



Handläggare: Anna Haag
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 93
anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

2000-05-10

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för Fryshuset (del i Hammarby Sjöstad) inom stadsdelen
Södra Hammarbyhamnen i Stockholm, S-Dp 2000-06841-54**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan för Fryshuset, Hammarby Sjöstad, har remitterats till gatu- och fastighetskontoret. Remisstiden varar fram tom 29 juni 2001. Förslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en ny sex-vånings kontorsbyggnad på fastigheten Mårtensdal 3 i det nordöstra hörnet. Vidare syftar planen till att säkerställa Textilvägens sträckning som en av de nya entrégatorna till Hammarby Sjöstad, samt Fryshusets verksamhet (utbildning- och idrottsverksamhet) i kvarteret.

Gatu- och fastighetskontorets medverkan i detaljplanearbetet medför att synpunkter har framförts under hand. Dock finns det delar i planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Utfartsförbud bör markeras från fastighet mot cirkulationsplatsen. Då kostnaderna för cirkulationsplatsen beräknas bli höga bör utformningen studeras ytterligare.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har remitterat ett förslag till detaljplan för Fryshuset (del i Hammarby Sjöstad) inom stadsdelen Södra Hammarbyhamnen i Stockholm, S-Dp 2000-06841-54. Remisstiden varar tom 29 juni 2001. Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanearbetet "Hammarby Sjöstad. Program för detaljplaneläggning augusti 1996".

Befintliga förhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Mårtensdal 3 och 7. Dessutom ingår Textilvägen och den blivande cirkulationsplatsen med anslutningar vid Hammarby Fabriksväg. Området är ungefär 2,6 ha till ytan. All mark inom området ägs av staden men fastigheten Mårtensdal 7 är upplåten med tomt-rätt till SISAB. (Staden förvärvade fastigheten Mårtensdal 3 av Wihlborg Fastighets AB helägda dotterbolag Pionen AB varefter SISAB förvärvade Fryshusets byggnader och marken uppläts med tomträtt). Den nyligen ombildade fastigheten Mårtensdal 3 avses på sikt att säljas.

Gällande detaljplan för större delen av området anger industriändamål för kvartersmarken. Inom kvarteret finns idag en större industribyggnad, byggd i slutet av 1940-talet, där Fryshuset idag har sin verksamhet. Fryshuset har främst ungdomsverksamhet inom idrott, musik och dans. Idag rymmer byggnaden bland annat repetitionslokaler, danssal, bollplaner samt restaurang. Nu pågår en utveckling av verksamheten för att i större utsträckning omfatta utbildnings- och idrottsverksamhet. En tillbyggnad är under uppförande för att inrymma det utökade lokalbehovet. En tidigare tillbyggnad gjordes i början av 90-talet för att Fryshuset skulle kunna flytta hit sin verksamhet från Norra Hammarbyhamnen. Den ursprungliga byggnaden anses ha en positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde enligt Stadsmuseets inventeringar. Inom planområdet finns även ett kontorshus från mitten av 1940-talet, tillbygd på 50-talet, som inrymmer kontors- och utbildningslokaler. Byggnaden är enligt Stadsmuseet klassad som särskild värdefull från historisk, konstnärlig eller miljömässig synpunkt.

Planförslag

Befintliga byggnader och verksamheter i kvarteret bibehålls i huvudsak i förslaget. Både den större industribyggnaden från 40-talet, där Fryshuset idag har delar av sin verksamhet, och kontorshuset från 40- och 50-talet får skyddsbestämmelser i detaljplanen. Byggnaderna får inte rivas eller till sitt yttre förvanskas. Markanvändningen för fastigheterna ändras från industri till kontor, utbildning och idrott. En mindre envåningstillbyggnad från 70-talet, intill det befintliga kontorshuset föreslås rivas för att lösa in- och utfart för lastning och lossning till Fryshuset. I det nordöstra hörnet av kvarteret föreslås ett nytt kontorshus i sex våningar. De två översta våningarna något indragna, så att byggnadsvolymen anpassas till omkringliggande, lägre byggnader, främst vid Textilvägens anslutning till Hammarby Farbiksväg.

Karta över fastigheterna Mårtensdal 3 och 7 mm

Parkeringen för verksamheterna löses i ett gemensamt garage, främst under den nya kontorsbyggnaden. Fryshusets parkeringsbehov för den dagliga verksamheten beräknas kunna lösas i garaget. Viss verksamhet i Fryshusets regi, såsom basketmatcher och rockgalor, kräver större antal platser, som inte kan lösas inom kvartersmark. Lastning och lossning till Fryshusets nya tillbyggnad, där bland annat matsal och kök kommer att finnas, sker med servitut över den nya kontorsfastigheten. Infart sker genom en portik i kontorsbyggnaden.

