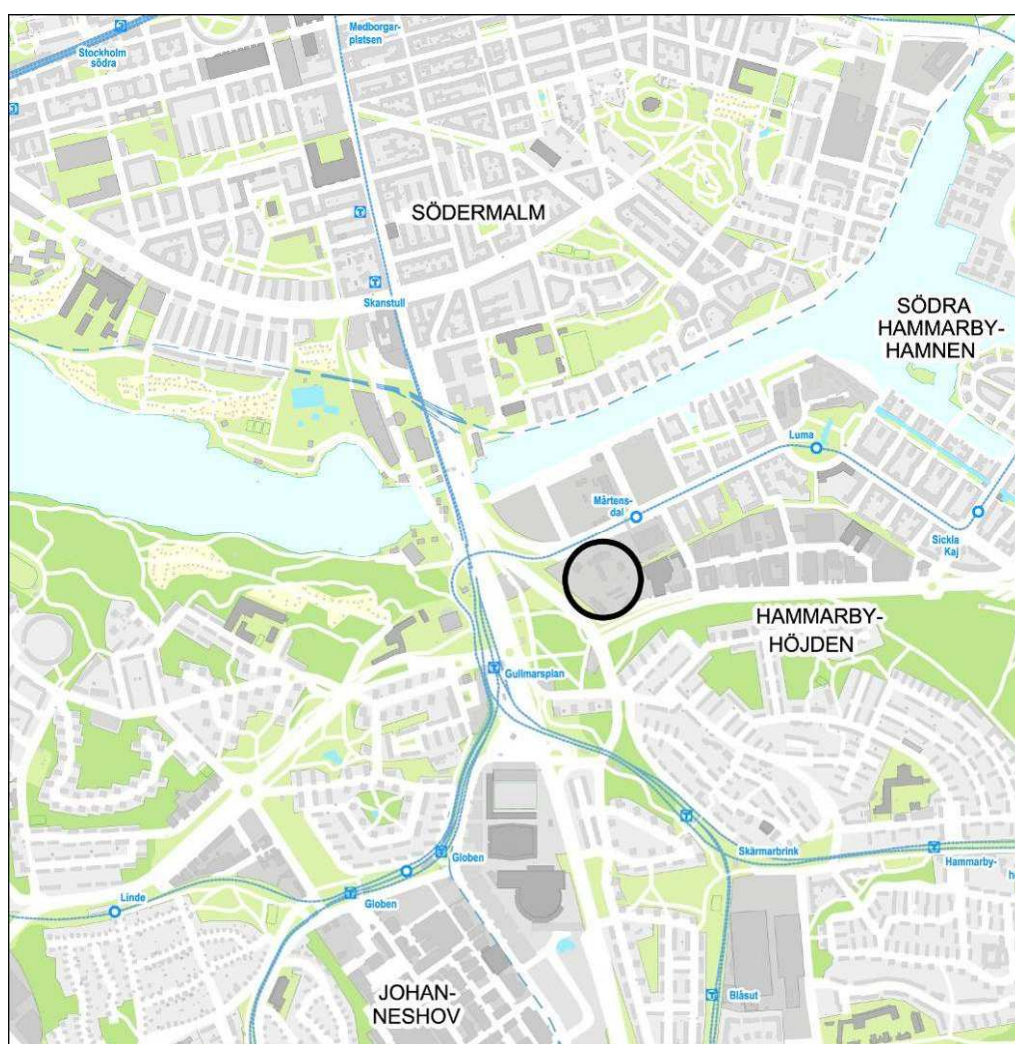




STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Emma Castberg
Tfn 08 50827137

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2012-02448-54
2013-02-14
I(35)

Planbeskrivning Detaljplan för Mårtensdal 6 m.fl i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, S-Dp 2012-02448



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt att skapa förutsättningar för en inbyggd transformatorstation. Syftet är även att skapa en byggrätt för den del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov inom Mårtensdal 6.

Ambitionen är att skapa en entré till Hammarby Sjöstad genom att bygga kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet runt de tekniska anläggningarna och verksamheterna som finns inne i kvarteret.

Befintliga tekniska anläggningar och Betongindustris verksamhet kommer finnas kvar. Befintligt hus med sten- och trädgårdsverksamhet planeras att rivas för att ge plats åt en inbyggd transformatorstation. Runt denna verksamhet föreslås kontorsbebyggelse med cirka 60 000 m² BTA (bruttoarea) kontorsyta, varav en del i ett högre hus. I markplan på kontorshusen skapas entréer till kontor samt lokaler för handel och verksamheter. En ny skatehall på 1300 m² BTA föreslås byggas samman med Fryshusets befintliga byggnad och ersätter nuvarande fristående skatehall.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd 1:a kvartalet 2013

Parallella uppdrag kring gestaltning 2:a kvartalet 2013

Utställning 3:e kvartalet 2013

Antagande 4:e kvartalet 2013

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planprocess	4
Planens syfte.....	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	8
Markanvändning och befintlig bebyggelse.....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	8
Stadsbild och landskapsbild.....	9
Natur och terräng	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	12
Ledningar	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse.....	15
Parkområdet	21
Gestaltungsprinciper	21
Gator och trafik	24
Tillgänglighet.....	25
Teknisk försörjning.....	25
Konsekvenser	27
Behovsbedömning.....	27
Naturmiljö	27
Miljökvalitetsnormer för vatten	28
Landskapsbild/ stadsbild	28
Störningar och risker	30
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	32
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor.....	32
Verkan på befintliga detaljplaner	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor.....	35
Genomförandetid	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Riskbedömning* (Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2012-08-15)
- *PM Bedömning av luftkvalité* (SLB analys, Miljöförvaltningen Stockholm stad, 2012-08-10)
- *Bullerutredning* (Structor akustik AB, 2012-08-30)
- Beskrivning av elektromagnetiska fält (Pöyry, 2012-11)
- *PM Geoteknik* (Bjerking AB, 2012-10-18)
- *PM markradon* (Bjerking AB, 2012-10-16)
- *Solstudie* (Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, 2012-12-19)
- *PM trafik* (WSP stadsutveckling 2013-01-03)
- *Ekologiska värden* (CONEC konsulterande ekologer 2013-02-03)
- *Stadsbildsanalys* (Ramböll Sverige AB, 2013-02-05)

Medverkande

Detaljplanen är framtagen av Emma Castberg och Sanna Norrby på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Martin Skillbäck och Kristina Menyes på exploateringskontoret. Karolina Larsson på Lantmäterimyndigheten har bistått genomförandedelen.

För staden har den allmänna parken och gatorna ritats av Nivå Landskapsarkitekter (Åsa Drougge och Elsa Uggla).

Medverkande byggherrar med arkitekter och landskapsarkitekter är:

- Skanska (Anna Galli) med Scheiwiller Svensson arkitekter (Bo Svensson m.fl.)
- Svenska kraftnät (Helene Riddarström) med Sandell Sandberg arkitekter (Daniel Lisskar m.fl.)
- SISAB (Mari Lindén) och Fryshuset (Torbjörn Engström) med Scheiwiller Svensson arkitekter (Björn Åström m.fl.).

Planprocess

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Under samrådtiden hörs myndigheter, sakägare och remissinstanser om detaljplanens föreslagna markanvändning och volymer. Under samrådtiden planeras parallella uppdrag gå ut till några arkitektkontor för att titta närmare på gestaltningen för kontorsdelarna. Efter att utredningar har fördjupats, gestaltningen bearbetas och detaljplanen eventuellt reviderats efter inkomna synpunkter skickas detaljplanen ut för granskning. Efter granskningstiden antas detaljplanen av Stadsbyggnadsnämnden.

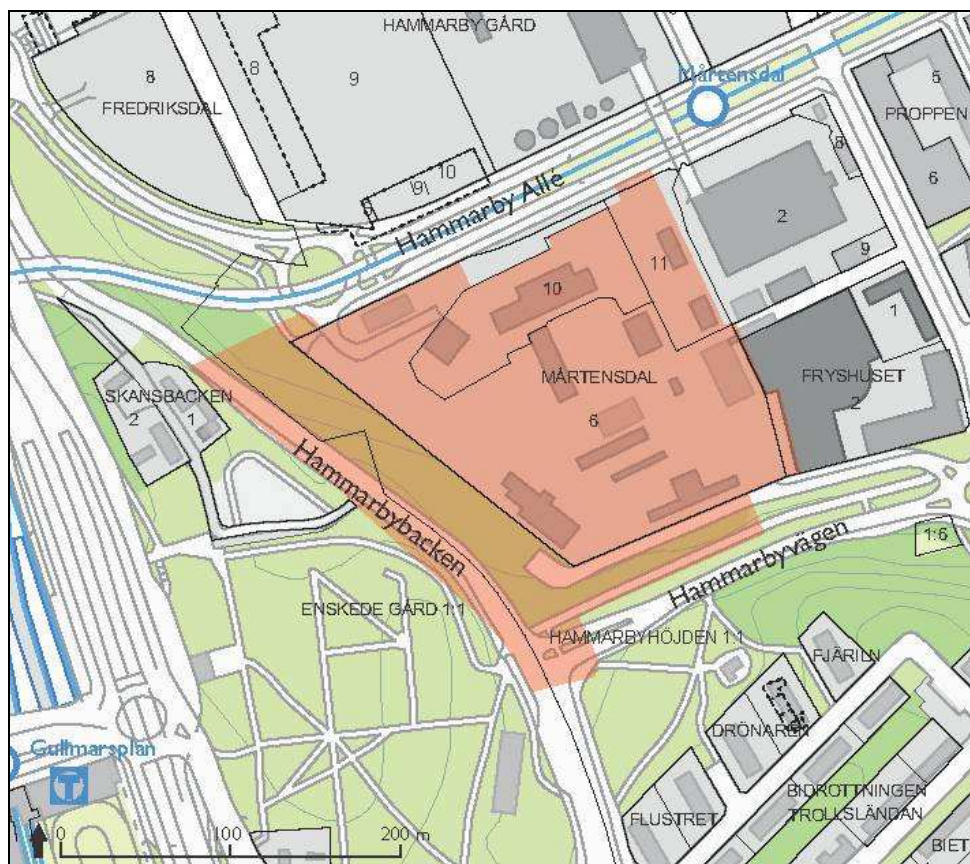
Planens syfte

Planens syfte är att skapa kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt att skapa förutsättningar för en inbyggd transformatorstation. Syftet är även att skapa en byggrätt för den del av Fryshuset verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov inom Mårtensdal 6.

Ambitionen är att tätare knyta Sjöstaden till Gullmarsplan-Söderstaden genom att bebygga den delen av Sjöstaden som idag utgör ett stadsbyggnadsmässigt glapp mellan de två stadsdelarna. Vidare är ambitionen att skapa en entré till Hammarby Sjöstad genom att bygga kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet runt de tekniska anläggningarna och verksamheterna som finns inne i kvarteret.

Plandata

Planområdet är ungefär 50 000 m² stort och beläget i västra delen av Hammarby Sjöstad omgärdat av Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen. I öster gränsar planområdet till Fryshuset och Fortums värmeverk. Planområdet består av delar av fastigheterna Mårtensdal 6, 10 och 12, Hammarbyhöjden 1:1, Enskede gård 1:1 samt Fryshuset 2. Lagfaren ägare till samtliga fastigheter är Stockholms stad och de verksamheter som finns på plats arrenderar marken eller disponerar den med tomträtt.



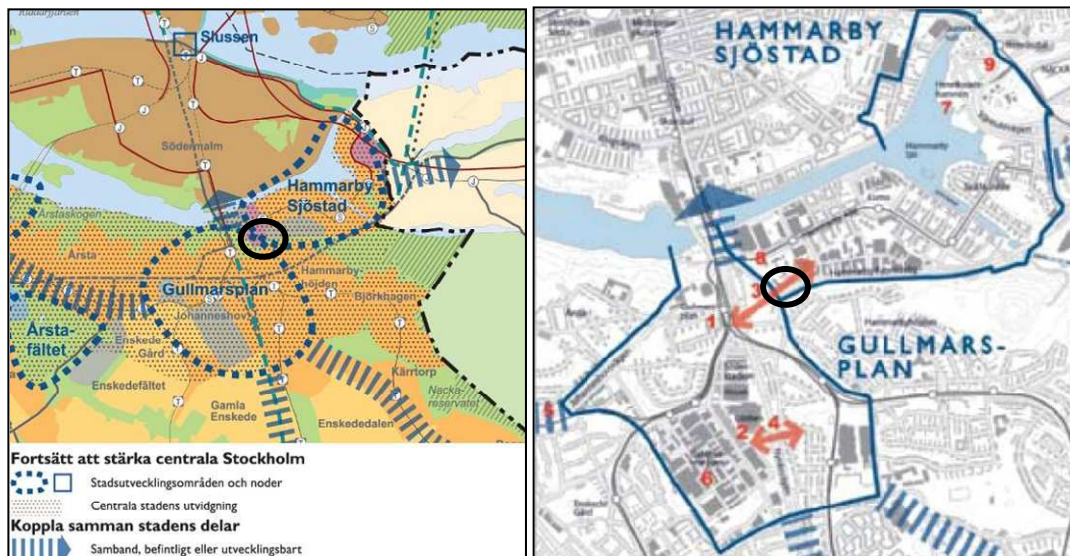
Översikt med fastighetsgränser i svart och planområdet markerat med röd färgton

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm* ligger planområdet inom stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad och är utpekade som verksamhetsområde intill tät stadsbebyggelse.

