

Handläggare
Hedda Nilsson Orviste
Telefon 08-508 27 133**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.

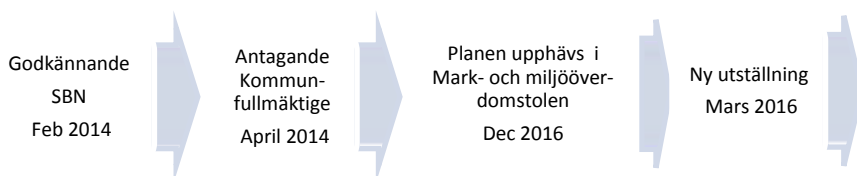
Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

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 upphävdes i mark- och miljööverdomstolen 2015-12-21. Stadsbyggnadskontoret genomförde därefter en ny granskning under tiden 2016-03-03 - 2016-03-31 av ett reviderat förslag till detaljplan för kontor, verksamheter och teknisk anläggning inom kvarteret 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.

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

Byggrätt medges även för den del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov. Målet är att Hammarby

Bilagor: Plankarta, Planbeskrivning, Granskningsutlåtande (2016-04-12), Granskningsutlåtande (2014-01-07) PUL och Remiss- och Samrådsredogörelse PUL, Riskbedömning version 6 (2016-03-23)

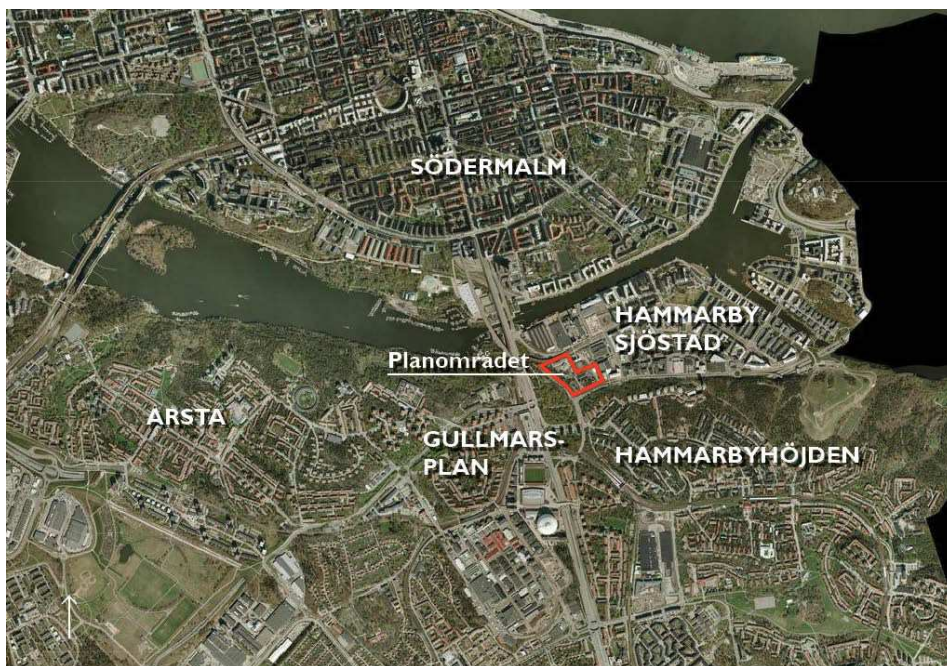
Sjöstad ska vara en blandad stadsdel och det är i den västra delen av kvarteret som större kontors- och verksamhetsetablering är möjlig. På grund av buller, luftkvalitet och risk är det inte önskvärt med bostäder inom kvarteret.

Inom planen möjliggörs även för en ny entré till tunnelbanestationen Gullmarsplan vilket kommit att bli aktuellt i samband med ny spårdragning i planområdets närhet.

Under den nya granskningen har sex yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen framför synpunkter rörande skyddsåtgärder mot farligt godsled, SLL Trafikförvaltningen och Lantmäterimyndigheten framför synpunkter gällande tunnelbanans utbyggnad och Fortum Värme framför synpunkter gällande riskreducerande åtgärder, friskluftintag, mot farligt godsled.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande.

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 Södermalm och Gullmarsplan.

Detaljplanens syfte är att tätare knyta Hammarby Sjöstad till Gullmarsplan genom att bebygga det som idag utgör ett stadsbyggnadsmässigt glapp mellan de två stadsdelarna. Vidare är syftet 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, som tidigare antogs av kommunfullmäktige den 7 april 2014, § 24, upphävdes i mark- och miljööverdomstolen 2015-12-21 med hänvisning till Fortums pågående verksamhet och den rökplym som skulle komma att påverka en högre byggnad inom planområdet.

Med anledning av domslutet har planens handlingar reviderats och ställts ut i en ny granskningsperiod. Revideringarna av planen innebär en reduktion av totalhöjden för planens höga byggnad (Höghuset) mot nordväst. Ytterligare har en ny tunnelbaneentré

möjliggjorts inom en begränsad del av planområdet som ansluter till Gullmarsplans tunnelbanestation.

