



Handläggare: Louise Heimler
Tfn 08-508 27 368

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av detaljplan för Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen, del av Hammarby sjöstad (kontor, teknisk anläggning och idrott/skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Martin Schröder

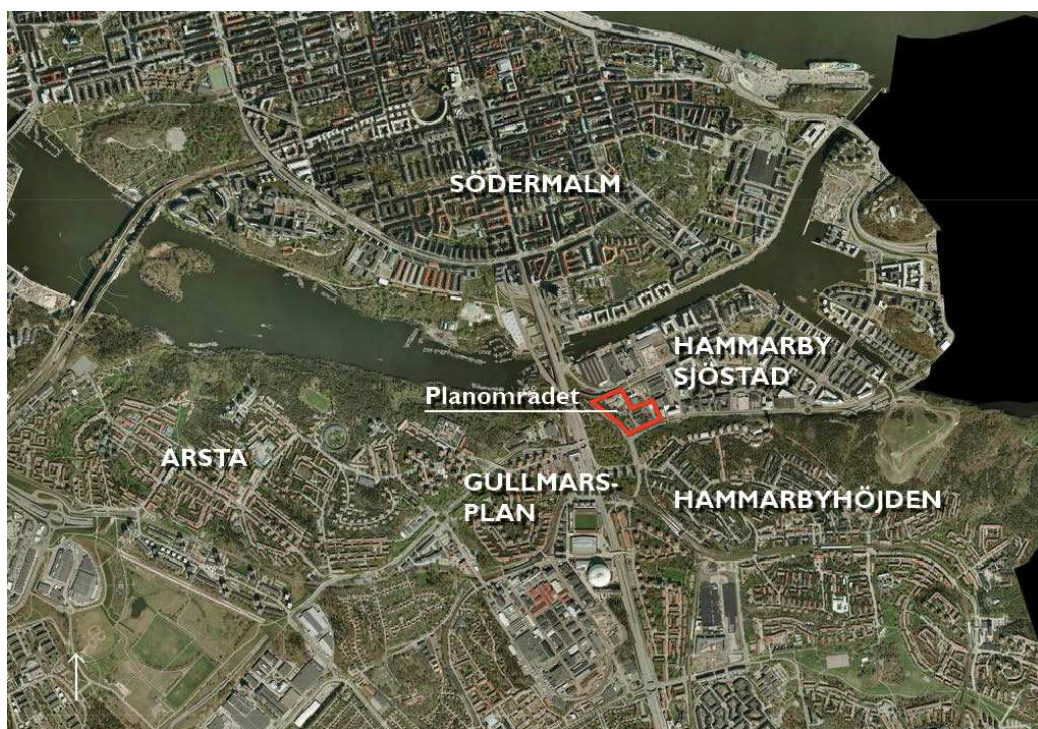
Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har genomfört granskning under tiden 2013-09-25 - 2013-10-23 av förslag till detaljplan för kontor, verksamheter och teknisk anläggning inom Mårtensdal 6. Planområdet ligger i sydvästra Hammarby Sjöstad. Planen medger kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt skapar förutsättningar för en inbyggd transformatorstation. Byggrätt medges även för den del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov. Hammarby Sjöstad ska vara en blandad stadsdel och det är i den västra delen av kvarteret som större kontors- och verksamhetsetablering är möjlig. På grund av buller, luftkvalitet och risk är det inte önskvärt med bostäder inom kvarteret.

Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Erinringarna mot förslaget är huvudsakligen desamma som framfördes under samrådet. *Länsstyrelsen* menar att inte tillräcklig hänsyn tagits till riskreducerande åtgärder i planhandlingarna, *Fortum Värme* anser att bygghöjden inte får överskrida Hammarby verkets skorsten, *Teleskopet Förvaltnings AB* som är markarrendator avstyrker förslaget då deras hyresgäster inte kan fortsätta med sina verksamheter på grund av att byggnaderna rivs för att ge plats åt Svenska Kraftnäts transformatorstation och *tre boende på Södermalm* anser att platsen inte lämpar sig för ett högt hus. Efter samråd med länsstyrelsen har några kompletteringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen. Kontorets sammanfattande bedömning är att detaljplanen nu kan godkännas för att därefter överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bilagor: Plankarta reviderad, Planbeskrivning reviderad, Granskningsutlåtande och Samrådsredogörelse

Utlåtande



Planområdets läge i västra delen av Hammarby Sjöstad.

Bakgrund

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

Detaljplanens syfte har varit 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 har syftet varit 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.

Detaljplanen möjliggör kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt förutsättningar för en inbyggd transformatorstation. Planen föreslår även en byggrätt för den del av Fryshusets verksamhet inom Mårtensdal 6 (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov.

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

Planförslaget

Befintliga tekniska anläggningar och Betongindustris verksamhet utökas med en ny transformatorstation. Runt dessa verksamheter möjliggörs kontorsbebyggelse. Kontoren ramar in industriområdet samt binder samman området med Hammarby Sjöstad. En högre byggnad medges i slutet på Hammarby Allé. Det högre huset 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. En trappa 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. Publika verksamheter ska inrymmas i kontorshusens bottenplan för att skapa aktiva gatumiljöer.



*Illustrationer över kontorsbebyggelsen från Hammarbybacken söderut.
Illustration: Sauerbruch Hutton*

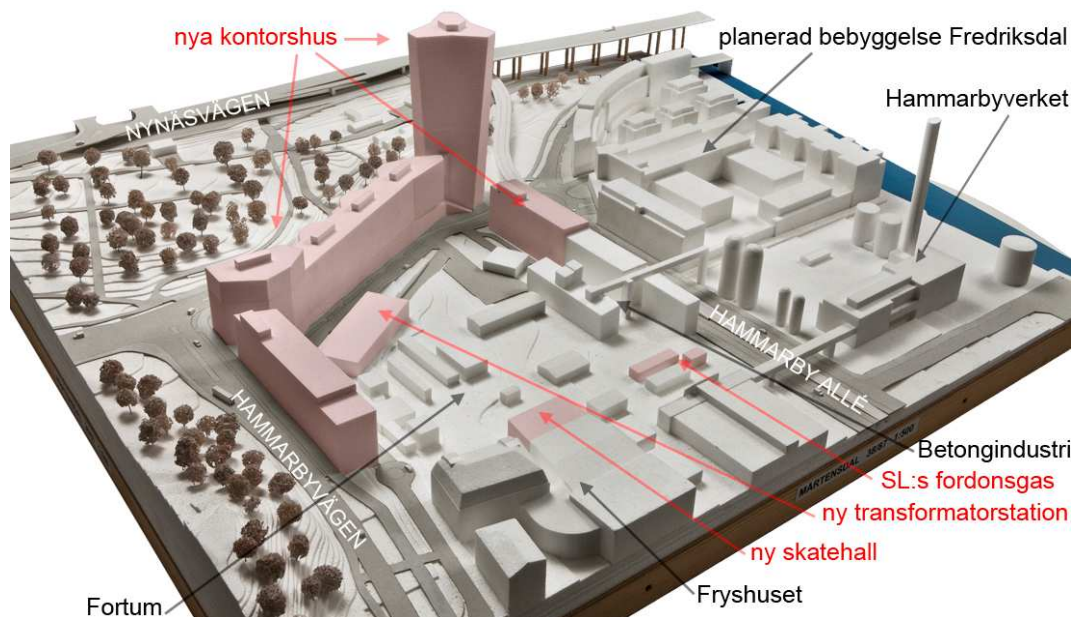


Foto av modell med förslaget, vy mot nordväst.