Mårtensdal ligger i västra delen av Hammarby Sjöstad och platsen har ett strategiskt läge mellan Hammarby Sjöstad, Södermalm och Gullmarsplan. I *Promenadstaden* betonas vikten av att utveckla områdena kring Gullmarsplan, för att få en mer sammanhållen stadsmiljö där stadsdelarna länkas samman.



Utdrag ut plankartan tillhörande *Promenadstaden* till vänster och bild från beskrivning om strategiska områden från *Promenadstaden* till höger.

Riksintresse

Detaljplaneområdet angränsar till Södermalm, som utgör del av riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården, där stadens siluett och vyer är ett av karaktärsdragen. Bebyggelseförslaget kan komma att påverka stadens vyer och siluett även om planområdet inte ingår i något av de geografiska områdena som är särskilt utpekade och beskrivna.

Elförsörjning

Stamnät med luftledningar, markledningar och transformatorstationer utgör riksintresse enligt Länsstyrelsens bedömning av Miljöbalken 3kap 8§, dock föreligger inget beslut från Energimyndigheten om riksintresse. Svenska Kraftnät har på regeringens uppdrag utrett den framtida utformningen av stam- och regionnäten för el i Stockholms län. En ny transformatorstation i Mårtensdal utgör en del av projektet City Link, som är en 400 kV-förbindelse mellan Upplands Väsby och Haninge och som sluter en 400 kV-ring runt Stockholm och därigenom blir ryggraden i Stockholmsregionens nya nätstruktur. Transformatorstationen vid Mårtensdal kommer vara placerad i anslutning till två ledningstunnlar som möjliggör den nya nätstrukturen.

Program

Program- och planarbeten för Hammarby Sjöstad har pågått sedan 1990-talet. En fördjupad översiktsplan togs fram år 1991 och efter det ett program, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i september 1996 (rev. 1997). I både den

fördjupade översiktsplanen och programmet anges att stadsdelen ska bestå av både bostäder, arbetsplatser och verksamheter. Till stor del har Hammarby Sjöstad tagit form för främst bostadsändamål. Den västra delen av Hammarby Sjöstad är ett av de områden där en större verksamhetsetablering är möjlig. I programmet var ambitionen att ha ett grönt stråk hela vägen från Heliosparken genom Mårtensdal och upp till Hammarbybacken. Det har dock visat sig vara omöjligt att passera igenom Mårtensdal på grund av de tekniska anläggningar som finns på plats. Både transformatorerna och ledningarna är av sådan dignitet att det inte är möjligt att flytta.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan Pl 2985 från 1944 och Pl 2022C från 1940 som anger industriellt ändamål, samt detaljplan Dp 2000-06841 från 2002 som anger kontor, vuxenutbildning och idrott. Planområdet berör även detaljplan Dp 1999-000327 som anger trafik och park mot Hammarby Allé. Mot Hammarbyvägen berörs stadsplan 2374 från 1940 och 2279 från 1939. Området berörs inte av tomtindelingsbestämmelser eller fastighetsplaner.

Ett planarbete pågick 2004-2006 som innehöll ett kontorshus i två torn på 14 respektive 26 våningar längs Hammarby Allé där Betongindustri har sitt nuvarande kontor. Planförslaget lades ner efter utställningsskedet på byggherrens begäran på grund av konjunkturförändringar och bristande ekonomi.

Kommunala beslut i övrigt

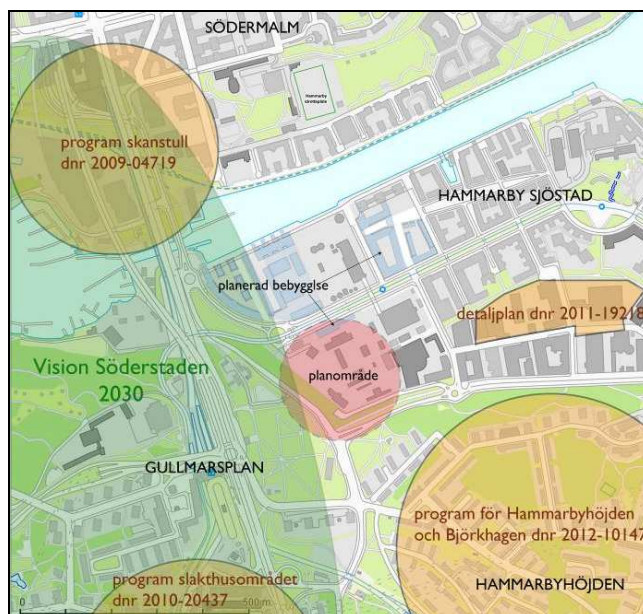
Den 19 juni 2012 §12 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Mårtensdal 6.mfl.

Markanvisning

Skanska Fastigheter AB har, genom bolaget Remulus Svealand 5 AB, fått markanvisning för kontor inom del av fastigheten Mårtensdal 6.

Pågående utveckling i närområdet

Vision Söderstaden 2030 godkändes av kommunfullmäktige 2010. Ambitionen med Söderstaden är att skapa en tätare och mer mångfunktionell stadsmiljö som länkas samman med närliggande stadsdelar. Söderstaden består av Globenområdet, Slakthusområdet, Södra Skanstull och Gullmarsplan/Nynäsvägen. Globenområdet med den nya Stockholmsarenan är under färdigställande. Program för Slakthusområdet, Södra Skanstull och Hammarbyhöjden/Björkhagen är under framtagande, medan arbetet med Gullmarsplan/Nynäsvägen ligger längre fram.



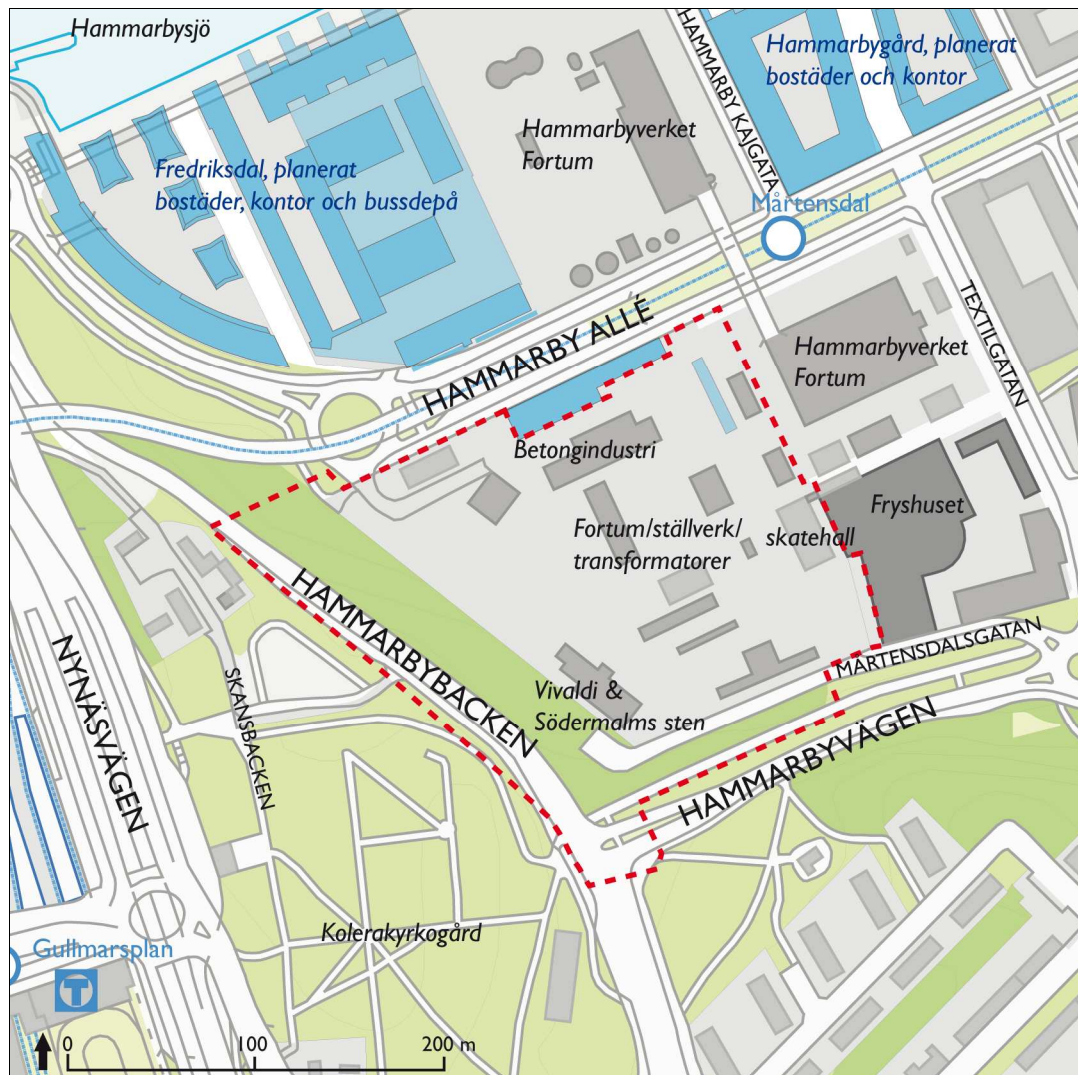
Pågående planering markerat med gula fält och kommande bebyggelse i blått.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för kv. Fredriksdal, norr om nu aktuellt planområde, som vann laga kraft 26 april 2012. Detta kommer att ge cirka 370 lägenheter, kontor och bussdepå norr om Mårtensdal och skapa en bebyggd koppling till Södermalm via Skansbron. Utöver detta är byggande av kontor och bostäder planerade enligt gällande detaljplaner i närområdet.

Förutsättningar

Markanvändning och befintlig bebyggelse

Området är idag ett verksamhetsområde med Betongindustri och Fortum som de största aktörerna. I södra delen av Mårtensdal 6 finns 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 2014-09-09. Fryshuset ser ett stort behov av att kunna behålla skatehallen i denna del av området, eftersom alternativa platser för anläggningen inte finns inom deras fastighet.



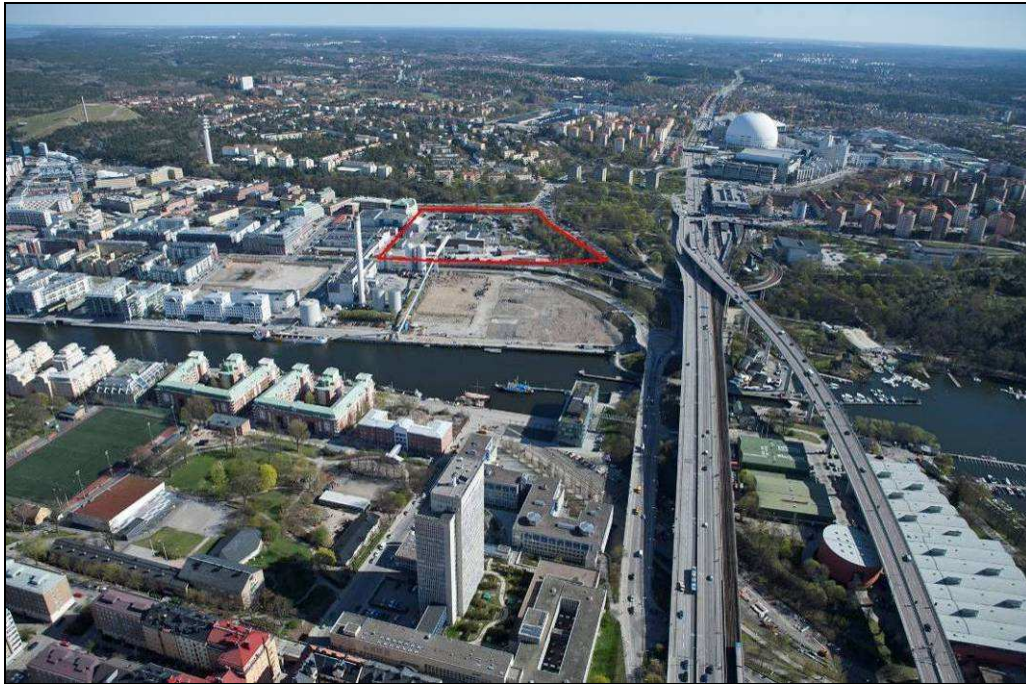
Pågående och planerad markanvändning i närområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Stadsmuseet lyfter fram Betongindustris huvudbyggnad i tegel från 1948-1952 som bevarandevärd, medan övriga byggnader saknar sådant kulturhistoriskt värde att ett bevarande är erforderligt.

Stadsbild och landskapsbild

Kvarteret domineras av låg bebyggelse utan tydlig ordning som är omgärdad av staket, buskage och träd. Detta gör att kvartersstrukturen, som är tydlig i övriga delar av Hammarby Sjöstad helt saknas här. Mot söder och väster omgärdas kvarteret av trafik och naturlandskap. Mot norr gränsar området till Hammarby Allé och kommande bebyggelse inom kvarteret Fredriksdal. Planområdet gränsar i öster mot industrikaraktern med Hammarbyverket och den brokiga blandningen av nytt och gammalt på Fryshusets tomt.



Flygfoto 2012, vy mot söder med markerat planområde. I förgrunden syns "Folksamskrapan" och i bakgrunden Globen.



