



Handläggare: Emma Castberg
Tfn 08-508 27 137

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av samråd och ställningstagande inför granskning för Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, del av Hammarby sjöstad (kontor, teknisk anläggning och idrott/skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av samrådet och beslutar att granskningsförslag upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Nina Åman

Bilaga: Samrådsredogörelse

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört plansamråd för kontor, verksamheter och teknisk anläggning inom Mårtensdal 6 mm. Planområdet ligger i sydvästra Hammarby Sjöstad i stadsleden Södra Hammarbyhamnen. 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. Planerna för Hammarby Sjöstad är att det ska vara en blandad stadsdel och det är i den västra delen som större kontors och verksamhetsetablering är möjligt. På grund av buller, luftkvalitet och risk är det inte möjligt med bostäder inom kvarteret Mårtensdal. Ambitionen för Mårtensdal är att skapa en entré till Hammarby Sjöstad genom att bygga kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalité runt de tekniska anläggningarna och verksamheterna som finns inne i kvarteret.

Planförslaget sändes ut på samråd 2013-02-21 - 2013-04-05. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Av dessa har övervägande delen inga avgörande invändningar mot planförslaget utan framför synpunkter i sak, framförallt gällande gestaltning, grönkompensation och redovisning av riskfrågor. Motsätter sig planförslaget gör Teleskopet Förvaltning AB som har ett arrende inom

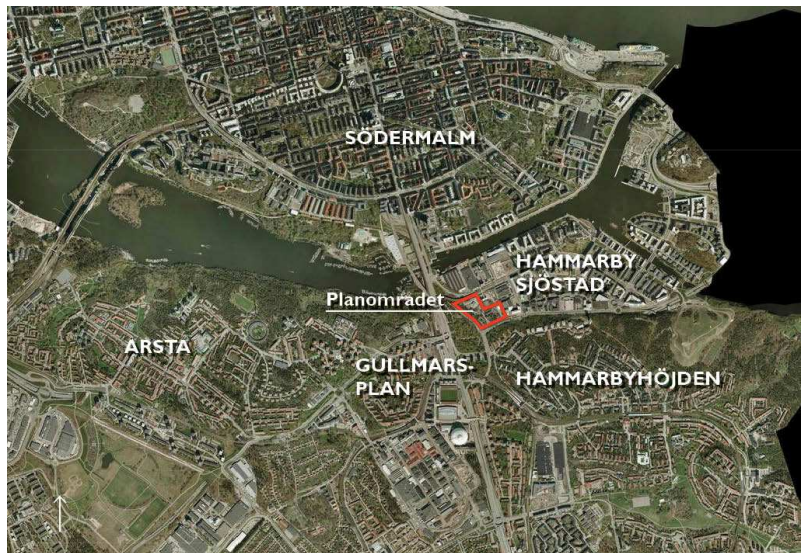
Mårtensdal 6, samt dess hyresgäster AB Södermalms sten och Vivaldi AB. Bolagen kommer inte att kunna fortsätta sina verksamheter i området på grund av att byggnaderna rivs för att ge plats åt Svenska Kraftnåts transformatorstation. Tre boende på Södermalm som menar att platsen inte lämpar sig för ett högt hus motsätter sig också planförslaget. Efter samrådet studeras framförallt gestaltningen, ledningsdragningar och riskfrågor vidare. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet. Samrådsredogörelsen biläggs.

Under samrådstiden genomförde byggherren parallella gestaltningsuppdrag, där representanter från staden satt med i bedömningsgruppen. Av de tre deltagande arkitektkontoren har ett kontor fått i uppdrag att arbeta vidare med gestaltningen. Inför granskningsskedet har förslaget ändrats ganska mycket gällande kontorsbyggnadernas gestaltning, vilket även påverkar detaljplanen. Förändringen håller sig dock i stort inom ramen för vad programmet för vad det parallella uppdraget angav, samt vad som visades som intentioner i plansamrådet.

Utlåtande

Bakgrund och syfte

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.

I enlighet med Promenadstaden har Stadsbyggnadsnämnden 2012-06-19 § 12 beslutat att planarbete ska påbörjas.

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 Fryshusets verksamhet inom Mårtensdal 6 (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov.

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.

Särskilda förutsättningar att ta hänsyn till på platsen är; riskobjekt, sekundära leder för farligt gods, omfattande ledningsstråk under mark, ekologiskt grönsamband, topografiska skillnader och koppling mellan omkringliggande stadsdelar.

Samrådsförslag

Befintliga tekniska anläggningar och Betongindustris verksamhet kommer finnas kvar och utökas med en ny transformatorstation. Runt dessa verksamheter föreslås kontorsbebyggelse. Under samrådet prövades i huvudsak markanvändning, volymer och funktioner.

