

Handläggare
Stina Bäckström
Telefon 08-508 27 256**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Godsfinkan 1 m.m. i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen (kontor, skola)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Martin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att bekräfta pågående skolanvändning i en av de tre befintliga byggnaderna inom fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby Sjöstad. I likhet med gällande plan föreslås även fortsatt kontorsanvändning i övriga två byggnader medges. Godsfinkan 1 markanvisades av exploateringsnämnden den 23 augusti 2023 till S:t Erik markutveckling avseende en planändring från industri och kontor till skola och kontor. S:t Erik markutveckling innehar sedan tidigare tomträtten.

Hammarby Sjöstad är en tätbefolkad stadsdel vars grönytor och parker utnyttjas frekvent och utsätts för hårt slitage. En del av Bröderna Hedlunds park i norra delen av planområdet arrenderas idag för skolgårdsändamål. En viktig del i planarbetet är att utreda hur ytor inom den egna fastigheten bättre kan nyttjas till elevernas fördel, för att minska användningen av parkmark som friyta för eleverna. En annan viktig fråga som planarbetet ska klargöra är hur angöring till byggnaderna kan lösas på ett yteffektivt och säkert sätt.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till att säkra tillgången på skolplatser i en tät stadsdel med många barn. Planarbetet ger också möjlighet att utreda förutsättningarna för en högkvalitativ skolgårdsyta inom den begränsade kvartersmarken.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

Stadsbyggnadskontoret

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fortsatt skolanvändning i en av de befintliga byggnaderna inom fastigheten Godsfinkan 1. Syftet är också att söka lösningar för att säkerställa högkvalitativa skolgårdsytor genom ett effektivt markutnyttjande. Planens syfte är även att fortsätta med kontorsskolanvändning i två av byggnaderna inom planområdet.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 6700 m² varav cirka 5000 m² utgör tomträtt inom fastigheten Godsfinkan 1 och resterande del utgör yta på allmän platsmark planlagd som park inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Pågående detaljplaner i området

Planarbete pågår för Sjöstadshöjden, dnr 2016-13579. Planområdet är beläget några hundra meter söder om Godsfinkan 1 och föreslår cirka 500 nya bostäder, kontor, hotell, förskola m.m. Planen har varit på samråd.

Gällande detaljplaner

För Godsfinkan 1 gäller detaljplan Pl 8371 från 1987 som medger industri- och kontorsskolanvändning. Ingen genomförandetid återstår. För de friytor som är markupplåtna på allmän plats gäller detaljplan

Dp 2003-03523-54 från 2004, där marken är planlagd som park.
Ingen genomförandetid återstår.

Under en liten del av nordöstra hörnet av Godsfinkan 1 är utbredningsområdet för den nya tunnelbanans arbetstunnel beläget. ÄDp 2014-18909 för tunnelbanan fick laga kraft 2019-09-16 och genomförandetiden slutar 2024-09-16.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Vattennära Hammarby Sjöstad byggdes ut som en kvartersstad med utpekad miljöprofil under tidigt 2000-tal. Från Hammarby Sjöstad till Hammarbyhöjden och Björkhagen löper ett strategiskt samband. Det är angeläget att förbättra kopplingarna mellan Hammarby Sjöstad, Gullmarsplan och Södermalm. När tunnelbanan byggs ut med en ny station vid Luma förbättras förutsättningarna för resande, vilket möjliggör ytterligare kontorsetableringar i stadsdelen.

Enligt utbyggnadsstrategin ska staden tillvarata den långsiktiga stadsutvecklingspotentialen för att säkerställa en hållbar utveckling. Mindre omfattande stadsbyggnadsinsatser kan ha stor betydelse för att höja attraktiviteten på kort sikt.

Stockholms byggnadsordning

Hammarby Sjöstad karaktäriseras som tät blandstad i byggnadsordningen. Vägledningen är att offentliga rum ska utformas på ett tåligt sätt som medger flexibel användning och uppdatering för framtida tekniska lösningar samt att skapa en rumsligt integrerad stad genom att i planeringen säkerställa tillgången till mötesplatser som torg och parker.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden beslutade den 24 augusti 2023 att markanvisa fastigheten Godsfinkan 1 till S:t Erik markutveckling för att möjliggöra en ny detaljplan med avsikt att pröva en detaljplaneändring från industri och kontor till skola och kontor.