Flygfoto 2012, vy mot norr med markerat planområde. I förgrunden syns Hammarbyhöjden och i bakgrunden Södermalm och norra delarna av Stockholms innerstad.

Natur och terräng

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

Områdets naturmark består av ett smalt stråk av ädellövskog. Naturmarken innehåller i sig inte några särskilt utpekade naturvärden, men området har en viktig funktion som spridningszon eftersom den kopplar samman Årsta skog med Nackareservatet. Framförallt har det betydelse för att bevara den biologiska mångfalden i Årsta Skog och på Årsta holmar, men även för Södermalms parker. Detta gäller särskilt för arter knutna till ädellövskogsmiljöer. Enligt utredningen *Ekologiska värden* (CONEC konsulterande ekologer 2013-02-03) är sambandet svagt särskilt i och kring broarna vid Skanstull där naturmarkspartiet är mycket smalt.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Söder om Hammarbyvägen går Södra Länken i bergtunnel. Tunnlar för kraftförsörjning finns också inom området. De lägre delarna består i huvudsak av industrimark och de högre delarna består av vägbankar. Marknivåerna varierar mellan ca +8,0 och +27,5. Inom området går rester av Stockholmsåsen i nord-sydlig riktning längs med Hammarbybacken. Åsen består av isälvsavlagringar. I södra delen av Hammarbybacken har åsen en mäktighet av ca 8 m vilande på berg och i norra delen är mäktigheten ca 20 m vilande på berg. Vid Hammarby slussen ökar mäktigheten till ca 50 m vilande på berg. I de lägre delarna består jorden i huvudsak av fyllning på lera och växellagringar.

Markradon

Det sammanvägda resultatet av utförda mätningar visar att marken inom undersökningsområdet har normal till hög radonhalt. Risken för inträngning av radonluft in i byggnad anses därmed som relativt hög. Marken klassas som högradonmark, vilket innebär att en framtida grundkonstruktion, ventilationssystem m.m. ska utföras radonsäkert för att undvika radonproblem.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen Strömmen (SE591920-180800) med delavrinning mot Hammarby Sjö. Enligt VISS (VattenInformationSystem Sverige) i juli 2012 har Strömmen som helhet måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomen är god ekologisk status med tidsfrist till 2021 på grund av övergödning och morfologiska förändringar. God kemisk status ska uppnås till 2015 med tidsfrist till 2021 för tributyltennföreningar.

Dagvatten

Dagvatten från vägar leds till en dagvattendamm inom parkmark som ligger under bron för tvärbanan. Dammen är inte dimensionerad för att ta emot dagvatten från tak. Dagvattenledningar finns i Hammarby Allé.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är omgärdat av Hammarbybacken, Hammarbyvägen och Hammarby Allé, vilka har trafikmängder på 10 000, 14 000 respektive 12 900 fordon per dygn enligt trafikmätningar 2006-2008. Vissa trafikomläggningar på gatunätet kan ha skett under senare år som följd av utbyggnaden av Stockholmsarenan, husbyggnation i Hammarby Sjöstad med mera. En bedömning är att detta endast marginellt påverkat trafikbilden. En viss ökning av trafiken mellan de två trafiktopparna morgon och kväll kan ha uppstått i takt med att exempelvis Hammarby Sjöstad utvecklats till en mer innerstadsliknande stadsdel. Denna trafikökning utgör dock inget framkomlighetsproblem eller kapacitetsproblem. Det som dock utgör ett problem är framkomligheten på det aktuella gatunätet under såväl morgonen som eftermiddagens rusningstimmar. Dessa störningar uppstår regelmässigt under året. Vid speciella evenemang i Globenområdet sker parkering på ett avstånd upp till två kilometer från arenan. Detta kan under korta tider påverka framkomligheten negativt lokalt i gatunätet.

Gång- och cykeltrafik

Stockholms stad har en ny cykelplan som blev godkänd i Trafik- och renhållningsnämnden oktober 2012 och behandlas i kommunfullmäktige under våren 2013. I cykelplanen finns tre klassningar av cykelvägnätet.

Hammarbyvägen är klassad som pendlingsstråk medan Hammarbybacken och Hammarby Allé är klassade som huvudstråk.

Pendlingsstråk innebär att cykelvägen ingår i ett övergripande cykelvägnät och kännetecknas av breda cykelbanor eller -fält med bra framkomlighet för olika hastigheter. Huvudstråk är cykeltrafik som har målpunkter i olika stadsdelar och förbinder närliggande stadsdelar och länkar till pendlingsstråken. Gångförbindelserna mellan planområdet och Gullmarsplan är bristfälliga på grund av befintlig trafikapparat.



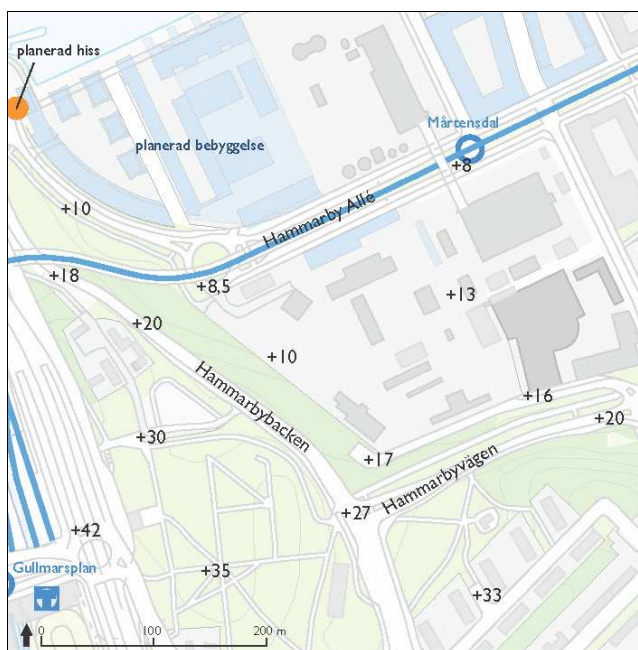
Översikt trafik. Huvudstråk för gång och cykel markerat orange och spårbunden kollektivtrafik blått.

Kollektivtrafik

Tvärbanan längs Hammarby Allé har en hållplats nära planområdet. Även två lokalbussar stannar i närheten av planområdet. Gullmarsplan, som är en stor knutpunkt för kollektivtrafiken, ligger inom promenadavstånd på knappt 400 meter.

Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom området, där Hammarby Allé och kvartersmarken inom Mårtensdal ligger mellan 5-12 meter lägre än Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Det gör att tillgängligheten är svår att klara mellan de olika nivåerna. En hiss som förbinder nivåerna på ett tillgängligt sätt planeras att byggas vid kvarteret Fredriksdal.



Översikt med höjder över nollplan

Störningar och risker

Inom planområdet och i dess närhet ligger flera viktiga anläggningar för stadens tekniska försörjning, Hammarbyverket, Betongindustri, kraftledningar och en gasblandningsstation. Hammarbyvägen är dessutom sekundärled för farligt gods.

Farligt gods / risk

En riskanalys som studerat följande riskobjekt har tagits fram (*Riskbedömning*, Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB 2012-08-15):

- Hammarbyverket (brand)
- Planerad bussdepå (brand/explosion)
- Planerad fordonsgasanläggning (brand/explosion)
- Betongindustri (brand/explosion)
- Ställverk (brand)
- Tvärbana (urspårning)
- Transporter med farligt gods på Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen (brand/explosion till följd av farligt godsolycka, samt ammoniakutsläpp)
- Tung trafik (avåkning från väg med tunga fordon Hammarbybacken och Hammarbyvägen)

Med hänsyn till riskobjekten är det inte lämpligt med bostäder inom planområdet, dock är en markanvändning med kontor och verksamheter möjligt med riskreducerande åtgärder.

Buller, vibrationer

Planområdet är exponerat för trafikbuller från Hammarbybacken, Hammarby Allé, Hammarbyvägen, Johanneshovsbron och Skanstullsbron. Trafikbuller vid Hammarby Allé är 60-65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå två meter över mark och mot Hammarbybacken och Hammarbyvägen är dygnsekvivalent ljudnivå 65-70 dBA.

Området är även exponerat för industribuller från Hammarbyverket och Betongindustrin. Fortums befintliga ställverk alstrar hörbara rena toner, vilket göra att det kan vara motiverat att skärpa riktvärdet med 5 dB enligt naturvårdsverkets allmänna råd rörande externt industribuller (*Bullerutredning* (Structor akustik AB, 2012-08-30). Från Fortums område alstras buller från fläktar och andra aggregat. Från Betongindustris verksamhet är det främst tunga transporter som påverkar ljudnivån. Bullernivåerna för industribuller skiftar mycket över dygnet och är som högst nattetid, då flertalet av Betongindustris transporter sker.

En bullerutredning har tagits fram under planarbetet som visar att det finns goda förutsättningar att klara bullervärden för kontor och idrott/skatehall, dock inte för bostäder eller skollokal för salsundervisning.

Elektromagnetiska fält

Inom området finns ett stort antal transformatorer, ledningar med mera. Detta är anläggningar som kan generera elektromagnetiska fält. Med hänsyn till människors hälsa och säkerhet har staden beslutat om följande bedömningsgrunder för elektriska och magnetiska fält (Hjälpreda för miljöfrågor i stadens planering – en rapport från miljöförvaltningen dec 2011):

- Skyddsavståndet till den vanligaste typen av transformatorstationer ska vara minst fem meter. Skyddszonen gäller såväl horisontal som vertikalplan och räknas från transformatorstationens lågspänningsdel. Skyddszonen kan minskas om magnetfältsbegränsande åtgärder vidtas. Nödvändigt skyddsavstånd bör i så fall bedömas från fall till fall.
- Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser bör man sträva efter att reducera fält som avviker från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas, särskilt när det gäller skolor, daghem och bostäder. (Myndigheternas försiktighetsprincip)
- Elektriska och magnetiska fält från fasta elinstallationer bör minimeras. Kraftiga elektriska fält, t.ex. från byggnadens elcentral, bör avskärmas.
- När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man vid planeringen eftersträva en utformning och placering som begränsar exponeringen. Socialstyrelsens bedömning är att nya byggnader där människor vistas mer än tillfälligt inte bör byggas om 0,4 µT (årsmedelvärde) överskrids.

Mätningar har gjorts som visar att det i dagsläget finns något förhöjda värden i Mårtensdalsgatan som gör att människor inte stadigvarande bör vistas där. Mätningarna visar värden på de elektromagnetiska fälten vid ett visst tillfälle och är inte någon genomsnittlig siffra. Någon vidare utredning har inte tagits fram i och med att det att förslaget inte innehåller stadigvarande vistelse i bottenvåningen mot nuvarande Mårtensdalsgatan.

Förorenad mark

Området består av industrimark och det finns risk för markföroreningar från tidigare oljeisolerade kablar. I övrigt har det inte förekommit verksamhet som bedöms ha lämnat några föroreningar. Vid en mer detaljerad

grundundersökning i nästa skede kommer prover tas för att undersöka eventuell förekomst av markföroreningar. Om markföroreningar förekommer ska det vid byggskede anmälas till miljöförvaltningen.

Luft, lukt

I marknivå är utsläppen från vägtrafiken på de tre huvudvägarna, Hammarby allé, Hammarbyvägen och Hammarbybacken, dominerande i området. Bidrag till föroreningsnivåerna i Mårtensdal kommer även från trafiken på Skanstullsbron och Johanneshovsbron. Dessa broar ligger ca 25 meter ovan mark och orsakar de högsta föroreningshalterna på denna höjd. En SLB-analys med kvalificerad bedömning kring luftkvalitén har tagits fram som en del av planarbetet (*PM Bedömning av luftkvalité*, SLB-analys, Miljöförvaltningen Stockholm stad, 2012-08-10). Denna visar att miljökvalitetsnormernas gränsvärden för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) inte överskrids inom planområdet. Bedömningen är gjord både på marknivå och på högre höjder, beroende på broarna till Skanstull.

Då detaljplanen syftar till att pröva ett högt hus på platsen har även en bedömning över Hammarbyverkets påverkan på hög höjd gjorts. Beräkningsresultatet visar att om Hammarbyverket körs utan rökgaskondensering i befintlig 108 meter hög skorsten, klaras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid vid det planerade höghuset oavsett höjd över mark. Med rökgaskondensering riskerar normen att överskridas på höjder över 120 meter.

Ledningar

Det finns en stor mängd ledningar inom området, både för starkström, fjärrgas, fjärrvärme, fjärrkyla och VA. Flertalet ledningar ligger något under marknivå men det finns även tunnlar nere i berget för starkströmsledningar. En del av ledningarna är av sådan dignitet att de inte är ekonomiskt eller praktiskt möjliga att flytta.

Planförslag

Ny bebyggelse

Övergripande

Befintliga tekniska anläggningar och Betongindustris verksamhet kommer finnas kvar och utökas med en ny transformatorstation. Runt dessa verksamheter föreslås kontorsbebyggelse.