Planprocessen

En startpromemoria godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2012-06-19, § 12. Detaljplanen har tagits fram med normalt planförfarande och under samrådshöret bjöd byggherren in tre arkitektkontor till parallella gestaltungsopdrag. Nedan finns sammanfattning av yttranden från samrådsöket och granskningssöket.

Plansamråd

Planförslaget var på samråd 2013-02-21 - 2013-04-05. Information om samrådet skickades ut till remissinstanser och berörda sakägare. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen, i Glashuset i Hammarby Sjöstad samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm och samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 7 mars i Glashuset i Hammarby sjöstad där ca 20 personer närvarade.

Under samrådet inkom 28 yttranden. Av dessa har övriga delen inga avgörande invändningar mot planförslaget utan framför synpunkter i sak gällande gestaltning, grönskompensation 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. *Tre boende på Södermalm* motsätter sig också planförslaget och menar att platsen inte lämpar sig för ett högt hus. *Fortum Värme* vill starkt framhålla att den totala bygghöjden ska vara lägre än Fortums skorsten på Hammarby gård då det är viktigt att undvika all form av olägenhet som kan uppstå på grund av skorstenen. *Länsstyrelsen* önskade en fördjupad riskanalys för att se om extra riskreducerande åtgärder behövs i form av kompletterande planbestämmelser. Efter samrådet studerades framförallt gestaltningen, ledningsdragningar och riskfrågor vidare. Kontorets sammanfattande

bedömning var att de inkomna synpunkterna kunde hanteras och vidarestuderas i det fortsatta arbetet. Samrådet redovisades i nämnden 2013-09-05 där nämnden i beslutet, § 11, konstaterade att platsens karaktär utgör ett gott skäl till att under det fortsatta arbetet pröva möjligheten att ytterligare höja den höga kontorsbyggnaden.

Granskning

Detaljplanen har skickades ut för granskning under perioden 2013-09-25 – 2013-10-23. Underrättelse om granskning skickades ut till remissinstanser, berörda sakägare samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 201-09-25. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Glashuset i Hammarby Sjöstad, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under granskningen har 12 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Erinringarna mot förslaget är huvudsakligen desamma som framfördes under samrådet. *Länsstyrelsen* menar att inte tillräcklig hänsyn tagits till riskreducerande åtgärder i planhandlingarna, *Fortum Värme* anser att bygghöjden inte får överskrida Hammarby verkets skorsten, *Teleskopet Förvaltnings AB* som är markarrendator avstyrker förslaget då deras hyresgäster inte kan fortsätta med sina verksamheter och *tre boende på Södermalm* som anser att platsen inte lämpar sig för ett högt hus.

Länsstyrelsen anser att planförslaget har hanterat riskreducerande åtgärder på ett otillräckligt sätt. Mot bakgrund av de korta avstånden mellan rekommenderade farligt godsleder och bebyggelsen, som innehåller verksamheter med stadigvarande vistelse, behöver ytterligare skyddsåtgärder säkras. Fönster och glaspartier behöver utföras i brandteknisk klass i de våningsplan som kan påverkas så att människor omkommer vid en olycka med brandfarlig vätska. Planbestämmelsen avseende tilluftsintag vända bort från farligt godsled behöver även gälla för Hammarbyvägen. Avåkningskydd bör regleras i plankartan där gata ligger inom planområdet. Där gata ligger utanför planområdet bör staden uppvisa en godtagbar lösning. Ett skydd för att hindra att brandfarlig vätska rinner mot byggnader vid Hammarbyvägen bör vara säkerställt. Att uteservering inte är lämpligt vid rekommenderade leder för farligt gods behöver regleras i plankartan. 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.

