



# STADSBYGGNADSKONTORET

PLANADELNINGEN

Louise Heimler

Tfn 08-508 27 368

PLANBESKRIVNING

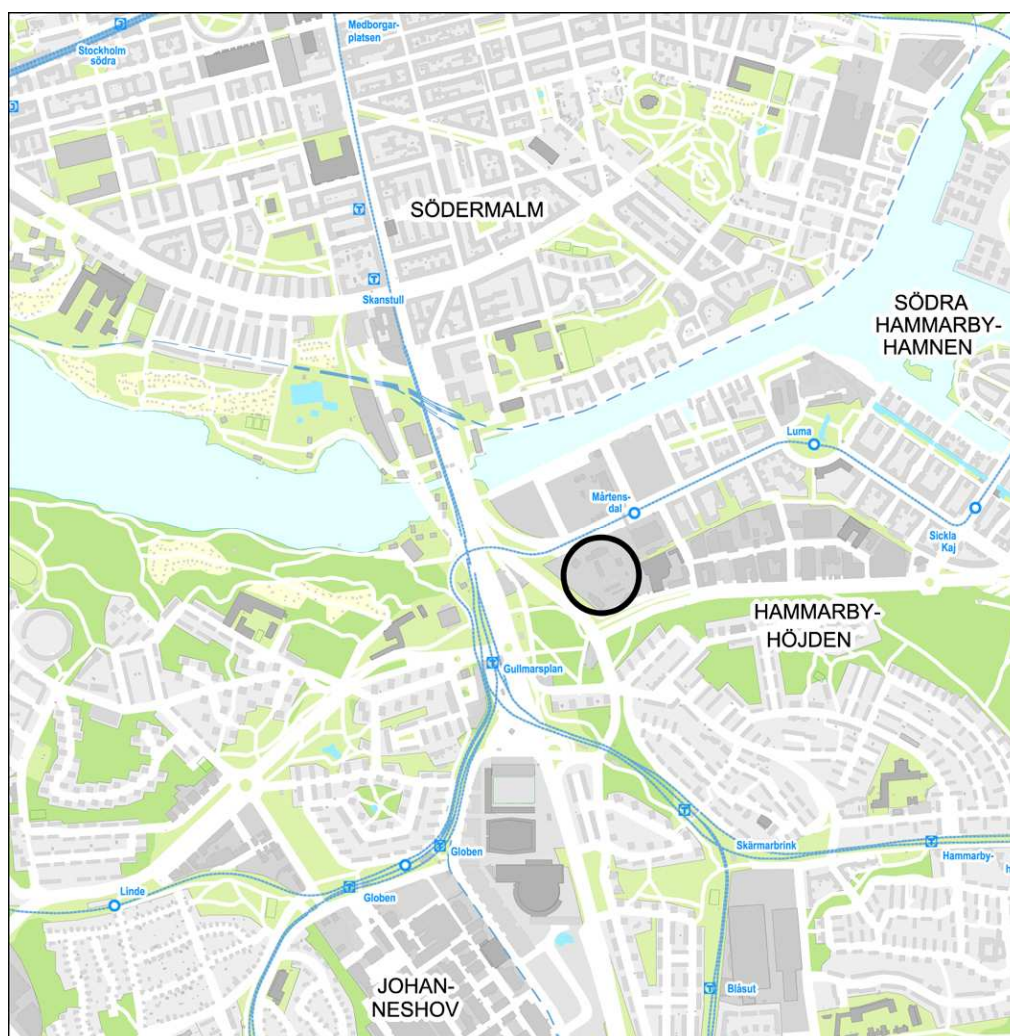
DNR 2012-02448-54

2013-09-13

REVIDERAD 2013-12-18

1(43)

## Planbeskrivning Detaljplan för Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, 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 80 000 m<sup>2</sup> 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 1440 m<sup>2</sup> BTA föreslås byggas samman med Fryshusets befintliga byggnad och ersätta 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

Granskning 3:e kvartalet 2013

Antagande 1:a kvartalet 2014

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planprocess .....	4
Planens syfte.....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>8</b>
Markanvändning och befintlig bebyggelse.....	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Stadsbild och landskapsbild.....	9
Natur och terräng .....	10
Geotekniska förhållanden .....	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Gator och trafik .....	11
Störningar och risker .....	12
Ledningar .....	14
<b>Planförslag .....</b>	<b>15</b>
Ny bebyggelse.....	15
Gestaltungsprinciper .....	21
Gator och trafik .....	25
Tillgänglighet.....	27
Teknisk försörjning.....	27
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>29</b>
Behovsbedömning.....	29
Naturmiljö .....	29
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	30
Landskapsbild och stadsbild.....	30
Störningar och risker .....	32
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	37
Barnkonsekvenser .....	37
<b>Tidplan .....</b>	<b>37</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>37</b>
Organisatoriska frågor.....	37
Verkan på befintliga detaljplaner .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Installationer i mark .....	41
Ekonomiska frågor.....	43
Genomförandetid .....	43

## 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, 2013-08-23)
- *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, 2013-07-05)
- *PM markradon* (Bjerking AB, 2012-10-16)
- *Solstudie* (Scheiwiller Svensson Arkitektkontor och Sauerbruch Hutton, 2013-08-30)
- *PM trafik* (WSP stadsutveckling 2013-01-03)
- *Ekologiska värden* (CONEC konsulterande ekologer 2013-02-03)
- *Stadsbildsanalys* (Ramböll Sverige AB, 2013-02-05)
- *PM miljöteknisk markundersökning* (Bjerking AB, 2013-07-05)

### Medverkande

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

Medverkande byggherrar med arkitekter och landskapsarkitekter är:

- Skanska (Anna Galli) med Scheiwiller Svensson arkitekter (Bo Svensson m.fl.) och arkitektkontoret Sauerbruch Hutton (Juan Lucas Young m.fl.). Flertalet bilder och illustrationer i planbeskrivningen är framtagna av SSARK och SH.
- 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.).
- För staden har den allmänna parken och gatorna ritats av Nivå Landskapsarkitekter (Åsa Drougge och Elsa Ugglå).

### Planprocess

Detaljplanen tas fram med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Under samrådstiden hörs myndigheter, sakägare och remissinstanser om detaljplanens föreslagna markanvändning och volymer. Under samrådstiden anordnade byggherren Skanska parallella uppdrag med tre arkitektkontor för att titta närmare på gestaltningen för kontorsdelarna med fokus på det högre huset. Efter att utredningar har fördjupats, gestaltningen bearbetas och detaljplanen reviderats efter inkomna synpunkter skickas



detaljplanen ut för granskning. Efter granskningstiden antas detaljplanen av Stadsbyggnadsnämnden.

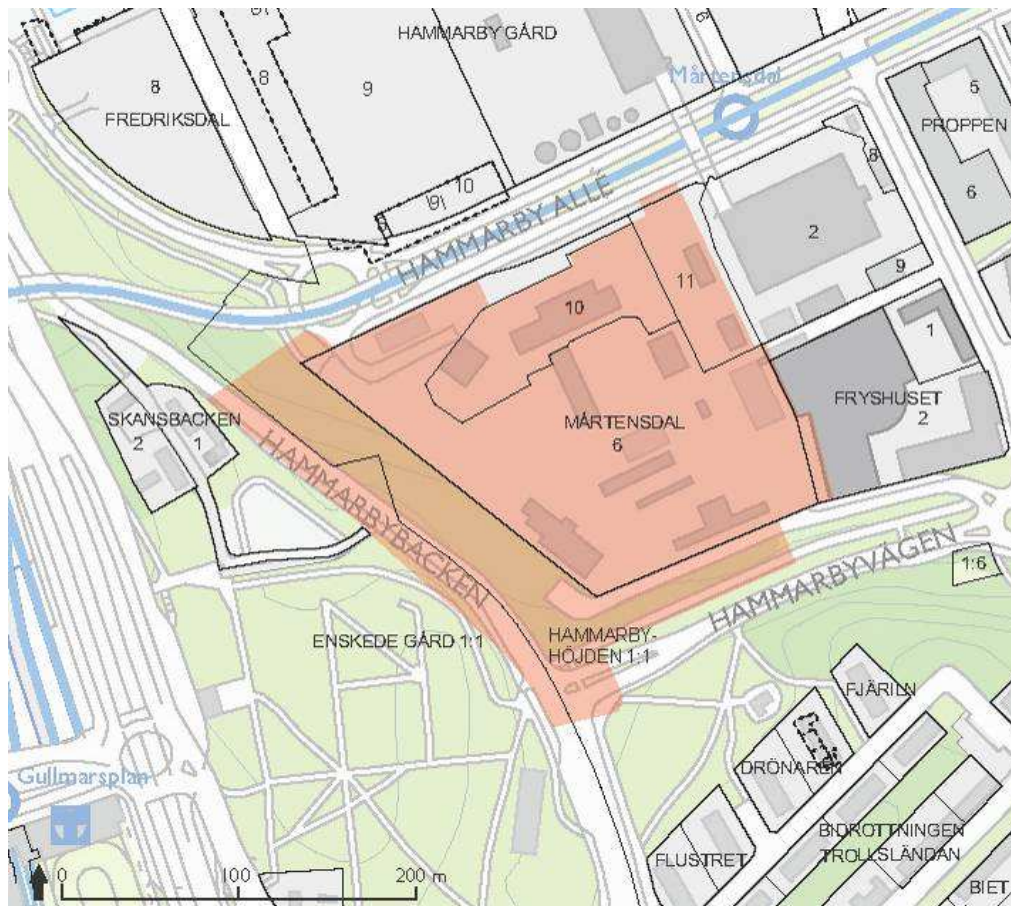
### Planens syfte

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 Fryshusets 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 m<sup>2</sup> 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

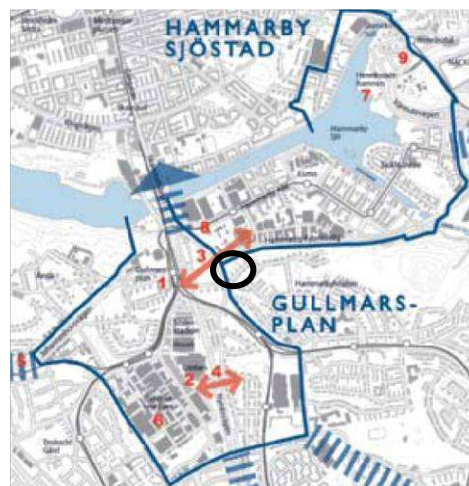
### Översiktsplan

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.



**Fortsätt att stärka centrala Stockholm**  
 Stadsutvecklingsområden och noder  
 Centrala stadens utvidgning  
**Koppla samman stadens delar**  
 Samband, befintligt eller utvecklingsbart



*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 1985 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 en kontorsbyggnad med tidsbegränsat bygglov. Planförslaget lades ner efter utställningsskedet på byggherrens begäran på grund av konjunkturförändringar och bristande ekonomi.

### Kommunala beslut i övrigt

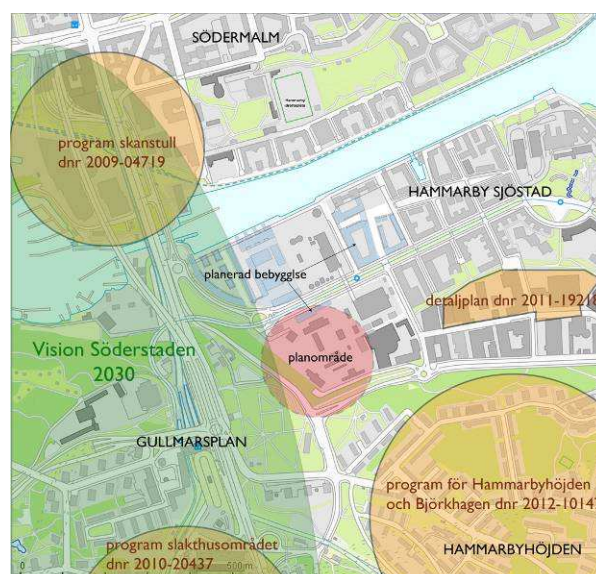
Den 19 juni 2012 §12 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Mårtensdal 6.mfl.