Marknivån skiljer sig 4-11 meter mellan kvarter och kringliggande vägar. Byggnaderna tar upp nivåskillnaden och de nedersta våningarna som bildas in mot kvarteret innehåller garage, teknikutrymmen och verksamheter. På våningsplan där byggnaderna blir genomgående skapas kontor. Publika verksamheter så som handel eller annat centrumändamål ska inrymmas i en del av kontorshusens bottenplan för att skapa aktiva gatumiljöer. En del av kontoren ligger i ett högre hus på 28 våningar mot Hammarby Allé och 25 våningar mot Hammarbybacken, i och med de höjdskillnader som råder runt föreslagen byggnad. Exakta byggnads- och totalhöjder regleras inte i detaljplanen till samrådsskedet för att höjderna ska studeras närmare under parallella uppdrag mellan samråd och granskningsskede.

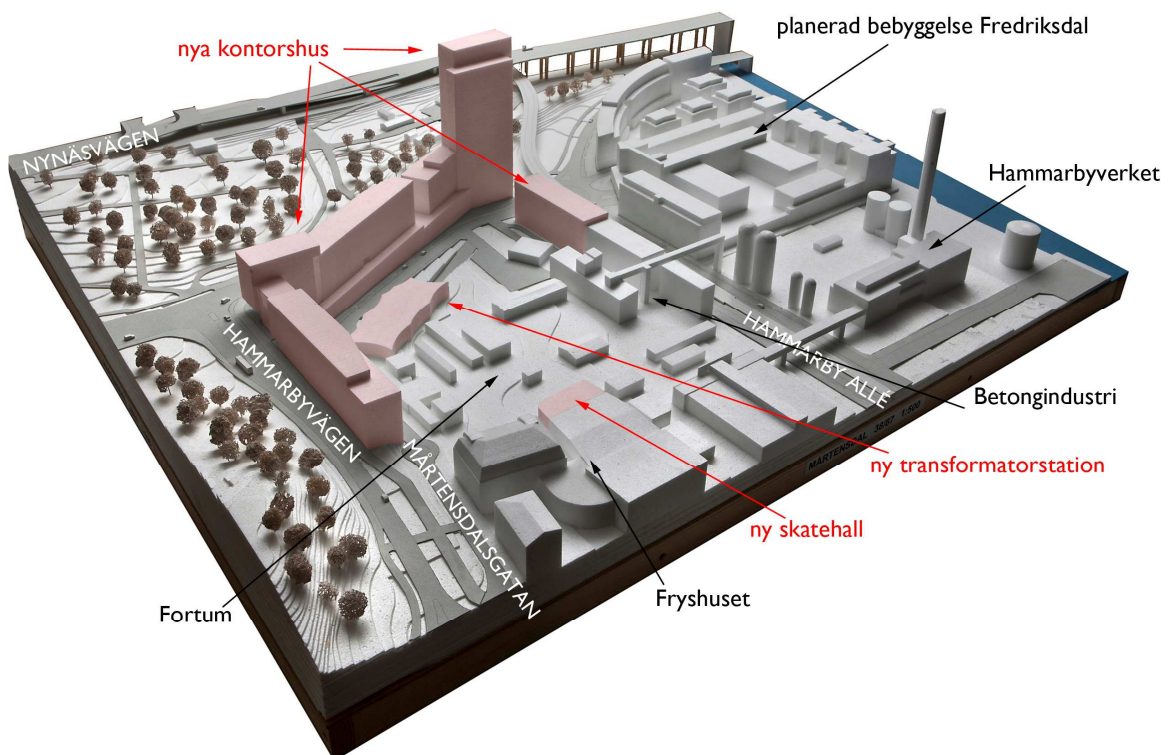
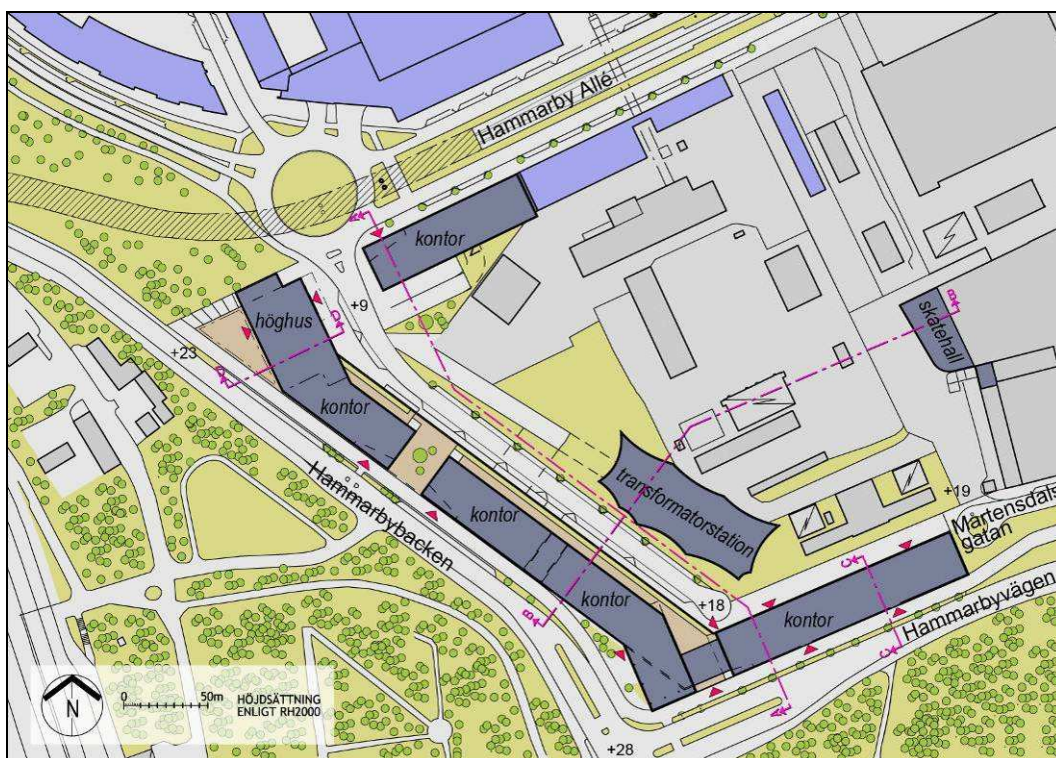


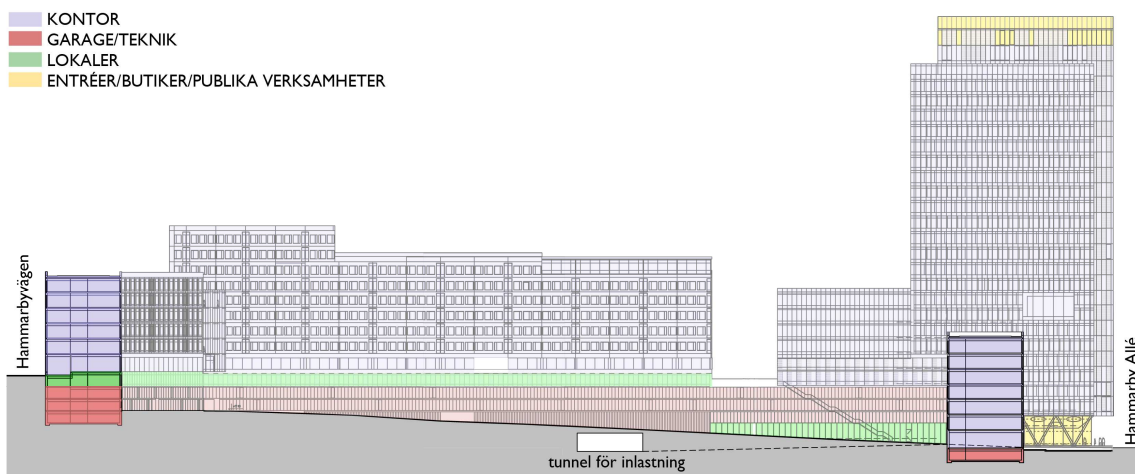
Foto av en framtagen fysisk modell med föreslaget, vy mot nordväst.

Höga hus i Stockholms innerstad

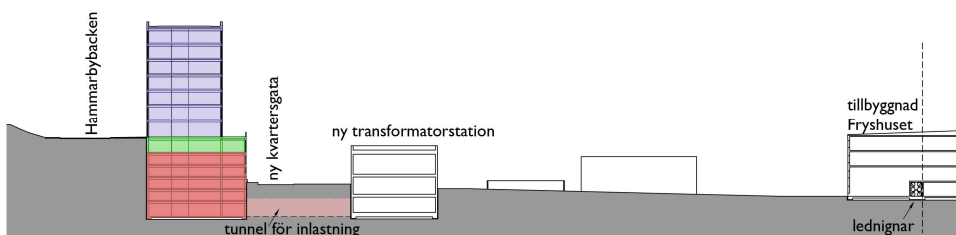
I Stockholms innerstad är de höga husen få till antalet och har en medveten placering och relation till den omgivande kvartersstaden. En av principerna för uppförandet av höga hus i innerstaden är placering längs Stockholmsåsens nord/sydliga axel samt vid tullsnitten. Ett höghus vid Mårtensdal sammanfaller med Stockholmsåsen och markerar Skanstullsbroarnas landfäste på södra sidan tullsnittet. Området söder om Skanstullsbroarna innehåller flera storskaliga landskaps- och stadsbyggnadselement; högbroarna, spårvägsbron samt förkastningsbranten upp mot Hammarbyhöjden. Ett högt hus i detta läge utgör även pendang till Folksamhuset på Södermalm.



Illustrationsplan med markerade sektioner. Scheiwiller Svensson arkitektkontor AB



Sektion A-A genom hela planområdet med skärning genom kontorshus mot Hammarbyvägen (till vänster) och Hammarby Allé (till höger) och kontorshusens fasader in mot kvarteret. Scheiwiller Svensson arkitektkontor AB



Sektion B-B genom hela planområdet med skärning genom kontorshuset mot Hammarbybacken (till vänster), transformatorstationen och ny skatehall (till höger). Scheiwiller Svensson arkitektkontor AB

Kontor och verksamhetslokaler

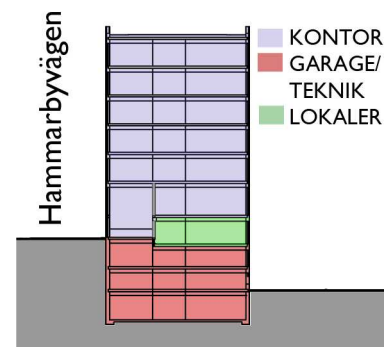
Nivåskillnaderna gör att kontorshuset har 2-5 våningar souterräng. I detaljplanen anges våningsantalet från Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé. Sammanlagt innehåller kontorshuset drygt 111 000 m² BTA (bruttoarea). I detta ingår ca 67 000 m² LOA (lokalyta), varav ungefär 60 000 m² är kontorsyta och 7 000 m² är övriga lokaler för handel, småindustri och publika lokaler.

Kontorshus i söder längs Hammarbyvägen

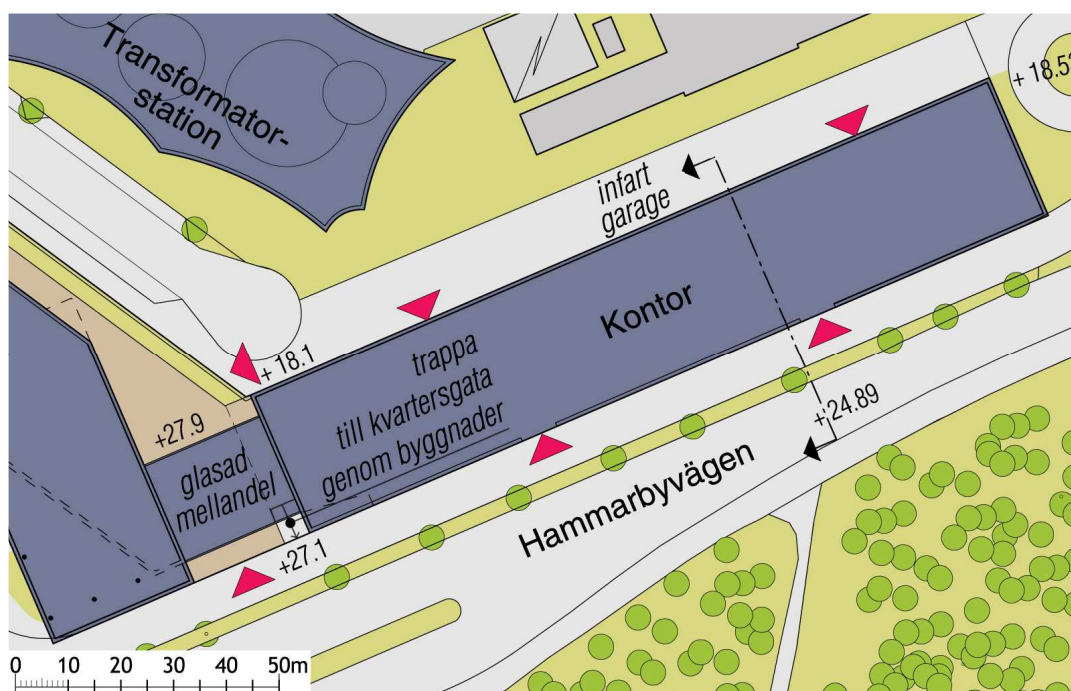
Byggnaden är 6-7 våningar sett från Hammarbyvägen och döljer därmed teknik- och verksamhetsområdet inne i kvarteret. I bottenplan mot Hammarbyvägen finns två entréer in till kontoren. I våning -1 till -3 finns garage, cykelparkeringsplatser och teknikutrymmen. Genom byggnaden, ungefär i mitten, behöver en kulvert för elledningar inrymmas. Denna kulvert planeras gå under huset eller i källarplan och säkras med u-område i detaljplanen.