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

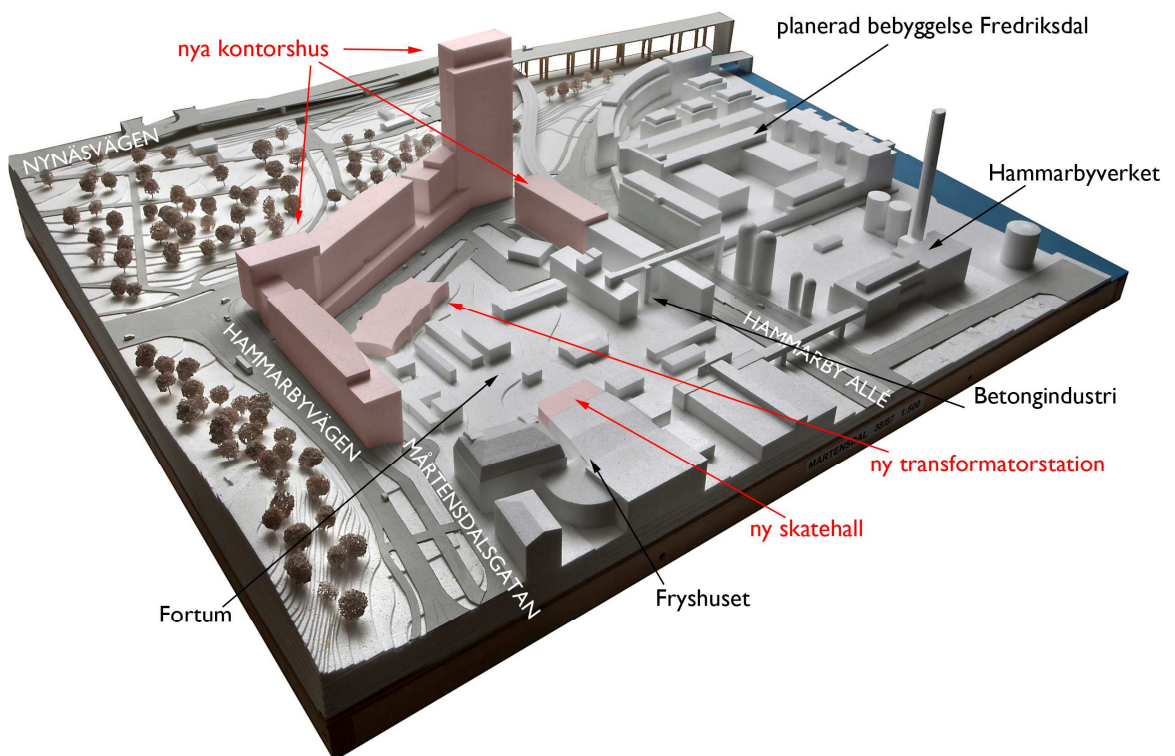
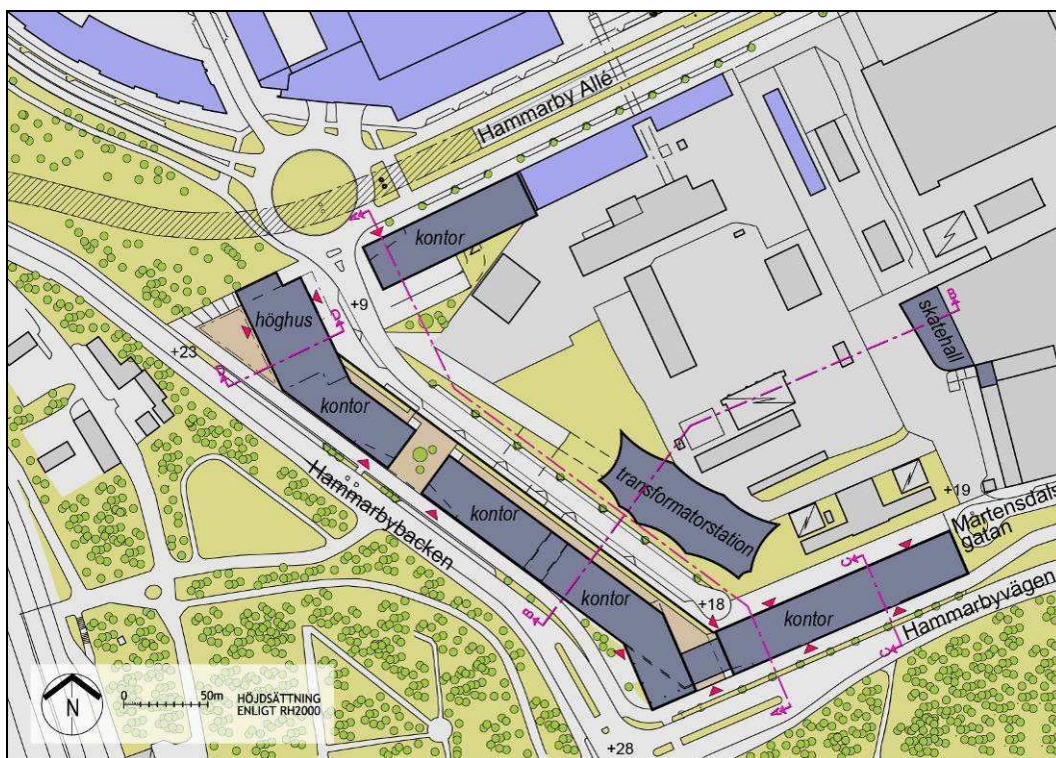
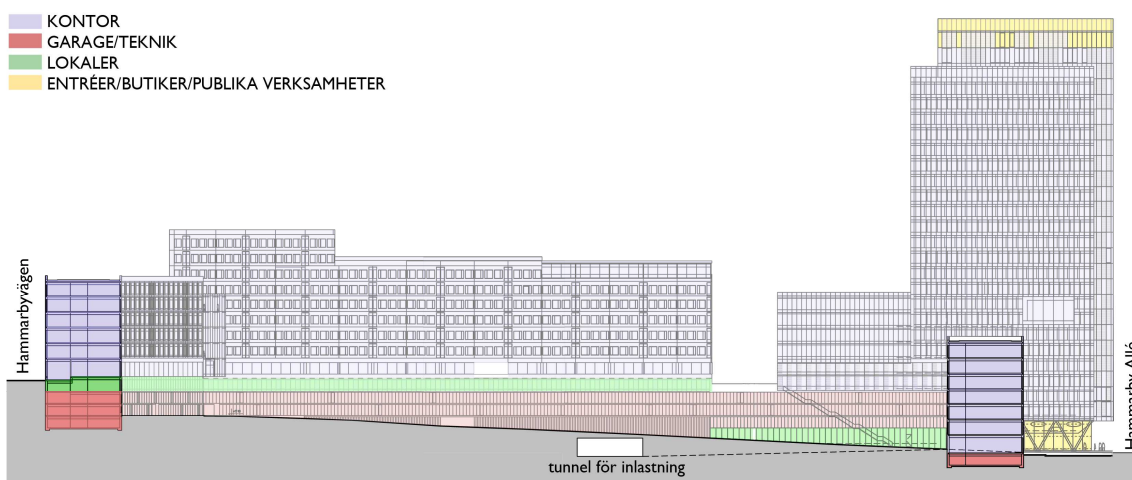


