



## STADSBYGGNADSKONTORET

PLANAVDELNINGEN

Hedda Nilsson Orviste

Tfn 08-508 27 133

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DNR 2012-02448-54

SID 1 (7)

2014-01-07

## Granskningsutlåtande Detaljplan för Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhanen, del av Hammarby sjöstad, Dp 2012-02448-54

### Innehåll

<b>Granskningsutlåtande Detaljplan för Mårtensdal 6 mm i stadsdelen Södra Hammarbyhanen, del av Hammarby sjöstad, Dp 2012-02448-54 .....</b>	<b>1</b>
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Granskning .....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>2</b>
Remissinstanser .....	2
Sakägare enligt fastighetsförteckningen .....	3
Övriga .....	5
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts ...</b>	<b>5</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>5</b>
Avstyrkan av kontor och transformatorstation .....	5
Kontorsbebyggelsen måste sänkas .....	6
Kompletteringar i planhandlingarna .....	6
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>7</b>

### Sammanfattning

Planen syftar till att möjliggöra kontorsbebyggelse innefattande en hög byggnad, transformatorstation och skatehall inom Mårtensdal 6. Planförslaget ställdes ut för granskning 2013-09-25 – 2013-10-23 och 12 yttranden har inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget. *Länsstyrelsen* menar dock att planhandlingarna måste kompletteras med bestämmelser avseende riskreducerande åtgärder, *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.

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

## Bakgrund

Skanska Fastigheter AB har, genom bolaget Remulus Svealand AB, fått markanvisning för kontor inom del av fastigheten Mårtensdal 6 i Södra Hammarbyhamnen.

### Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra kontors- och verksamhetslokaler inom planområdet 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.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats 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, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://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 på Fleming-gatan 4.

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

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 innan antagande av planen.

Reglerade skyddsåtgärder ska gälla för alla verksamheter där människor vistas stadigvarande, det vill säga för samtliga byggnader som innehåller kontor, handel och centrumverksamhet. Fönster och glaspartier behöver utföras i brandteknisk klass i de våningsplan som kan påverkas så att människor omkommer vid en olycka med brandfarlig vätska. Att utrymning alltid kan ske bort från riskkällan är inte en acceptabel motivering till att brandklassade fönster ej behövs.

Planbestämmelsen avseende tilluftsintag vända bort från farligt godsled behöver utformas så att skyddsåtgärden även gäller för Hammarbyvägen.

Avåkningsskyddet ska gälla för kvartersmark/kontor, handel- och centrumverksamhet. Lämpliga skydd är mur och/eller räcke. 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.

Uteservering är inte lämpligt vid rekommenderade leder för farligt gods varför detta behöver regleras i plankartan.

Ställningstagandet att inga risker behöver utredas gällande skatehallen kan motiveras genom en beskrivning av byggnaden i planhandlingarna. 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.

#### Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har ingen erinran till upprättat planförslag.

#### Exploateringsnämnden, 2013-10-17

Exploateringsnämnden beslutade enligt exploateringskontorets förslag.

Resevation Åke Askensten m.fl. (MP)

##### *Exploateringskontoret*

Planförslaget är en förutsättning för nämndens tidigare beslutade markanvisning till Skanska och rymmer ca 80 000 m<sup>2</sup> kontor. Planen ska även medge en byggrätt om ca 1440 m<sup>2</sup> för en del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har ett tidsbegränsat bygglov. Kontoret anser att planförslaget bidrar till en bra utveckling av Hammarby Sjöstad. Förslaget möjliggör en ny attraktiv västlig entré till stadsdelen, genom att industriverksamheterna i kvarteret inramas med kontor av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet. Förslaget bidrar också till att stärka söderort med fler arbetsplatser och ger en god exploateringsekonomi för staden.

#### Hyresgästföreningen Södermalm

Tillstyrker planförslaget i sin helhet.