### 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



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

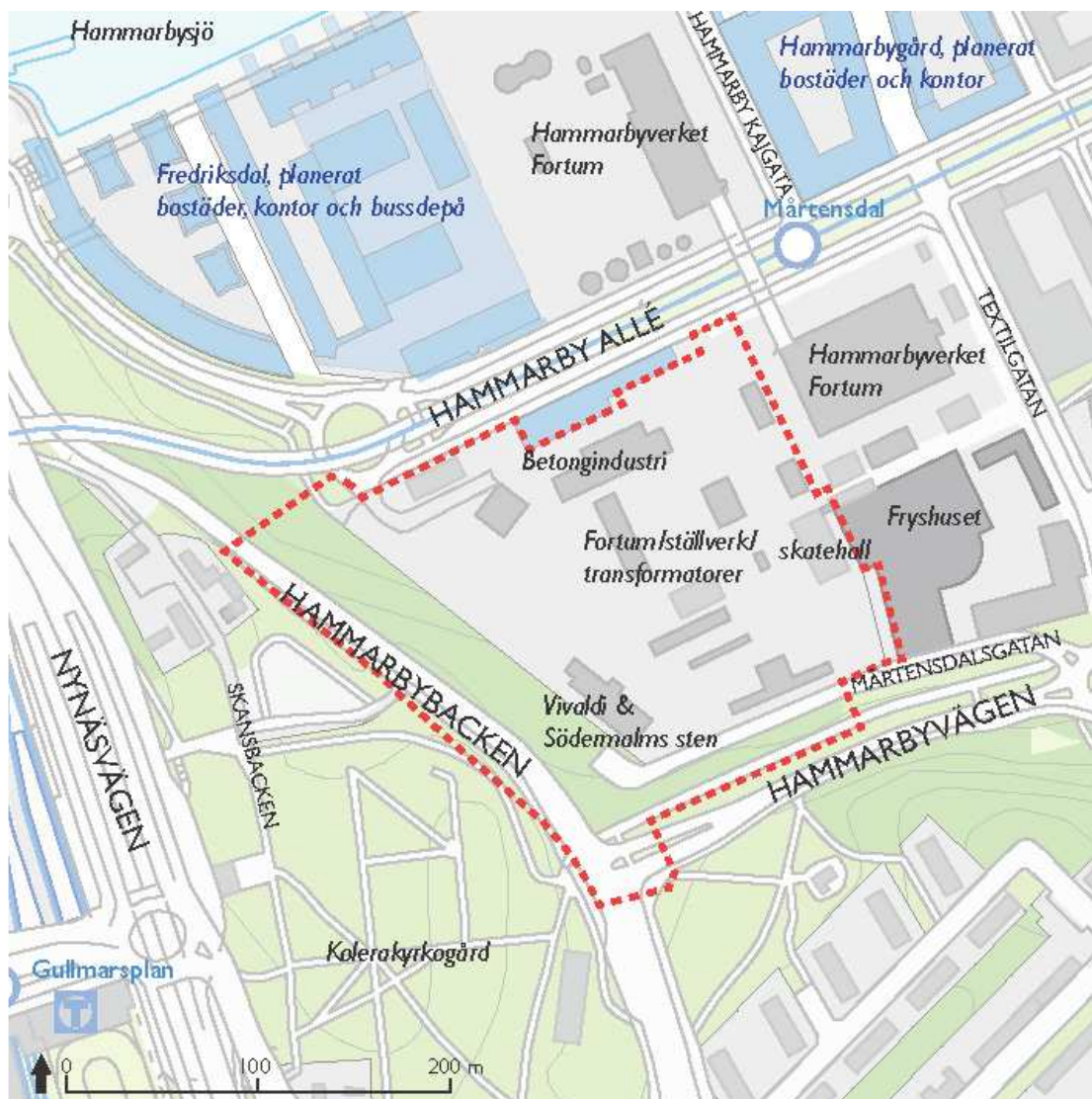
är under framtagande, medan arbetet med Gullmarsplan/ Nynäsvägen ligger längre fram.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat en detaljplan för kv. Fredriksdal, norr om nu aktuellt planområde, som vann laga kraft 26 april 2012. Denna innehåller cirka 370 lägenheter, kontor och bussdepå norr om Mårtensdal och skapar en bebyggd koppling till Södermalm via Skansbron. Utöver detta pågår byggande av kontor, hotell och bostäder strax norr om Fortums värmeverk.

## 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 men att den redan i dagsläget har förvanskats och därmed mist en del av sitt värde. Inga övriga byggnader har speciellt kulturhistoriskt värde.

### Stadsbild och landskapsbild

Kvarteret domineras av låg bebyggelse 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 industrikaraktären 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 uppåt 15 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 augusti 2013 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

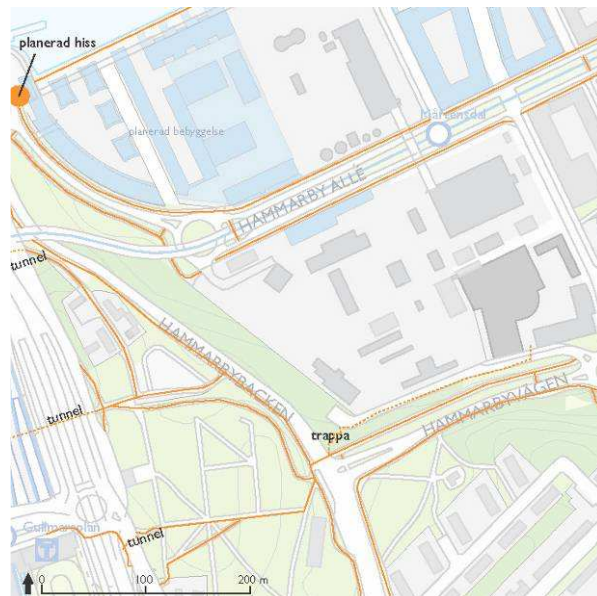
#### Biltrafik

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. Hammarby Allés trafikmängd (12 900 bilar per dygn) är uppmätt i backen upp mot Skanstullsbron och inräknar båda körfälten, vilka i Hammarby Allé är åtskilda med tvärbanan mittemellan. 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. Det som dock utgör ett problem är framkomligheten på det aktuella gatunätet under såväl morgonens 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 antogs i kommunfullmäktige februari 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 cykelfält 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.

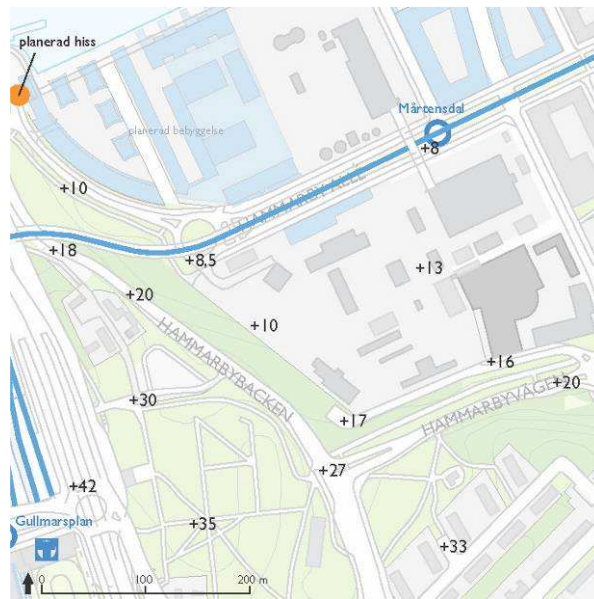
#### Kollektivtrafik

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 5-15 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. Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen är sekundärled för farligt gods och Hammarbyvägen är dessutom omledningsväg för Södra Länken.

### Farligt gods / risk

En riskanalys som studerat följande riskobjekt har tagits fram (*Riskbedömning*, Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB 2013-08-23):

- Hammarbyverket (brand)
- Planerad bussdepå (brand/explosion)
- Planerad fordonsgasanläggning (brand/explosion)
- Betongindustri (brand/explosion)
- Ställverk (brand)
- Tvärbana (urspärning)
- Sekundära transportleder för farligt gods på Hammarby Allé, Hammarbybacken och Hammarbyvägen, (brand/explosion till följd av farligt godsolycka, samt ammoniakutsläpp)
- Tung trafik (avakning 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, se vidare sidan 32. Vid lovprövning ska hänsyn tas till risk, bland annat är det viktigt att uppmärksamma att lov för uteservering till restaurang inte i dagsläget kan ges mot sekundära transportleder för farligt gods. Då förutsättningarna kan komma att förändras förbjuds inte uteservering i detaljplanen.

### Buller, vibrationer

Planområdet är exponerat för trafikbuller från Hammarbybacken, Hammarby Allé, Hammarbyvägen, Johanneshovsbron och Skanstullsbron. Bullernivån vid

Hammarby Allé är 60-65 dBA dygnsekivalent ljudnivå två meter över mark och mot Hammarbybacken och Hammarbyvägen är nivån 65-70 dBA.

Området är även exponerat för industribuller från Hammarbyverket och Betongindustrin. Fortums befintliga ställverk alstrar hörbara rena toner, vilket gör 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 (inkluderat transporter och fasta källor) skiftar över dygnet och är som högst dagtid, 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 (Hjälpredda 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 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 miljöteknisk markundersökning sommaren 2013 framkom låga halter av metaller och undersökningen kom fram till att massorna som har undersökts uppfyller kraven för planerad markanvändning (kontor). Det kan dock inte uteslutas att det förekommer föroreningar i punkter inom undersökningsområdet som inte har undersökts i den miljötekniska markundersökning. Skulle det vid framtida schaktningsarbete uppstå misstanke om att förorenad jord påträffats bör en miljökontrollant kontaktas för provtagning och beslut om vidare åtgärd. Om markföroreningar förekommer ska det vid byggskede anmälas till miljöförvaltningen.

Skall massor schaktas bort från platsen bedöms den ytliga fyllningen (0-1 meter) ha begränsad möjlighet till återanvändning. Möjligtvis kan den användas i områden som bedöms som mindre känsliga, som i exempelvis bullervallar eller vägområden. Detta förfarande kräver dock ett godkännande från tillsynsmyndigheten i den kommun massorna ska återanvändas.

### 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 luftkvaliteten 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 (NO<sub>2</sub>) 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 skorsten med rökmykning på +108 meter över nollnivå, klaras miljökvalitetsnormen för kvävedioxid vid det planerade höghuset oavsett höjd över mark. Med rökgaskondensering riskerar normen att överskridas på höjder över drygt +120 meter.

### Ledningar

Det finns en stor mängd ledningar inom området, både för starkström, gas, 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. Se mer specificerat kring befintliga ledningar och föreslagna förändringar under genomförande sidan 40.



## Planförslag

### Ny bebyggelse

#### Övergripande

Befintliga tekniska anläggningar och Betongindustris verksamhet kommer finnas kvar och utökas med en ny transformatorstation. Runt dessa verksamheter föreslås kontorsbebyggelse. Kontoren ramar in industriområdet och skapar ett avslut, samt binder samman området med Hammarby Sjöstad. En högre byggnad föreslås i slutet på Hammarby Allé. Placeringen följer den traditionella placeringen av högre hus i Stockholms innerstad vid Stockholmsåsens nord/sydliga axel samt vid tullsnitt. Närområdet innehåller dessutom flera storskaliga landskaps- och stadsbyggnadselement; högbroarna, spårvägsbron samt förkastningsbranten upp mot Hammarbyhöjden. Att det högre huset upplevs som fristående (fortfarande funktionellt kopplad till den lägre delen), får det att stiga som ett ikoniskt objekt och blir en symbol för hela Södra Hammarbyhamnen.

