



Handläggare: Malin von Sicard
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 264 38
e-mail: malin.vonsicard@gfk.stockholm.se

2004-12-29

Dnr: 04-360-4114

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Utbyggnad av cirkulationsplats Hammarbyvägen, Mårtensdalsgatan
samt del av Textilgatan inom stadsdelen Södra Hammarbyhamnen.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Investeringsutgifter på 45 mnkr och investeringsinkomster om 1 mnkr enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av del av detaljplan för Fryshuset i enlighet med detta utlåtande.
3. Detta beslut justeras omedelbart

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

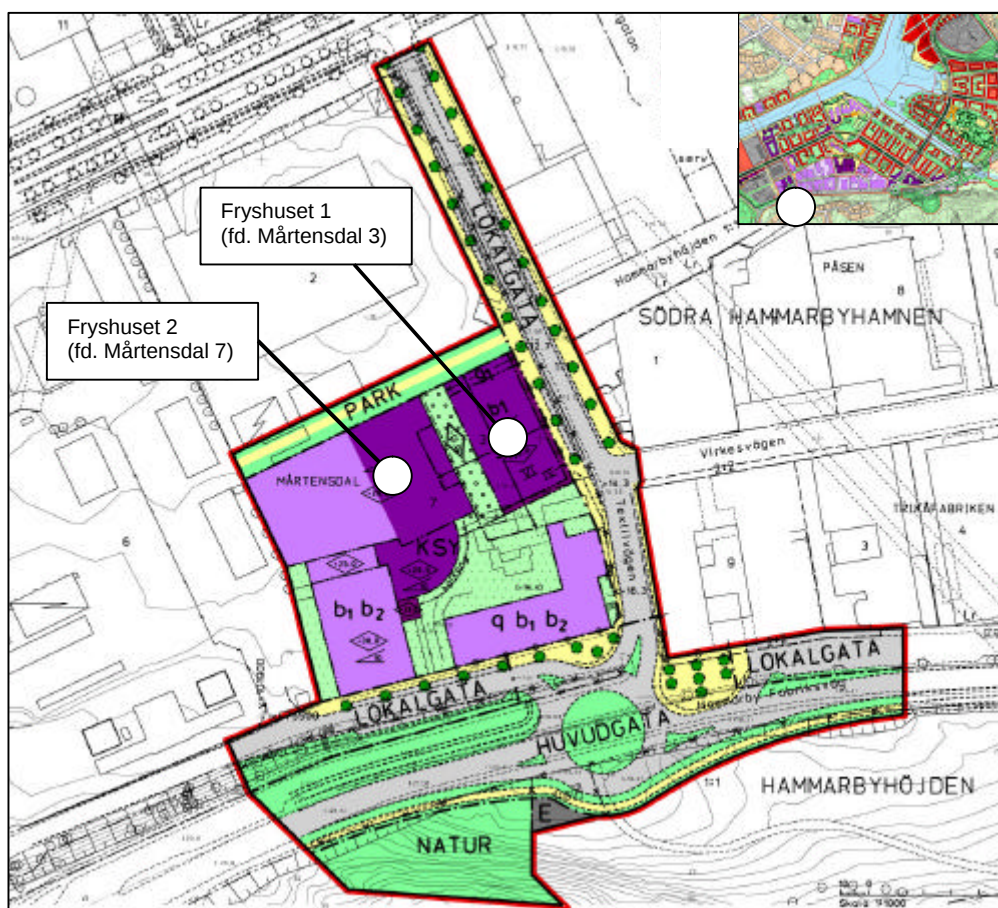
Detaljplanen för Fryshuset vann laga kraft under våren 2002. Detaljplanen möjliggör bland annat uppförande av kontor på fastigheten Fryshuset 1, som på sikt avses att säljas. Vidare syftar planen till att säkerställa Textilgatans sträckning, anläggandet av en cirkulationsplats vid korsningen Textilgatan/Hammarbyvägen samt att säkerställa Fryshusets verksamhet (utbildning och idrott) i kvarteret.

Del av Textilgatan har tidigare färdigställts, men dess anslutning till blivande cirkulationsplats vid korsningen Textilgatan/Hammarbyvägen/Mårtensdalsgatan har inte varit möjlig att utföra eftersom utbyggnaden kommer att kräva viss trafikavstängning. Södra Länkens öppnande har medfört att trafikmängderna i området minskat, framförallt på Hammarbyvägen. Det möjliggör fortsatt utbyggnad av cirkulationsplatsen. Enligt tidplan planeras arbetet med cirkulationsplatsen och de anslutande gatorna att påbörjas i april 2005. Ombyggnaden av cirkulationsplatsen bör vara klar i november 2005.

