



Handläggare: Louise Heimler
Tfn 08-508 273 68

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av del av Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, del av Hammarby Sjöstad (kontor, teknisk anläggning och idrott/skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Malin Olsson

Sammanfattning

Skanska Fastigheter AB har fått markanvisning inom del av fastigheten Mårtensdal 6 mm för kontor. Förslaget omfattar ca 55 000 m² kontorsyta och innebär ett positivt tillskott av arbetsplatser i Hammarby Sjöstad. Förslaget innehåller högt hus om 28 våningar, vilket ungefär motsvarar Folksamskrapan norr om Hammarby sjö. Därtill innehåller förslaget lägre delar för kontor och verksamhetslokaler. Förutom kontorsändamål är planens syfte att säkerställa en byggrätt för den skatehall, vilken drivs av Fryshuset, som i nuläget endast har tidsbegränsat bygglov. Fryshuset har även framfört eventuella behov av ytterligare skollokaler, vilket kommer att studeras vidare tillsammans med utbildningsförvaltningen. Inom och i direkt anslutning till planområdet finns även betydliga tekniska anläggningar för el- och fjärrvärmedistribution och inom ramen för planarbetet kommer även lokalisering av ett nytt ställverk att utredas. Områdets nuvarande verksamheter, bland annat Betongindustri och Fortum, innebär att planarbetet bör inledas med att utreda eventuella risk-, buller och miljöfrågor.

Utlåtande

Bakgrund

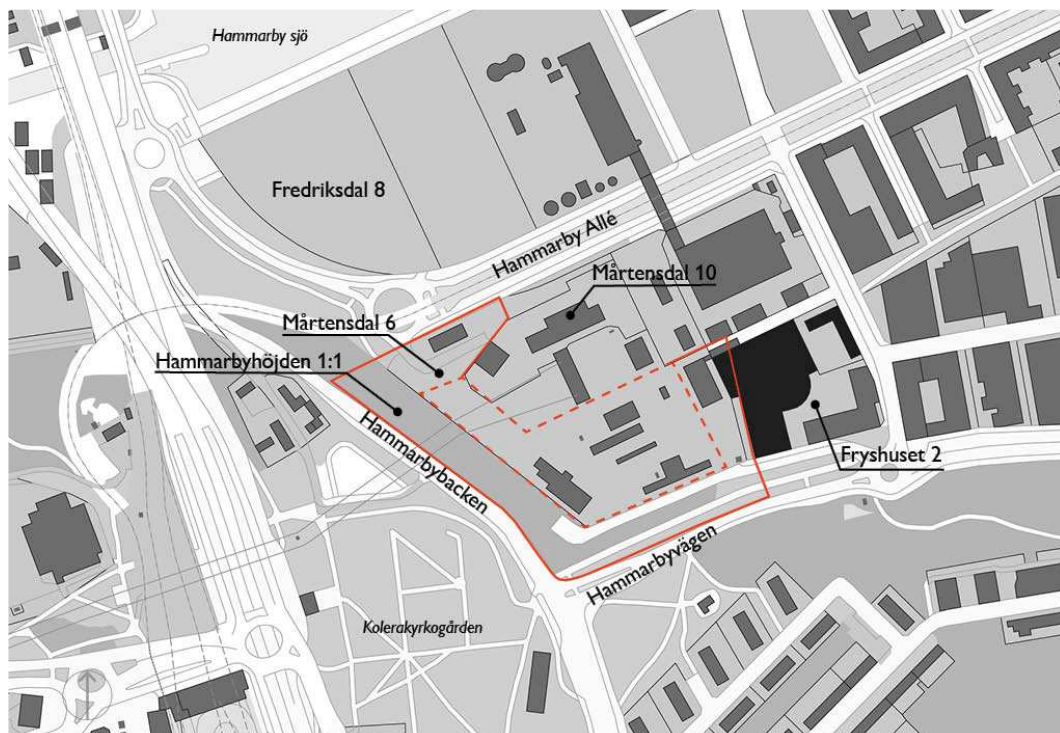
Skanska Fastigheter AB har, genom bolaget Remulus Svealand AB, fått markanvisning för kontor inom del av fastigheten Mårtensdal 6 mm i Södra Hammarbyhamnen. Mårtensdal ligger i västra delen av Hammarby Sjöstad och platsen har ett strategiskt läge mellan Sjöstan, Södermalm och Gullmarsplan.