För att ge fotgängare en bättre koppling mellan Gullmarsplans tunnelbanestation och Hammarby Allé lämnas ett släpp söder om det höga huset. Detta ger också ett visuellt samband mellan Hammarbybacken och Mårtensdal, med Sofia kyrka på söder, i bakgrunden. Detta är också den logiska platsen för en generös offentlig trappa som förbinder Hammarbybacken och Hammarby Allé. Denna förbindelse gör det lättare att hitta trots stora nivåskillnader och gör promenaden mellan tunnelbanestationen och Hammarby Allé mer direkt.

Marknivån skiljer sig 5-15 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 lobby, handel eller annat centrumändamål ska inrymmas i kontorshusens bottenplan för att skapa aktiva gatumiljöer.

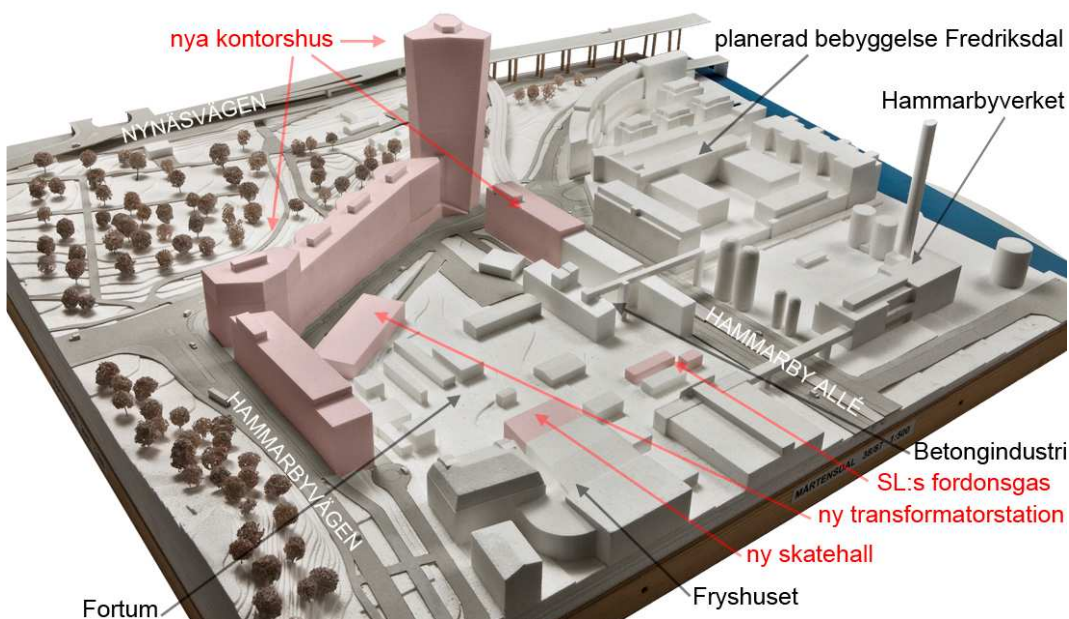
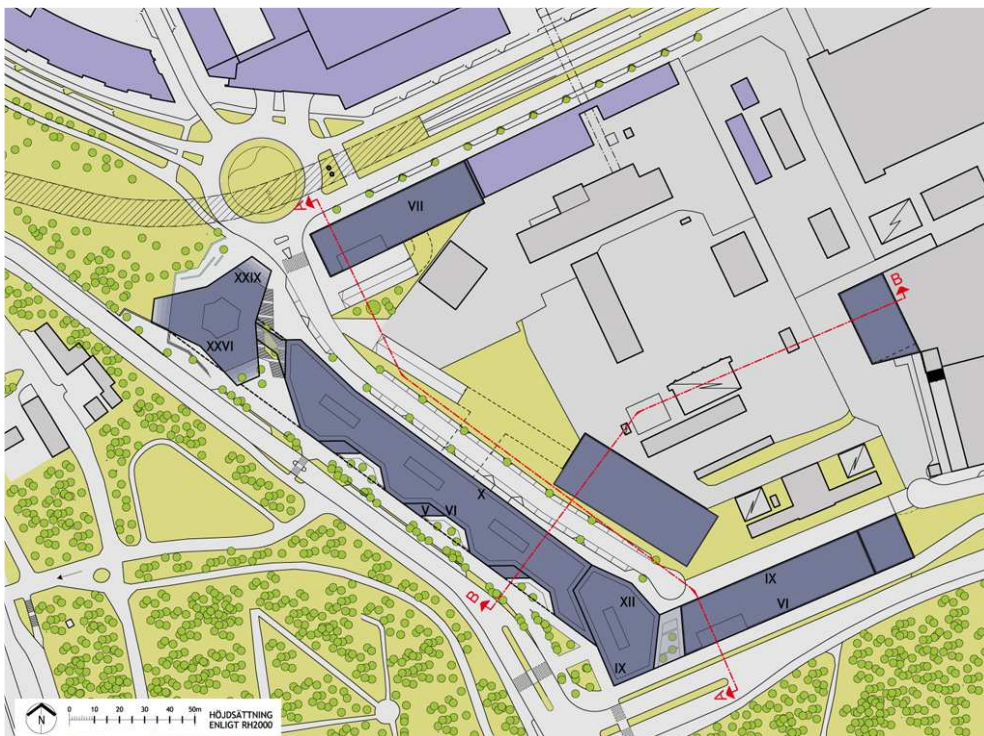
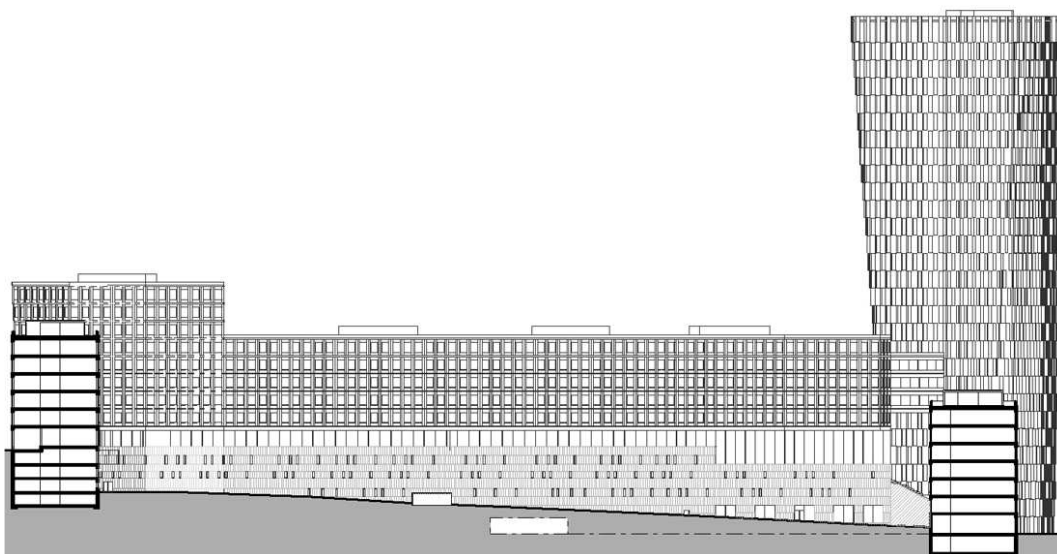


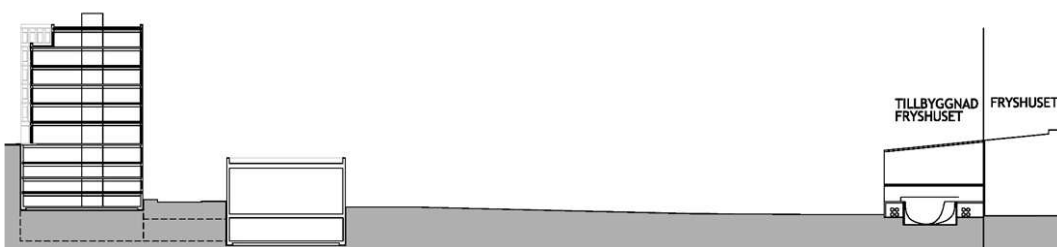
Foto av en framtagen fysisk modell med förslaget, vy mot nordväst.



*Illustrationsplan med markerade sektioner.*



*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.*



*Sektion B-B genom hela planområdet med skärning genom kontorshuset mot Hammarbybacken (till vänster), transformatorstationen och ny skatehall (till höder).*

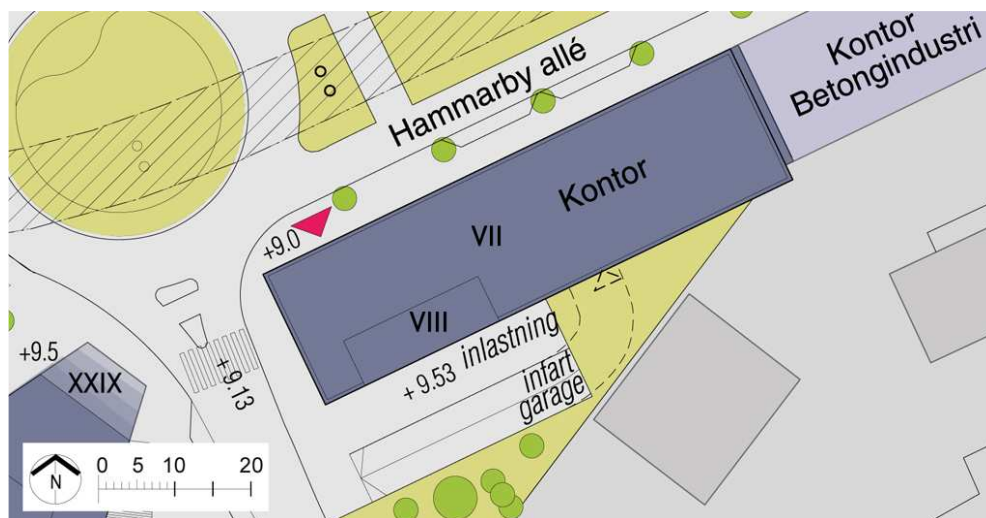


## Kontor och verksamhetslokaler

Nivåskillnaderna gör att kontorshusen har 2-5 våningar i souterräng. Sammanlagt innehåller kontorshusen drygt 110 000 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea) inklusive garage, varav cirka 80 000 m<sup>2</sup> är ljus BTA.