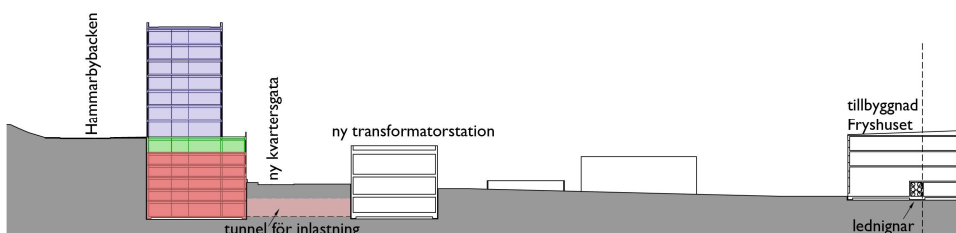
Foto av en framtagen fysisk modell med föreslaget, vy mot nordväst.



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

Konsekvenser

Naturmiljö och MKN för vatten

Husen som placeras längs Hammarbybacken och Hammarbyvägen tar en gles ädellövskog i anspråk. En svag men viktig ekologisk länk mellan Nackareservatet, Årsta skog, Årsta Holmar och Södermalms parker kommer att försvagas om inget görs. Kompensationsåtgärder är därför nödvändiga för att inte det ekologiska sambandet ska blir allt för svagt och riskeras att brytas. Förslag på kompensationsåtgärder är framtagna.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Landskapsbild och stadsbild

En stadsbildsanalys har tagits fram som visat förslagens inverkan på stadsbilden (Stadsbildsanalys, Ramböll Sverige AB, 2013-02-05). Förslaget påverkar stadsbilden både i närmiljö och på långt håll genom det högre huset. 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 grönsstrukturen fortsätter vidare åt väster.

Det höga huset kommer att synas från långt håll och även påverka stadens siluett. Enligt tradition har högre byggnader placerats längs Stockholmsåsens nordsydliga axel samt vid tullsnitten. Området är även utpekade i Promenadstaden som ett utvecklingsområde där kringliggande stadsdelar ska länkas samman. Det föreslagna huset dominerar inte över andra höga byggnader i staden. Kontoret bedömer därmed inte att förslaget medför någon påtaglig påverkan på stadens siluett och vyer och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Störningar och risker

En riskbedömning har tagits fram som analyserar risker från intilliggande objekt så som Betongindustri, Hammarbyverket och planerad verksamhet med bussdepå på Fredriksdal samt omkringliggande vägar och tvärbana med sekundära leder för farligt gods. Ett antal riskreducerande åtgärder behöver vidtas för att riskerna ska bli acceptabla, framförallt gäller detta risker kopplade till omkringliggande vägar.

Med markanvändning kontor är luftkvaliteten acceptabel, då tilluft kan tas från insidan av kvarteret. Dock är det inte möjligt med markanvändning bostäder, på låg- eller högdelarna, med hänsyn till bland annat luftkvalité.

Ljusförhållanden 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.

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 översiktsplan. 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.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2013-02-21 - 2013-04-05. Under samrådet har 28 yttranden inkommit. Yttrandena har sammanfattats och bemötts i samrådsredogörelsen, som bifogas. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2012-02448-54. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Flemminggatan 4.

Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden

Nedan redovisas ämnesvis de största frågorna som framkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

Markanvändning

Teleskopet Förvaltning AB, AB Södermalms sten och Vivaldi AB motsätter sig den föreslagna kontorsbebyggelsen och den planerade inbyggda transformatorstationen. Sten- och trädgårdsverksamheterna kan inte fortgå eftersom planen förutsätter att det hus där verksamheterna bedrivs rivs. Planförslaget redovisar inget underlag till varför transformatorstationen ska placeras på just denna plats.