Kontoret avser att genomföra utbyggnad av cirkulationsplats Fryshuset samt anslutande delar av Hammarbyvägen, Mårtensdalsgatan och Textilgatan. Utgiften för detta arbete och utgifterna för hittills nedlagt arbete uppskattas till totalt 45 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund



Detaljplanekarta Fryshuset, Hammarby Sjöstad

Detaljplanen Mårtensdal 3 och 7 mm (fastigheterna heter idag Fryshuset 1 och 2) där Hammarbyvägen, Mårtensdalsgatan samt Textilgatan ingår, antogs våren 2002. Detaljplanen syftar bla till att säkerställa Textilgatans sträckning som en av de nya entrégatorna till Hammarby Sjöstad.

Fastigheten Mårtensdal 3 förvärvades av Staden år 2000, vilket innebär att all mark inom området nu ägs av Staden. Fastigheten Fryshuset 2 är

upplåten med tomträtt till SISAB. Den ombildade fastigheten Mårtensdal 3 (Fryshuset 1) avses på sikt att säljas, upplåts tillsvidare för parkeringsändamål till Stockholm Parkering.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

1996-09-05; SBN: Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad

2000-06-13; GFN: Beslut om förvärv och tomträttsupplåtelse i kv.Mårtensdal.

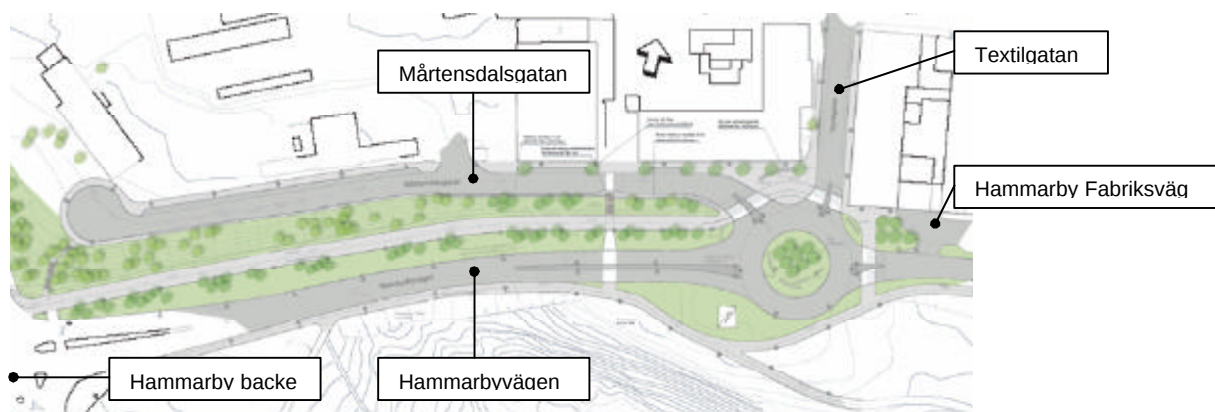
2001-06-12; GFN: Remissvar, detaljplan för Fryshuset, S-Dp 2000-06841-54.

2002-02-19; GFN: Genomförandebeslut del av textilvägen, del av detaljplan för Fryshuset.

2002-03-21; SBN: Detaljplan Fryshuset (Mårtensdal 3 och 7 mm) antagen, Dp 2000-06841-54.

Beskrivning av projektet

För att komma till/från Mårtensdalsgatan eller Textilgatan från/till Hammarbyvägen måste man idag åka på en parallell gata bredvid Hammarbyvägen. Tanken är att sammanbinda dessa gator i en cirkulationsplats. Den tidigare "parallellgatan" rivs och görs om till ett parkrum med ett gång- och cykelstråk i mitten. Det nya parkrummet ges en enkel utformning med gräsyta och träd. Nivåskillnaden mot Hammarbyvägen hanteras med granitkantsten i två etapper. Som kompletterande förbindelse mellan Mårtensdalsgatan och korsningen Hammarbybacken/Hammarbyvägen anläggs en trappväg i slänten. Den befintliga gång- och cykelvägen på södra sidan av Hammarbyvägen ges en delvis ny dragning och leds söder om den befintliga nätstationen som står vid cirkulationsplatsen. Därefter ansluter den till gång- och cykelvägar mot Hammarbyhöjden och Sickla. Vid nätstationen görs en infart och uppställningsplats för servicefordon. En signalreglerad gång- och cykelöverfart ordnas över Hammarbyvägen i anslutning till Fryshuset. Öster om cirkulationsplatsen ordnas en oreglerad gång- och cykelöverfart över Hammarbyvägen. Ett förhöjt hastighetsdämpande övergångsställe ordnas över Mårtensdalsgatan utanför Fryshuset. Textilgatan rustas upp från Virkesvägen till den nya cirkulationsplatsen. Den ges en körbanebredd på 7 m och får på ömse sidor cykelfält och gångbanor.