Under befintlig gata inne i kvarteret går en mängd ledningar och något förhöjda värden av elektromagnetiska fält har uppmätts. I bottenvåningen in mot kvarteret planeras därför garage och teknikutrymmen. Se vidare under konsekvenser sidan 30.

Huset binds samman med kontorshuset längs Hammarbybacken med en genomsiktig passage. I markplan skapas en stor öppen entré vid den glasade delen. I anslutning till detta planeras en öppen trappa genom huset förbinda Hammarbyvägen med den lägre nivån inne på kvartersmarken.



Sektion. Scheiwiller Svensson ark.



Utsnitt ur illustrationsplan. Kontorshus i söder, norr om Hammarbyvägen.

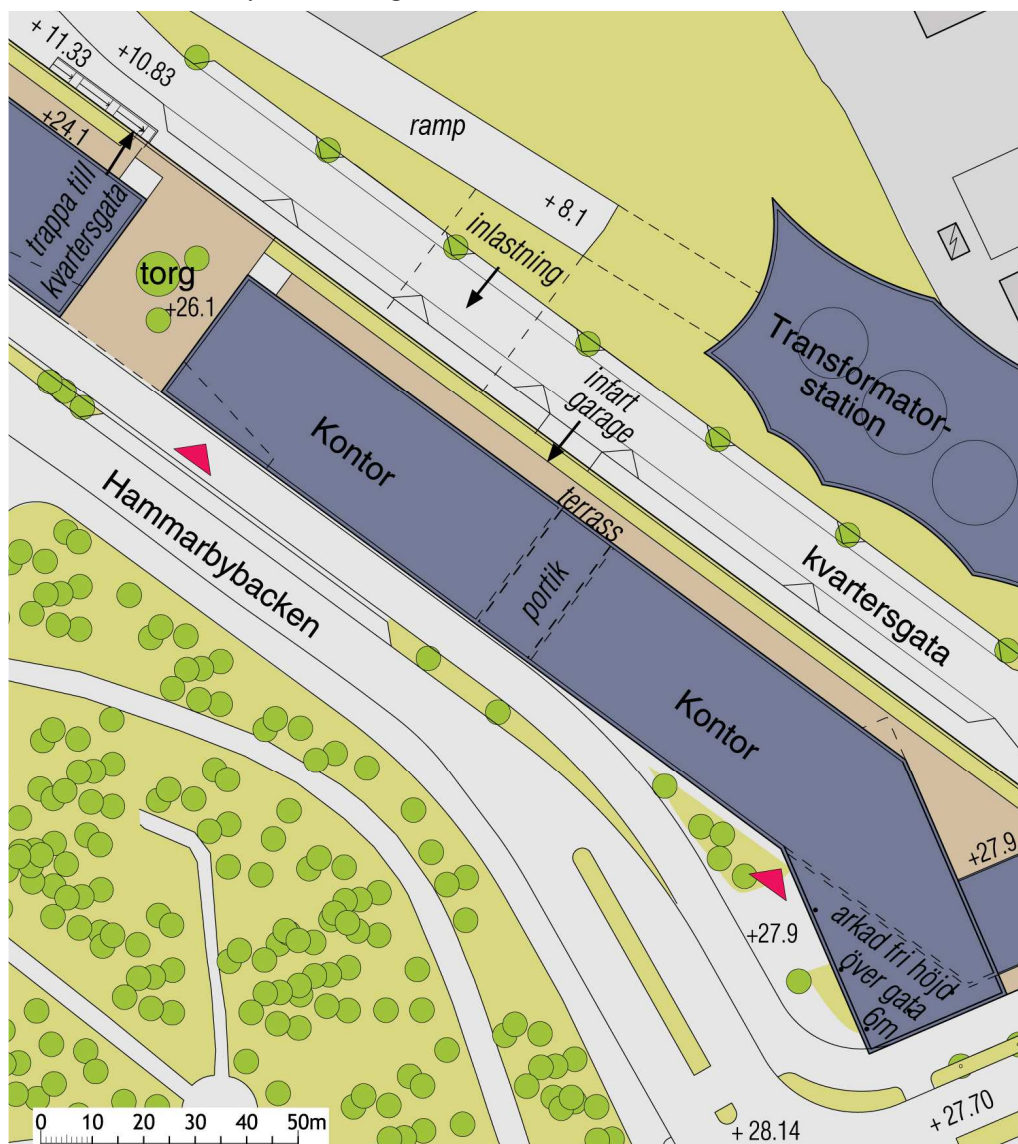
Kontorshus längs Hammarbybacken

Mot Hammarbybacken är huset 6-7 våningar och mot korsningen Hammarbybacken/Hammarbyvägen är huset 9 våningar. I korsningen hänger byggnaden ut över trottoar med en fri höjd på 6 meter.

Norr om huset skapas en torgyta på motsatt sida där Skansbacken slutar. Genom ett brett släpp mellan husen skapas en riktning och visuell kontakt med Hammarby Sjöstad. Från torget ska trappor koppla till kvartersgatan öster om föreslagen byggnad och vidare till Hammarby Allé. För att ytterligare dela upp fasaden föreslås en bred portik utföras.

Garagen nås från kvartersgatan och invändigt förbinds garagevåningarna med ett rampsystem. Garageplanen och souterrängplanen är något bredare än kontorsplanen vilket gör att en terrass bildas in mot kvarteret.

För lastning av varor och avfall planeras en separat infart till källarvåningen genom att samnyttja rampen till transformatorstationen. Denna lastgata går i tunnel under den nya kvartersgatan.



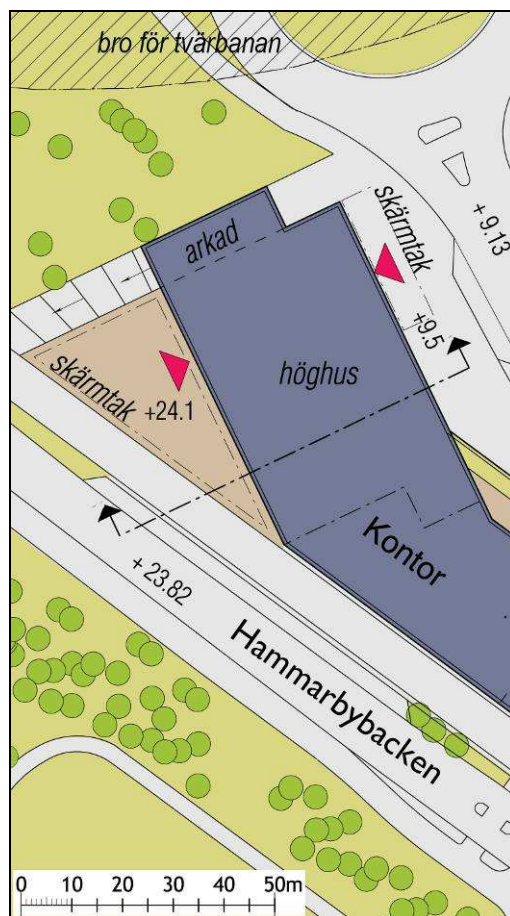
Utsnitt ur illustrationsplan, kontorshus längs Hammarbybacken

Ett högre hus med kontor

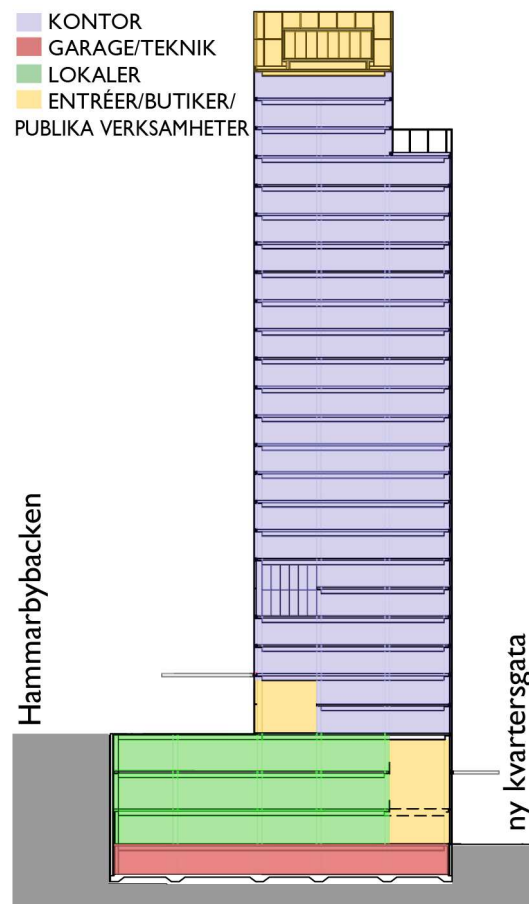
I norra delen mot Hammarbybacken föreslås en högre del med kontor. Antalet våningar relaterar till Folksamhuset vid Skanstull och föreslås uppgå till knappt 30 våningar räknat från Hammarby Allé. Högst upp i huset möjliggörs för publikt ändamål med till exempel restaurang, bar eller dylikt. Huvudentrén till huset planeras mot Hammarbybacken. Entrén ska tydligt markeras och möta en torgbildning samt eventuellt någon låg entrébyggnad eller skärmtak. Utformning ska studeras vidare under planprocessen.

De nedersta våningarna, som ligger i souterräng, föreslås innehålla affärslokal eller icke störande verksamhet med butiksdel som gör bottenvåningen mot korsningen Hammarby Allé/kvartersgata levande. I souterräng och garageplan kommer även utrymmen finnas för teknik och lager.

För att skapa en slank huskropp i stadsbilden föreslås någon form av uppdelning av huskroppen. I illustrationerna har uppdelningen gjorts i en något lägre del som är förskjuten i sidled, så att huskroppen uppfattas som tudelad, likt Folksamhuset vid Skanstull. Denna uppdelning i fasad kan dock göras på flera olika sätt och utformningen är inte färdigstuderad.



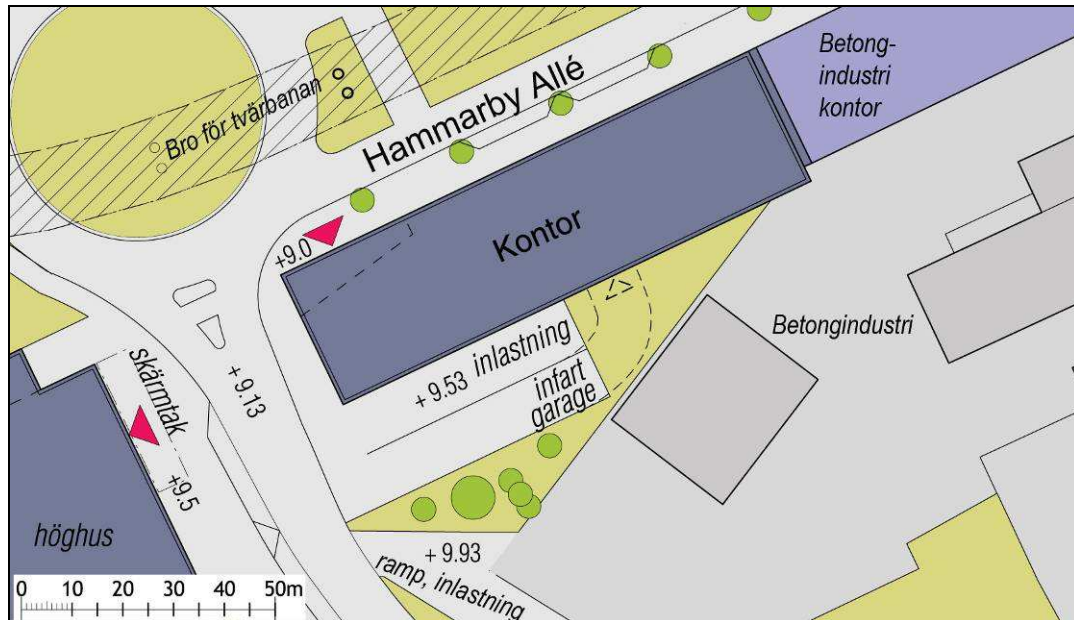
Utsnitt ur illustrationsplan.



Sektion genom höghuset. Scheiwiller Svensson ark.

Kontorshus i norr längs Hammarby Allé

Kontorshuset längs Hammarby Allé byggs samman med ett kontorshus tillhörande Betongindustri AB. Betongindustris hus byggs enligt gällande detaljplan från 2002 (Dp 2001-04840). Husen kommer att dela på ett sammanbyggt garage under mark, och rampen till detta planeras som en gemensamhetsanläggning. Byggnaden föreslås bli sju våningar över mark.



Utsnitt ur illustrationsplan. Hus längs Hammarby Allé som är sammanbyggt med Betongindustris hus, vilken byggs enligt gällande detaljplan

Teknisk anläggning - transformatorstation

En ny transformatorstation tillhörande Svenska Kraftnät och som är en del av projektet Stockholm ström kommer placeras mellan den nya kvartersgatan och Fortums el-anläggningar. Transformatorstationen kommer att inneslutas i en ny byggnadsvolym som är motsvarande 1-3 våningar ovan mark. Delar av transformatorstationen kommer vara under marknivå. När stationen ska anläggas och repareras krävs en infart som är flack och rak. En ramp kommer därför anläggas som leder rakt ner under mark in i transformatorstationen. Rampen kommer delvis vara överbyggd.