Skönhetsrådet, stadsdelsförvaltningen, och Stockholm Business Region ställer sig positiva till att det i markplan på kontorshuset kommer att skapas entréer till kontor samt lokaler för handel och verksamheter för att tillgodose närområdets servicebehov. Viktigt är också att byggnadernas bottenvåningar får publik användning, gärna butikslokaler, för att stärka gatornas stadsmässiga värde.

Stadsdelsförvaltningen uppskattar planförslagets ambition att skapa publika verksamheter både i gatuplanet och högst upp i höghuset. Detta är värdefullt ur trygghetssynpunkt och förbättrar miljön i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Teleskopet Förvaltning AB arrenderar mark av Stockholms Stad inom planområdet. För att genomföra planen kommer arrendet ej att kunna förlängas efter dess avtalade utgång, 2016-07-01. Staden, genom exploateringskontoret har kontakt med den berörda arrendatorn samt dess hyresgäster och är i viss mån

behjälpliga i deras sökande efter nya lokaler. I ett expansivt Stockholm finns dock ingen garanti att finna lokaler med motsvarande egenskaper.

Transformatorstationen är av sådan dignitet att det klassas som riksintresse för elförsörjning och det är nödvändigt att hitta lämplig placering i aktuellt område för stationen. Transformatorstationen i Mårtensdal är en del av ett stort projekt, kallat Stockholm Ström, som innebär en omläggning av hela strömförsörjningen i Stockholm. Det finns mycket mer att läsa om detta, inklusive förstudie och MKB på svenska kraftnäts hemsida

(<http://www.svk.se/Projekt/Utbyggnadsprojekt/stockholmsstrom/MKB/>).

Stockholm stad och Svenska kraftnät har studerat alternativ för placering och finner den föreslagna platsen mest lämpad, med hänsyn till befintligt ledningsnät och marktillgång.

Ambitionen, både från staden och byggherren är att tillskapa delar med publika verksamheter i bottenplan utmed de allmänna gatorna samt i det högre husets övre del. Då erfarenhet visar att det finns en del praktiska svårigheter, bland annat gällande brand, att ordna restaurang eller likande överst i ett högre hus ämnar inte detaljplanen låsa fast denna användning, men Stadsbyggnadskontoret arbetar för att det ska kunna genomföras.

Arkitektur och gestaltning

Då samrådsförslaget endast innehöll principer för gestaltningen önskar flera remissinstanser, så som skönhetsrådet och YIMBY, se ett utvecklat gestaltungsförslag till granskningsskedet. Skönhetsrådet vill se justeringar vad det gäller höghusets riktingar. Från remissinstanser och även en del privatpersoner framkommer positiv respons på ett högt hus på platsen medan några privatpersoner anser att platsen absolut inte lämpar sig för ett högt hus. Det framkommer från några skrivelser önskan om att huset inte ska efterlikna "Folksamhuset" på Södermalm.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Då detaljplanen skickades ut för samråd pågick samtidigt parallella gestaltungsuppdrag där tre arkitektkontor fick i uppdrag arbeta med gestaltningen för kontorsdelarna. Skanska ansvarade för de parallella uppdragen men representanter för Stockholms stad har varit med i bedömningsgruppen. Bland annat har byggnadshöjderna, husens form och relation till gatorna och innerkvarteret samt fasadgestaltning och trapputformning studerats. En vidare bearbetning sker innan granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret tar med synpunkterna kring gestaltningen i beaktandet vid kommande bearbetning.

Kulturmiljö och stadsbild

Stadsmuseet har tidigare klassat delar inom planområdet som särskilt kulturhistoriskt intressant men stora förändringar har redan skett, varför museet inte bedömer att detaljplanen har något negativt värde för kulturmiljön. Museet anser vidare att utifrån planförslagets stadsbildsstudier kan det planerade höghuset uppföras utan att kulturhistoriska värden förloras. Länsstyrelsen delar stadens bedömning att en hög byggnad i detta läge kan accepteras med hänsyn till stadens siluett.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Med stöd av Länsstyrelsen, Stadsmuseet och Rådet till skydd för Stockholms skönhet bedömer Stadsbyggnadskontoret att ett högt hus inte kommer ha negativ påverkan på stadens siluett.

Parker och grönområden

Flertalet remissinstanser poängterar vikten av att föreslå grönkompensationsåtgärder genomförs och att det är avgörande för planens genomförande i och med att det annars bryts ett viktigt ekologiskt samband.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kompensationsåtgärder ansvarar exploateringskontoret för, och planeringen av detta sker parallellt med planarbetet. Det är inte möjligt att genom detaljplanen säkerställa att grönkompensationsåtgärder genomförs. De föreslagna kompensationsåtgärder förutsätts genomföras. Samtliga inkomna synpunkter kring grönkompensationsåtgärder tas med i kommande arbete och vidarebefordras även till exploateringskontoret.

Gator och trafik

Trafikförvaltningen (SL) anser att den angöringsparkering som planeras i anslutning till planområdet innebär sämre framkomlighet för busstrafiken och en ökad trafiksäkerhetsrisk.