Genomförande och tidsplan

Utbyggnad och genomförande

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, dvs med andra etapper inom Hammarby Sjöstad. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm. Noggrann trafikplanering av trafikprovisorier krävs för att trafiken till- och från verksamheterna i Hammarby Sjöstad ska fungera under genomförandet.

Preliminär tidplan

Projektering av förfrågningsunderlag	kvartal 4, 2004
Genomförandebeslut, GFN	kvartal 1, 2005
Upphandling av entreprenör	kvartal 1, 2005
Byggstart	kvartal 2, 2005
Färdigställande	kvartal 2, 2006

Tidplanen förutsätter att genomförandebeslut kan fattas i huvudsak utan bordläggningar. Arbetena kommer i huvudsak att vara färdigställda till november 2005. Under 2006 beräknas de sista finplaneringsarbetena att färdigställas.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Projektet har inga negativa miljökonsekvenser.

Trafik

Cirkulationsplatsen blir en ny tydlig entré till Hammarby Sjöstad genom att cirkulationsplatsen knyter ihop Hammarbyvägen med Textilgatan och Mårtensdalsgatan, samt att Hammarby Fabriksväg ansluts med en utfart direkt till Hammarbyvägen. Cirkulationsplatsen ger möjlighet att ta sig både österut och västerut på Hammarbyvägen från Hammarby Sjöstad, via Textilgatan. Den nya cirkulationsplatsen innebär att tillgängligheten till Sjöstadens västra delar förbättras - Hammarby Gård, Proppen, Fryshuset och Mårtensdal. När cirkulationsplatsen vid Fryshuset är utbyggd kommer det att finnas två entréer för långa fordon (24-metersfordon) till Hammarby Sjöstads företagsområde. Det innebär att befintlig cirkulationsplats på Hammarbyvägen, vid Lugnets Allé, avlastas. Även 24-metersfordon till Betongindustri får en bättre trafiklösning än idag.

Vid cirkulationsplatsen ansluts utfart från Hammarby Fabriksväg direkt till Hammarbyvägen. Det är dock inte möjligt att ordna infart till Hammarby Fabriksväg från Hammarbyvägen. Trafikanter som kommer från Gullmarsplanshållet och ska till Hammarby Fabriksväg får istället köra via Virkesvägen och Heliosgatan. Trafiken på Hammarby Fabriksväg, delen Textilgatan-Heliosgatan, minskar därför något. Trafikmiljön utmed denna delsträcka kommer att bli bättre än idag, men körsträckan för att nå kvarteren blir något längre.

Trafiksäkerhet

Nuvarande in- och utfart från Hammarby Fabriksväg till Hammarbyvägen har låg trafiksäkerhetsstandard med dålig sikt. En cirkulationsplats i korsningen Hammarbyvägen-Textilgatan ger en mer flexibel och trafiksäker lösning. Gång- och cykeltrafiklösningarna förbättras på Hammarbyvägen, Textilgatan och Mårtensdalsgatan. Parkeringsfickorna utmed Mårtensdalsgatan förläggs på kvarterssidan för att gående ska slippa korsa gatan. Antalet parkeringsplatser minskar på Mårtensdalsgatan och Textilgatan i förhållande till dagens lösning. Detta för att kunna bygga en trafiksäker lösning med gångbanor och utrymme för cyklister. Många barn och ungdomar rör sig i anslutning till Fryshuset, vilket ställer höga krav på trafiksäkerheten. Parkeringsbehovet tillgodoses i dagsläget av befintliga parkeringsytor inom kvarteret och i framtiden med garagelösningar inom kvarteret.

Park

I och med att den tidigare ”parallellgatan” rivs och görs om till ett parkrum med ett gång- och cykelstråk tillskapas nya grönytor.

