



Martin Skillbäck
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Programsamråd för bostäder, bussdepå och kontor inom kv Fredriksdal i Hammarby Sjöstad. Remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden lämnar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programsamrådet för kv Fredriksdal i Hammarby Sjöstad, Dp 2007-36164-54.

Krister Schultz

Lars Fränne

Sammanfattning

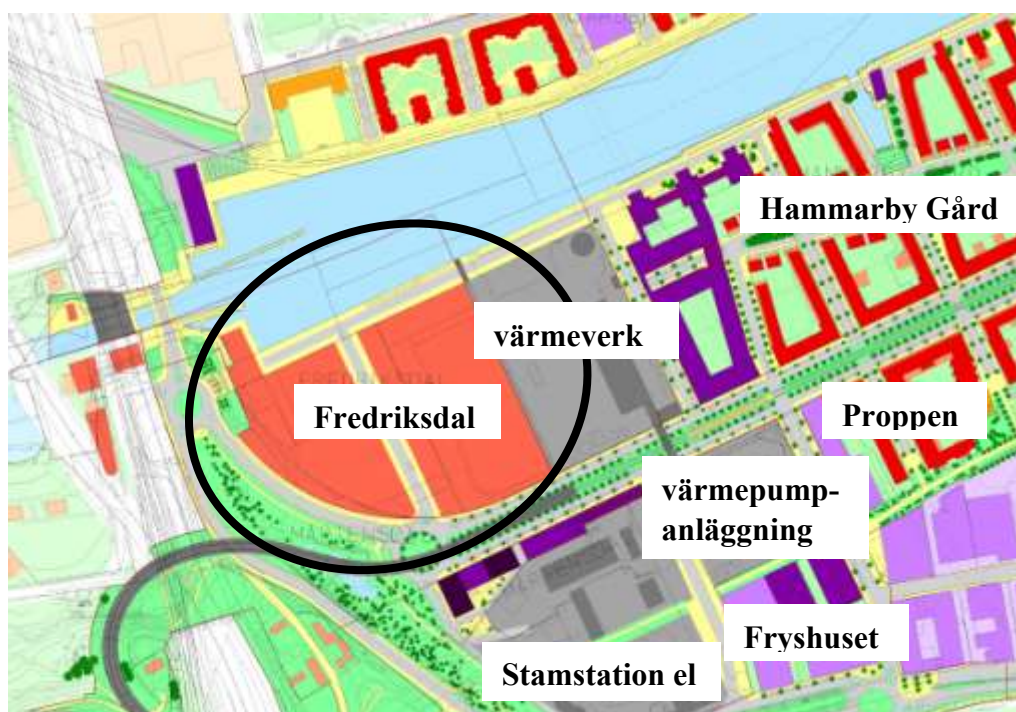
Kv Fredriksdal är beläget i västra delen av Hammarby Sjöstad. Kvarteret är bebyggt med låga industri- och lagerbyggnader och bidrar till att ge västra infarten till Sjöstaden en tydlig industriprägel. I programförslag för kvarteret föreslås den östra delen närmast Fortums värmeverk bebyggas med en bussdepå för SL. Anläggningen, som skall ersätta depån i kv Persikan på Södermalm, föreslås delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse. Inom västra delen av programområdet föreslås 400-500 bostäder. Området är bl a utsatt för buller och vidare utredningar får visa vilken exploatering som är möjlig. Befintlig kajpromenad framför kvarteret avses rustas och få en tydligare funktion som allmänt gångstråk längs vattnet. Befintlig hamnverksamhet koncentreras till kajområdet framför värmeverket.

Kontoret anser att projektet är positivt för staden ur många aspekter. Förutom tillkomsten av 400-500 attraktiva bostäder innebär projektet att Sjöstadens entré från väster förbättras avsevärt. Förläggningen av bussterminalen hit innebär också att ca 800 lägenheter på sikt kan uppföras i kv Persikan. Det är för tidigt att göra uppskattningar av det ekonomiska utfallet för staden. En redovisning av detta och kommande exploateringsavtal med markägaren/tomträttshavaren Skanska kommer att göras senast i samband med planutställningen. Kontorets preliminära bedömning är dock att projektet ger ett positivt netto för staden.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat programförslag för kv Fredriksdal i Hammarby Sjöstad. Synpunkter på förslaget skall lämnas senast 2008-03-31.

Programområdet omfattar i huvudsak fastigheterna Fredriksdal 8, vilken ägs av Skanska och Hammarby Gård 10 vilken är upplåten med tomträtt till Skanska. Vidare ingår mindre delar av fastigheterna Enschede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 vilka ägs av staden.



