

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Mårtensdal 6 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen i Stockholm Dp 2012-02448

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	2
Remissinstanser	2
Synpunkter inkomna under granskning som ej tillgodosetts	6
Synpunkter inkomna under samråd och tidigare granskning som ej tillgodosetts	6
Synpunkter inkomna under samråd och tidigare granskning som i nuvarande förslag tillgodoses	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Avstyran av kontor och transformatorstation.	8
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	9

Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra kontorsbebyggelse innefattande en hög byggnad, transformatorstation, en ny tunnelbaneentré samt skatehall inom Mårtensdal 6. Planens handlingar har ställts ut 2016-03-03 – 2016-03-31. Under granskningen har 6 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen framför synpunkter rörande skyddsåtgärder mot farligt godsled, Lantmäterimyndigheten framför fastighetsrättsliga synpunkter, Trafikförvaltningen SLL framför administrativa synpunkter samt synpunkter av upplysande karaktär, Fortum Värme framför synpunkter gällande risk och Ellevio framför synpunkter gällande teknisk försörjning.

Inkomna synpunkter föranleder mindre revideringar av förslaget i form av uppdateringar i planbeskrivningen och kompletteringar på plankartan innan förslaget till detaljplan kan godkännas av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra 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 samt att möjliggöra ny entré till tunnelbanestationen Gullmarsplan i samband med kommande spårdragningar i planområdets närhet.

Granskning

Aktuell detaljplan godkändes i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014, § 19, och antogs därefter i Kommunfullmäktige den 7 april 2014, § 24. Detaljplanen har efter antagande överklagats med resultatet att den upphävts i Mark- och miljööverdomstolen med domslut den 21 december 2015. Planens handlingar har med anledning av domslutet reviderats och ställts ut på nytt under perioden 2016-03-03 – 2016-03-31. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samråd samt tidigare granskning skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-03-03. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten som finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Skyddsåtgärder mot farligt gods (11 kap. 10 § PBL):

Länsstyrelsen förordar ett minsta bebyggelsefria avstånd till sekundära transportleder för farligt gods om 25 meter. I detaljplanen föreslås ett avstånd om minst 5 meter, vilket kräver bestämmelser

om skyddsåtgärder i plankartan. Länsstyrelsen anser att dessa bör preciseras för att säkerställa det avsedda skyddet. Dessa synpunkter är påpekade vid samråd, granskning och efter antagande under 2012-2014.

- Syftet med planbestämmelse *m*, vilken anges för fasad mot Hammarbyvägen, är bra, men formuleringen anses oprecis. Länsstyrelsen anser att det ska stå att fasaden ska vara obrännbar, alternativt hålla en brandklass om minst EI 30. Detta behöver även gälla för fasader som vetter mot Hammarby allé. Det behöver även framgå att fönster (glas) mot Hammarbyvägen och Hammarby allé ska hålla minst brandklass EW30.
- Restriktioner för fasader anges under ”byggnadsteknik”, Denna formulering kan med fördel bakas in i planbestämmelse *m* (se ovan).
- Formuleringen under ”Störningsskydd” gällande utrymningsvägar blir otydlig då det står ”... och på behörigt avstånd från eventuell olycka med farligt gods”.
- Länsstyrelsen anser att ett tillägg bör göras om att uteservering inte tillåts mot Hammarbyvägen och Hammarby allé.

Upplyser om att Hammarbybacken har tagits bort som utpekad rekommenderad väg för farligt gods sedan tidigare detaljplaneprocess.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad (nedan kallat FV) (även sakägare enligt fastighetsförteckning)

Höghuset:

Fortum Värme ställer sig positiv till föreslagen utveckling av Mårtensdal 6 mm. Parterna (Exploateringskontoret, Byggherren Skanska och Fortum Värme) har enats i en kompromiss om föreslagen totalhöjd för Höghuset. Risken för att Höghuset träffas av rökplymen inte är helt eliminerad i och med den lägre totalhöjden, vilket påpekats tydligt under förhandlingar. Det förutsätts att Stockholms kommun och byggherren är införstådda med och accepterar att risken för att verksamheter i Höghusets övre våningsplan kan drabbas av olägenheter till följd av detta.

I planbeskrivningen på sid. 25, tredje stycket, framgår ”På båda kontorshusen föreslås en mindre takvåning...” Detta får inte riskera tolkas som att Höghuset får förses med en takvåning/terrass.

Uppdaterad riskanalys (Brandkonsult Kjell Fallqvist AB, 2016-03-23):

- I riskanalysen samt i planhandlingarna finns ett nytillkommet alternativ med gasdetektionssystem för ammoniak på de lägre friskluftintagen mot Hammarby Allé och Hammarbybacken. Detta bör inte ersätta placering bortvänt från olycka, snarare komplettera. En detaljplanebestämmelse för föreskriven placering av friskluftintag - enligt tidigare förslag - bör införas.
- Med anledning av uppdaterad riskanalys poängteras bibehållet riskförebyggande kopplat till eventuella framtida ökade transporter av ammoniak, samt en eventuell utbyggnad av anläggningen med ytterligare kapacitet. Ammoniaktransporter, såväl som transporter av olja och annat farligt gods sker normalt dagtid.