Planområdets läge i västra delen av Hammarby Sjöstad.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet är beläget mellan västra delen av Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen. I öster gränsar planområdet till Fryshuset och Fortum. Planområdet består av delar av fastigheterna Mårtensdal 6, Hammarbyhöjden 1:1, Enskele gård 1:1 och Fryshuset 2. Lagfaren ägare till samtliga fastigheter är Stockholms stad.



Förslag på två alternativ för planområdet mellan Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Området kommer, tillsammans med kv. Fredriksdal norr om området, att utgöra den västra entrén till Hammarby Sjöstad.

Tidigare ställningstagande

I gällande översiktsplan *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm* anges Hammarby Sjöstad som ett av Stockholms stadsutvecklingsområden. Till stor del har denna stadsdel redan tagit form för främst bostadsändamål. I enlighet med både översiktsplanen och det program som tagits fram för Hammarby Sjöstad från 1996 anges att stadsdelen ska bestå av både bostäder och verksamheter. Den västra delen av Sjöstan är ett av de områden där en större verksamhetsetablering är möjlig. Stadsbyggnadskontoret har även bedömt att denna del av stadsdelen inte är möjlig för bostäder på grund av närheten till befintliga verksamheter.

Platsen var aktuell för kontorsbebyggelse med en hög del redan under 2001-2002 med en annan byggherre. Detta planarbete avbröts dock på byggherrens begäran inför antagande på grund av vikande kontorsmarknad.

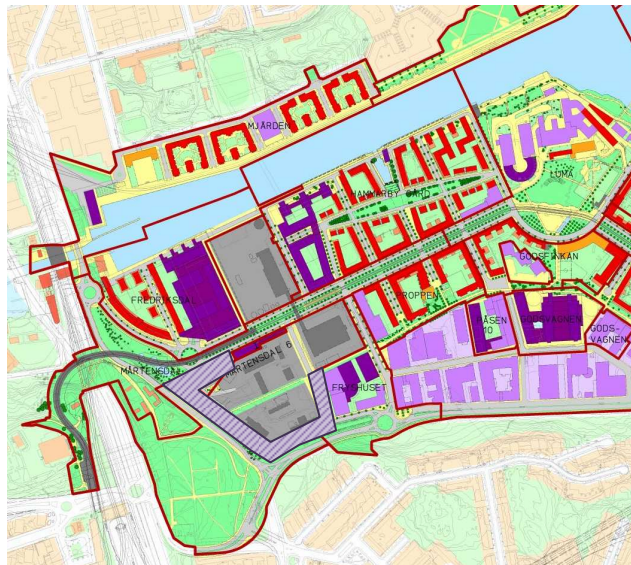
Gällande planer

För planområdet gäller stadsplan Pl 2985 från 1944 och Pl 2022C från 1940 som anger industriellt ändamål samt detaljplan Dp 200-06841 från 2002 som anger kontor, vuxenutbildning och idrott. Planområdet kommer troligen även att beröra detaljplan Dp 1999-000327 som anger trafik.

