bostads- och kontorskvarter med handel i bottenvåningen. Bostadsdelen är markanvisad till Svenska Bostäder och omfattar ca 100 hyreslägenheter. Resterande del har Position Stockholm enligt en tidig markreservation.

Planområdet innefattar ett torg som till minst 50 % ska vara gröngjort. Därutöver ska inrymmas torghandel, ytor för servering, lek m m.

Tillgänglighet

Området är i huvudsak plant. Gatustandarden kommer att uppgraderas varvid tillgänglighetsaspekterna kommer att beaktas.

Miljökonsekvenser

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samarbete med Miljöförvaltningen. De väsentligaste miljöaspekterna att belysa i MKB-arbetet har varit buller och andra störningar från hamnverksamheten samt från spår-, väg- och sjötransporter. Värtahamnen är en del av Stockholms hamnar som är utpekade som riksintresse för kommunikationsanläggningar. MKB:n belyser risken för att utnyttjandet av riksintresset hamn påtagligt försvåras.

Vid planeringen av bebyggelsen har gällande riktvärde för buller bedömts kunna innehållas genom tillämpning av s k avstegsfall med tyst sida, dvs att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska vända sig mot fasad där ljudnivån understiger 55 dB(A).

Bullret från hamnverksamheten klassas som industribuller vars riktvärden är strängare än riktvärdena för trafikbuller. Modellen med avsteg från de nationella riktvärdena vid tillgång till tyst sida har inte tidigare tillämpats för externt industribuller. Det är dock en

förutsättning för projektets genomförande att modellen även kan tillämpas för bullret från hamnverksamheten.

Marken är förorenad i varierande grad, framförallt av olja och metaller. Även grundvattnet är förorenat. Marken kommer att saneras innan området exploateras och därmed medför planens genomförande en väsentlig förbättring eftersom föroreningarna tas om hand på ett kontrollerat sätt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av tomträttsavgälder från de fyra ingående kvarteren.

Investeringarna omfattar uppgradering av gatunätet, ledningsomläggningar, tillskapande av torget samt markreningsåtgärder.

Ledningsomläggningar blir nödvändiga i hela Södra Värtan-området i samband med detaljplanernas genomförande. En fördyrande omständighet i sammanhanget är spårvägsreservatet i Fjärde Bassängvägen och Hangövägen som innebär att dessa gator i huvudsak måste hållas fria från ledningar.

De framtida driftskostnaderna bedöms öka jämfört med dagens situation med anledning av områdets intensivare användning.

Utvecklingen av Södra Värtahamnen kommer att ge ett positivt ekonomiskt resultat till staden. Kontoret återkommer i samband med genomförandebeslutet med en ekonomisk redovisning.

Genomförande

Genomförandet inleds med markreningsåtgärder samt ledningsomläggningar. Därefter bebyggs kvartersmarken. Torget och färdigställandet av gatunätet sker mot slutet av genomförandeperioden.

Preliminär tidplan

Detaljplanerna handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2005.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslut för staden och när avtal med byggherrarna avseende kvartersmarken träffats, preliminärt vid årsskiftet 2005/2006.

MARKANVISNING I KV BRISTOL

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kv Bristol ligger i södra delen av Värtahamnen, invid Södra Hamnvägen. Den östra delen av kvarteret är för närvarande utarrenderad och bebyggd med industrilokaler. Norr om kv Bristol ligger kv Riga som innehas med äganderätt av Position Stockholm. Fastigheten är bebyggd med en garagevåning. Kv Riga omfattas av en egen detaljplan enligt vilken kvarteret får innehålla kontor och handel. Tidigare fördes diskussioner med Position Stockholm om en samplanering av kv Riga och kv Hamburg (den del som Indiska Magasinet lämnar) för att tillskapa ytterligare parkeringsmöjligheter och kompletterande handelsytor. Under projektarbetets gång har det visat sig fördelaktigare att lokalisera parkeringsplatserna i kv Bristol eftersom man då kan leda trafiken från Södra Hamnvägen direkt in i ett parkeringshus och begränsar således trafiken inom Södra Värtahamnen.

Utbyggnadsförslag

Position Stockholm har upprättat ett förslag med en byggnad i sex våningar samt en indragen våning innehållande ca 480 parkeringsplatser och 22 500 m² handels- och kontorslokaler. Garaget i källarplanet ansluter till garaget i kv Riga via en passage under Malmvägen.