Detaljplanen möjliggör kontors- och verksamhetslokaler inom planområdets södra och västra del samt förutsättningar för en inbyggd transformatorstation. I planen föreslås 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 de kvarvarande verksamheterna inom planområdet utökas med en ny transformatorstation. Runt dessa verksamheter möjliggörs för kontorsbebyggelse. Kontoren ramar in industriområdet samt binder samman området med Hammarby Sjöstad. En högre byggnad medges i slutet av Hammarby Allé. Höghuset blir en symbol för hela Södra Hammarbyhamnen. Denna byggnad har reviderats gällande totalhöjd sedan planen antogs i kommunfullmäktige.

En ny entré till Gullmarsplans tunnelbanestation möjliggörs i planområdets nordvästra hörn. För att ge fotgängare en bättre koppling mellan Gullmarsplan och Hammarby Allé lämnas ett släpp söder om det höga huset. Detta ger också ett visuellt samband mellan Hammarbybacken och Mårtensdal, med Sofia kyrka i bakgrunden. En trappa förbinder Hammarbybacken och Hammarby Allé. Denna förbindelse gör det lättare att hitta trots stora nivåskillnader och gör promenaden mellan Gullmarsplan och Hammarby Allé mer direkt. Publika verksamheter ska inrymmas i kontorshusens bottenplan för att skapa aktiva gatumiljöer.

Följande ändringar av planförslaget har gjorts med anledning av mark- och miljööverdomstolens domslut den 21 december 2015:

- Höghuset mot Hammarby Allé är sänkt från +121 meter till +108 meter i totalhöjd.
- Planförslaget har uppdaterats med riskreducerande åtgärder gällande friskluftintag för Höghuset.

I övrigt har möjliggjorts för ny tunnelbaneentré inom en begränsad del av planområdet.



Illustrationer över kontorsbebyggelsen från nordväst samt från Hammarbybacken söderut.

Illustration: Sauerbruch Hutton

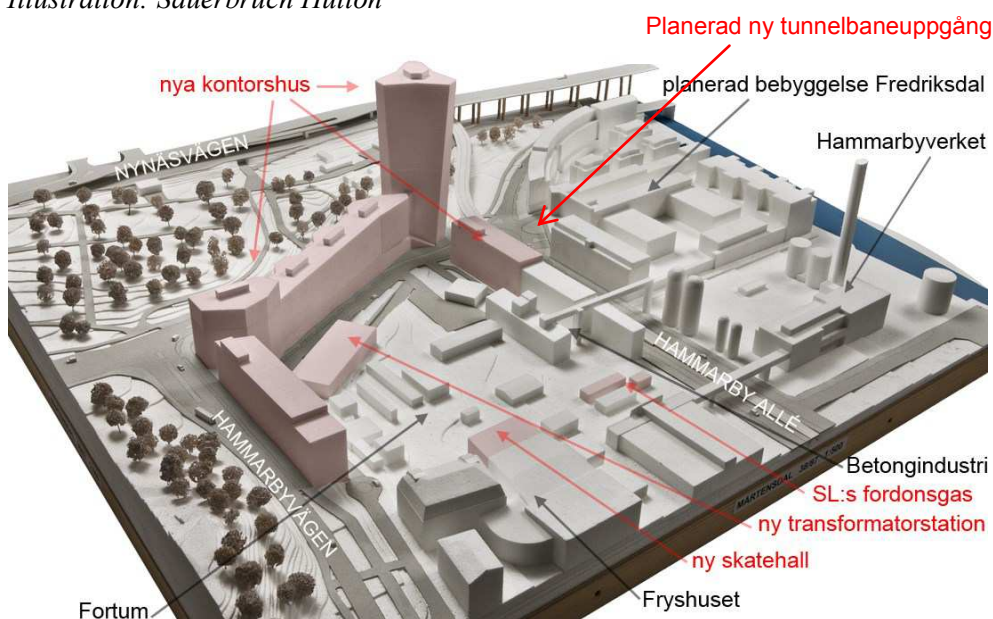


Foto av modell med förslaget, vy mot nordväst.

Planprocessen

En startpromemoria godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2012-06-19, § 12. Detaljplanen har tagits fram med normalt planförfarande. Under samrådstiden bjöd byggherren in tre arkitektkontor till parallella gestaltungsuppdrag. Efter godkännande i stadsbyggnadsnämnden 2013-02-06 och antagande i kommunfullmäktige 2013-04-07 har planen överklagats och upphävts i mark- och miljööverdomstolen 2015-12-21. Planen har med anledning av domslutet reviderats och ställts ut i en ny granskning (nedan kallad ny granskning). Synpunkter från denna samt en sammanfattning av yttranden inkomna under samråd och tidigare granskning redovisas nedan.

Ny granskning (2016)

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.

Under den nya granskningen har sex yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Länsstyrelsen framför synpunkter rörande skyddsåtgärder mot farligt godsled, SLL Trafikförvaltningen och Lantmäterimyndigheten framför synpunkter gällande tunnelbanans utbyggnad och Fortum Värme framför synpunkter gällande riskreducerande åtgärder, friskluftintag, mot farligt godsled. Alla yttranden finns sammanställda i ett nytt granskningsutlåtande.