### Kontorshus i norr längs Hammarby Allé

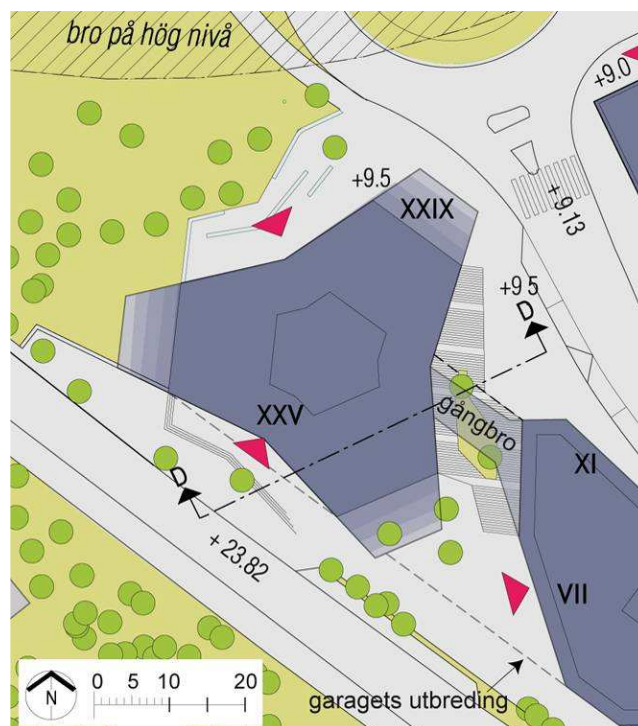
Kontorshuset längs Hammarby Allé planeras att byggas samman med ett kontorshus som sannolikt ska uppföras av AB Betongindustri. Denna byggnad kan uppföras enligt gällande detaljplan från 2002 (Dp 2001-04840). Husen kommer att dela på ett sammanbyggt garage under mark, och rampen till detta planeras som en gemensamhetsanläggning. Byggnaden har en upplyft entrévåning med sex ovanliggande kontorsvåningar och på taket finns en mindre takvåning med utgång till takterrass. Entrévåningen har stora glasparter mot Hammarby Allé. En välkomnande indragen entré finns i det västra hörnet och glaspartierna fortsätter här runt hörnet på gaveln.



Utsnitt ur illustrationsplan. Hus längs Hammarby Allé.

### Ett högre hus med kontor

I slutet av Hammarby Allé föreslås ett hus i 29 våningar, räknat från Hammarby Allé. Den unika geometrin för byggnaden beror på ett antal lokala förhållanden, t.ex. ett relativt litet fotavtryck, de huvudsakliga urbana riktningar som definieras av den diagonala Hammarbybacken och den något skiftat rätvinkliga stadsstrukturen i Sjöstaden. Högst upp i huset möjliggörs för



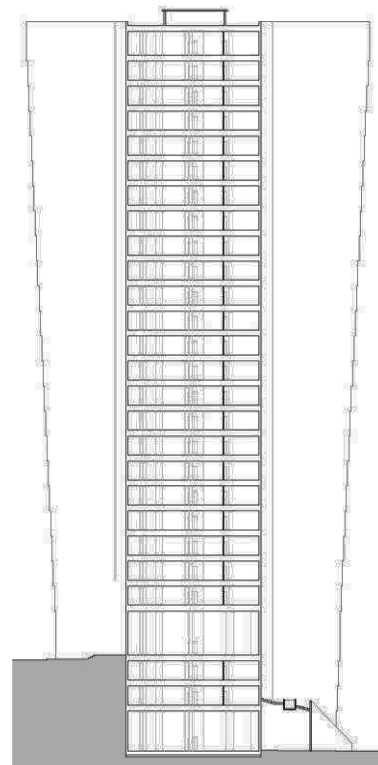
Utsnitt ur illustrationsplan.



publikt ändamål med till exempel restaurang, bar eller dylikt. Huvudentrén till huset planeras mot Hammarbybacken, där huset är 25 våningar högt. En öppen inbjudande entré planeras för höghuset även från Hammarby Allé.

De nedersta våningarna, som ligger i souterräng, föreslås innehålla lobby och reception till kontoren, konferenslokaler, affärslokal eller icke störande verksamhet med butiksdel som gör bottenvåningen mot korsningen Hammarby Allé/kvartersgatan levande. I souterräng och garageplan kommer även utrymmen finnas för teknik och förråd.

Trappan söder om det högre huset tar upp en höjdskillnad på ca 15 meter och planeras med ca 1 meter breda avsatser för att skapa en inbjudande och bekväm gångförbindelse. Över trappan ges möjlighet att förbinda det högre huset med lågdelarna längs Hammarbybacken.



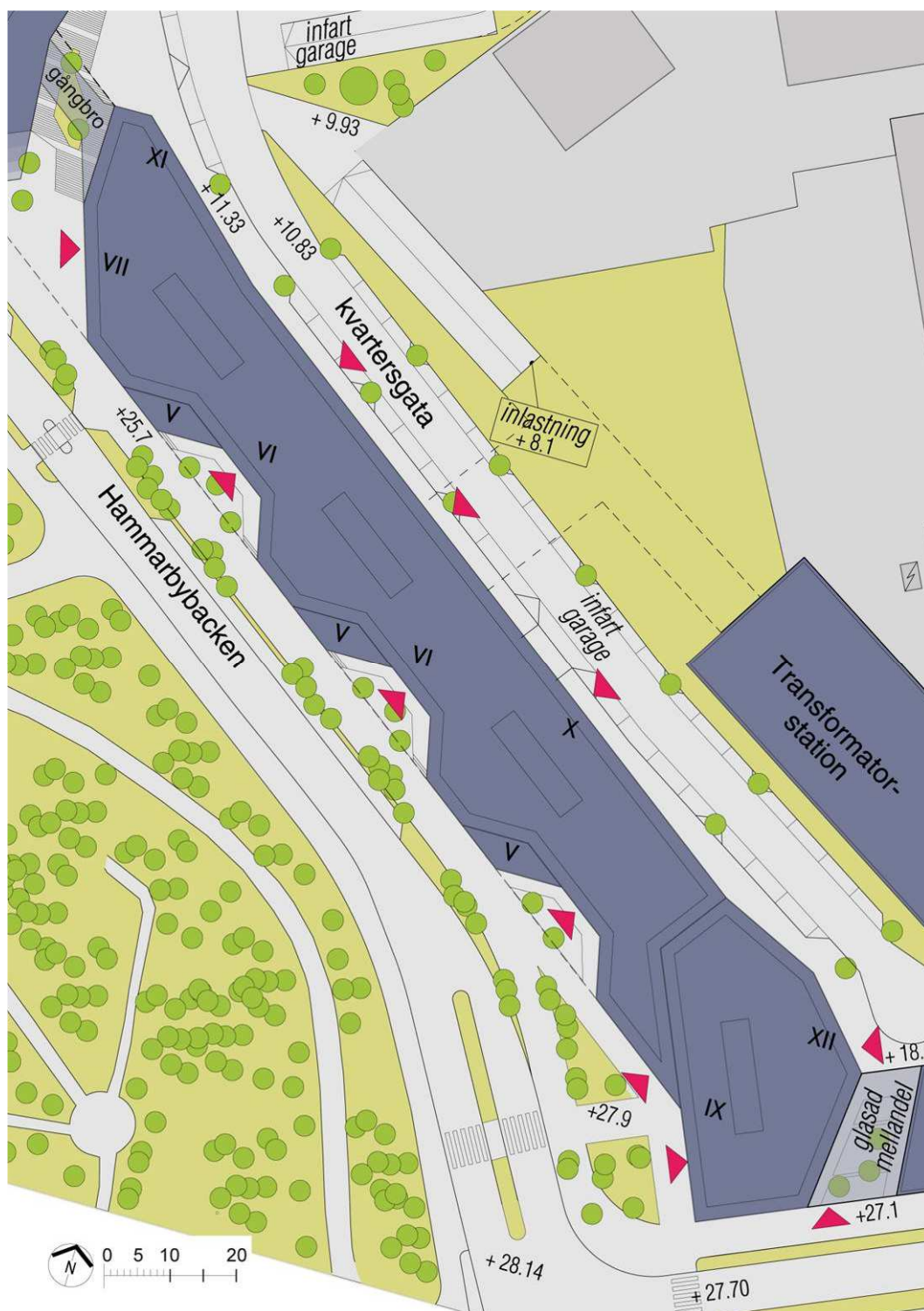
Sektion D-D

#### *Kontorshus längs Hammarbybacken*

Den långa byggnaden längs Hammarbybacken är ca 6 våningar. Höjden varierar i relation till Hammarbybackens lutning. Hörnet av Hammarbybacken och Hammarbyvägen förstärks genom att byggnaden här ökar med tre våningar till totalt 9 våningar. Byggnaden försörjs med fyra trapphus och kan byggas i etapper. Trapphusen förlängs upp till taknivå och avslutas med lätta takbyggnader (med friare form) och takterrasser.

Längs Hammarbybacken utformas huset med förskjutningar i fasad så att en rytm och variation skapas längs gatan. De generösa utrymmena möjliggör en rumslig kontinuitet och öppna offentliga rum utan risk för eventuella döda vinklar. Rumsbildningarna som uppstår kan utformas till generösa entréer eller planteras beroende på byggnadens innehåll. I entrévåningen kan reception, lobby, konferens, café, butik ordnas. I förslaget är hushöjderna nedsänkta en våning på del av kontoret närmast vägen för att skapa uteplatser på taket och samtidigt skapa en intressant variation i gatuvyn i hur huset avslutas mot himlen.

Garagen nås från kvartersgatan och invändigt förbinds garagevåningarna med ett rampsystem. För lastning av varor och avfallshantering planeras en separat infart till källarvåningen genom att samnyttja rampen till transformatorstationen. Denna lastgata går i tunnel under den nya kvartersgatan.



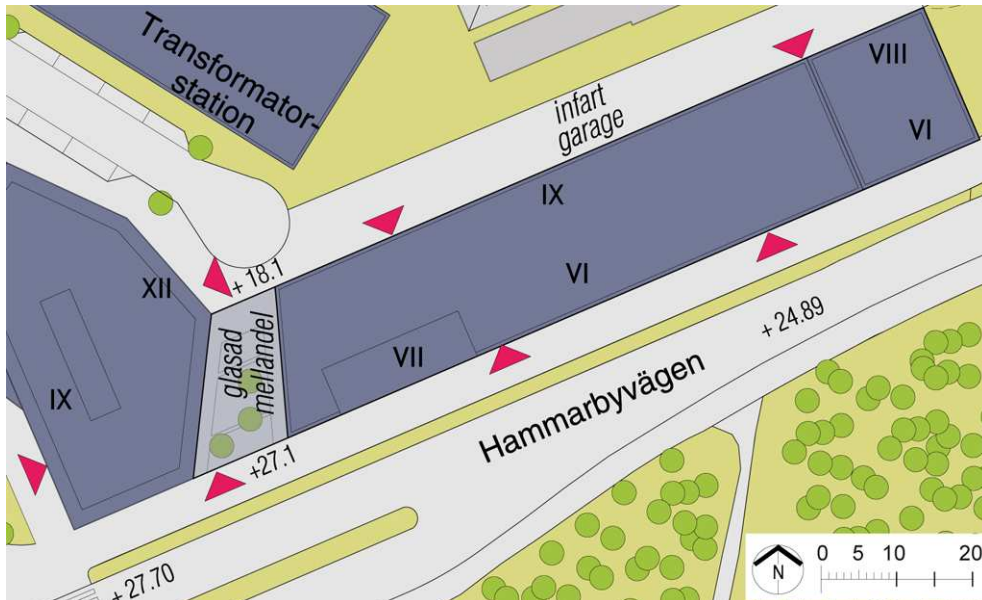
Utsnitt ur illustrationsplan, kontorshus längs Hammarbybacken

### Kontorshus i söder längs Hammarbyvägen

Byggnaden är 6 våningar sett från Hammarbyvägen och döljer därmed teknik- och verksamhetsområdet inne i kvarteret. Byggnaden står på en sockelbyggnad som innehåller parkering samt lokaler, delvis i souterräng. En uppglasad entrévåning skiljer bottenvåningen från de fem ovanliggande kontorsvåningarna. Den översta våningen är indragen i gaveln mot Fryshuset i öster. På taket föreslås en liten takvåning, med lätt karaktär och friare form, kring trapphuset med utgång till terrass. 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 35.



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

### 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 ligga under marknivå. För stationens inredning och framtida underhåll krävs en infart som är flack och rak. En mycket flack ramp kommer därför anläggas som leder rakt ner under mark in i transformatorstationen. Rampen kommer delvis vara överbyggd.