Pågående utveckling i närområdet

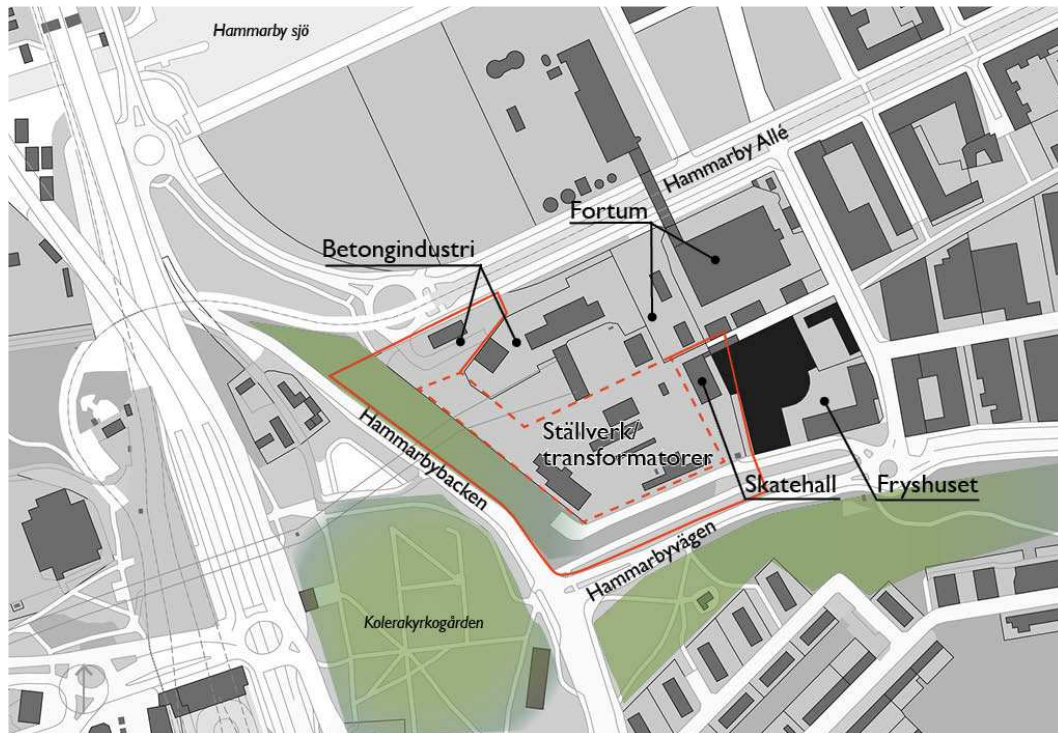
Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för kv. Fredriksdal som vann laga kraft 26 april 2012 för bostäder, kontor och bussdepå. Detta kommer att ge cirka 370 lägenheter, kontor och bussdepå norr om Mårtensdal och skapa en bebyggd koppling till Södermalm via Skansbron.

Stadsbyggnadskontoret arbetar även med Vision Söderstaden, som angränsar till planområdet i väster. Vision Söderstaden omfattar bland annat Slakthusområdet, Globenområdet och Gullmarsplan för bostäder och verksamheter. Ambition med Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med omkringliggande stadsdelar. En koppling mellan Hammarby Sjöstad och Gullmarsplan bör förstärkas i höjd med kvarteret Mårtensdal där tillkommande bebyggelse inom planområdet kan hjälpa till att skapa denna koppling.



*Översikt över västra delen av Hammarby Sjöstad.
Kvarteret Fredriksdal ligger norr om Mårtensdal 6
(skrafferat) med tillkommande bostadsbebyggelse, kontor
och bussdepå.*

Befintlig miljö



Området är idag ett verksamhetsområde med Betongindustri och Fortum som de största aktörerna. I östra delen av planområdet finns Fryshusets skatehall, som har tidsbegränsat bygglov.

Planområdet är idag ett verksamhetsområde där Betongindustri bedriver sin verksamhet. I södra delen av Mårtensdal 6 finns även en av Stockholms fem stamstationer för distribuering av elkraft. Norr och öster om planområdet ligger Hammarbyverket, som är en basproduktionsanläggning för fjärrvärme.

I östra delen av planområdet har Fryshuset tidsbegränsat bygglov för en skatehall fram till 2012. Anläggningen är uppskattad av dess utövare och Fryshuset ser ett stort behov av att kunna behålla skatehallen i denna del av området, eftersom alternativa platser för anläggningen inte finns inom fastigheten i övrigt.