Fortum Värme anser att det inte är lämpligt i att bygghöjden överskrider höjden för Hammarbyverkets skorsten. Det finns en risk att huset träffas av rökgasplymen från skorstenen. Fortum Värme yrkar med hänvisning till försiktighetsprincipen att tillåten bygghöjd inte ska få överstiga + 108 meter. Fortum Värme menar att stadsbyggnadskontorets slutsats av den utredning som gjorts angående luftkvalitet inte är korrekt. Som framgår av utredningen saknas bedömningsgrund för vad som kan upplevas som olägenhet och varför detta inte kan kvantifieras och jämföras mot något "gränsvärde", utan det blir en subjektiv fråga. Det kommer att upplevas som en olägenhet att sitta i ett kontor eller på en restaurang och träffas av en

rökplym från Hammarbyverkets skorsten och kritik kommer då att riktas mot verksamheten. Förutom en direkt rökplym finns också risk att kontorshuset/restaurangen träffas av ett stråk av ventilationsgaser som kan upplevas som obehagliga. Att medvetet bygga in en risk för olägenhet genom att tillåta bygghöjder högre än närliggande skorsten anser Fortum Värme inte vara långsiktigt hållbart och förenligt med god stadsplanering. Fortum Värme yrkar också på att friskluf-tintag till kontorshusets ventilationssystem placeras vänt från Hammarbyverket och på lägre höjder.

Teleskopet Förvaltnings AB, markarendator, AB Södermalms Sten och Vivaldi AB, hyresgäster, har återkommit med samma inlaga som lämnades vid samrådet. De tre företagen motsätter sig den föreslagna kontorsbebyggelsen och den plane-rade inbyggda transformatorstationen. Företagens sten- och trädgårdsverksamhet kan inte fortgå eftersom det hus rivs där verksamheterna bedrivs. Planförslaget bör ändras så att förutsättningar skapas för att bibehålla dessa verksamheter. Plan-förslaget redovisar inget underlag till varför transformatorstationen ska placeras på just denna plats. Inom planområdet finns det redan en stor anläggning tillhö-rande Fortum. Från denna befintliga anläggning har uppmätts förhöjda värden avseende elektromagnetiska fält utmed Mårtensdalsgatan. Staden bör inte planera för kontorshus, inom områden med förhöjda värden.

Tre boende på Södermalm anser att platsen inte lämpar sig för ett högt hus. Ny bebyggelse i området ska inte vara högre än normalhöjden på den befintliga bebyggelsen i Hammarby sjöstad. Den planerade höga byggnaden påverkar stadens klassiska silhuett negativt, den siluett som idag är Stockholms starkaste varumärke.

Sakägare enligt fastighetsförteckning vars synpunkter inte har blivit tillgodosedda

- Teleskopet Förvaltning AB, har ett arrende inom Mårtensdal 6
- Hyresgäst AB Södermalms sten
- Hyresgäst Vivaldi AB.
- Fortum Värme

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Avstyrkan av kontor och transformatorstation
- Kontorsbebyggelsen måste sänkas
- Kompletteringar i planhandlingarna

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avstyrker kontor och transformatorstation

Stadsbyggnadskontoret bedömer möjligheten att kunna utveckla området med kontorsbebyggelse som angeläget. Av utrymmesskäl är det inte möjligt att låta de

befintliga verksamheter som Teleskopet Förvaltning AB, AB Södermalms sten och Vivaldi AB bedriver fortgå. I en avvägning mellan markanvändningar är det ytterst angeläget att en ny transformatorstation tillhörande Svenska kraftnät, som en del av Stockholm Ström, kan komma till stand. Transformatorstationen klassas som riksintresse för elförsörjning och det är nödvändigt att hitta lämplig placering inom fastigheten. Det finns ledningar och kulvertar under marken som också begränsar möjligheten till placering av stationen. För alla byggnader med innehåll som medför stadigvarande vistelse, t.ex. kontor, understiger de allmänna riktvärdena för elektromagnetiska fält på 0,4 μ T (årsmedelvärde). De elektromagnetiska fälten är endast förhöjda precis vid Mårtensdalsgatan, så här kan inte verksamhet för stadigvarande vistelse placeras i bottenvåningen på just det kontorshuset.