Nuvarande förhållanden

Markanvändning

Godsfinkan 1 omfattar tre kontorsbyggnader ovan mark, uppförda i mitten av 1980-talet. Byggnaderna är fem till sex våningar höga

men skillnader i marknivå gör att de i realiteten har samma byggnadshöjd. Öster om Hus 1 finns ett skyddsrum under mark. I Hus 3 bedrivs sedan 2015 grundskoleverksamhet med tidsbegränsat lov för 360 elever. I Hus 1 och Hus 2 finns kontorslokaler vilka idag är delvis uthyrda och delvis vakanta. Den obebyggda marken inom fastigheten nyttjas delvis för markparkering och angöring, delvis som en inhägnad skolgård tillhörande skolan i Hus 3.



Bilden visar nuvarande fördelning av ytor inom planområdet med de tre huskropparna. Blå linje: Parkering och angöring, Godsfinkan 1. Grön linje: Skolgårdsytor, Godsfinkan 1. Röd linje: Arrenderad skolgårdsyta (parkmark, del av Hammarbyhöjden 1:1).

Stadsbild och karaktär

Planområdet är beläget i Hammarby Sjöstad, precis söder om Luma torg. Stadsdelen byggdes ut som en kvartersstad med miljöprofil i början av 2000-talet. En tät blandstad med tät bebyggelse i halvslutna kvarter som öppnar sig mot parker och vatten. En fem-sjuvåningsskala råder i området och en central bred huvudgata, Hammarby Allé, löper genom området. Genomgående parkstråk ger bostadsnära grönytor.

Godsfinkan 1 skiljer sig i karaktären till omkringliggande byggnader då byggnaderna är en del av en äldre plan från slutet av 1980-talet under vilken tid de också uppfördes.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom Påsen 15, strax söder om Godsfinkan 1, är gulklassad på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av

visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden är ursprungligen en transformatorverkstad från 1940-talet och används idag som bostäder och kontor. Klassningen bedöms inte ha någon påverkan på planområdet, som främst berör invändig utveckling av befintlig bebyggelse.

Trafik och kollektivtrafik

Hundra meter norr om planområdet ligger Lumatorget, där tvärbanan stannar liksom buss 74/96 mot Hornsberg och Sickla Udde. När den nya tunnelbaneutbyggnaden står klar kring 2030 öppnar en tunnelbanestation vid Luma. Gång- och cykelstråket Heliosgången passerar precis öster och söder om planområdet. Godsfinkan 1 angörs idag med bil via Heliosgatan och backrörelse sker inom fastigheten. På fastigheten finns idag cirka 20 markparkeringsplatser, vilka hyrs ut till kontorshyresgäster och närboende.

Miljö

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen. Det är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Status för Strömmen är otillfredsställande med målsättningen att god kemisk och ekologisk status ska uppnås till 2039, med vissa undantag.

Störningar och risker

Både miljö kvalitetsnormen för luft och de nivåer som anges i miljömålet Frisk luft klaras för planområdet.

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Hammarby Allé och Heliosgatan. Ljudnivån på befintlig skolgård är mellan 45-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Bullernivån i Bröderna Hedlunds park är mellan 45-50 dBA. Eftersom riktvärdet 50 dBA klaras inom större delen av skolgården är bedömningen att ingen bullerutredning behöver tas fram inom planarbetet.

I södra delen av planområdet finns enligt stadens skyfallskartering områden där vatten samlas vid skyfallsregn, med ett maxdjup om 0,4 meter. En skyfallsutredning ska tas fram som visar planens lämplighet ur ett skyfallsperspektiv.