Textilvägen blir en av de nya entrégatorna till Hammarby Sjöstad. Därför breddas gatan i förslaget, för att kunna inrymma gångbanor, cykelkörfält samt kantstensparkering på båda sidor om körbanan. Även den planerade cirkulationsplatsen (med anslutningar) i korsningen med Hammarby Fabriksväg ingår i planområdet.

Kollektivtrafikförsörjningen till området består idag främst med buss: linje 150, Gullmarsplan - Jarlaberg och linje 74 Södra Hammarbyhamnen – Södersjukhuset – Fridhemsplan. Avståndet till tunnelbanestationen vid Gullmarsplan är ca 700 meter. Spårvägen till Hammarby Sjöstad är under utbyggnad och beräknas vara i drift hösten 2002. Hållplats kommer då att finnas där Textilvägen ansluter till Hammarby Allé.

S

Ett område i norra delen av planområdet avsätts som parkmark. Det är en del i det park- / gång- och cykelstråk som löper genom hela Södra Hammarbyhamnen.

Konsekvenser

Ekonomiska

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Såväl upplåtelse av mark med tomträtt som förvärv av mark med äganderätt är aktuell inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse samt av priset vid försäljning. Priset vid en försäljning är osäkert eftersom det beror på vad marknaden är beredd att betala för byggrätten ifråga.

Stadens kostnader utgörs huvudsakligen av exploateringskostnader, vilket avser kostnader för utredning, projektering, fastighetsbildning mm samt kostnader för anläggande av gator och parker.

Ekonomiskt medför planförslaget exploateringskostnader om ca 126 Mkr. Intäkterna förväntas bli ca 120 Mkr. Sammanlagt ger detta ett underskott på ca 6 Mkr. Den nya cirkulationsplatsen på Hammarby Fabriksväg är en stor investering som skapar ett underskott i denna plan, man bör därför studera utformningen ytterligare.

Miljö

I samband med grävning inom fastigheten upptäcktes markföroreningar. Utgrävning och bortforsling har skett av förorenade massor. Det kan finnas föroreningar kvar i marken under befintliga, lägre byggnader som på sikt ska rivas. Dessa massor kontrolleras när marken blir tillgänglig.

Enligt miljöprogram för Stockholm, MP 2000, får den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiga 55 dB(A) utanför fönster till undervisningslokaler eller på skolgård/utevistelsezoner och ljudnivån inomhus får ej överskrida 30 dB(A). Den bedömda trafikmängden på Hammarby Fabriksväg år 2010 innebär att den ekvivalenta trafikbullernivån överstiger 55 dB (A) vid mest exponerad fasad. Däremot kommer skolgården att få en ekvivalent trafikbullernivå som understiger 55dB(A). Ekvivalent trafikbullernivå inomhus bedöms överstiga 30dB(A) innanför de mest bullerexponerade fasaderna. För att uppnå godtagbara ljudnivåer inomhus ska ljudklassade fönster väljas i nybyggnad. I de befintliga husen, som är av kulturhistoriskt värde, skall bullerdämpande åtgärder utföras på insidan, så att fasaderna inte förvanskas. Vidare kan planlösningen anpassas så att lärosalar har åtminstone något fönster som vetter mot en "tyst sida". I de befintliga byggnaderna ut mot Hammarby Fabriksväg kan detta vara svårt då befintliga husdjup är mycket stora (främst i Fryshuset). Å andra sidan är de lokaler som ligger i denna del avsedda som repetitionslokaler och inte som traditionella undervisningslokaler.

Hammarby Fabriksväg är idag en primär transportled för farligt gods. När Södra Länken öppnas för trafik år 2003 kommer den att ersätta Hammarby Fabriksväg som primär transportled för farligt gods. Detta innebär att endast små mängder farligt gods kan komma att transporteras på Hammarby Fabriksväg, troligtvis är det bensin till drivmedelsstationer i närområdet.

Kontorets synpunkter

Utfartsförbud bör markeras från fastighet mot cirkulationsplatsen. Ekonomiskt medför planförslaget exploateringskostnader om ca 126 Mkr. Intäkterna förväntas bli ca 120 Mkr. Sammanlagt ger detta ett underskott på 6 Mkr. Den nya cirkulationsplatsen på Hammarby Fabriksväg är en stor investering som skapar ett underskott i denna plan, man bör därför studera utformningen ytterligare.

För den som vill se detaljplaneförslaget i sin helhet vänligen kontakta handläggaren Anna Haag, tel 508 262 93 eller mail anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

SLUT