För nedanstående punkter rekommenderas tidigt samråd mellan byggherren Skanska, staden och Fortum Värme/Stockholm Gas. Genomförandeavtal tecknas innan arbeten påbörjas.

- Undermarksanläggningar inom och i anslutning till planområdet. För alla aktiviteter som innebär sprängning, fullborrning, linsågning, hydraulspräckning eller bergspräckning kontaktas FV i god tid för godkännande. Dessa anläggningar är säkerhetsklassade vilket måste beaktas.
- Befintliga gasledningar samt ventilpaket i Hammarbyvägen och vid Fryshuset (hamnar under planerad byggnad).
- Fjärrvärme- och fjärrkylaledningar, distributionspumpar, värmepumpar mm inom, i anslutning till planområdet.
- Åtgärder i distributionsanläggningar tillhörande FV eller Stockholm Gas utförs av respektive ledningsägare och bekostas av byggherre. Motsvarande gäller undermarksanläggningar.

Ellevio AB (även sakägare enligt fastighetsförteckning)

- Område i plankarta märkt "kvartersområde" bör göras till u-område för att möjliggöra låg- och mellanspänningskabel som inte får plats inne på stationsområdet för Ellevio.
- U-område u2 bör i plankarta breddas samt flyttas för att rymma mellanspänningskablar.

SLL Trafikförvaltningen (även sakägare enligt fastighetsförteckning)

Svar avges tillsammans med förvaltning för utbyggd tunnelbana.

Korrigeringar i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen måste uppdateras avseende fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar då del av Mårtensdal 11 har reglerats in i SL:s fastighet Fredriksdal 9 som därmed ligger inom planområdet.
- Gällande kapitel ”Störning och risker.” avseende riskreducerande åtgärder kopplat till *gasblandningsstation och fordonsanläggning*. SL:s anläggning uppfyller gällande krav ställda av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och innehar LBE-tillstånd, varför frågan om hantering av risker i själva anläggningen hanteras inom ramen för verksamhetens tillstånd. Detta bör inte regleras ytterligare i planhandlingarna.

Utbyggnad av tunnelbana:

Merparten av den tunnelbaneutbyggnad som berör planområdet bedöms rymmas inom aktuell detaljplan. Kommande spår-, service- och arbetstunnel förutsätter dock en planändring under mark där utrymme för tunnelbanan ska utgöra kvartersmark med preciserad användning till tunnelbaneändamålet och lämpligast betecknas T1 eller (T1).

Till upplysning: Utbyggnaden av tunnelbana innebär störningar i form av buller och vibrationer, samt eventuell påverkan genom grundvattenförändringar, varför noga samordning, samt tecknande av avtal ska ske mellan involverade projekt under byggtid. Samordning pågår mellan Landstinget, staden samt berörd byggherre sedan 2015. Järnvägsplan och detaljplaner samordnas. Erhållet tillstånd för vattenverksamhet enligt Miljöbalken är en förutsättning.

Lantmäterimyndigheten

Planbeskrivning:

- Lantmäterimyndigheten framför liksom SLL Trafikförvaltningen att planhandlingarna måste korrigeras med anledning av att del av Mårtensdal 11 reglerats till Fredriksdal 9.

Plankarta:

- Lantmäteriet anser att samma planbestämmelse bör gälla för hela tunnelbaneanläggningen och att det bör vara en användningsbestämmelse.
- Markreservaten "t" samt "t1" bör förtydligas med höjdangivelser för att tydliggöra vilket område i höjddet som markreservaten gäller.
- "t" samt "u1" gäller inom samma område men saknar höjdangivelser varför deras inbördes förhållande inte går att utläsa.
- "u1" är lokaliserat inom område med byggrätt för (J) men saknar höjdangivelse vilket bör kunna komma i konflikt med byggrätten.

Allmänt:

- Lantmäteriet ifrågasätter att markreservat "t1" är avsatt inom allmän platsmark då detta skapar otydlighet i frågan om skötselplikt för kommunen. Markreservat används av denna orsak som regel för allmänna anläggningar på kvartersmark.
- Anser att man vid nya detaljplaner där tunnelbana berörs bör möjliggöra en tydlig fastighetsrättslig struktur. "T" är en bättre bestämmelse än markreservat "t" för att möjliggöra detta.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret har inget att erinra.

Synpunkter inkomna under granskning som ej tillgodosetts

- Revideringar i planhandlingarna.

Synpunkter inkomna under samråd och tidigare granskning som ej tillgodosetts

- Avstyrkan av kontor och transformatorstation.
- Kompletteringar i planhandlingarna.