Miljö och hälsoskyddsmyndigheten anser att p-talet för bilar är för högt och att antalet planerade cykelparkeringar är lågt.

Yimby anser att kvarteret skulle förbättras om en allmän gata kunde dras längs med Fryshusets baksida för att förbinda Mårtensdalsgatan och Hammarby Allé.

Flera remissinstanser poängterar att det är viktigt med goda och tillgängliga gångförbindelser mellan Hammarby Sjöstad (Mårtensdal) och Gullmarsplan och att en hiss vore bra för dem som ska upp mot Gullmarsplan. Stadsdelsnämnden och Trafikkontoret ser det som viktigt att en tillgänglig förbindelse för gående genom kvarteret hålls öppen för allmänheten. Även önskemål om upprustning av gång- och cykeltvägar genom kolerakyrkogården till Gullmarsplan framkommer från några remissinstanser.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den föreslagna angöringsparkering som föreslås längs Hammarbybacken kan påverka kollektivtrafiken när bilarna ska in och ut. Angöringsfickorna är av stor betydelse för angöring till kontoren, framförallt längs Hammarbybacken och angöringen längs kvarteretsgatan inne i kvarteret bedöms inte som tillräcklig. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den påverkan som angöringsparkeringen längs Hammarbybacken har för kollektivtrafiken är acceptabel.

Det finns gott om yta i de enkelsidiga våningsplanen in mot kvarteret för ett stort antal cykelparkeringsplatser. Här planeras även för dusch, omklädningsrum och cykelservice. Antalet bil- och cykelparkeringsplatser är inget som kan regleras i detaljplanen och stadsbyggnadskontoret ser inte något problem i frågan, då det

finns gott om utrymmen i garageplanen och det inte finns någon större konkurrens mellan antalet bil- och cykelparkeringsplatser.

Det är inte möjligt att passera genom kvarteret direkt väster om Fryshuset och Hammarbyverket så som Yimby efterfrågar på grund av befintliga verksamheter. Enda möjliga vägen är längs med kontorshusen, så som föreslogs i samrådsförslaget. Stockholms stad (trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret) anser att det är viktigt att utforma gatan genom kvarteret så att det inte skapas genomfartstrafik. Det är orsaken till att vägen är utformad med två rondeller. Däremellan planeras gatan utformas som gångfartsgata.

Förslaget innehåller passage genom kvarteret som är öppen för allmänheten för att förbinda Gullmarsplan med Hammarby Allé. Om denna ska ligga på allmän platsmark eller om den ska ligga på kvarteretsmark, men då säkerställas med x, kommer klargöras inför granskningsskede. Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret har inte bedömt att en allmän hiss vid två intilliggande kvarter är rimligt och i och med att en allmän hiss byggs på Fredriksdal ingår det inte i detta projekt.

För att maximera nyttan av den närliggande kollektivtrafiken samt öka den upplevda tryggheten kommer möjliga åtgärder för gång- och cykelvägen till Gullmarsplan att ses över.

Teknisk försörjning

Ledningsägare med ledningar inom planområdet har samtliga inkommit med preciserad information om placering av ledningar, flytt av ledningar och behov av u-områden.

Miljö och hälsoskyddsnämnden anser att energifrågan bör få större utrymme i planhandlingarna.

Trafikkontoret påpekar att i planbeskrivningen återfinns inget stöd för val av system för avfall. Byggherren bör därför utreda möjligheten att ansluta till befintligt sopsugssystem.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Samtal förs med Stockholm Vatten, Fortum värme/kyla, Fortum gas och Skanova om respektive ledningar. En del av ledningarna behöver läggas om och innan detaljplanen skickas ut för granskning ska ledningsomläggningar i huvudsak klargöras.

Som Miljö- och hälsoskyddsnämnden nämner kan inte energifrågor regleras i detaljplanen utan frågan hanteras av exploateringskontoret i markanvisningen genom att stadens generella krav ska följas. I exploateringsavtalet specificeras det dock mer. Planbeskrivningens syfte är att underlätta förståelsen för detaljplanen och ge bakgrund till regleringarna. Detaljplanen är ett juridiskt dokument som ska hålla länge, varför det inte är ett lämpligt ställe att hantera energifrågorna. Byggherren har höga miljöambitioner och ämnar nå högsta klass men minst guld enligt LEED miljöcertifiering

Avfallshantering med hjälp av sopsug betjänar en stor majoritet av fastigheterna i Hammarby Sjöstad. I detta fall är det dock enbart kontor, med mestadels papper, vilket inte är lämpligt att belasta sopsugssystemet med då det finns ökad risk för stopp vid stor belastning. Den befintliga sopsugsanläggningen i västra Hammarby Sjöstad är redan i dagsläget hårt belastad. Kontoret bedömer det därför inte som realistiskt att ansluta fastigheten till systemet.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen kan på nuvarande underlag inte bedöma om den planerade bebyggelsen blir lämplig med avseende på hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten och brandförsvaret anser att riskutredningen och planhandlingarna behöver kompletteras vad gäller följande punkter:

- Precisering av maranvändning KSY (kontor, vuxenutbildning, idrott) vid skatehallen för begränsning av bullerkänslig verksamhet.
- Riskanalys komplettering angående behov av obrännbara fasader, brandklassade fönster, utrymningsvägar och skydd mellan väg och kontorsbyggnad.
- Överväga om planbestämmelse om tilluftsintag ska gälla även för Hammarbyvägen.
- Precisering av planbestämmelse för kontoren så att områden längs sekundära vägar för farligt gods inte uppmuntras till stadigvarande vistelse, som tex uteserveringar.
- Om avåkningsskydd krävs som riskreducerande åtgärd ska detta så långt som möjligt regleras i detaljplanen.
- Ställning behöver tas för risk för urspärning av tvärbanan.
- Komplettera planbeskrivning med information om risk för brand i transportband inom betongindustrin.
- Riskutredningen behöver kompletteras genom att tydliggöra individ- och samhällsriskperspektiv samt att riskerna läggs samman och inte bedöms var och en för sig.
- Tydliggöra riskreducerande åtgärder och dess effekt.
- Säkerställa att ledningar med elektromagnetisk strålning inte förläggs direkt intill husväggar eller går genom hus där människor vistas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Skatehallen som planeras är en inbyggd hall som inte kommer att störas av trafikbuller och externt industribuller inomhus. Stadsbyggnadskontoret avser ändra planbestämmelsen KSY (kontor, skola och idrott) så att det framgår att bullerkänslig verksamhet inte tillåts.

Stadsbyggnadskontoret tar med sig yttrande kring riskfrågor i uppdatering av riskanalysen, beskrivning i planbeskrivningen och reglering i detaljplanen. En uppdaterad riskanalys, framförallt gällande förtydligande av individrisk- och samhällsriskperspektiv, sammanslagning av riskobjekt samt förtydligande kring riskreducerande åtgärder kommer finnas till granskningsskede. Förtydligande kring samtliga riskaspekter kommer att göras i planbeskrivningen. Brandkrav får inte regleras i detaljplan, då det redan regleras i Plan- och bygglagens 8:e kapitel, därför beskrivs endast riskreducerande åtgärder gällande brand och utrymning i planbeskrivningen men regleras inte med särskild planbestämmelse. Planbestämmelse förs in gällande frånluftsintag och obrännbara fasader.

Stadsbyggnadskontoret för dialog med Länsstyrelsen kring eventuell begränsning av markens användning gällande stadigvarande vistelse utomhus i form av t.ex. uteserveringar längs sekundära leder för farligt gods. I riskutredningen beskrivs att marken mellan väg och fasad (Hammarbyvägen och Hammarbybacken) bör utformas med parkering och träd för att minska risk för att brandfarlig vätska ska rinna fram till fasad och att tungt fordon ska köra in i fasaden. Marken ligger på allmän platsmark och projekteras för att utformas med parkeringar, cykelväg och träd vilket gör att stadsbyggnadskontoret bedömer särskild planbestämmelse om detta som överflödigt.

Elektromagnetiska fälten är endast förhöjda precis vid nuvarande Mårtensdalsgatan, vilket framgår av planbeskrivningen. På grund av förhöjda värden kan inte verksamhet för stadigvarande vistelse placeras i bottenvåningen på det kontorshuset.

Miljö- och klimataspekter

Länsstyrelsen vill framhålla att marken, med kraftiga nivåskillnader upp till 20 meter, där delar av bebyggelsen planeras på mark bestående av lera, kan komma att påverkas negativt med klimatförändringarna. Staden behöver till granskningsskedet visa att riskerna för markstabiliteten är omhändertagna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Parallellt med detaljplanens granskningsskede tar byggherren fram systemhandlingar för grundläggning och konstruktion av byggnaderna och de risker som Länsstyrelsen påpekar tas omhand i systemskede och kommande bygghandlingsskede. En stödkonstruktion kommer ersätta befintlig slänt och dimensioneras med hänsyn till markstabilitet och klimatförändringar. Förtydligande kring markstabiliteten med hänsyn till klimatförändringar görs i planbeskrivningen.

Övrigt

Bromma flygplats har inga invändningar mot det högre huset. Länsstyrelsen påpekar att samråd måste ske med Försvarmakten kring det höga huset. Information framförs om att en flyghinderanmälan med tillhörande flyghinderanalys måste beställas innan ett högre hus får uppföras.

Fortum Värme vill starkt framhålla att den totala bygghöjden ska vara lägre än Fortums skorsten på Hammarby gård 11. Det är viktigt att undvika all form av olägenhet som kan uppstå på grund av skorstenen.

Fortum Distribution framför att SL:s planerade byggnad ska anpassas till befintliga ledningsstråk. Fortum Distribution framför att vid gränsen mellan Svenska Kraftnät och Fortum Distribution krävs 5 meter från Fortums befintliga byggnad till fastighetsgräns. Både Fortum distribution och Svenska Kraftnät önskar att fastighetsgränsen ska regleras i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Varken Försvarmakten eller Bromma flygplats har bedömt att byggnadshöjden på denna plats är något problem, varför detaljplanen kan ge byggrätt till en högre

byggnad. Innan byggnation måste byggherren beställa en lokaliseringsanalys enligt Luftfarsförordningen SFS2010:770.