Ekonomi

Detaljplanen Fryshuset

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapats genom planläggningen. Markvärdet utgörs av tomträttsupplåtelse samt av priset vid försäljningen av Fryshuset 1. Priset vid en framtida försäljning är osäkert eftersom det beror på vad marknaden är beredd att betala för byggrätten ifråga. Stadens utgifter utgörs huvudsakligen av exploateringsutgifter. Ekonomiskt medför detaljplanen exploateringsutgifter om totalt ca 159 mnkr (inkl. Textilgatan och cirkulationsplats Fryshuset). Inkomsterna förväntas bli ca 110 mnkr. Sammanlagt ger detta ett underskott på ca 49 mnkr. Ekonomin måste dock ses i ett större sammanhang då gatorna och cirkulationsplatsen betjänar hela stadsdelen, men utgör en stor utgiftsandel i detta delprojekt.

Textilgatan – del av detaljplan Fryshuset

Del av Textilgatan har tidigare färdigställts. Genomförandebeslut togs i GFN i februari 2002. Projektet ingick som en del av exploateringsekonomin för Fryshuset, och exploateringsutgifterna uppgick till ca 30 mnkr samt inkomsterna till 5 mnkr.

Cirkulationsplats, Fryshuset – del av detaljplan Fryshuset

Projektet ingår i exploateringsekonomi för Fryshuset.

De sammanlagda investeringsutgifterna för cirkulationsplats Fryshuset beräknas till ca 45 mnkr, varav ca 2 mnkr är upparbetat. Stadens utgifter utgörs huvudsakligen av utgifter för utredning och projektering samt utgifter för anläggande av gator och parker.

Utöver de 2 mnkr som är upparbetade belastas 2005 års investeringsbudget med 31 mnkr och 2006 års budget med 12 mnkr, varav ca 1 mnkr beräknas återföras från Stockholm Vatten.

Grönytona inom området ökar något. Standard på gång- och cykelytor förbättras vilket underlättar drift och skötsel av området. Projektet medför totalt sett marginellt ökade driftkostnader jämfört med nuvarande.

Projektet medför kapitalkostnader om ca 3,5 mnkr/år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den kalkyl som ligger till grund för uppskattning av utgifterna för gatu- och parkanläggningsarbetena i exploateringskalkylen är beräknad utifrån genomförda arbeten, utredningar, planhandlingar och programhandlingar. Säkerheten bedöms som tillfredsställande.

Ekonomi - Arbetena med cirkulationsplatsen vid Fryshuset medför ledningsomläggningar för Stockholm Vatten vilket innebär att de ska ta en del av anläggningsutgiften. Hur stor denna inkomst blir är idag oklart. Avtal med Stockholm Vatten ska skrivas.

Tekniska förutsättningar - Provisorier under byggtiden håller på att utredas. Behov av provisorier bedöms för att klara trafik och transporter till och från verksamheterna i området. Större evenemang på Fryshuset kommer att beaktas. Omfattning av ledningsomläggning för Fortum Distribution och Stockholm Vatten är osäkra. Slutlig bedömning görs i samband med byggnationen, när ledningarna schaktats fram.

Tidsplan - Tidsplanen förutsätter att genomförandebeslut kan fattas i huvudsak utan bordläggningar för att anläggningsarbetena ska kunna komma igång senast under april månad. Tidsplanen är delvis styrd av Fortums arbeten som medför urkoppling av ledningar samt att Stockholm Vatten ska utföra ledningsreovering innan Gatu- och fastighetskontorets arbeten kan påbörjas. Större evenemang på Fryshuset kan påverka tidsplanen.

Samråd

Samråd med stadsdelsförvaltningen, drift- och underhållsbyrån samt tillgänglighetsprojektet har skett bl.a. i samband med granskning av programhandlingar.

Kontorets synpunkter och förslag

Enligt upprättad tidplan skall utbyggnaden av cirkulationsplats Fryshuset samt anslutande delar av Hammarbyvägen, Mårtensdalsgatan och Textilgatan i princip vara klar i november 2005, vilket förutsätter att arbetena kommer igång senast under april månad. Det är viktigt att projektet inte försenas eftersom trafikmängden i korsningen kommer att öka från och

med år 2005/2006, i och med utbyggnaden av västra Sjöstaden. Kontoret föreslår därför att del av detaljplanen för Fryshuset genomförs i enlighet med detta utlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 45 mnkr. och investeringsinkomster om 1 mnkr.

SLUT