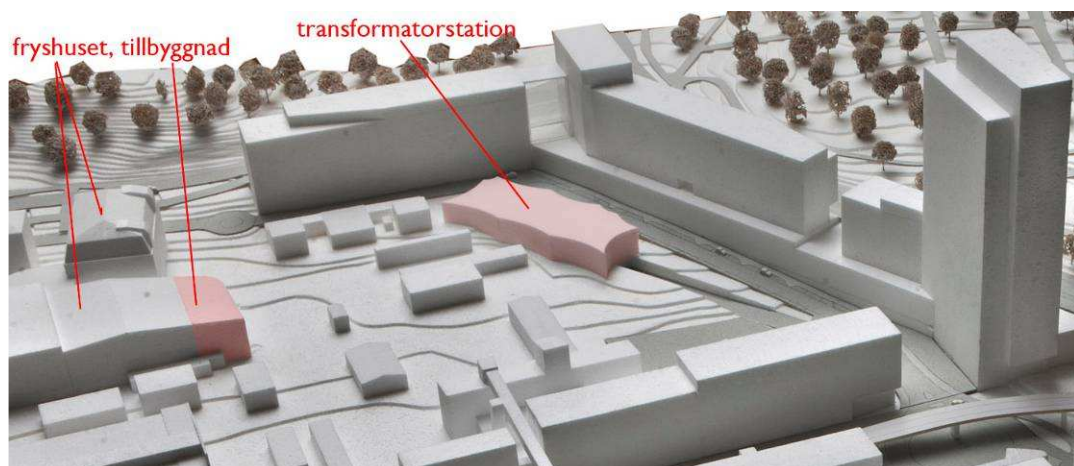


Foto av fysisk modell mot söder.

Skola och idrottsverksamhet

Den tillfälliga skatehallen ersätts med en ny hall som byggs samman med Fryshusets övriga lokaler för att skapa en rationell idrottslokal med flera verksamheter. På platsen där byggnaden föreslås finns stora rör med fjärrvärme och fjärrkyla som inte är möjliga att flytta. Skatehallen kommer därför byggas över ledningsrören, som kommer ligga kvar och vara tillgängliga för reparation.

Parkområdet

En mindre del av ett parkområde i anslutning till föreslaget höghus ingår i planområdet. Parken är redan anlagd, men föreslås kompletteras med en trappa mellan Hammarbybacken och Hammarby Allé. Området ingår i detaljplanen för att möjliggöra att en trappkonstruktion kan uppföras. Utformningen av trappan och eventuell kompletterande träd och buskar är inte studerat, utan kommer att utarbetas innan granskningsskede.

Gestaltungsprinciper

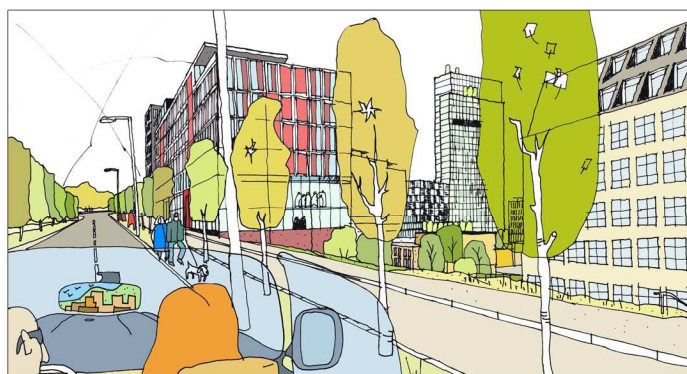
Kontorsbebyggelsen

Detaljplanen redovisar i samrådsskedet volymer och funktioner, med en schematisk gestaltning. Gestaltningen kommer sedan att studeras vidare under samrådet och därefter att fastställas i granskningsskedet. Byggherren kommer låta ett antal arkitektkontor arbeta med gestaltningen parallellt utifrån de förutsättningar som finns, bland annat några grundläggande målsättningar för gestaltningen. Då kontorsbebyggelsen kommer innesluta hela kvarteret, som ligger i en viktig kopplingspunkt mellan stadsdelar och dessutom innehålla ett högt hus, är gestaltningen mycket viktig. Utmaningen och ambitionen är att skapa liv och variation trots en sammanhållen byggteknisk plattform. Det är önskvärt att kontorsbyggnaden gestaltas som olika byggnadskroppar som relaterar till sin omgivning och de olika höjdförutsättningarna som finns inom och i angränsning till planområdet. Vidare är det också angeläget att byggnaden innehåller publika verksamheter både i gatuplan för att aktivera detta och skapa en publik karaktär på de idag relativt öde gatorna samt att höghuset möjliggör en publik funktion för att låta allmänheten på något sätt tillgodogöra sig läget och utsikten.

Några sätt att arbeta med variation kan vara:

- Vertikal uppdelning av fasader, gestaltning som separerar kontorsbyggnaden i olika byggekroppar
- I Sjöstad finns en uppdelning av fasader som en övergripande gestaltungsprincip med tredelad fasad; sockelvåning, mellanparti och ev indragen övervåning. Detta är en princip som ter sig olika mellan kvarteren. Genom att studera Sjöstadens grammatik och byggnader bör variationen inom ramen kunna förstås och även återspeglas i kvarteret Mårtensdal.
- Entréer ska placeras mot gata för att skapa liv, stadsmässighet och kontakt med det offentliga rummet. Entréerna ska vara markerade i fasaden.
- Skalan bör variera mellan byggnaderna, exempelvis med variation i takfot, utformning av tak, varierat våningsantal, utskjutande och indragna delar.
- Materialen kan skapa variation genom olika struktur, taktilitet, öppenhet/slutenhet, transparens, kulör, glansighet etc.
- Varierad fönstersättning, storlek och fönstertyp kan ge bra variation och bli ett signum för byggnaden.

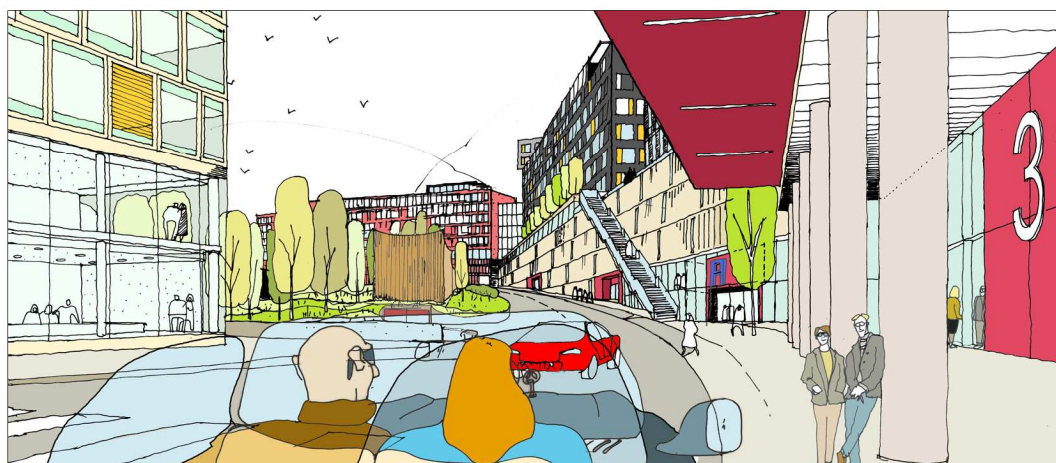
Nedanstående bilder illustrerar gatumiljöerna kring kvarteret med variation, publika bottenvåningar och markerade entréer utan att gestaltningen är klar. Illustrationerna är framtagna av Scheiwiller Svensson arkitektkontor AB.



Ovan vy längs Hammarbybacken
norrut. Till vänster vy längs
Hammarbyvägen mot öster
där Fryshuset syns till vänster i bild



Ovan vy längs Hammarby Allé
Till vänster vy från väg genom kolera-
kyrkogården österut in mot kvarteret



Vy in mot kvarteret vid korsning Hammarby Allé och ny kvartersgata

Transformatorstationen

Byggnaden har med sin svängda fasad ett helt eget formspråk men ansluter materialmässigt till en lång tradition av byggnader för infrastruktur i tegel. Stationshus, kraftstationer och verksbyggnader var viktiga arkitektuppgifter när det moderna samhället skulle byggas och utformningen var ofta mycket omsorgsfull.

Stationen ger ett tungt intryck men formen gör också att skalan bryts ner och gör hela intrycket vänligare. Eftersom byggnaden är lägre än omgivande bebyggelse kommer stor vikt läggas vid utformningen av dess tak så att det kan bli ett tillskott för utsikten för omkringliggande hus. Utformningen kommer att vidareutvecklas inför granskningsskedet.

Byggnaden utgör genom sin storlek och sin materialitet ett inslag som kompletterar bilden av kvarteret med en mellanskala samtidigt som den skapar en annorlunda fokuspunkt för hela området.



Vy över transformatorstationen mot sydost.

Skatehallen

Skatehallen kommer att byggas samman med intilliggande byggnad och gestaltas som den, utan att någon skillnad kommer synas i fasad. Befintlig hall är i blå och grå plåt med tydlig industriell karaktär.

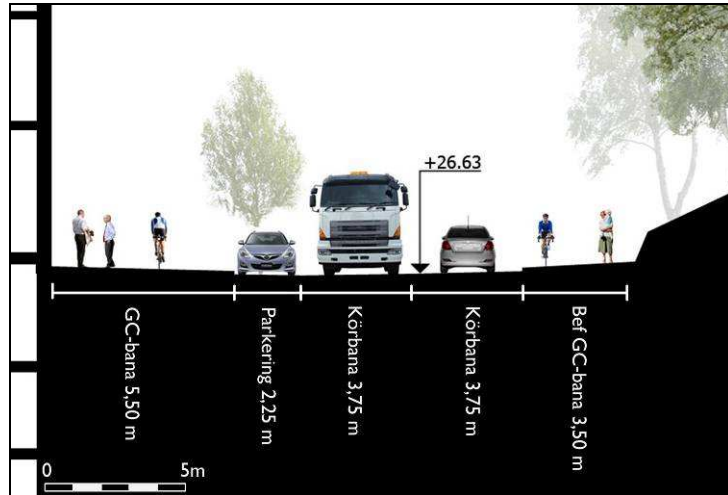
Omgivande miljö, park, gaturum

Hammarby Allé och Hammarbyvägen kantas av trädplantering likt övriga Hammarby Sjöstad. I höjd med planområdet planeras för trädplantering vid några ställen längs Hammarbybacken. I slutet av Hammarby Allé finns en brant slänt med en del större träd, nyplanterade träd och gräs. Det föreslagna höghuset kommer landa i denna yta och i anslutning ska en trappa uppföras som förbinder Hammarby Allé med Hammarbybacken. Utformningen av hur huset landar i parken och hur trappan ska designas kommer att studeras i parallella skisser under samrådstiden. Gestaltningen av det allmänna parkrummet och trappan kommer att redovisas i granskningsskedet. Inom kvartersmarken planeras att träd ska planteras längs kvartersgatan och marken vid transformatorstationen och norr om densamma planteras med gräs.

Gator och trafik

Biltrafik

Körfälten på Hammarbybacken kommer inte påverkas av planförslaget och ej heller gång- och cykelbanan på vägens västra sida. På vägens östra sida utmed kontorshusen kommer en ny trottoar anläggas och fortsätta ner längs med Hammarbybacken norrut. Några kantstensparkeringar kommer anläggas framför husen och det finns även utrymme utmed kontorshusen att anlägga en cykelväg.

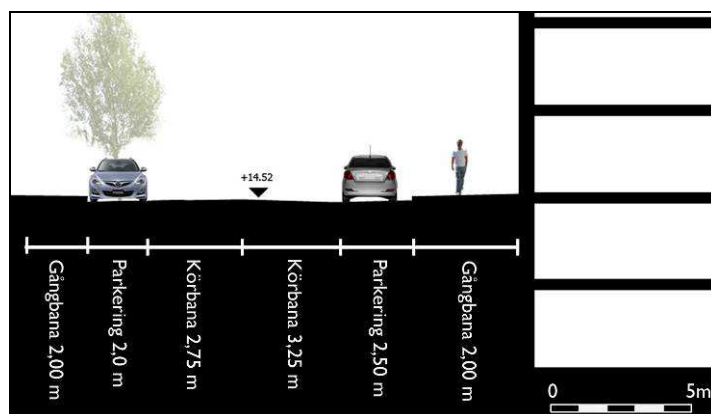


Gatusektion Hammarbybacken i höjd med planområdet, söderut.

Körfälten på Hammarbyvägen kommer inte påverkas av planförslaget men trottoar och cykelvägen kommer att flyttas närmare körfälten och gräsremsan minskas. Det ska fortfarande finnas utrymme för trädplantering mellan cykelväg och bilväg.

Hammarby Allé kommer inte förändras av planförslaget. Cykelvägen som går genom parken under tvärbanans bro föreslås flyttas något i korsningen. Förändringen är dock marginell och kommer inte påverka cykelbanans standard.