Förslag till markanvisning

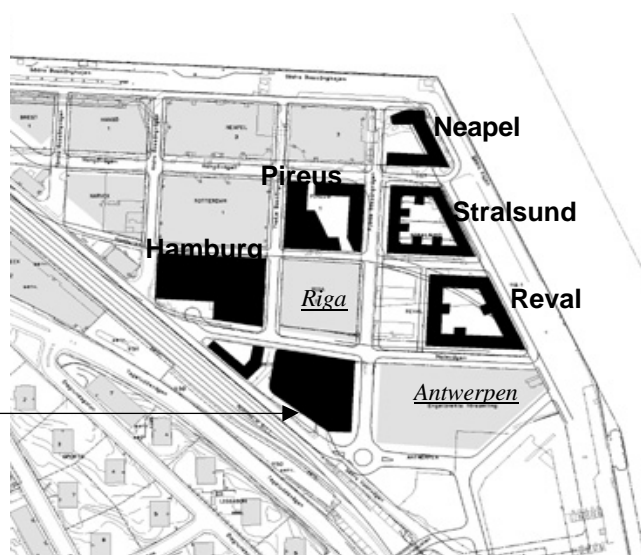
Position Stockholm innehade tidigare en tidig markreservation för hela kv Pireus. För att tillskapa ytterligare bostäder i området avsåg sig Position Stockholm halva kv Pireus till förmån för bostäder som sedermera anvisats till Svenska Bostäder.

Kontoret föreslår att del av kvarteret Bristol anvisas till Position Stockholm för att åstadkomma nödvändig tillgång till parkeringsplatser, för såväl handel som övriga kvarter och för att den föreslagna utformningen av kvarteret skapar en välkomnande miljö vid den södra infarten till Södra Värtahamnen.

Ekonomi

Position Stockholm har flera tomträtter och markanvisningar inom området. Kontoret avser återkomma med en ekonomiska uppgörelse för helheten i ett särskilt ärende till nämnden.

Område för markanvisning
inom kv Bristol



KONTORETS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

Remiss detaljplaner

De två detaljplanerna har en struktur som väl stämmer överens med den markanvändning som ingår i Stockholms hamns "Vision 2015" för Värtan Frihamnen, som presenterades under hösten 2004. Denna tar dock inte ställning till innehållet i den kommande bebyggelsen.

I området finns många ljudkällor som kan orsaka buller. Omsorgsfulla bullerutredningar har gjorts i samband med upprättandet av miljökonsekvensbeskrivningarna. Liksom i stora delar av innerstaden finns ett bakgrundsljud, en "ljudmatta". Här kommer ljudet framförallt från trafiken på Lidingövägen/Lidingöbron men även övrigt trafikbrus hörs från staden. Ljudet från hamnverksamheten förekommer i stort sett enbart dagtid och är oftast mycket kortvarigt. En bullerstörning som studerats särskilt är lågfrekvent buller från kryssningsfartyg som använder hjälpmotorer när de ligger vid Södra Kajen. Bullerutredningarna är detaljerade och redovisar bullerförhållandena för varje enskild lägenhet. Med föreslagen utformning av bebyggelsen där husen mot kajen är 11 våningar och således högre än fartygsskorstenarna samt med god ljudisolering i byggnaderna erhålls en skyst sida mot gården. Bostäderna har tillgång till en gårdssida med ljudnivåer mellan 46-50 dB(A) för minst hälften av boningsrummen. För ett fåtal bostäder ligger nivåerna på gårdssidan på 51-55 dB(A). Därmed klaras avstegsfallen vilka i detta område anses motiverade att tillämpa eftersom det medför möjlighet att bygga bostäder i ett centralt läge med goda kollektivtrafikförbindelser

Det kan konstateras att bullernivåerna från hamnverksamheten är lägre än trafikbullernivåerna trots att trafikmängden på t ex Fjärde Bassängvägen endast motsvarar trafiken på en normalstor innerstadsgata. Här bidrar en eventuell spårväg väsentligt till bullernivåerna. Fasaderna som vätter ut mot spårväggatorna utsätts för de högsta bullernivåerna. Även detta klaras med föreslagen byggnadsutformning.

Kontoret vill framhålla att det material som ligger till grund för detaljplanerna visar att det går att kombinera hamnverksamhet med bostäder utan att hamnintresset påtagligt skadas. Eventuell problematik är av generell karaktär för innerstadsprojekt där det gäller att finna bra utformningslösningar som säkerställer en god boendemiljö.

Planförslagen medger en hög exploatering av området, dels för att klara ljudmiljön men också för att området anses tåla innerstadsstruktur och även höga hus. Kontoret anser att en blandning av verksamheter i Södra Värtahamnen är en förutsättning för att skapa en levande stadsdel. Det är därför viktigt att tillskapa bostäder i detta attraktiva läge vid vattnet och att mängden bostäder blir av den storleken att det blir en balanserad blandning.

Parkeringssituationen i Södra Värtahamnen är redan idag ansträngd. De bebyggda kvarteren klarar inte parkeringsbehovet inom egen fastighet varför stora delar av de oexploaterade fastigheterna utnyttjas för markparkering. Parkeringsdelen i kv Bristol blir ett nödvändigt tillskott som kommer att täcka upp en del av parkeringsskulden för intilliggande kvarter.

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

Markanvisning kv Bristol

Föreslagen bebyggelse löser i ett tidigt skede av utbyggnaden av Södra Värtahamnen parkeringsproblematiken på ett smidigt sätt. Kontoret anser att det är väsentligt att få in en byggherre i kv Bristol för att säkerställa genomförandet av detaljplanen.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Position Stockholm för del av kv Bristol.

SLUT