#### Trafikförvaltningen (SLL)

Trafikförvaltningens tidigare synpunkter har blivit tillgodosedda och förvaltningen har inga ytterligare synpunkter på planförslagets nuvarande utformning. Planområdet i norr angränsar till den kommande bussdepån. Det innebär att det blir ett stort antal bussrörelser framför allt morgon och kväll i direkt anslutning till området och det kommer även att passera många bussar mellan depån och Gullmarsplan via det omgivande gatunätet. Trafikförvaltningen önskar en fortsatt dialog med staden vad gäller avtal avseende u-område och skyddszon.

#### Trafikverket

Bromma Stockholm flygplats är riksintresse för luftfarten och ska därför enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av flygplatsen. En Flyghinderanmälan, med tillhörande flyghinderanalys ska alltid beställas av uppföraren av planerat byggnadsverk högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse. Det är lämpligt att detta görs i detaljplaneskedet, och att frågan behandlas i planbeskrivningen. Swedavia har fått planen för granskning.

#### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

##### **AB Stadsholmen, Skansbacken 2 och Bostället I**

Stadsholmen har inget att erinra mot nya kontorsbyggnader samt skatehall. Exploateringen ska planeras så att den sker med största möjliga hänsyn till befintlig värdefull bebyggelse och hyresgäster på fastigheterna Skansbacken 2 och Bostället I. Vagnätet ska vara öppet för framkomlighet till dessa fastigheter för transporter och sophämtning under hela byggtiden.

Teleskopet Förvaltnings AB, markarendator, AB Södermalms Sten och Vivaldi AB, hyresgäster, genom ENN Advokatbyrå HB, Strandvägen 47, 114 56 Stockholm, Mårtensdal 6

Samma inlaga som vid samrådet.

Inom Mårtensdal 6 arrenderar Teleskopet mark och Södermalms Sten och Vivaldi bedriver företag i branscher för sten- och trädgårdsverksamhet. De tre företagen motsätter sig den föreslagna kontorsbebyggelsen och den planerade inbyggda transformatorstationen. Sten- och trädgårdsverksamhet kan inte fortgå eftersom planen förutsätter att det hus rivs där verksamheterna bedrivs. Planförslaget bör ändras så att förutsättningar skapas för att bibehålla den verksamhet som idag bedrivs av respektive bolag. Planförslaget redovisar inget underlag till varför transformatorstationen ska placeras på denna plats. Inom planområdet finns det redan en stor anläggning tillhörande Fortum. Från denna befintliga anläggning har uppmäts förhöjda värden avseende elektromagnetiska fält utmed Mårtensdalsgatan. Staden bör inte planera för kontorshus, inom områden med förhöjda värden. Det framstår som mer lämpligt att transformatorstationen får en placering mer i anslutning till Fortums befintliga anläggning inom området.

Den riskbedömning som redovisas i planförslaget pekar på risk för brand, explosioner, urspårning av tvärbanan samt risk för avåkning av tung trafik. Stadsbyggnadskontoret anser att det är möjligt med en markanvändning för kontor och verksamheter med riskreducerande åtgärder. Vad är det för riskreducerande åtgärder som åsyftas? Det bör ytterligare utredas på vilket sätt de i riskbedömningen identifierade riskerna kan minimeras. Om riskerna inte går att minimera på ett acceptabelt sätt är det direkt olämpligt att planera för en kraftig utbyggnad av kontorsbyggnader.

#### **Fortum värme samägt med Stockholms stad, Hammarbygård 11**

Fortum Värme är i princip positivt inställt till förslaget men att bygghöjden överskrider bygghöjden för Hammarbyverkets skorsten är inte lämpligt. Då kontorshuset är högre än Hammarbyverkets skorsten finns en risk att huset träffas av rökgaspolymer från skorstenen. Fortum Värme yrkar med hänvisning till försiktighetsprincipen att tillåten bygghöjd inte ska få överstiga + 108 meter.