Stadsmuseets bedömning är att helhetsmiljön har särskilt kulturhistoriskt värde (grön markering), särskilt en större tegelbyggnad från slutet av 1940-talet. Denna byggnad anser stadsmuseet bör bevaras, medan övriga byggnader saknar sådant kulturhistoriskt värde att ett bevarande är erforderligt.

Området sluttar mot norr och är kuperat med höga slänter mellan Mårtensdal 6 och Hammarbybacken-Hammarbyvägen. Höjdskillnaden är cirka 14 m mellan gatunivån och den lägre delen inom planområdet. Slänterna mot gatorna är idag trädbevuxna.

Förslag till ny detaljplan

Planens syfte

Planens syfte är att pröva kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt att skapa förutsättningar för ett ställverk samt övriga tekniska anläggningar inom Mårtensdal 6. Syftet är även att skapa en byggrätt för den del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov inom Mårtensdal 6 samt säkerställa Fryshusets eventuella behov av lokaler i framtiden mot Hammarbyvägen.



Vy söderifrån över kv. Mårtensdal. Kvarteret skapar en entré till Hammarby Sjästad och tillför ny bebyggelse längs Hammarbyvägen och Hammarbybacken. Det högre huset ses som en pendang till Folksamskrapan norr om Hammarby sjö. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Kontor- och verksamhetslokaler

Detaljplanen kommer att pröva ny kontorsbebyggelse inom kv. Mårtensdal längs Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Förslaget omfattar en hög del i cirka 28 våningar, vilket ungefär motsvarar höjden på Folksamskrapan (24 våningar) norr om Hammarby sjö. Övriga delar håller en skala som ansluter till bebyggelsen längs huvudgatorna i övriga delar av Hammarby Sjästad. Volymer och placeringar kommer att studeras vidare i planprocessen.

Tillkommande bebyggelse tillskapar kontorslokaler längs gatorna i norr, väster och söder samt lokaler i souterräng som vänder sig in i kvarteret, där mindre verksamhetslokaler, för t.ex. lager, verkstad, tryckeri, kan tillskapas. Totalt omfattar tillkommande kontorsbebyggelse ca 55 000 m², vilket blir ett positivt tillskott av arbetsplatser i söderort.



Illustration mot sydost. Höghuset och tillkommande kontorsbebyggelse skapar entréer både mot Hammarby Allé och Hammarbybacken. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Gestaltning

Stadsbyggnadskontoret har i tidigare detaljplanearbete studerat förutsättningarna för ett högt hus inom kvarteret Mårtensdal. En princip för uppförande av höga hus i innerstaden är placering längs Stockholmsåsens nord-sydliga axel samt vid tullsnitten. Den föreslagna byggnaden överensstämmer med åsens sträckning och markerar både Skansbroarnas landfäste och en av Hammarby Sjöstads entréer. Byggnaden blir således en pendang till Folksamshöghuset på norra sidan. Den höga volymen blir ett nytt tillskott i Stockholms siluett och gestaltningen och uttrycket av denna behöver således studeras särskilt för att siluetten ska berikas. Samtidigt är relationen mellan gata och fasad betydelsefull för att skapa kvaliteter till stadslivet. Mot Hammarby Allé behöver särskilt bottenvåningarna studeras och ges ett offentligt intryck med lokaler och en skala som är anpassad till människor som rör sig längs gatan. Längs Hammarbybacken



Vy från Hammarby Allé. Bottenvåningarnas utformning är viktig för att skapa stadsmässighet längs gatan. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