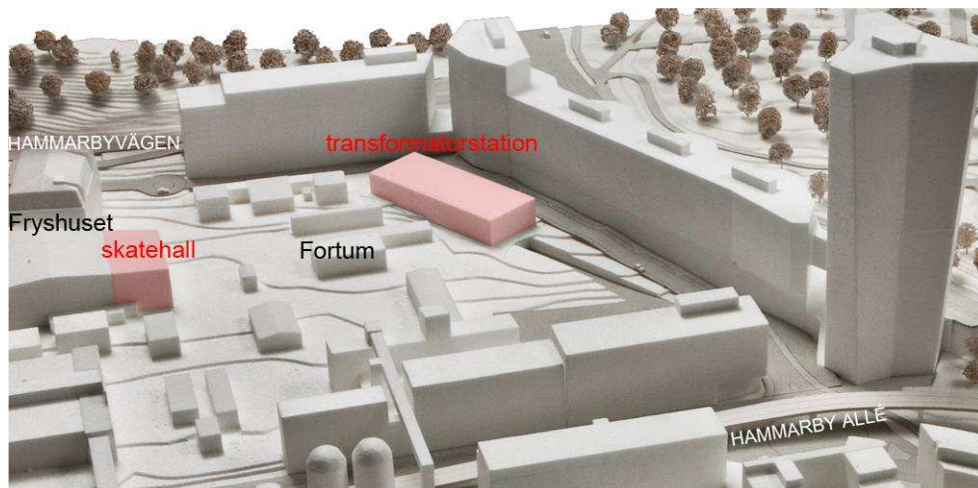
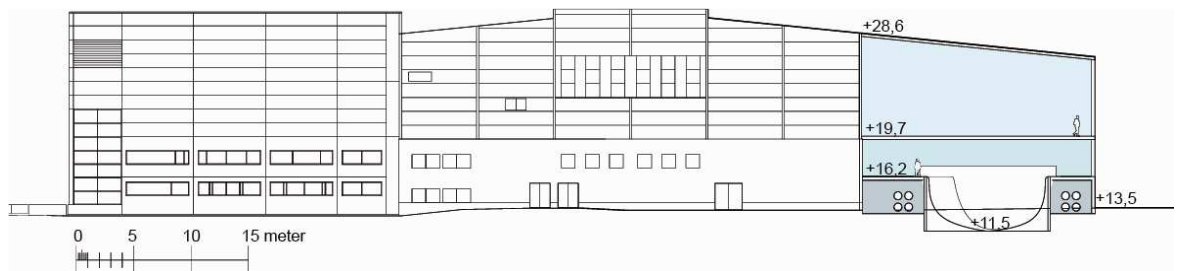


Foto av fysisk modell mot söder.



### 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 ledningar för fjärrvärme, fjärrkyla och gas som inte är möjliga att flytta. Skatehallen kommer därför byggas över ledningarna, som kommer ligga kvar och vara tillgängliga för reparation.



*Fryshuset fasad mot söder, befintlig byggnad och påbyggnad*

### Gestaltungsprinciper

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 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. Följande gestaltungsbeskrivningar ska vara vägledande vid bygglovsprövning.

### Kontorshusen längs Hammarbybacken

Designen på det högre huset är i plan en symmetrisk trepunkts stjärna. Byggnaden blir vidare ju högre den sträcker sig, då stjärnans uddar förlängs med 28 cm för varje våning. Den koniska formen relaterar till den smala tomten på ett elegant sätt. Storleksökningen av våningsplanen skapar en sinnlighet och en dynamik, byggnadens geometri ger en illusion av två byggnader bakom varandra. Den gradvisa utökningen av planen minimerar



*Vy längs Hammarbybacken norrut*

byggnadens påverkan på den omedelbara omgivningen och gör att utblickar och dagsljus maximeras i gatunivå.

Trots sin speciella form kan det höga huset monteras med regelbundna och upprepande prefabricerade fasadelement som monteras upprätt. Fasadelementens uppbyggnad består av ett tvåglasfönster i en ram samt panelkonstruktion. De interna vertikala ramarna och panelerna kommer att subtilt behandlas med färg. Denna behandling, även om det är bakom den yttre glasrutan, kommer att ha en visuell effekt på fasaden i stort. Färgerna i fasaden ska studeras noggrant för att nå ett resultat som stämmer med husens karaktär och dess omgivning.

Den långa fasaden längs Hammarbybacken bryts upp med hjälp av entrétorgen samt den något högre byggnaden som artikulerar korsningen av Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Fasadens varierade färgskala ska hjälpa till att särskilja de olika volymerna.

Det är av stor vikt att passagen för allmän gångtrafik i trappan inte ska ha karaktären av en portik, utan ska upplevas öppen och luftig. Utformningen av gångbron mellan husen ska vara liknande husens gestaltning i stort, men ska vara genomsiktlig och ha en karaktär av just gångbro och inte vara utformad som kontorsyta.



*Vy längs Hammarby Allé*



*Vy längs Hammarbybacken söderut*



*Vy från Hammarbybacken ner mot trappa*



*Vy från lägre nivå upp mot trappa*





*Det högre huset vid Hammarbybacken*

### Kontorsbebyggelsen längs Hammarbyvägen och Hammarby Allé

Båda kontorsbyggnaderna består av prefabricerade betongelement. Bjälklagen markeras som horisontella band runt byggnaden. Mellan de horisontella banden placeras vertikala fönster med t.ex. mönstrade eller färgade fyllningar samt profilerade betongfasader. Husen ska gestaltas olika i genomförandet, genom skillnad i mönster, färg och profilering i betongfasaderna.

Båda byggnaderna har förhöjda bottenvåningar mot de allmänna gatorna med stora uppglasade partier. Den glasade bottenvåningen följer Hammarbyvägens lutning och trapphusen är här placerade i fasadliv. På båda husen är entrépartierna tydligt markerade i fasad. För huset vid Hammarbyvägen fortsätter glaspartiet över gaveln som är väl synlig i Hammarby fabriksvägs och Hammarbyvägens förlängning. Byggnadens östra gavel är en våning lägre för att bättre möta Fryshuset och bebyggelsen längs Hammarby fabriksväg. Mot kontorshuset i väster är det möjligt att antingen ha ett glapp mellan husen eller bygga samman dessa med en glasad mellandel. På kontorshuset vid Hammarby Allé skapas en stor uppglasad del mot det högre huset i väster.

På båda kontorshusen föreslås en mindre takvåning som har en friare form och uttryck med utgång till takterrass.





*Vy längs Hammarbyvägen mot nordväst*



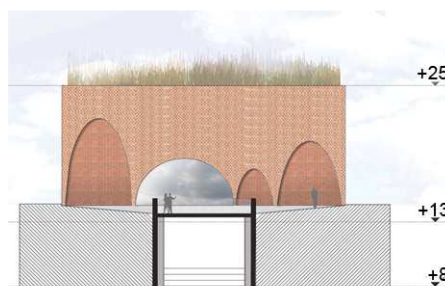
*Bildexempel på möjligheter att variera fasaden med struktur, färg eller profilerade betongfasader*

### Transformatorstationen

Transformatorstationen gestaltas som en bruksbyggnad som via form och material ansluter till en lång tradition av byggnader för infrastruktur i tegel. Genom en fasadgestaltning med murade valv, i varierande storlekar, skapas ett modernt, lättsamt och lekfullt intryck för de förbipasserande. Stationshus, kraftstationer och verksbyggnader har historiskt sett varit viktiga arkitektuppgifter när det moderna samhället skulle byggas och utformningen var ofta mycket omsorgsfull.

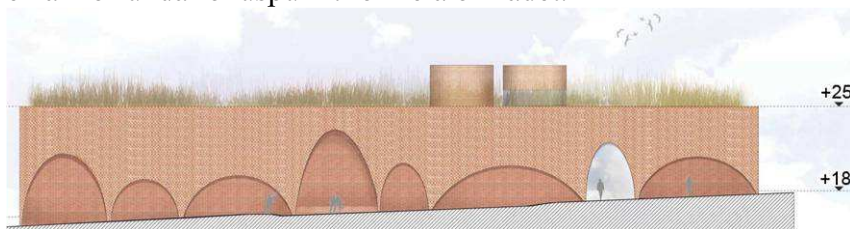
Eftersom byggnaden är lägre än omgivande bebyggelse kommer stor vikt läggas vid utformningen av dess tak så att det kan bli ett tillskott för utsikten för omkringliggande hus. Tanken är att skapa ett grönt tak som inte kräver så mycket skötsel.

Byggnaden utgör genom sin storlek och sin materialitet ett inslag som



*Fasad mot nordväst*

komplettera bilden av kvarteret med en mellanskala samtidigt som den skapar en annorlunda fokuspunkt för hela området.



Fasad mot sydväst

### 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

Inom kvarteret avses träd planteras längs kvarteretsgatan. Marken vid transformatorstationen och norr om densamma ska gräsbesås.

### 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 med kontorshusen kommer en ny gång- och cykelbana att anläggas. Gång- och cykelbanan kommer sluta strax efter det högre huset på grund av utrymmesskäl. Här kan därför ett övergångsställe behöva anläggas. Några kantstensparkeringar och trädplanteringar kommer anläggas framför husen.

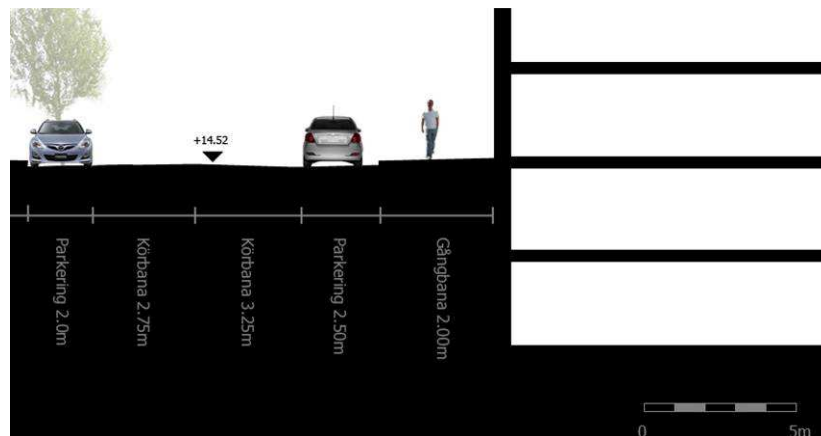


Gatusektion Hammarbybacken i höjd med planområdet, söderut .

Körfälten på Hammarbyvägen kommer inte påverkas av planförslaget men gång- och cykelvägen på norra sidan av vägen kommer att flyttas närmare körfälten.

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. Vändplatsen är dimensionerad efter personbilar. Lastbilar får göra en T-vändning genom att backa in mellan Fryshusets och Fortums tomter. I detaljplanen regleras därför marken som behövs för lastbils vändning som allmän platsmark "gata".



*Gatusektion söderut för ny kvartersgata längs kontorshusen*

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 skapas ca 570 parkeringsplatser i två av souterrängplanen in mot kvarteret. Detta ger ett parkeringstal på drygt 7 platser per 1000 m<sup>2</sup> ljus BTA. Det relativt låga parkeringstalet bedöms acceptabelt med hänsyn till det mycket goda kollaktivtrafikläget.

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 kvartersgatan. 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. Genom detta omöjliggörs inte att i framtiden förlänga gång- och cykelvägen norrut på denna sidan vägen.

Förslaget innehåller en ny trappa mellan Hammarby-backen och Hammarby Allé, vilken förläggs inom kvartersmark men trappan ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.