Översikt Hammarby Sjöstad, programområdet markerat

Inom området finns idag stora lager- och industribyggnader med en mindre andel kontorsverksamhet. Programområdet är nästan helt ianspråktaget för byggnader samt angörings- och lastzoner.

I angränsande områden finns två kommunaltekniska anläggningar; I öster Hammarbyverket, som är en av Fortums basproduktionsanläggningar för fjärrvärme. Söder om Hammarby Allé finns en av Stockholms fem stamstationer för distribution av elkraft. Söder om Hammarby Allé finns även AB Betongindustris betongfabrik.

Enligt översiktsplanen för Stockholm (antagen oktober 1999) redovisas området som en del i stadsutvecklingsområdet Hammarby Sjöstad.

För huvuddelen av programområdet gäller äldre detaljplaner vilka anger industri-ändamål och hamnverksamhet.

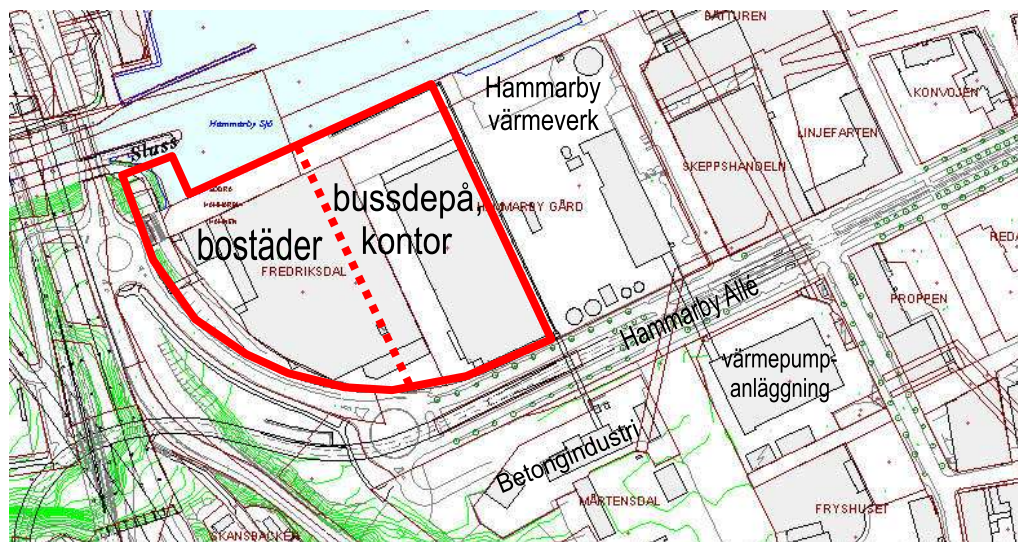
Programförslag

Förslaget innebär en omvandling av området från industrianvändning till bostäder, kontor samt bussdepå. Området närmast värmeverket avses innehålla bussdepå för SL och kontor, där bussdepån byggs som ett däck under kontorsbebyggelsen, med tankställe och verkstäder i ett övre plan. Dessa verksamheter är i huvudsak kringbyggda med kontorsbyggnader för att skärma av mot bostäderna samt för att få en fasad ut mot Hammarby Allé. Området beräknas kunna innehålla ca 25 000 kvm lokalyta (exklusive bussdepå) samt 400-500 lägenheter. En mindre del av bussdepån ligger under ett av bostadshusen. Parkeringen anordnas i garage under bostadsbebyggelsen samt i en parkeringsvåning (konstruktionsvåning) mellan uppställningshallen för bussarna och övre depåplanet.

Den föreslagna bebyggelsen möjliggör en väl definierad fasad mot Hammarby Allé som bildar entré till Hammarby Sjöstad från Skanstull/ Gullmarsplan. Skala, volymer och hushöjder överensstämmer med övrig planerad och uppförd bebyggelse inom Sjöstaden.

Kajområdet kommer även i fortsättningen att ha en industriprägel framför värmeverket, eftersom denna del behövs för viss hamnverksamhet, angöring för lastfartyg till Hammarbyverket och Betongindustri etc. Vidare studier ska göras under det fortsatta planarbetet för att säkerställa verksamheternas åtkomst vid kaj. Det ska dock vara möjligt att passera förbi denna sträcka längs kajen, för att knyta samman kajpromenaden som är under uppbyggnad längs Södra Hammarbyhamnen. I övrigt är avsikten att kajen skall rustas upp och utformas i likhet med intilliggande planområde Hammarby Gård.

Tunga transporter som ska till Hammarbyverket avses samordnas med depåns trafik, för att inte belasta bostadskvarteret och kajen. Utfart från Hammarbyverket sker via Hammarby Kajgata och västerut på Hammarby Allé.