Mårtensdalsgatan kommer att sluta i en vändplats något väster om Fryshuset. En ny kvartersgata kommer anläggas inom området med infart från Hammarby Allé, som avslutas i en vändplats. Mellan vändplatserna kan gatan utformas som gårdsgata för att undvika genomfartstrafik. Till kontorshusen beräknas ca 540 parkeringsplatser skapas i garage i två plan. Detta ger ett parkeringstal på ungefär 9 stycken platser per 1000 m² kontorsyta. Det relativt låga parkeringstalet bedöms acceptabelt med hänsyn till det goda kollaktivtrafikläget. Det är dock möjligt att anlägga fler parkeringsplatser i garagevåningarna vid behov.



Gatusektion söderut för ny kvartersgata längs kontorshusen

Första delen av kvartersgatan från Hammarby Allé kommer att vara en gemensamhetsanläggning för väg och delas mellan intilliggande fastigheter.

Från gemensamhetsanläggningen kommer en ramp leda ner till transformatorstationen. Rampen samnyttjas med kontorshusen för inlastning via en tunnel under kvarteretsgatan. Gemensamhetsanläggningen kommer också fungera som infart till Betongindustris verksamhet.

Gång- och cykeltrafik

I förslaget finns utrymme för en ny gång- och cykelväg längs Hammarbybackens östra sida intill de nya husen. Förslaget innehåller en ny trappa mellan Hammarbybacken och Hammarby Allé, vilken förläggs inom park på allmän platsmark.

Inom kvarteretsmark kommer trappor anläggas som förbinder Hammarbybacken och den nya kvarteretsgatan. I kontorshusen planeras för knappt 300 cykelparkeringsplatser, vilket ger cirka 6 stycken platser per 1000 m² kontorsyta. Behov av cykelparkeringsplatser ska studeras vidare inför granskningsskedet.



Karta över trafiken i området.

Kommunikationen mellan Gullmarsplan och Hammarby Sjöstad kommer förbättras något med planförslaget genom nya trappförbindelser.

Tillgänglighet

Utvändig ramp eller hiss ingår inte i planförslaget, dock planeras en offentlig hiss inom kvarteret Fredriksdal som ligger strax norr om planområdet. Höjdskillnaderna är så stora att det inte är möjligt att anlägga ramper vid trapporna. Inom kontorsbyggnaderna finns hiss som förbinder de olika nivåerna.

Angöring till kontorshusen sker både från kringliggande allmänna vägar och från kvarteretsgatan. Det planeras för fickparkering både längs Hammarbybacken i höjd med planområdet och på kvarteretsgatan. Samtliga inomhusytor uppfyller tillgänglighetskraven genom hiss.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten och avlopp finns i de allmänna vägarna som kontorshusen kan kopplas på. För elförsörjningen av tillkommande bebyggelse krävs två nya nätstationer. Var dessa ska placeras studeras inför granskningsskedet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen är koncentrerad till tre platser i kontorsanläggningen där miljörum för sortering av avfall ordnas. I huset längs Hammarby Allé och i huset längs Hammarbyvägen placeras miljöstationen bottenplan mot kvarterets gård med direkt access från en lastficka, som nås från Mårtensdalsgatan. För

övriga hus ordnas avfallshantering med miljöstation vid en central godsmottagning, placerad under den nya kvartersgatan.

Räddningstjänst

Kontorsbyggnaderna nås från de allmänna gatorna runt kvarteret och från kvartersgatan. De tekniska anläggningarna nås från kvartersgata som säkerställs med gemensamhetsanläggning för väg. Kontorshuset och det högre huset måste utformas med hänsyn brandsäkerhet. Brandkonsulten AB har i tidigt skede (dec 2011) gjort ett brandtekniskt utlåtande där bland annat klassningar av hissar, sprinkler, brandcellsindelning och utrymning hanteras.

Ledningar

Det finns befintliga ledningsrätter för starkströmsledningar i tunnlar som ska finnas kvar. För skydd i detaljplanen för ledningstunnlar i berget begränsas lägsta tillåtna schaktningsnivå till 10 meter under nollplanet. Denna lägsta schaktningsnivå gäller ej för underjordiska tunnlar och ledningar. Det finns en mängd befintliga ledningar inom kvarteret som har rättighet genom ett allmänt avtal om att ledningar får dras under mark inom fastigheter som tillhör Stockholms stad. Dessa befintliga ledningar regleras inte med u-område i detaljplanen.

En del ledningar i södra delen av planområdet kommer att placeras igenom kontorshuset i en kulvert. Kulverten kommer att dimensioneras så att ledningarna är åtkomliga för reparation. Kulverten med ledningar säkras i detaljplanen med u-område (u2). Förutom el-ledningar finns fjärrvärmeledningar som måste flyttas till följd av föreslaget hus längs Hammarbyvägen.

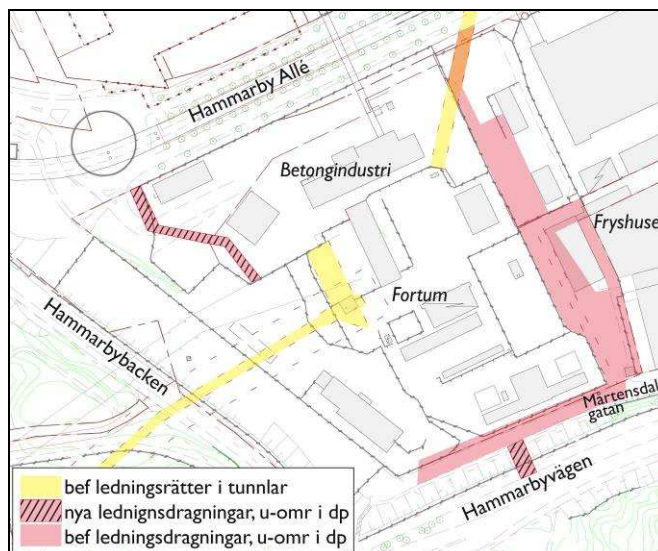
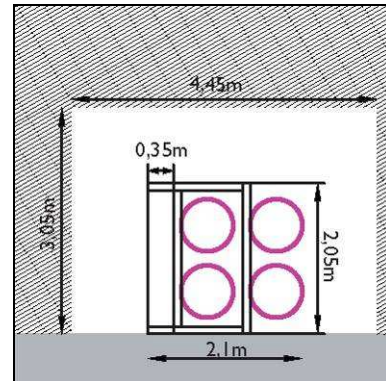


Bild över befintliga ledningsrätter som ska vara kvar och u-områden i detaljplan (marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning)

Ledningar från Fortums tomt till Hammarby Allé kommer att läggas om och placeras mellan den nya kvartersgatan och det nya kontorshuset. Det nya ledningsstråket säkras med u-område i detaljplanen (u1). Vid korsningen Hammarby Allé och ny kvartersgata finns fjärrvärmeledningar som måste dras om något. Fjärrvärmeledningarna dras om och ligger i planförslaget inom allmän platsmark för gata.

Det finns ett stort ledningsstråk mellan Mårtensdalsgatan och Hammarby Allé mellan Fortums tomt och Fryshuset. Dessa ledningar kommer i stort sett ligga kvar och säkras med u-område (u1). Norra delen av sträckan är aktuell för ny fordongasanläggning till SL ovan mark och i samband med det blir omläggning av en del ledningar aktuellt. Hur ledningarna kan dras om för att ge plats för en fordongasanläggning kommer studeras vidare och u-området i

denna del kommer sannolikt revideras inför granskningsskede. I södra delen av området, i höjd med Fryshuset finns fjärrgasledningar under mark. Dessa kommer ligga kvar i nuvarande sträckning och ingår i u-området. Intill Fryshuset finns ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla i marknivå som går upp till ca 2 meter ovan mark. Ledningsrören ska ligga kvar i marknivå och den nya skatehallen planeras att byggas runt och över rören. Fritt utrymme på ca 1 meter behövs runt rören för att det ska vara möjligt att inspektera och reparera rören. Ledningarna för fjärrvärme och fjärrkyla säkerställs i detaljplanen med u-område (u3). I samma sträckning längs Fryshuset finns ledningar för vatten, som antingen kan samordnas i tunnel under fryshusets skatehall eller dras om runt den nya skatehallen. Strax väster om föreslagen skatehall ligger underjordiska ledningar för fjärrgas, vilka inte påverkas av planförslaget.



Skärning genom befintliga rör med fjärrvärme och fjärrkyla. Ny skatehall kan byggas över och runt ledningarna.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 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 som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Påverkan vid en utbyggnad

Husen som placeras längs Hammarbybacken och Hammarbyvägen tar en gles ädellövskog i anspråk. Övriga huskroppar kommer inte beröra någon naturmark. I området har inga sällsynta eller hotade arter hittats. Däremot finns rödlistade arter utanför planområdet, som dock inte kommer påverkas negativt av utbyggnaden (*Ekologiska värden*, CONEC konsulterande ekologer 2013-02-03).

En svag men viktig ekologisk länk mellan kommer att försvagas. Om inga åtgärder vidtas kommer en ca 40 meter bred lövskogsridå att minska till ca 10 meter. Det finns en risk att den biologiska mångfalden i angränsande områden kan minska på lång sikt om länken bryts eller försvagas så starkt.

Förslag på kompensation

Förslag till kompensationsåtgärder har därför diskuterats för området. Den allra viktigaste åtgärden är att se till att ädellövskogssambandet inte blir för smalt utan kan fungera även i framtiden. Detta kan ske genom att skapa ett grönt samband under broarna, plantera träd längs Hammarbybacken och vid höghuset och i gårdsmiljön vid Skansbacken. Det är även viktigt att göra rondellen vid Hammarbybacken/Hammarbyvägen grön och trädklädd. Om dessa åtgärder kan genomföras kan en vegetationsklädd förbindelse från Kolerakyrkogården till Årsta Skog skapas. Detta kan t.o.m. förstärka förbindelsen. Det bör även undersökas om denna förbindelse även kan förstärka våtmarkssambanden.

Det har även diskuterats att låta flera av hustaken i Mårtensdal vara gröna. Detta kan utformas som "skärgårdstak" som kan vara lämpliga häckningsmiljöer för fåglar.

Om det skapas grön mark inne Mårtensdals stadskvarter är detta naturligtvis också positivt, även om det inte har någon betydelse för sambanden i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800) med delavrinning mot Hammarby Sjö. Dagvatten från gator inom planområdet leds till dagvattendamm under Fredriksdalsbron (tvärbanans bro). Dagvatten från tak föreslås fördröjas med växtlighet på taken och det finns möjlighet att leda resterande vatten till ledning i Hammarby Allé. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

En stadsbildsanalys har tagits fram som visat förslagets inverkan på stadsbilden (*Stadsbildsanalys*, Ramböll Sverige AB, 2013-02-05). På ett nära avstånd, runt kvarteret innebär förslaget att befintlig teknisk anläggning och industri döljs bakom kontorshusen. Gatans karaktär längs Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen kommer att förändras till att bli mer urban med hus i liv med gatan. Byggnationen medför att en visuell koppling mellan Gullmarsplan och Hammarby Sjöstad bildas. Samtidigt minskas utblickarna från till exempel Kolerakyrkogården och den visuella kopplingen där man från Hammarbyvägen ser broarna mot Södermalm och att grönstrukturen fortsätter vidare åt väster.

Det höga huset kommer att synas från långt håll och även påverka stadens siluett. Mest påtagligt blir huset från Gullmarsplan där husets bredsida kommer att utgöra en del av stadens siluett. Söderifrån kommer inte huset synas förrän man har passerat Globen. Från Södermalm påverkas siluetten genom en relativt smal huskropp som sticker upp i höjder som motsvarar Hammarbyverkets skorsten och tv-tornet vid skidbacken Hammarbybacken.

Höghuset placeras enligt stadens övergripande riktlinjer och dominerar inte över andra höga byggnader i staden. Byggnaden följer principen med högre hus

längs åsar och brofästen längs norr-sydlig axel mot Södermalm och placeringen ansluter till tanken med utspridda höga byggnader som inte bildar ett dominerande höghusområde samt förhåller sig till den övergripande landskapsbilden på ett tillfredställande sätt. Vyn från söder, in mot Södermalm och riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården påverkas inte i så hög grad. Kontoret bedömer därmed inte att förslaget medför någon påtaglig påverkan på stadens siluett och vyer och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.