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. I detaljplanen föreslås ett avstånd om minst 5 meter mot sekundära transportleder för farligt gods, vilket kräver bestämmelser om skyddsåtgärder i plankartan. Länsstyrelsen anser att dessa bör preciseras för att säkerställa det avsedda skyddet.

Fortum Värme önskar skärpa reglering av riskreducerande åtgärder, friskluftintag, med anledning av risk för olycka med ammoniak längs Hammarbybacken och Hammarby Allé.

SLL Trafikförvaltningen upplyser om att kommande spår-, service- och arbetstunnel förutsätter en planändring under mark där utrymme för tunnelbanan ska utgöra kvartersmark med preciserad användning till tunnelbaneändamålet och lämpligast betecknas T1 eller (T1).

Lantmäterimyndigheten anser att det vid nya detaljplaner där tunnelbana berörs bör möjliggöras en tydlig fastighetsrättslig struktur genom användning av användningsbestämmelser istället för markreservat.

Tidigare granskning (2013)

Detaljplanen 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 inkom 12 yttranden. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. Erinringarna mot förslaget är huvudsakligen desamma som framfördes under samrådet.

Länsstyrelsen menar att tillräcklig hänsyn inte tagits till riskreducerande åtgärder i planhandlingarna, *Fortum Värme* anser att bygghöjden inte får överskrida Hammarbyverkets skorsten, *Teleskopet Förvaltnings AB* som är markarrendator avstyrker förslaget då deras hyresgäster inte kan fortsätta med sina verksamheter och *tre boende på Södermalm* 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. Avåkningsskydd 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 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 rökpym från Hammarbyverkets skorsten och kritik kommer då att riktas mot verksamheten. Förutom en direkt rökpym 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 friskluftintag 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 inlägga som lämnades vid samrådet. De tre företagen motsätter sig den föreslagna kontorsbebyggelsen och den planerade 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. Planförslaget redovisar inget underlag till varför transformatorstationen ska placeras på just denna plats. Inom planområdet finns det redan en stor anläggning tillhörande 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.

Plansamråd (2013)

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 GlashusEtt 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 GlashusEtt i Hammarby sjöstad där ca 20 personer närvarade.

Under samrådet inkom 28 yttranden. Av dessa har övervägande delen inga avgörande invändningar mot planförslaget utan framför synpunkter i sak gällande gestaltning, grönkompensation och redovisning av riskfrågor. Motsätter sig planförslaget gör *Teleskopet Förvaltning AB* som har ett arrende inom Mårtensdal 6 samt dess hyresgäster *AB Södermalms sten och Vivaldi AB*. Bolagen kommer inte att kunna fortsätta sina verksamheter i området. *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 vidare studeras 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.

Sakägare enligt fastighetsförteckning vars synpunkter inte har blivit tillgodosedda

- Teleskopet Förvaltning AB, har arrende inom Mårtensdal 6
- Hyresgäst AB Södermalms sten
- Hyresgäst Vivaldi AB.
- AB Fortum Värme samägt med Stockholm stad

Synpunkter inkomna under ny 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

Gällande Länsstyrelsens yttrande om precisering av skyddsåtgärder i plankarta så har detta till viss del gjorts. Dock innefattar planbestämmelserna ej brandklassningar för fasader samt fönster (glas) mot farligt godsled. I enlighet med Riskutredning (Brandkonsult Kjell Fahlqvist AB, 2016-03-23) är föreslagna klassningar ej nödvändiga eller rimliga att införa som riskreducerande åtgärder. Kontoret hänvisar till att aktuell fråga redan har prövats i beslut av Länsstyrelsen (2014-05-06), och att förutsättningarna inte har förändrats sedan dess.

Kontoret anser att riskreducerande åtgärder, friskluftintag, bör regleras enligt framtaget förslag i riskbedömning (Brandkonsult Kjell Fahlqvist, 2016-03-23). Plankartans bestämmelser anger - med gasdetektionssystem för ammoniak - ett alternativ till lämplig placering bortvänt från riskkälla. Kontoret anser enligt framtagen riskanalys att bägge lösningar är godtagbara.

Gällande planläggning för tunnelbaneanläggningen förs pågående dialog mellan SLL Förvaltning för utbyggd tunnelbana och staden för att finna lämpliga sätt att reglera denna framöver. I aktuellt fall pågår dialog mellan berörda parter för samsyn i frågan.

Nedanstående ställningstagande rör synpunkter inkomna under samråd och tidigare granskning. Inkomna synpunkter har tagits ställning till vid godkännande i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 samt vid antagande i Kommunfullmäktige den 7 april 2014.

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 att 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 µT (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.

Kontoret har efter granskning 2013 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 saknas utrymme för detta både på gatumark och på kvartersmark.

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.

Revidering efter tidigare granskning

Nedanstående har tagits ställning till vid godkännande i Stadsbyggnadsnämnden den 6 februari 2014 samt vid antagande i Kommunfullmäktige den 7 april 2014.

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

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.

Revidering efter ny granskning

Plankartan

Planbestämmelser avseende risk kompletteras till viss del utifrån Länsstyrelsens yttrande.

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.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

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

SLUT