Föreslagen markanvändning



Programillustration Skanska/SL – Brunnberg&Forshed

Exploateringskontorets synpunkter

Markanvändning

Entrén till Hammarby Sjöstad från Gullmarsplan/Skanstull har idag en markant industrikaraktär. I kv Mårtensdal söder om Hammarby Allé finns en betongfabrik,

en stamstation för eldistribution och en värmepumpanläggning. Norr om allén finns ett fjärrvärmeverk och de stora lager- och industribyggnaderna i kv Fredriksdal. En mer representativ entré till Sjöstaden från Skanstull/Gullmarsplan är önskvärd, särskilt som området i övrigt genomgått en genomgripande omvandling under senare år.

Ett av problemen med förnyelsen av kv Fredriksdal har varit närheten till värmeverket och de krav på skyddsavstånd detta medför. Staden, SL och Skanska har gemensamt återupptagit en tidigare framförd idé att förlägga en bussdepå till kvarteret. Denna skall ersätta befintlig depå i kv Persikan på Södermalm. I avtal mellan staden, SL och Stockholms läns landsting om förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar mm (bordlagt i Expln 2008-02-14) överenskommer parterna att staden skall överlåta en blivande tredimensionell fastighet inom kv Fredriksdal till SL för uppförande av en ny depå.

Ytterligare avskärmande kontorsbebyggelse krävs för att kunna bebygga den västra delen av programområdet med bostäder.

Inom västra delen av kv Fredriksdal och utanför skyddsområdet föreslås bostadsbebyggelse om 400-500 lägenheter. Upplåtelseformen blir troligtvis bostadsrätt. Fyra daghemsavdelningar planeras preliminärt inrymmas i projektet. Risk- och emissionsanalyser pågår dock för området och kan komma att påverka föreslagen exploatering.

Planering pågår också för ett effektivare nyttjande av kv Mårtensdal söder om Hammarby Allé. Här studeras olika lägen för en framtida 400 kV transformatorstation. Vidare planeras en ny gasblandningsstation förläggas till området. Denna ska bli försörja SL's bussdepå med fordonsgas. De inre delarna av kvarteret kommer således även fortsättningsvis att nyttjas för industriändamål. Diskussioner pågår dock om ny avskärmande kontorsbebyggelse mot Hammarby Allé. Kontoret avser återkomma till nämnden med en närmare redovisning av planerna för kvarteret.

Ekonomi/avtal

Som tidigare nämnts äger Skanska fastigheten Fredriksdal 8 och innehar Hammarby Gård 10 med tomträtt. Parterna skall upprätta exploateringsavtal med följande preliminära innehåll:



- Tomträtten till Hammarby Gård 10 skall dödas. Staden skall därefter i särskilt avtal överlåta en tredimensionell fastighet, i huvudsak belägen inom Hammarby Gård 10, till SL. Ersättningen regleras i huvudavtalet mellan staden, SL och SLL. Resterande fastighet (förutom SL's 3-D fastighet) säljs till Skanska.
- En viss del av föreslagen exploatering sker på stadens fastigheter Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1. Denna mark avses försäljas till Skanska.
- Skanska skall utföra och bekosta all exploatering inom projektet, förutom bussdepån. Avsikten är också att Skanska färdigställer allmän platsmarken inom planområdet (lokalgata samt kajpromenad) och överlåter denna till staden.

Det är för tidigt att göra uppskattningar av det ekonomiska utfallet för staden. En redovisning av detta, exploateringsavtalet och köpeavtalet med SL kommer att göras senast i samband med planutställningen. Kontorets preliminära bedömning är dock att projektet ger ett positivt netto för staden.

Måluppfyllelse

Kontoret anser sammanfattningsvis att projektet är positivt för staden ur många aspekter:

- 400-500 attraktiva lägenheter tillskapas på idag dåligt utnyttjad industri-mark.
- Förläggningen av bussdepån till kv Fredriksdal innebär att ca 800 lägenheter kan uppföras på den nuvarande platsen för bussdepån i kv Persikan på Södermalm.
- Programområdet saknar idag grönytor. När exploateringen är genomförd kommer växtlighet och grönska att anläggas på gårdar och gaturum.
- Befintlig kajpromenad framför kvarteret kommer att rustas och få en tydligare funktion som allmänt gångstråk längs vattnet.
- Bebyggelsen mot Hammarby Allé kommer att - tillsammans med kommande skärmbebyggelse i kv Mårtensdal – ge Sjöstaden en mer tilltalande entré från väster.

Slut