I luftkvalitetsutredningen (SBN-analys) har hänsyn tagits till åtgärder på Fortum värmes skorsten med rökgaskondensering. Luften är inte farlig men kan ändå ses som störande för kontoren. Med rökgaskondensering riskerar normen för kvävedioxid att överskridas på höjder över +120 meter. Skorstenen är +108 meter över nollnivå och det föreslagna huset i samrådsskede är knappt +120, men exakt höjd kommer studeras och regleras till granskningsskedet. Stadsbyggnadskontoret uppmärksammar skillnaden i byggnadshöjd över mark och byggnadshöjd över nollplan och rättar till planbeskrivningen angående detta.

Diskussion kring reglering av fastighetsgräns och u-områden samt placering av SL:s byggnad förs inom projektgruppen, där både Fortum distribution, Svenska kraftnät och SL ingår. Parterna ska vara överens innan detaljplanen skickas ut för granskning.

Parallella uppdrag

Skanska fastigheter anordnade parallella gestaltningsuppdrag som påbörjades under samrådstiden. Inbjudna kontor var Sauerbruch Hutton, Wingårdh Arkitektkontor AB och Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB. Representanter från staden (ansvarig planhandläggare, stadsarkitekt och ansvarig landskapsarkitekt från exploateringskontoret) var med i bedömningsgruppen samt utarbetandet av programmet för det parallella uppdraget. Tydliga mål, avgränsningar och bedömningskriterier sattes upp, som sedan förslagen vägdes gentemot. Bedömningskriterierna var arkitektonisk kvalitet, stadsliv och genomförande, vilket i sin tur var mer preciserade. Parallella uppdraget pågick i sex veckor, med en mittredovisning och feedback i mitten av tiden. Efter sista inlämning genomförde Skanska kostnadsberäkningar på alla förslagen för att se att projekten var genomförbara.

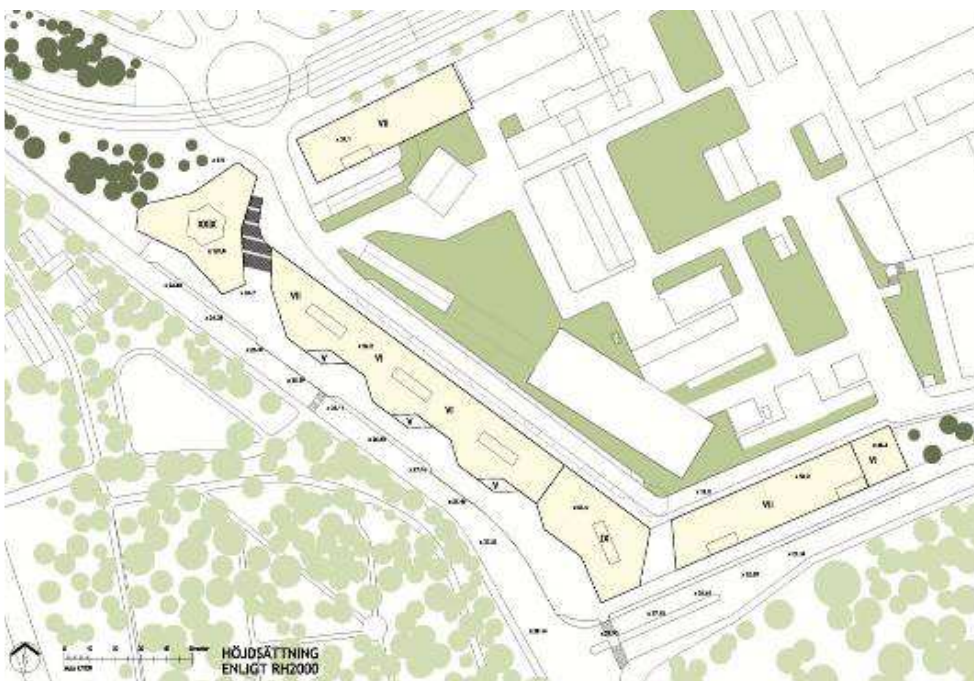
Samtliga förslag var intressanta men bedömningsgruppen ansåg att Sauerbruch Huttons förslag som vassast med styrkor i helhetstänkande, mervärde för stadsbild och stadsliv med en variationsrikedom och naturliga stråk och rum i gatunivå. Förslaget bedömdes ha en god helhetslösning men som kunde anpassas utan att förlora sina kvalitéer. Nackdelen med förslaget var att Sauerbruch Huttons förslag var väldigt kostsamt. Sauerbruch Hutton har fått fortsatt uppdrag av Skanska att arbeta vidare och bearbeta förslaget så att det är genomförbart, framförallt ur ekonomisk aspekt.

Föreslagna förändringar

Den högre byggnaden har en bruten triangelform som växer utåt och smalnar av med höjden, vilket gör att byggnaden ter sig olika från alla synvinklar från långt håll. Formen gör att byggnaden upplevs som högst utan att överstiga en höjd på +120 meter. Denna höjdbegränsning kommer sig dels av byggherrens ekonomiska begränsningar och av Hammarbyverkets skorsten. I förslaget koncentreras gångtrafikanterna till ett stråk sydöst om det högre huset. Genom detta kan befintliga träd behållas mellan tvärbanan och kontorsbebyggelsen, vilket är väldigt positivt ur ekologiskt perspektiv. Glappet mellan det högre huset och

lågdelarna med trappan ner mot Hammarby Allé har förskjutits norrut, vilket ger bättre siktlinjer mot Södermalm och gör det högre huset tydligare avskilt.