På kvartersmark i kontorshusen planeras för ungefär 600 cykelparkeringsplatser i garage, vilket ger cirka 7,5 platser per 1000 m<sup>2</sup> ljus BTA (p-tal 8,8 per 1000 LOA). Grovt räknat på antal anställda ger det att cirka 20-25% av de anställda har möjlighet till cykelparkering i garage. Det finns möjlighet att anordna fler parkeringsplatser i garage vid behov. Det planeras även för dusch, omklädningsrum med mera i anslutning till cykelparkeringsplatserna. Utöver detta kommer platser för besökare att anläggas utomhus vid entréerna



Karta med markerade gång- och cykeltrafik i området.

### 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 fullt tillgängliga ramper vid trapporna. Tillgänglig förbindelse finns dock norr och söder om kvarteret. På trappan som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik och skötas av trafikkontoret behöver barnvagnsramp, räcke och visuell markering vid start och slut finnas för att uppnå stadens tillgänglighetskrav. I kontorsbyggnaderna finns hiss som förbinder de olika nivåerna.

Angöring till kontorshusen sker både från kringliggande allmänna gator och från kvartersgatan. Kantstensparkering avses ordnas både längs Hammarbybacken i höjd med planområdet och på kvartersgatan. 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. Elnätstationerna placeras i de enkelsidiga våningsplanen in mot kvarteret.

### 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.

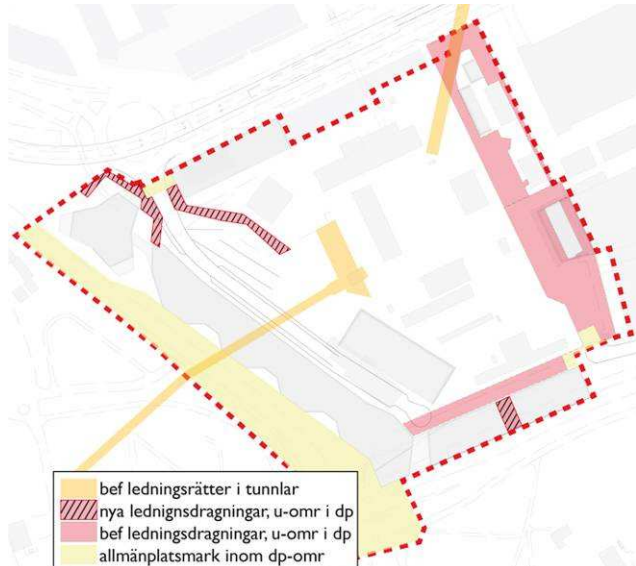
### Räddningstjänst

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.

#### Ledningsrätter och u-områden

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.



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

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).

Det finns en mängd befintliga ledningar inom dagens Mårtensdalsgata och fler ledningar kommer att dras i detta stråk. I och med att denna del av Mårtensdalsgatan kommer göras om till kvartersmark med gångfartstrafik säkras ledningarna med u-område i detaljplanen (u1). Ledningar vid Hammarbyvägen kommer påverkas och flyttas längre ut i samma läge som ny gång- och cykelväg planeras. Dessa ligger och kommer fortsättningsvis ligga i allmänplatsmark (gata) och behöver därmed inte skyddas med u-område i detaljplanen.

Vid korsningen Hammarby Allé och den nya kvartersgatan finns fjärrvärmeledningar som måste dras om något. Fjärrvärmeledningarna dras om och kommer delvis ligga inom kvartersmark intill det högre huset. Marken ska hållas tillgänglig för underjordisk ledning.

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 fordonsgasanläggning till SL. Ledningarna är av sådan dignitet att de inte är möjligt att flytta och området säkras med u.

I södra delen av området, i höjd med Fryshuset finns gasledningar, fjärrkyla och VA-ledningar under mark samt fjärrvärmeledningar ovan mark. Fjärrvärmeledningarna kommer ligga kvar ovan mark och sktehallen kan byggas ovan och runt ledningarna. Det finns även vattenledningar, fjärrkyla och gasledningar under mark som kan behöva dras om. Samtliga ledningar säkras med u-område (u1 och u3)

För mer beskrivning kring befintliga ledningar och ledningsflytt se vidare under genomförande.

## 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 Nackareservatet och Årstaskogar, Årsta holmar och södermalm 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

Den allra viktigaste åtgärden är att se till att ädellövskogssambandet inte blir för smalt utan kan fungera även i framtiden. Trädplantering längs Hammarbybacken är därför särskilt viktig. Planteringen bör göras med ädellövträd och av svensk proveniens, förslagsvis lind, alm, lönn, ask eller ek. Utöver detta bör också ett grönt samband under broarna, plantera träd vid höghuset och i gårdsmiljön vid Skansbacken. Det är även betydelsefullt att vid en eventuell förnyelse av korsningen Hammarbybacken/Hammarbyvägen försöka göra den mer 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 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.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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 och stadsbild

En stadsbildsanalys har tagits fram som visat förslagets inverkan på stadsbilden (*Stadsbildsanalys*, Ramböll Sverige AB, 2013-02-05). Stadsbildsanalysen togs fram inför samrådsskede och har inte uppdaterats med nytt förslag inför granskningsskede på grund av att själva analysen av ett högt hus är densamma. Dock har bilderna nedan uppdaterats utifrån det nya förslaget. 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. Formen på den högre byggnaden gör att det uppfattas olika från olika vinklar, se bilder nedan.

Höghuset dominerar inte över andra höga byggnader i staden. Byggnaden följer en tradition av att placera högre hus längs åsar och brofästen längs norr-sydlig axel mot Södermalm och placeringen ansluter till traditionen med utspridda höga



Fotomontaget från Östgötagatan med Fredriksdal i front och föreslaget hus bakom. SSARK och SH

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.*



*Fotomontage mot sydväst från Norra Hammarbyhamnen,*



*Fotomontage mot väster från Hammarby Allé,*





Fotomontage mot öster från Gullmarsvägen.



Fotomontage mot öster från Gullmarsplan.

## Störningar och risker

### Farligt gods och risk

Framtagen riskutredning (*Riskbedömning*, Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB, 2013-08-23) visar att ett antal riskreducerande åtgärder krävs för att nå acceptabel risknivå för kontoren och övriga verksamheter som föreslås i detaljplanen. En del av föreslagna riskreducerande åtgärder bedöms kunna hanteras inom bygglov och en del är av sådan vikt att reglering krävs i detaljplanen.

### Kontorshus längs Hammarbyvägen

- För att reducera risken för att ett tungt fordon kör in i fasaderna längs med Hammarbyvägen ska skydd mot avåkning skapas. Detta kan göras i form av lämplig plantering av träd längs vägen eller annan likvärdig lösning. Regleras inte med bestämmelse i detaljplan då det handlar om iordningställande av allmän platsmark som kommunen ansvarar för.
- Utrymning från byggnaderna måste kunna ske mot den sida som ej vetter mot Hammarbyvägen på behörigt avstånd från eventuell olycka. Regleras med planbestämmelse om att utrymning från byggnaderna måste kunna ske mot den sida som ej vetter mot Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé på behörigt avstånd från eventuell olycka med farligt gods.
- Byggnaderna behöver utföras med obrännbara fasader med hänsyn till strålningsnivåerna vid olycka med farligt gods med brandfarlig vätska eller



gas. Detta regleras med planbestämmelse om att fasader och glas ska dimensioneras utmed Hammarbyvägen utifrån risk.

- Marken, eller eventuellt skydd utformas så att brandfarlig vätska inte kan rinna mot byggnaden och ansamlas intill fasaden. Risken bedöms inte som så stor att reglering med planbestämmelse är befogat utan frågan hanteras vid detaljprojektering.

#### *Kontorshus längs Hammarbybacken*

- Med hänsyn till risken för olycka med farligt gods med ammoniakutsläpp ska tilluft till byggnaderna ej tas från Hammarbybackens sida. Tilluftsintag regleras med planbestämmelse.
- Då viss del av de personer som förolyckas vid ett eventuellt ammoniakutsläpp bedöms vistas utomhus är det svårt att vidta enkla åtgärder för att minska risknivån för dessa scenarier. Uppmuntran till stadigvarande vistelse genom större uteplatser direkt mot Hammarbybacken är inte lämpligt under kända förutsättningar. Mindre serveringar för exempelvis café bedöms kunna utföras. Om transporter av ammoniak sker nattetid är dock Brandkonsulten AB:s bedömning att uteplatser mot Hammarby Allé är möjligt med hänsyn till risknivån. Observera att detta resultat bygger på stora osäkerheter i form av antal ammoniaktransporter, koncentration vid transport, transportväg in i området mm. Det finns skäl att revidera siffrorna när nya uppgifter angående transporter finns för att eventuellt revidera risken och möjligheten till uteplatser även om transporter sker dagtid. Utifrån nu kända förutsättningar får inte lov för uteserveringar ges längs gatan. Då det finns olika åtgärder bedöms det som olämpligt att förbjuda stadigvarande utomhusvistelse i detaljplanen.
- Utrymning ska kunna ske bort från riskkällan, dvs in mot gården. Regleras med planbestämmelse om att utrymning från kontorsbyggnaderna måste kunna ske mot den sida som ej vetter mot Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé på behörigt avstånd från eventuell olycka med farligt gods.
- För att reducera risken för att ett tungt fordon kör in i kontorsfasaderna längs med Hammarbybacken ska skydd mot avåkning skapas. Parkeringsplatser har tillskapats längs vägen vilket minskar sannolikheten att ett fordon kör in i byggnaden. Vid planering av träd ska hänsyn tas till var bilparkering saknas för att minska risken för påkörning. Regleras inte med bestämmelse i detaljplan då det handlar om iordningställande av allmän platsmark som kommunen ansvarar för.

#### *Kontorshus längs Hammarby Allé*

- Med hänsyn till risken för farligt godsolycka med ammoniakutsläpp på Hammarby Allé ska tilluft till byggnaderna ej tas från Hammarby Allés sida. Tilluftsintag regleras med planbestämmelse.
- Då viss del av de personer som förolyckas vid ett eventuellt ammoniakutsläpp bedöms vistas utomhus är det svårt att vidta enkla åtgärder för att minska risknivån för dessa scenarier. Uppmuntran till stadigvarande vistelse genom större uteplatser direkt mot Hammarby Allé är inte lämpligt under kända förutsättningar. Mindre serveringar för exempelvis café bedöms kunna utföras. Om transporter av ammoniak sker nattetid är dock Brandkonsulten AB:s bedömning att uteplatser mot Hammarby Allé är möjligt med hänsyn till risknivån. Utifrån nu kända

förutsättningar får inte lov för uteserveringar ges längs gatan. Då det finns olika åtgärder bedöms det som olämpligt att förbjuda stadigvarande utomhusvistelse i detaljplanen.

- Utrymning ska kunna ske bort från riskkällan, dvs in mot gården. Regleras med planbestämmelse om att utrymning från kontorsbyggnaderna måste kunna ske mot den sida som ej vetter mot Hammarbyvägen, Hammarbybacken och Hammarby Allé på behörigt avstånd från eventuell olycka med farligt gods.

#### *Ställverk*

- Enligt ELSÄK-FS 2008:1 ska avståndet mellan klassat område och kraftledning 420 kV vara minst 60 m, vilket även bedöms gälla för ett 400 kV ställverk. Avståndet planeras till ungefär 120 meter mellan fordonsgasanläggningen och det nya ställverket, varför risk inte föreligger.
- Nytt ställverk med tillhörande transformatorer förutsätts uppfylla Elsäkerhetsverkets författningssamlingar med hänsyn till avstånd till andra byggnader m m.