Fotomontage mot söder från Skanstullsbron, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



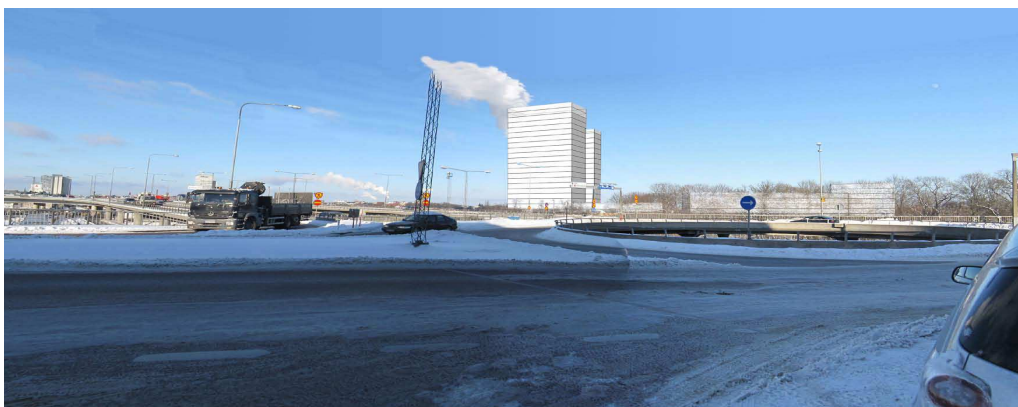
Fotomontage mot sydväst från Norra Hammarbyhamnen, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Fotomontage mot väster från Hammarby Allé, Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Fotomontage mot öster från Gullmarsvägen. Scheiwiller Svensson Arkitektkontor



Fotomontagemot öster från Gullmarsplan. Scheiwiller Svensson Arkitektkontor

Störningar och risker

Farligt gods och risk

Framtagen riskutredning visar att tilluft till byggnaderna ej får tas från Hammarby Allé och Hammarbybacken, med hänsyn till risk för farligtgoodsolycka med ammoniakutsläpp (*Riskbedömning*, Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2012-08-15). Vid utformning av området och dess vägar ska beaktning av föremål som kan ge punkterings- och skärskador vid påkörning ske. Enligt riskbedömningen av Brandkonsulten kan ett skydd mot avakning längs med Hammarbyvägen och Hammarbybacken behövas dör att reducera risken för att ett tungt fordon kör in i kontorsfasaderna.

En detaljerad analys avseende risker ska upprättas avseende konsekvensen för att personer som vistas i kontorsbyggnaderna utmed Hammarbyvägen utsätts för ej acceptabla risknivåer på grund av en pölbrand som uppkommit till följd av en farligtgoodsolycka. Analysen ska visa om följande åtgärder krävs eller inte:

- Om kontorsbyggnaderna behöver utföras med obrännbara fasader. Om fönster- och glaspartier som vetter Hammarbyvägen (även kortsidor) eventuellt utföras i brandteknisk klass.
- Om utrymning från kontorsbyggnaderna måste kunna ske mot den sida som ej vetter mot Hammarbyvägen på behörigt avstånd från eventuell olycka.
- Om skydd krävs mellan vägen och kontorsbyggnaderna för att hindra att eventuell brandfarliga vätska vid läckage ansamlas intill fasaderna.

För kontorsbebyggelsen ligger de flesta riskreducerande åtgärder inom ramen för hur byggnaderna konstrueras och regleras därmed inte med bestämmelser i detaljplanen. Detaljplanen reglerar att tilluft inte får tas från fasader mot Hammarby Allé och Hammarbybacken.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som en del av planarbetet vilken visar att gällande bullernormer kan uppnås genom utförande av byggnaderna utifrån innehåll (*Bullerutredning*, Structor akustik AB, 2012-08-30). Bullerutredningen visar dock att bostäder eller undervisningslokaler för skola inte är lämplig inom området.

Idrottshallar är normalt inte känsliga för buller utomhus och ofta utformas de med begränsad fönsteryta. Trafikbuller vid skatehallen klarar riktvärdena. Däremot överskrids riktvärdena för industribuller med upp till 4 dB. Då vissa bullerkällor alstrar tonalt ljud är det viktigt att fasaderna projekteras så att de har god dämpning i de dominerande frekvenserna. Med utformning av skatehall är det fullt möjligt att uppnå bullerkrav inomhus.

Kontorshusets fasader mot Hammarbybacken och Hammarbyvägen exponeras för ljudnivåer 2 – 3 dB över riktvärdet 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, vilket är acceptabelt så länge ljudkraven inomhus uppfylls. Kontorshus längs Hammarby Allé och alla fasader som är vända inåt planområdet klarar riktvärdena.

Eftersom den nya transformatorstationen är inbyggd minimeras störande buller. Ventilationsaggregat och andra öppningar i fasad ska förses med ljuddämpare.

Elektromagnetiska fält

Alla nya byggnader är placerade minst 10 meter från befintliga anläggningar. Då magnetfält kring transformatorer avtar mycket snabbt, bedöms inte dessa anläggningar innebära någon påverkan för kontoren. För det planerade ställverket finns en beräkning som visar att magnetfälten utanför anläggningen understiger 0,4 μT (*Beskrivning av elektromagnetiska fält*, Pöry 2012-11).

För att säkerställa att magnetfälten inom området inte överstiger riktvärdet har en kontrollmätning gjorts. Mätningen visar att magnetfälten kring de olika anläggningarna med marginal understiger gällande riktvärde. Utmed Mårtensdalsgatan märks något förhöjda värden. Detta kan bero på att mängden ledningar i gatan just där är osedvanligt stor. Med hänsyn till detta bör i första hand parkering och teknikutrymmen placeras i de lägre våningsplanen in mot kvarteret. Då det föreligger viss risk att riktvärden för elektromagnetiska fält överskrids vid de två nedersta våningarna in mot kvarteret på kontorshuset längs Hammarbyvägen ska detta kontrolleras vid bygglov om ansökan innehåller verksamheter på dessa våningsplan som innebär att människor stadigvarande vistas.

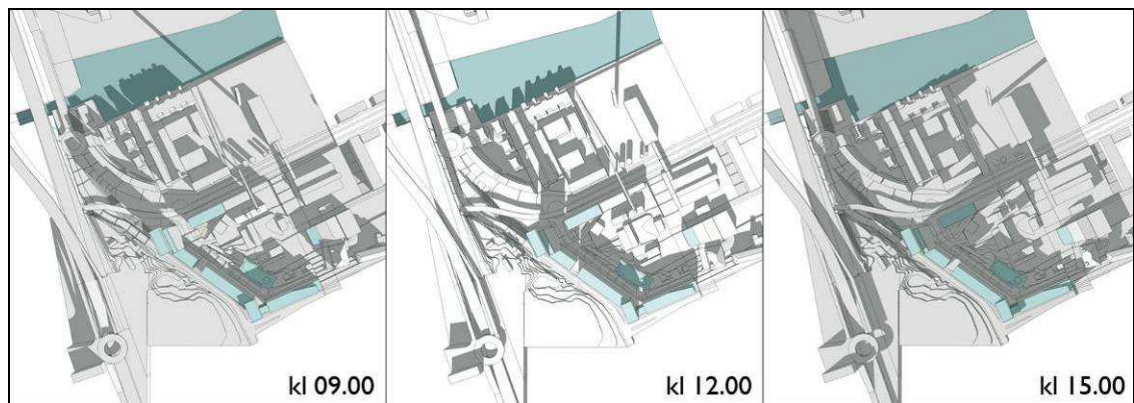
Luftkvalité

Under planarbetet har en utredning kring luftkvalitén tagits fram (*PM Bedömning av luftkvalité*, SLB analys, Miljöförvaltningen Stockholm stad, 2012-08-10). Den visar att Miljökvalitetsnormen klaras för både partiklar

(PM10) och kvävedioxid (NO₂). Luftkvaliteten gällande kvävedioxid (NO₂) har undersökts för höghuset med hänsyn till Hammarbyverkets utsläpp från skorstenen, vilket visar att miljökvalitetsnormer inte överskrids för föreslaget höghus.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Kontorshusen skuggar främst inne i kvarteret över transformatorstation och de tekniska anläggningarna. Höghuset skuggar även de planerade husen inom kvarteret Fredriksdal, men det är en skuggning som vandrar över dagen och de planerade bostäderna kommer ha direkt solljus under delar av dagen. Därmed bedöms påverkan på sol/skuggning acceptabel.



Bilder ur solstudien, vår- och höstdagjämning. (Scheiwiller Svensson Arkitektkontor, 2012-12-19)

Barnkonsekvenser

Det är många barn och ungdomar som rör sig mellan Gullmarsplan och Fryshuset och en hel del av dessa använder befintlig trappa i korsningen Hammarbybacken/Hammarbyvägen ner till Mårtensdalsgatan. Den befintliga trappan inom kvartersmark kommer att tas bort och ersättas med två trappor inom kvartersmark. Den befintliga trottoaren och separata cykelvägen längs med Hammarbyvägen ner till Fryshuset kommer att finnas kvar. Entrén till skatehallen är idag över parkeringsplatserna intill Fortums tomt, vilket är en otydlig trafikmiljö. Förslaget innebär att skatehallen kommer nås från insidan genom Fryshusets huvudentré, vilket ger bättre trafiksäkerhet.

Tidplan

Samråd 1:a kvartalet 2013
Parallella uppdrag kring gestaltning 2:a kvartalet 2013
Utställning 3:e kvartalet 2013
Antagande 4:e kvartalet 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

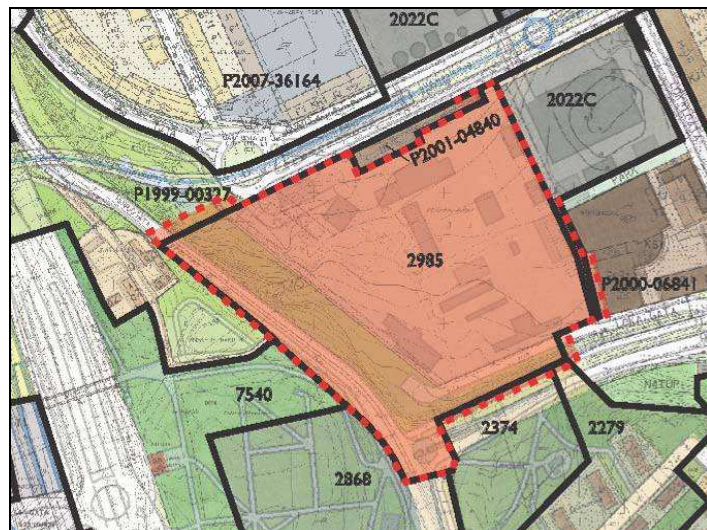
För detaljplaneförslagets genomförande krävs att Stockholm stad tecknar följande avtal:

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och Remulus Svealand 5 AB.
- Överenskommelser om gemensamhetsanläggningar
- Tomträttsavtal med Svenska Kraftnät AB och Fortum Distribution AB
- Överenskommelse om förändring av befintliga tomträttsavtal med Betongindustri AB, SISAB och Stockholm Gas AB.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande detaljplaner och stadsplaner upphör att gälla inom planområdet:

- stadsplan P1 2985 från 1944 (upphör i sin helhet)
- stadsplan P1 2022C från 1940
- Dp 2000-06841 från 2002
- Dp 1999-000327
- stadsplan 2374 från 1940
- stadsplan 2279 från 1939.



Gällande detaljplaner och planområdet markerat i rött

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

All mark inom detaljplaneområdet ägs av staden i nuläget. Följande förändringar föreslås:

- Del av Hammarbyhöjden 1:1 samt del av Enskede gård 1:1 avses avstyckas och försäljas till Remulus Svealand 5 AB, som är ett dotterbolag till Skanska Fastigheter AB, med avtal om exploatering.
- Fortum Distribution AB arrenderar idag del av fastighet Mårtensdal 6. Vid planens genomförande avses upplåtelseformen för Fortum Distribution AB's markområde ändras till tomträtt
- Del av Mårtensdal 6 skall avstyckas och upplåtas med tomträtt till Svenska Kraftnät AB som skall uppföra en gasisolerad transformatorstation på fastigheten.
- Del av Mårtensdal 6 skall fastighetsregleras till Fryshuset 2 och ingå i SISAB's befintliga tomträtt.
- Betongindustri AB nyttjar idag Mårtensdal 10 med tomträtt. Mindre ändringar av tomträttens area kommer att ske till följd av planläggningen.
- Stockholm Gas AB nyttjar idag Mårtensdal 11 med tomträtt. På fastigheten finns en gasblandningsstation. Del av fastigheten skall avstyckas och säljas till SL som skall uppföra en biogasanläggning på styckningslotten.



Karta över påverkan på fastighetsgränser och gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för väg vid infart från Hammarby Allé ska bildas, där Betongindustri, Svenska kraftnät och kontorshusen ska ingå. En gemensamhetsanläggning för väg vid infart från Mårtensdalsgatan ska bildas, där Fortum fjärrvärme, Fortum distribution, SL och eventuellt Fryshuset ska ingå.

Ledningsrätter

Det finns två befintliga ledningsrätter för starkströmsledningar i tunnlar inom området (0180K-2007-13834 och 0180-A37/199.1). Detaljplanen innehåller u-områden (marken ska vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning) för nya och en del befintliga ledningsstråk, se vidare under Ledningar sidan 21.

Ledningsrätt för följande nya och befintliga ledningar behöver bildas:

El-ledning genom södra huset mot Hammarbyvägen (ny)

El-ledning i ny kvartersgata ut mot Hammarby Allé (ny)

Fjärrvärme och fjärrkyla genom Fryshusets skatehall (befintlig)

Servitut

Servitut eller annat avtal för transporter på ramp inom Svenska Kraftnäts tomt till förmån för kontorsfastighet.

Servitut eller avtal för genomfart eller gemensamt garage som belastar kontorsfastighet till förmån för Betongindustri.

Ekonomiska frågor

Stadens intäkter utgörs av det markvärde och de byggrätter som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt är aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid framtida tomträttsupplåtelser. Störst del av intäkterna utgör försäljningen av de byggrätter som skapas i samband med planläggningen, ca 290 mnkr. Staden har kostnader för utredning, projektering, sanering, fastighetsbildning, evakuering samt rivningsarbeten. Kostnaderna uppskattas preliminärt till ca 20 mnkr.

Genomförandetid

Detaljplanen har 10 års genomförandetid.