Synpunkter inkomna under samråd och tidigare granskning som i nuvarande förslag tillgodoses

- Kontorsbebyggelsen måste sänkas.
- Kompletteringar i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Revideringar i planhandlingarna

De synpunkter som föranleder revideringar i planhandlingarna gäller kompletteringar av skyddsåtgärder för risk i plankartan, uppdateringar av fastighetsrättsliga förhållanden i planbeskrivningen samt områden för ledningsrätt i plankartan.

Plankartan

Risk kompletteras utifrån Länsstyrelsens yttrande. Planbestämmelse *m* under "Störningsskydd" omfattar nu även bebyggelse längs Hammarby Allé. Denna bestämmelse preciseras för fasader, samt innefattar nu även dimensionering av fönster (glas). Formulering gällande fasader och fönster under "Byggnadsteknik" är härmed ersatt och stryks. I övrigt korrigeras formulering gällande utrymningsvägar.

En upplysning gällande lovprövning för uteserveringar mot Hammarby Allé samt Hammarbyvägen förs in, dock anges detta ej som bestämmelse i plankartan.

Plankartan korrigeras gällande u-områden för Ellevio.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningens fastighetsrättsliga avsnitt uppdateras så att fastigheter och gemensamhetsanläggningar inom planområdet stämmer överens med nu gällande förhållanden.

Önskemål om revideringar i planhandlingarna som ej genomförts Gällande Länsstyrelsens yttrande om precisering av skyddsåtgärder i plankarta så har detta till viss del gjorts. Dock innefattar planbestämmelserna ej brandklassning, vilket föreslagits som alternativ åtgärd för fasader mot Hammarbyvägen samt Hammarby Allé, samt önskas för fönster (glas) mot nämnda vägar.

I enlighet med Riskutredning (Brandkonsult Kjell Fahlqvist AB, 2016-03-23) är föreslagna brandklassningar ej rimliga eller nödvändiga som planbestämmelser, vilket framförts tidigare under planprocessen. Kontoret hänvisar till att aktuell fråga redan tidigare har prövats i beslut av Länsstyrelsen (2014-05-06) och att förutsättningarna inte har ändrats sedan dess. En hänvisning görs även till EKS, Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurocoder).

Förbud mot uteserveringar införs ej som planbestämmelse då förhållanden för risk kan komma att ändras. En upplysning införs

om att hänsyn till risk, i koppling till sekundära transportleder för farligt gods, ska tas vid lovprövning för uteserveringar.

I plankartans bestämmelse för friskluftintag mot Hammarbybacken och Hammarby Allé på höjd under +55 meter, ingår gasdetektionssystem för ammoniak som ett alternativ till placering bortvänt från olycka. Kontoret anser enligt framtagna riskanalys att bägge lösningar är godtagbara.

I planbeskrivningen sid. 36 klargörs att riskreducerande åtgärder under rubriken "Gasblandningsstation och fordonsgasanläggning", inte är lämpliga att reglera med planbestämmelse då det hanteras vid bygglov och prövning av verksamheten. Planbeskrivningen i detta fall är således av upplysande karaktär vilket överensstämmer med SLL Trafikförvaltningens yttrande om att ovanstående riskåtgärder hanteras inom ramen för verksamhetens tillstånd.

Kontoret anser att det i planbeskrivningen klart framgår att gestaltungsprinciper för Höghuset beskrivs under rubriken "Kontorshusen längs Hammarbybacken", varför formuleringen om takterasser inte kan missförstås. De båda kontorshusen som avses på sid. 25, tredje stycket hör under rubriken "Kontorsbebyggelsen längs Hammarbyvägen och Hammarby Allé" vilken beskriver två byggnader som ligger längs med Hammarbyvägen och Hammarby Allé.

Gällande planläggning för tunnelbaneanläggningen förs pågående dialog mellan Förvaltning för utbyggd tunnelbana och Staden för att finna lämpliga sätt att reglera denna framöver. I aktuellt fall pågår dialog mellan berörda parter inklusive byggherren. Reglering i plankartan avspeglar status för projekteringen av tunnelbaneutbyggnaden vilket medför att det i detta skede inte är möjligt att låsa en reglering i höjdded för tunnelbaneanläggningen under mark. Inbördes förhållande mellan olika markreservat inom samma område framgår istället av planbeskrivningens stycke om u-områden sid. 30, tredje stycket.

Avstyrkan av kontor och transformatorstation.

Kontorets ställningstagande rörande synpunkter inkomna under samråd samt tidigare granskning omhändertas i Granskningsutlåtande (2014-01-07).

Kompletteringar i planhandlingarna.

Kontorets ställningstagande rörande synpunkter inkomna under samråd samt tidigare granskning omhändertas i Granskningsutlåtande (2014-01-07).

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Kontoret har utifrån de inkomna synpunkterna gjort bedömningen att förslaget till detaljplan kan godkännas av stadsbyggnadsnämnden med föreslagna kompletteringar och därefter föras vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Jonas Claeson
planchef

Hedda Nilsson Orviste
planarkitekt