#### *Gasblandningsstation och fordonsgasanläggning*

- Följande riskreducerande åtgärder ska beaktas/har beaktats för gasanläggningen enligt [3] och [4], vilket dock inte är lämpligt att reglera med planbestämmelse då det hanteras vid bygglov och prövning av verksamheten:
- Gasalarm, brandalarm och nödstängningssystem installeras.
- Hänsyn tas till explosionsfarlig miljö.
- Blandningsstationens vägg mot värmepumpsanläggningen utförs i lägst brandtek-nisk klass EI 120.
- Tryckavlastningsluckor installeras.
- Anläggningen förses med åskledarskydd.
- Fordonsgasanläggningens vägg mot blandningsstationen utförs i lägst klass EI 120. Fordonsgasanläggningens övriga väggar utförs i lägst klass EI 60.
- Gasledningar placeras så att de inte kan ge upphov till läckage som orsakar sticklåga mot storflaskor.
- Ställverksbyggnaden med reservkraft utförs med brandteknisk avskiljning EI 120 mot skateboardhallen, samt utförs med automatiskt brandalarm och släckanläggning. Dessutom skapas en skumanslutning för räddningstjänstens skumfordon.
- Gaslagret i fordonsgasanläggningen förses med automatiskt släcksystem.
- Lossningsplatsen samt utformningen i övrigt utformas så att lagen om brandfarliga och explosiva varor följs (2010:1011).
- Mellanspänningsverket förses med ljusbågsskydd och tryckavlastningsluckor.
- Ledning mellan fordonsgasanläggningen och tankstationen förläggs i skyddsrör som utgör grävskydd. Vid läckage återförs metan till fordonsgasanläggningen för avledning genom evakueringsrör ovan tak.
- Hastighet på gata fram till fordonsgasanläggningen begränsas och dessutom skapas påkörningsskydd.

### Skatehall

- Inga risker avseende skateboardhallen. Även om avståndet mellan fordonsgasanläggning och skatehall är 50 meter så kan byggnaden med fördel utformas med skyddsåtgärder så som fönsterlös fasad mot gasanläggningen och friskluftsintag vända bort från riskkälla.

### 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 överskrider 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. Detaljplanen begränsar användningsbestämmelsen för skola (KSR- kontor, vuxenutbildning och idrottsanläggning) så att bullerkänslig verksamhet inte tillåts.

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  $\mu\text{T}$  (*Beskrivning av elektromagnetiska fält*, Pöyry 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 överskrider 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.



Inne i kontorsbyggnaderna kommer två elnätstationer behövs och därför ska lokaler där människor stadigvarande vistas inte etableras i elnätstationernas direkta närhet, ska med hänsyn till myndigheternas försiktighetsprincip.

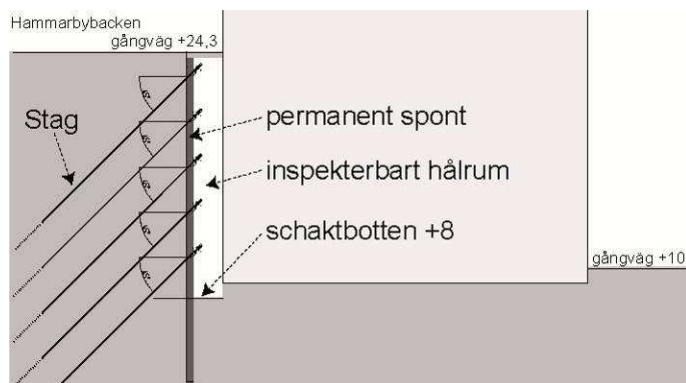
### Luftkvalité

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 (NO<sub>2</sub>). Luftkvalitén gällande kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) har undersökts för höghuset med hänsyn till Hammarbyverkets utsläpp från skorstenen, vilket visar att miljökvalitetsnormer inte överskrids för föreslaget höghus. Först på höjder över +120 meter över nollnivå finns risk att rök (med rökaskondensering på Hammarbyverkets skorsten) drar in över platsen. Maximalt tillåtna byggnadshöjd är +121 meter och utöver detta får hisschakt och tekniska utrymmen gå upp till en maximal höjd på +125 meter över nollnivå. Därmed riskerar inte den översta våningen att nås av rökplymen.

### Geoteknik, klimatförändringar

Till följd av

klimatförändringar kan vattennivån höjas och kraftiga skyfall komma att påverka markstabiliteten, vilket är av betydelse för konstruktionen av kontorshusen som tar upp nivåskillnaderna mellan Hammarbyvägen, Hammarbybacken och kvartermarken innanför.



Enkel principskiss över konstruktion längs Hammarbybacken

Föreslagna

stödkonstruktioner i form av olika typer av sponter, jordspikning mm avser permanenta konstruktioner som kan dimensioneras för stabilitetsproblem. Pålarna kommer att dimensioneras för eventuella påhängslaster. Hänsyn kommer att tas till klimatförändringarna, bla genom en högre dimensionerande grundvattenyta. Grundvattenytan ligger dock långt under befintlig markyta och jorden består av genomsläppliga jordarter, vilket innebär att även en eventuellt kraftig grundvattenhöjning inte kommer att påverka konstruktionerna. Vid kraftig nederbörd medför de genomsläppliga jordarna att vattnet snabbt dräneras bort. En permanent stödkonstruktion i form av en bakåtförankrad spont eller så kallad jordspikning kommer att ersätta nuvarande slänt. Stödkonstruktionen kommer att installeras längs med Hammarbybacken från det högre huset upp till korsningen med Hammarbyvägen. Även längs med Hammarbyvägen kommer spont (temporär) att utföras för att möjliggöra uppförande av byggnader. Tunga transporter kommer tas med som en last i dimensioneringen av stödkonstruktioner. Några sättningar av nya byggnader kommer inte att uppstå då byggnaderna kommer att pålas.

## 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. Under höst- och vårdagjämning passerar skuggan över bostadshuset mellan klockan nio och tolv på förmiddagen. Därmed bedöms påverkan på sol/skuggning acceptabel.



Bilder ur solstudien, 20 mars kl 9, 12 och 15.

## 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 en trappa inom kvartersmark där allmänhetens tillgång till trappan säkerställs med x i detaljplan (x - marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik) och säkras med avtal mellan staden och fastighetsägaren. 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  
Granskning 3:e kvartalet 2013  
Antagande 1:e kvartalet 2014

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Avtal

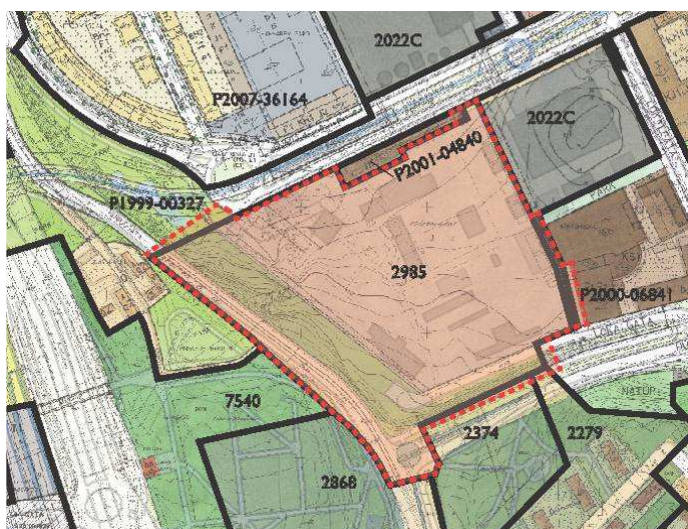
För detaljplaneförslagets genomförande krävs att Stockholm stad tecknar följande avtal:

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och Remulus Svealand 5 AB. I avtalet ska det bland annat framgå att x-område (allmänhetens tillgänglighet över kvartersmark) i detaljplanen ska säkerställas med avtalsservitut som gäller över själva trappan.
- Överenskommelser om gemensamhetsanläggningar
- Tomträttsavtal med Svenska Kraftnät AB och Fortum Distribution AB
- Överenskommelse om förändring av befintliga tomträttsavtal med Betongindustri AB, SISAB/Fryshuset och Stockholm Gas AB.

## Verkan på befintliga detaljplaner

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

- stadsplan PI 2985 från 1944 (upphör i sin helhet)
- stadsplan PI 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

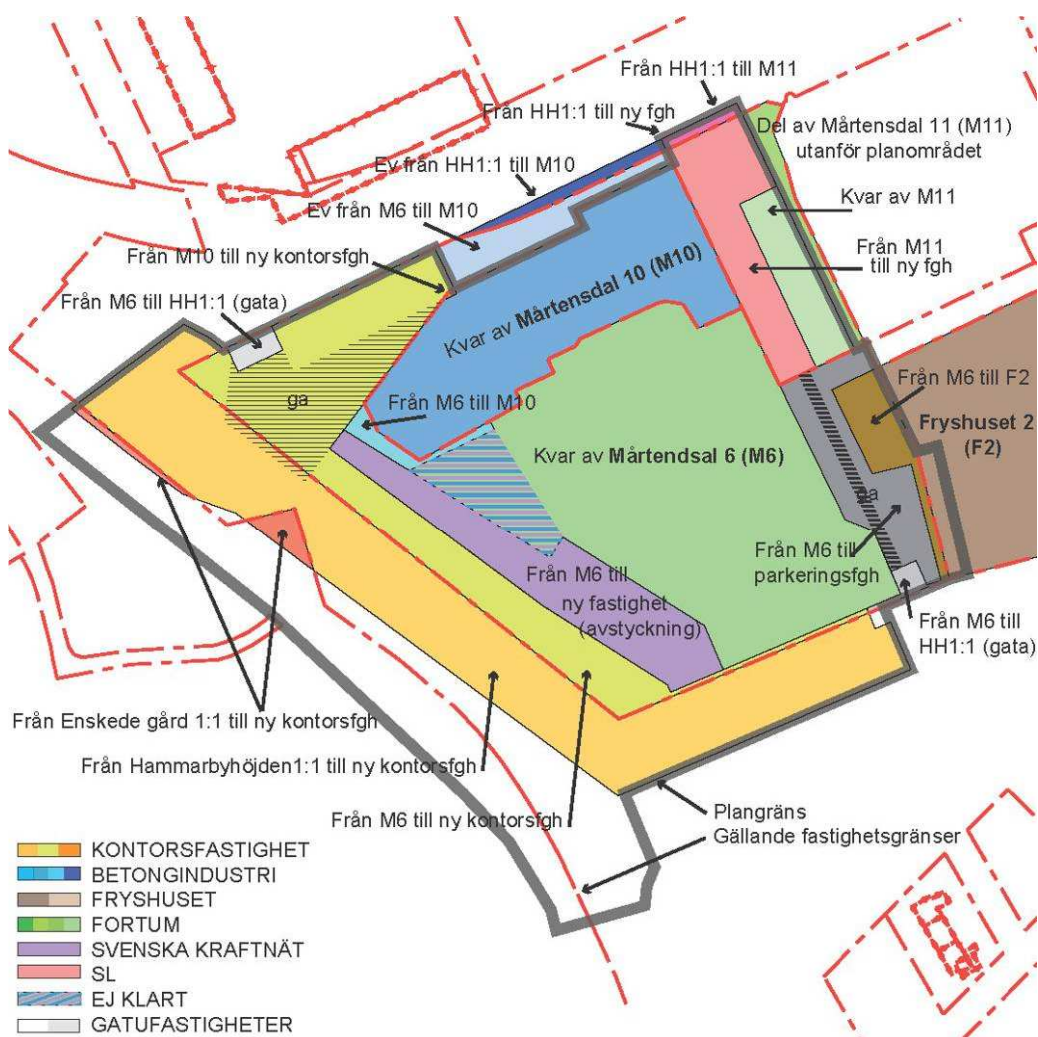
All mark inom detaljplaneområdet ägs av staden i nuläget och är i gällande plan avsatt för dels allmän platsmark (gata, park) och dels kvartersmark (industri, kontor, vuxenutbildning och idrottsanläggning). Delar av området är upplåtna med tomträtt.