Stadsbyggnadskontorets slutsats av den utredning som gjorts angående luftkvalitet att miljö kvalitetsnormen klaras för både partiklar och kvävedioxid. med hänsyn till Hammarbyverkets utsläpp från skorstenen är inte 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. Fortum Värme har dock lång erfarenhet av att bedriva verksamhet i storstadsmiljö och kan konstatera att "känslan" av olägenhet ofta blir större i närheten av Fortum Värmes anläggningar. Det kommer att upplevas som en olägenhet att sitta i ett kontor eller på en restaurang och träffas av en rökpolymer från Hammarbyverkets skorsten och kritik kommer då att riktas mot verksamheten. Det ventilations-system som inom anläggningen ventilerar bort illaluktande gaser från lagring av olika typer av bioolja mynnar också i skorstenstoppen. Detta innebär att det förutom en direkt rökpolymer också finns 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 på att friskluftintag till kontorshusets ventilationssystem placeras vänt från Hammarbyverket och på lägre höjder.

### **Övriga**

**Boende, Västgötagränd, Stockholm**

**Boende, Fatburs Brunnsgatan, Stockholm**

Platsen lämpar sig inte för ett högt hus. Ny bebyggelse i området ska inte vara högre än normalhöjden på den befintliga bebyggelsen i Hammarby sjöstad. Istället föreslås låg bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet. Den planerade byggnaden når med sin höjd skyskrapenivå, vilket påverkar stadens klassiska silhuett negativt, den siluett som idag är Stockholms starkaste varumärke. Idén om en pendang till Folksamhuset kommer inte att slå väl ut. Flera stora företag och myndigheter lämnar Stockholms centrala delar vilket frigör mängder av kontorslokaler. Syftet med husen är enbart att bygga monument.

**Boende, Högalidsgatan, Stockholm**

Platsen lämpar sig inte för ett högt hus. Ny bebyggelse i området ska inte vara högre än normalhöjden på den befintliga bebyggelsen i Hammarby sjöstad. Istället föreslås låg bebyggelse av hög arkitektonisk kvalitet. Den planerade byggnaden når med sin höjd skyskrapenivå, vilket påverkar stadens klassiska silhuett negativt, den siluett som idag är Stockholms starkaste varumärke. Traditionellt har stadens skala trappats ner mot vattenfront eller byggts platt. Idén om en pendang till Folksamhuset kommer inte att slå väl ut. Flera stora företag och myndigheter lämnar Stockholms centrala delar vilket frigör mängder av kontorslokaler. Syftet med husen är enbart att bygga monument.

**Boende, Sturevägen, Järfälla**

Det är viktigt att bevara skogen och övrig naturmark. Detta är oersättligt och betyder mycket för livsglädje och trivsel och för syrets skull för både människor och djur.

## **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

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

## **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

### **Avstyrkan av 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 är av sådan dignitet att det klassas som riksintresse för elförsörjning och det är nödvändigt att hitta lämplig placering inom fastigheten. Sta-

tionen har pressats så nära Fortums anläggningar som möjligt. Utöver platsbegränsningar över mark så finns det mycket ledningar och kulvertar under marken som 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  $\mu$ 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 högdelen 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 dessutom inte farlig och det finns inte balkonger på denna höjd, varför stadsbyggnadskontoret bedömer tillåten byggnadshöjd på +121 som acceptabel.

Swedavia (Bromma flygplats) har meddelat att det högre huset inte kommer i konflikt med inflygningsbanor i och med att de vid Mårtensdal flyger så pass högt.

### **Kompletteringar i planhandlingarna**

De synpunkter som föranleder förtydliganden i planhandlingarna är huvudsakligen hanteringen av riskfrågor avseende ammoniaktransporter på Hammarbyvägen.

#### **Plankartan**

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

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.

### 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. För att få tillstånd att anordna uteservering på allmän plats krävs dels bygglov och dels polistillstånd samt tillstånd från staden som markägare genom Stockholms trafikkontor. 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 med en lutning på 1,5 grader bort från byggnad. Gång- och cykelbanan 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.

Energifrågor regleras inte i detaljplan utan frågan hanteras av exploateringskontoret i markanvisningen genom att stadens generella krav ska följas.

Fastighetsgränser regleras inte i detaljplan, utan det är markanvändningen som regleras. Dock sammanfaller ofta den föreslagna markanvändningen och/eller planområdets gräns med befintliga eller kommande fastighetsgränser.

## **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

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

Jonas Claeson  
planchef

Hedda Nilsson Orviste  
planarkitekt