De längre kontorsdelarna utmed Hammarbybacken har förskjutits in mot kvarteret och därmed har terrassavsatsen mot öster tagits bort. Detta ger utrymme att variera volymen utmed gatan så att platser för plantering och entréer skapas i små rumsbildningar utmed gatan. Kontorsdelen i hörnan Hammarbacken/Hammarbyvägen har höjts något så att hörnet markeras tydligare och skapar en motvikt till det högre huset.



Utkast på illustrationer och illustrationsplan för kontorshuset 2013-07-26 Sauerbruch Hutton. Förslaget kommer att bearbetas ytterligare innan granskningen, bland annat kommer "kamlösningens" utformning mot Hammarbybacken studeras vidare, liksom höjder och fasadgestaltning med färgsättning.

Svenska kraftnäts transformatorstation har på grund av utrymmesskäl behövt göras mer kvadratisk i formen och har bearbetats gestaltningsmässigt för att uppnå variation på annat sätt. Förslaget är mönstermurade partier där partier längs med fasaden kan försees med information om Svenska kraftnäts verksamhet, energiförbrukning, energitransport osv. Taket på transformatorstationen är platt och planeras med stort jorddjup så att växtlighet, med gräs och eventuellt några träd kan planteras.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Sammantaget har de flesta instanser varit positiva till planförslaget och framfört synpunkter i sak, framförallt gällande gestaltning, grönkompensation, redovisning av riskfrågor. Motsätter sig planförslaget gör *Teleskopet Förvaltning AB* som har ett arrende inom Mårtensdal 6 samt dess hyresgäster *AB Södermalms sten och Vivaldi AB*. Bolagen kommer inte att kunna fortsätta sina verksamheter i området. *Tre boende på Södermalm* som menar att platsen inte lämpar sig för ett högt hus motsätter sig också planförslaget.

En förutsättning för att åstadkomma en transformatorstation inom området är att en del av de befintliga verksamheterna behöver flyttas. Verksamheterna har arrendeavtal med staden och diskussion om alternativ lokalisering för dessa förs. Avvägningar har behövts göras mellan exploatering för kontor och bibehållen grönska för det ekologiska sambandet. Med kompensationsåtgärder bedöms effekterna på det ekologiska sambandet bli acceptabla. Avvägning mellan markanvändning i relation till riskobjekt har gjorts och bedöms med en del åtgärder, så som begränsning av markens användning, luftintag och icke brännbara fasader vara acceptabla. Stadsbyggnadskontoret bedömer platsen som viktig ur gestaltningssynpunkt i och med dess centrala placering i korsningspunkten mellan Gullmarsplan, Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden och för att förslaget innehåller ett högt hus. Samtidigt begränsar de ekonomiska förutsättningarna i och med marknaden för kontor och fördyrande geotekniska förhållanden. Utmaningen är att landa i ett ekonomisk genomförbart projekt med en arkitektur och gestaltning som tillför mervärden till staden, knyter samman intilliggande område och skapar en värdig entré till Hammarby Sjöstad.

Förändringar i plankarta och planbeskrivning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet samt förändringar till följd av arbetet med gestaltningen kommer följande frågor att studeras vidare:

- Uppdaterad riskanalys framförallt med fokus på individ- och samhällsriskperspektiv samt sammanvägning av risker. Kompletteringar kommer göras utifrån Länsstyrelsens, brandförsvarets och Miljö- och hälsoskyddsnämndens kommentarer.
- Komplettera planbeskrivningen kring riskaspekter och riskreducerande åtgärder.
- Komplettera plankarta med bestämmelse om obrännbara fasader mot Hammarbyvägen.
- Precisera användningsbestämmelse om att Fryshusets område för skatehall inte är lämplig för bullerkänslig verksamhet.
- Tillsammans med Länsstyrelsen avgörs om det är lämpligt att precisera planbestämmelse för kontorsdelarna, med begränsning för stadigvarande vistelse utomhus längs Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé.
- Ledningsomläggningar och u-områden ska vara klargjorda.
- Reglera totalhöjder för kontorsbebyggelsen i planbestämmelser.
- Justeringar kring plankartans gränser efter bearbetningar i förslaget.
- Område inom allmän plats som regleras som park vid Hammarby Allé i samrådsförslaget utgår då det inte längre är aktuellt med trappkonstruktion genom parken.

- Fastighetsgränser mellan berörda parter ska vara klargjorda och redogörs i planbeskrivningens genomförandedel men regleras inte med planbestämmelse.
- För att maximera nyttan av den närliggande kollektivtrafiken samt öka den upplevda tryggheten kommer möjliga åtgärder för gång- och cykelvägen till Gullmarsplan att ses över, dock inte ingå i planområdet.
- Ytterligare arbeta vidare med grönkompensationsåtgärder, dock inte regleras i detaljplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Tidplan fortsatt arbete

Nästa steg i planprocessen är att revidera handlingarna och skicka ut detaljplanen för granskning. Kontoret bedömer att detta kan ske under kvartal 3, 2013. Ett antagande av planen bedöms kunna ske under kvartal 4, 2013.

SLUT