Kontorsbebyggelsen måste sänkas

Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsen lämpar sig väl för ett högt hus. Med stöd av länsstyrelsen, stadsmuseet och skönhetsrådet bedömer kontoret att ett högt hus inte kommer ha negativ påverkan på stadens siluett. Kontoret anser att det är positivt för Hammarbybacken med ett entrétorg och en öppning mellan lågdelarna och högdelnen där trappan löper ner till den lägre nivån. Byggnadshöjderna är avvägda mot omgivningen och kontoret bedömer att det inte är befogat att minska våningshöjden mot Hammarbybacken då gatan och kolerakyrkogården tål denna hushöjd. Att höja det högre huset ytterligare är inte intressant för byggherren.

Fortum Värme menar att med kombination av vindriktning, luftfuktighet och temperatur uppskattas att en rökplym kan kunna komma mot den högre byggnaden ca 12 % av årets dagar. Kontoret menar att i luftkvalitetsutredningen har hänsyn tagits till åtgärder på Fortum Värmes skorsten med rökgaskondensering. Röken överskrider inte miljökvalitetsnormen för luftkvalité. Avvägning gäller därmed frågan kring eventuell olägenhet för kontor och restaurang. Byggnadshöjden för det högre huset är reglerat till byggnadshöjd +121 och totalhöjd +125. Framtagen luftkvalitetsutredning visar att rökplym med rökgaskondensering kan komma mot det högre huset på höjder över +120 meter. Fönstren till kontor och eventuell restaurang/bar kommer därmed inte drabbas av rök från skorstenen. Röken är inte farlig och det finns inte balkonger på denna höjd, varför kontoret bedömer tillåten byggnadshöjd på +121 som acceptabel.

Kompletteringar i planhandlingarna

Kontoret har haft ett kompletterande möte med länsstyrelsen och byggherren för att diskutera hur riskfrågorna har hanterats under planprocessen. Det är huvudsakligen risk avseende ammoniaktransporter på Hammarbyvägen som behöver förtydligas i planhandlingarna.

Önskemål om reglering i detaljplanen som ej genomförts

Kontoret anser inte att det är lämpligt att i detaljplanen förhindra stadigvarande vistelse utomhus i och med att en situation kan komma att förändras. Dagens situation i och kring det aktuella planområdet är tydliggjord i planbeskrivningen. I den här aktuella planen är det inte praktiskt möjligt med uteserveringar då det är dåligt med plats både på gatumark och på kvartermark.

När det gäller att hindra att brandfarlig vätska rinner mot byggnader vid Hammarbyvägen regleras detta inte i detaljplan. Lutningar på gångbanor invid byggnader görs alltid bort från byggnaderna. Utmed Hammarbyvägen och Hammarbybacken är gång- och cykelbanan samt en grönyta projekterad som brukligt är med en lutning på 1,5 grader bort från byggnad och avslutas med en granitkantsten med en höjd av 12 cm över gatan.

Friskluftsintagens placering på grannbyggnader till Fortum Värmes skorsten regleras inte i detaljplanen. Kontoret anser att gjorda utredningar visar att rökplymen från Fortums skorsten inte når kontorshuset och överskrider heller inte miljö kvalitetsnormen för luftkvalité.

Revidering efter granskning

Plankartan

Utifrån de synpunkter länsstyrelsen lämnat under granskningsskedet har planhandlingarna reviderats inför antagande enligt följande: Plankartan kompletteras med att under rubriken Kvartersmark får användnings-bestämmelsen 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. Under rubriken v1 ökas tillåten bredd av gång. Plangräns mot Hammarby Allé justeras i förhållande till gällande detaljplan 2001-04840.

Planbeskrivningen

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

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har utifrån de inkomna synpunkterna gjort bedömningen att förslaget till detaljplan kan godkännas av stadsbyggnadsnämnden med förslagen revidering och därefter föras vidare till kommunfullmäktige för antagande

SLUT