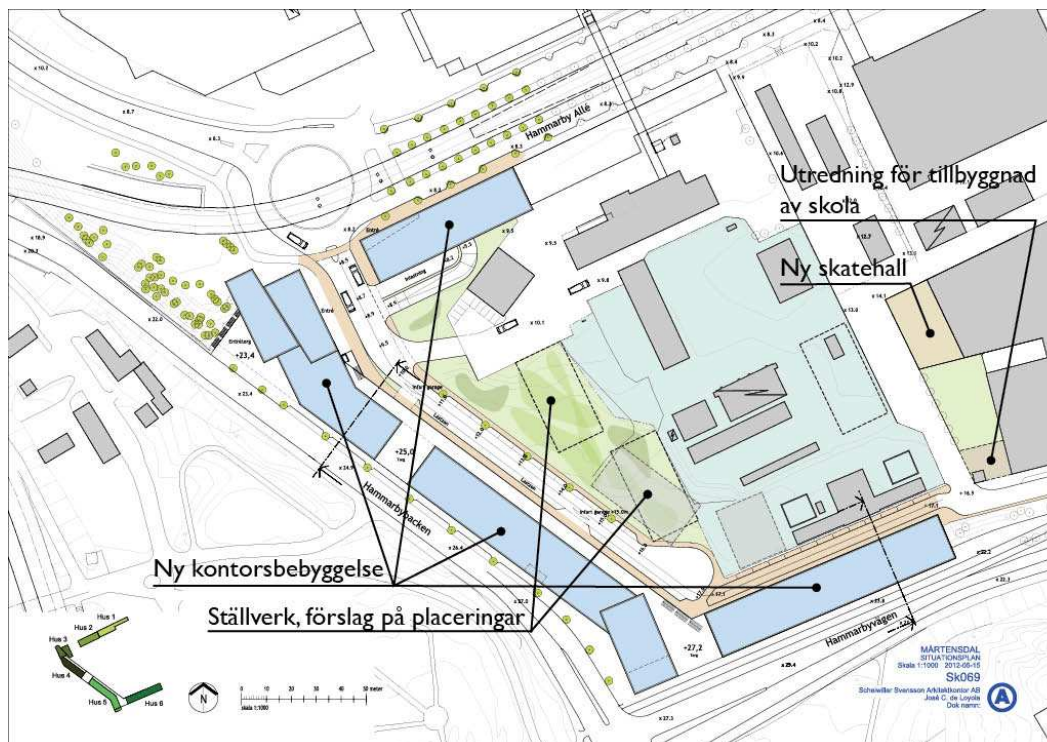
föreslås torgytor mellan byggnadskropparna för att dela upp volymerna och skapa en visuell koppling till närliggande områden.

Skola- och idrottsverksamhet

Den tillfälliga skatehallen föreslås permanentas och byggas samman med Fryshusets övriga lokaler för att skapa en rationell idrottslokal med flera verksamheter. Planarbetet kommer även att utreda Fryshusets eventuella behov av ytterligare skollokaler.

Teknisk anläggning

Svenska Kraftnät har behov av ett nytt ställverk inom Mårtensdal 6. Bolaget utreder förutsättningarna för detta och med hänsyn till ett ställverks storlek behöver olika alternativ studeras för att områdets fysiska förutsättningar ska överensstämma med ställverksinstallationens behov.



Illustrationsplan över kv. Mårtensdal. Kontorslokaler omsluter kvarteren i norr, söder och väster. Mellan byggnaderna föreslås torg som ger en visuell koppling till de nedre delarna samt mot Hammarby Sjöstad. Den högre delen av kontorskomplexet ligger i det nordvästra hörnet. Skatehallen föreslås byggas ihop med Fryshusets övriga verksamhet. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