Planförslaget medför följande förändringar:

- Mark i planen avsatt för kvartersmark med användningen kontor, handel, centrumändamål (KHC2) ändras från kvartersmark med ändamål industri respektive allmän platsmark (park, gata) och avses bilda en eller flera separata fastigheter. Dessa tillskapas genom avstyckning och fastighetsreglering mellan berörda områden (del av Hammarbyhöjden 1:1, del av Enskede Gård 1:1 samt del av Mårtensdal 10). Fastigheten(erna) avses försälas till Remulus Svealand 5 AB, som är ett dotterbolag till Skanska Fastigheter AB, med avtal om exploatering.
- Del av Mårtensdal 6 som i planförslaget avsatt för kvartersmark med användning kontor, vuxenutbildning och idrott (KSR) ändras från användning industri och skall fastighetsregleras till Fryshuset 2 och ingå i SISAB's befintliga tomträtt.



- Mårtensdal 10 avses genom planförslaget ändra utformning till att omfatta den del som avsatts för industri (J). Betongindustri AB innehar fastigheten med tomträtt.
- Del av Mårtensdal 11 avses regleras till Fredriksdal 9, vilken ägs av Stockholms läns landsting (SL). SL skall uppföra en fordonsgasanläggning på berört område. Stockholm Gas AB innehar Mårtensdal 11 med tomträtt.
- De delar av Hammarbyhöjden 1:1 som ändras från allmän platsmark (gata) till kvartersmark (teknisk anläggning och industri) avses regleras till Fredriksdal 9.
- De delar av Mårtensdal 6 som ändras från kvartersmark till allmän platsmark (gata) skall regleras till av Stockholms stad ägd allmän platsfastighet.
- Resterande delar av Mårtensdal 6 ändras från användningen industri till teknisk anläggning och industri respektive teknisk anläggning och parkering.



Karta över påverkan på fastighetsgränser och gemensamhetsanläggningar

Följande ytterligare förändringar planeras:

- Fortum Distribution AB arrenderar idag del av fastighet Mårtensdal 6. Vid planens genomförande avses upplåtelseformen för Fortum Distribution AB's markområde ändras till tomträtt samtidigt som området ändras något.

- Del av Mårtensdal 6 avses avstyckas och upplåtas med tomträtt till Svenska Kraftnät AB som skall uppföra en gasisolerad transformatorstation på fastigheten.
- Den del av Mårtensdal 6 som avsatts för teknisk anläggning och parkering avses avstyckas till en separat fastighet.

Exakt utformning av fastigheterna beslutas i lantmäteriförrättning vilken hanteras av lantmäterimyndigheten, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Gemensamhetsanläggning för väg vid infart från Hammarby Allé ska bildas, där Mårtensdal 10 (Betongindustri) och två av de nybildade fastigheterna (Svenska kraftnät och kontorshusen) avses ingå. En gemensamhetsanläggning för väg med infart från Mårtensdalsgatan ska bildas, där Mårtensdal 11 (Stockholm gas), nybildad fastighet (Fortum distribution), Fredriksdal 9 (Stockholms läns landsting) och eventuellt Fryshuset 2 (Fryshuset) ska ingå. Dessa gemensamhetsanläggningar är nödvändiga för att samtliga berörda fastigheter ska ha körbar tillfart till sin tomt. Utöver detta är det möjligt att det även bildas gemensamhetsanläggningar inom hela gatan på kvartersmark inom ny kontorsfastighet. Denna eventuella gemensamhetsanläggning är dock inte nödvändig för detaljplanens genomförande, varför den inte heller regleras i detaljplanen. Exakt utformning av gemensamhetsanläggningarna och dess delägare bestäms vid lantmäteriförrättning, vilken hanteras av lantmäterimyndigheten, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

#### **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 28.

Ledningsrätt (alternativ servitut) för följande nya och befintliga ledningar kan bildas:

- El-ledning genom södra huset mot Hammarbyvägen (ny)
- El-ledning i ny kvartersgata ut mot Hammarby Allé (ny)
- Fjärrvärmeledning genom Fryshusets skatehall (befintlig)
- Ledning för fjärrkyla och gas genom eller bredvid Fryshusets skatehall (befintliga ledningar, ev läggas om)
- Fjärrvärmeledning vid Hammarby Allé, vid det högre husets fot (ny sträckning)
- Schakt för Svenska Kraftnäts planerad tunnel kommer upplåtas med tillkommande ledningsrätt

#### **Servitut**

Befintligt servitut 2009-04887 avses upphävas då man istället upprättar en gemensamhetsanläggning för området väster om fryshuset som ger samma rättighet för infart för de intilliggande fastigheterna.

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

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

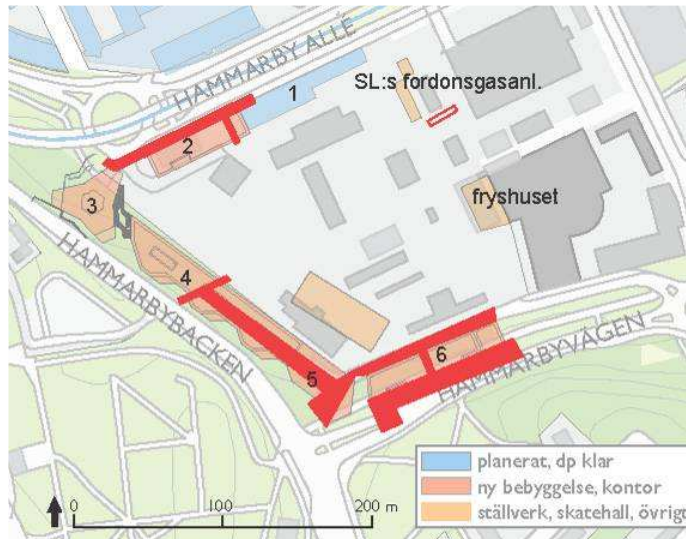
Avtals- eller officialservitut för trappa som ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik över kontorsfastighet avses upprättas.

Ett avtalsservitut avses upprättas som reglerar Fortum distributions tillträde för skötsel av staket längs ny kvartersgata (på nuvarande Mårtensdalsgatan) samt ger inskränkning för placering av lyktstolpar eller dylikt på marken närmast staketet som gränsar till fastigheten Mårtensdal 6.

Exakt utformning av eventuella officialservitut beslutas i lantmäteriförrättning vilken hanteras av lantmäterimyndigheten, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

### Installationer i mark

De befintliga installationerna i mark inom kvarteret Mårtensdal som påverkas av Skanskas planerade byggnationer. Samordning har skett mellan Skanska och följande ledningsägare:  
Fortum Distribution  
Fortum Kyla  
Fortum Värme  
Stokab  
Stockholm Gas  
Stockholm Vatten  
Skanova



Markerade befintliga installationsstråk som påverkas av kontorsbebyggelsen

Bilden bredvid visar huvudstråken för de befintliga installationerna som påverkas av de planerade byggnationerna.

För att nå en detaljerad samordnad lösning måste frågorna utredas vidare men nedan redovisas en beskrivning av nuvarande lösningsförslag.

### Hammarby Allé – Hus 2 & 3 (höghuset)

Längs med Hammarby Allé finns idag ett stråk av installationer med flera ledningsägare. För att möjliggöra en byggnation utförs en provisorisk flytt av installationerna eftersom utrymme saknas för permanent omläggning. När arbeten med spontningsarbeten för huset färdigställts läggs installationerna tillbaka i anslutning till ursprungligt läge.

De installationer som fortsätter under hus 3 kommer att läggas om permanent.

El som ligger i anslutning till hus 2 förläggs i ny dragning via detaljplanens planerade u-området för att ansluta till befintliga kablar på innergården. Inkommande media dras i ett nytt läge nordöst om hus 2.



### Hammarbybacken – Hus 4 & 5

Längs med Hammarbybacken och under blivande hus 4 och 5 finns installationer i mer spridda lägen.

Elkablarna är planerade att läggas om och dras parallellt med sponten utanför huset längs med Hammarbybacken och därefter via en planerad kulvert genom hus 6 ansluta till innergårdens befintliga dragningar. I samband med att dessa elkablar läggs om flyttas även telekablar till nytt läge. Vid hörnet av hus 5 finns en korsande vattenledning som i samband med dessa arbeten ersätts av en ny ledning i nytt läge.

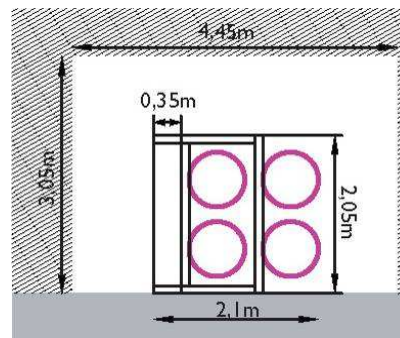
### Hammarbyvägen – Hus 6

Kring och under framtida hus 6 finns flera ledningsstråk. Elkablarna kommer att läggas om och via en kulvert passera hus 6. Denna kulvert kommer i detaljplanen bli ett u-område och kulvertens storlek dimensioneras i samråd med Fortum. Byggnation av hus 6 kommer anpassas för att klara befintliga ledningar i nuvarande Mårtensdalsgatan (blivande gångfartsgata inom kvartersmark).

Gas och fjärrvärmen kommer att behöva flyttas till nya lägen på båda sidorna av Hammarbyvägen pga. utrymmesbehov. Innan byggstart av hus 6 kommer känslighet och eventuell påverkan på den befintliga huvudvattenledningen att utvärderas.

### Fryshusets skatehall

Intill Fryshuset finns ledningar för fjärrvärme 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 säkerställs i detaljplanen med u-område (u3). I samma sträckning längs Fryshuset finns ledningar för vatten, som kan samordnas i tunnel under fryshusets skatehall.



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

Ledningar för fjärrkyla och gas går under mark vid västra delen av tillåten byggrätt för skatehallen. Det finns några tekniska lösningar, varav den mest sannolika är att lyftas upp ledningarna över marknivå med samma lösning som för fjärrvärmeledningarna. För att säkerställa ledningarna för fjärrkyla och gas säkerställs berört område under byggrätten med u3 i detaljplanen. Om gasledningarna ska ligga kvar under mark i befintligt skick måste huslivet hamna minst en meter bort från gasledningarna.

### SL:s fordonsgasanläggning

Det finns inom området för blivande fordonsgasanläggningen bl.a. elkablar, kontrollkablar, fjärrvärme och fjärrkyla. Flera av ledningarna är av sådan dignitet att de inte kan flyttas utan byggnaderna anpassas efter ledningarna.

Några mindre elkablar och kontrollkablar behöver flyttas innan byggandet av fordonsgasanläggningen.

### **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.

### **Revidering efter granskning**

Förutom redaktionella justeringar föranleder hanteringen av riskfrågor förtydliganden i planhandlingarna huvudsakligen avseende ammoniaktransporter på Hammarbyvägen.

Plankartan kompletteras med att under rubriken Kvartersmark får användningsbestämmelsen centrumändamål utmed Hammarbyvägen ett tillägg att ej innefatta hotell. Under rubriken Störningsskydd förtydligas två bestämmelser avseende Hammarbyvägen. Under rubriken Byggnadsteknik tillförs en bestämmelse: Fasader och glas ska dimensioneras utmed Hammarbyvägen utifrån risk.

Planbeskrivningen kompletteras med vad som kan vara lämpligt utförande av Fryshusets skatehall på grund av närheten till SL:s fordonsgasanläggningen (sid 32) samt kompletteras med vad som avses med den nya bestämmelsen avseende dimensionering av fasader och glas (sid 33).