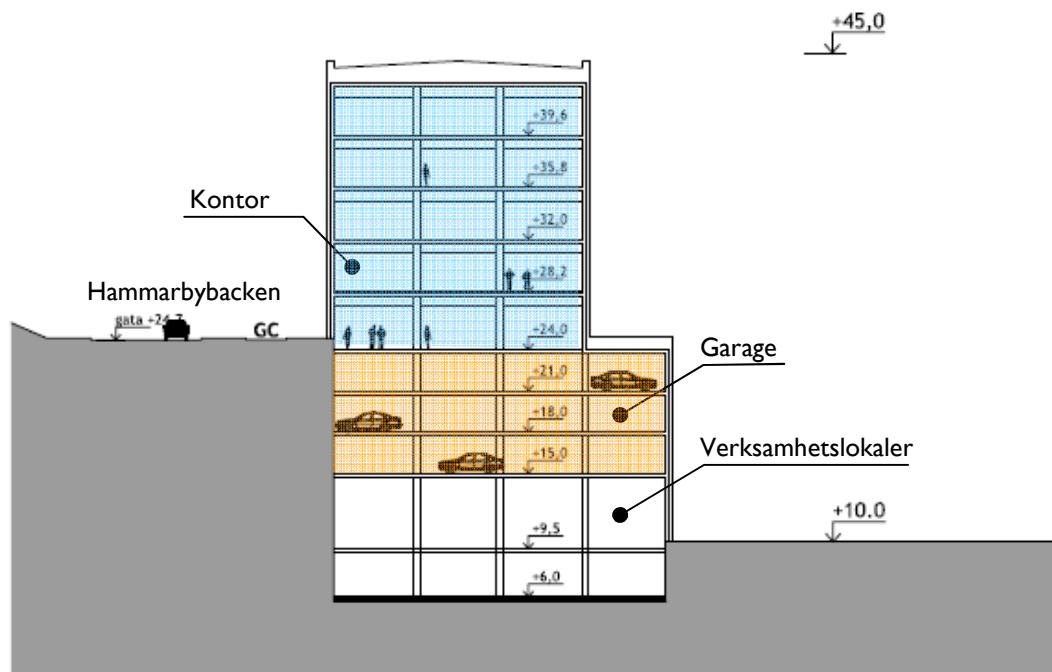
Angöring och trafik

Angöring föreslås ske från Hammarby Allé till de norra delarna samt in i området. För att tillskapa ett kvarter som korresponderar med den stadskaraktär som finns i omgivningen kommer även entréer att behövas från Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Dessa gator kommer således få ett annat uttryck än idag. Gång- och cykelvägar längs Hammarbybacken och Hammarbyvägen kommer att studeras i planarbetet för att förbättra tillgängligheten.

Betongindustri har sin infart från Hammarby Allé, vilket innebär att utformning av in- och utfart samt placering av gångbanor behöver studeras särskilt för att skapa säkra trafikmiljöer och separera tunga transporter från gångtrafikanter.

Parkering

Parkering kan lösas i tillkommande byggnader då dessa ligger i souterräng med infart från Hammarby Allé. Parkeringstalet föreslås vara 7 parkeringsplatser/1000 m² kontorsyta. Området har god tillgång till kollektivtrafik med buss och tvärbanan samt närhet till tunnelbana vid både Gullmarsplan och Skanstull. Projektet behöver även studera cykelparkering inom planområdet för att bidra till hållbara transporter i framtiden.



Sektion genom huset från Hammarbybacken till Mårtensdal 6. I souterrängvåningarna föreslås parkering, medan det i de nedre planerna mot fastigheten föreslås verksamhetslokaler. Illustration: Scheiwiller Svensson Arkitektkontor.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor, främst buller-, partikel- och riskfrågor, som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till en utveckling för verksamheter och kontor inom västra delen av Hammarby Sjöstad. Platsen har prövats tidigare för högre bebyggelse under det arbetet som pågick under 2001-02 då kontoret bedömde att platsen var lämplig för detta, vilket vidhålls. Det kringliggande stads- och trafiklandskapet är storskaligt med de högresta broarna som går mellan Gullmarsplan och Skanstull, förkastningsbranterna mot Årstaviken och Fortums storskaliga anläggningar, där skorstenen är en markör i stadssiluetten idag. Tillsammans med utvecklingen inom Söderstaden, kan Mårtensdal bli en vital del med arbetsplatser och tillkommande bebyggelse som flyttar fram stadsfronten åt väster.

Tidplan

Om stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet under 2 kvartalet 2012 ser den preliminära tidplanen ut enligt följande:

Start-pm SBN	juni 2012
Samråd	4 kv 2012
Granskning	1 kv 2012
Antagande	2 kv 2013