Teknisk försörjning

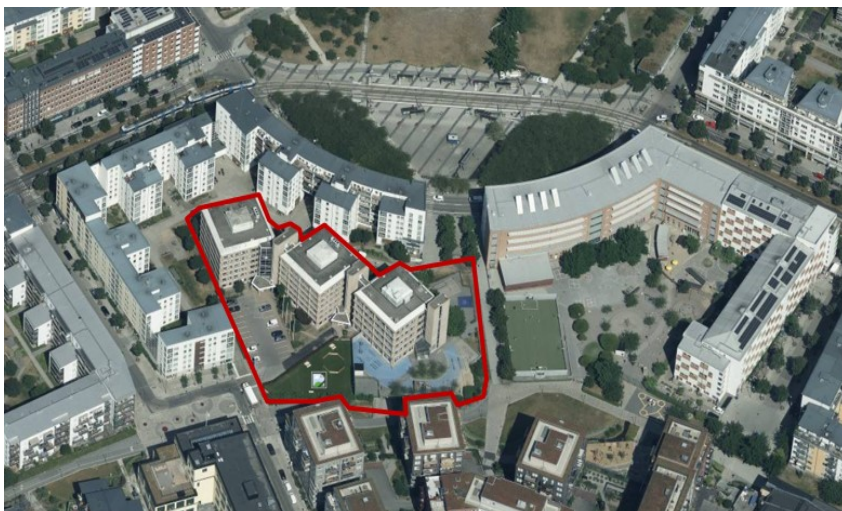
Fastighetens befintliga byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet och erforderliga ledningar finns framdragna. Sophämtning sker med manuell tömning.

Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

S:t Erik markutveckling, som innehar tomträtt på fastigheten Godsfinkan 1, önskar bekräfta den pågående grundskoleverksamhet som sedan 2015 bedrivs i Hus 3 med tidsbegränsat bygglov.

Inom ramen för planarbetet ska det studeras hur fastigheten kan planeras på bästa sätt för att möjliggöra högkvalitativa utemiljöer för de cirka 350 grundskolelever som inryms i byggnaden. Genom att minska antalet markparkeringsplatser och lösa angöringsbehovet utanför fastighetsgränsen, så möjliggörs en trygg och säker skolmiljö. Utgångspunkten är att skolgården ska inrymmas inom den egna fastigheten. Övriga behov för kontor och skola, som till exempel angöring och cykelparkering, ska också studeras och lösas på bästa sätt.



Bilden som visar de tre byggnaderna inom fastigheten Godsfinkan 1 samt den del av Bröderna Hedlunds park som idag upplåts med arrende för skolgårdsändamål.

Arkitektonisk idé

Inom ramen för planarbetet ges möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring fastigheten Godsfinkan 1 och Bröderna Hedlunds park och anpassa miljöerna efter behov och omgivning. Den arkitektoniska idén grundar sig i att bibehålla befintliga byggnader och anpassa utomhusmiljöerna bättre efter behov och omgivning. En flexibel användning av tomten eftersträvas med högkvalitativ

programmering av de begränsade ytorna, som också allmänheten kan ha tillträde till utanför skoltid.



Ortofoto över Godsfinkan 1 och närområdet, med Luma torg i norr och Sjöstadsskolan i öster.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

Inom ramen för detaljplanen ses ytorna inom fastigheten över i syfte att använda marken effektivt och skapa en miljö med skolelevernas bästa i fokus. Utgångspunkten är att minska antalet markparkeringsplatser och lösa angöringsbehovet utanför fastighetsgränsen så att en trygg och säker skolmiljö kan säkerställas. Genom att frigöra angörings- och parkeringsytor kan friytan öka, vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

En genomtänkt angöringslösning bidrar också positivt till närområdet som innehåller flera trånga angöringsutrymmen på angränsande fastigheter. Ett helhetsgrepp om frågan kan ge en tryggare stadsmiljö ur trafiksynpunkt.

Under planarbetet kommer en barnkonsekvensanalys att tas fram, vilken föreslås omfatta bland annat en dialog med skolbarn i området. Ur jämställdhetsperspektiv är det viktigt att säkerställa att både flickor och pojkar ges samma möjlighet att uttrycka sin åsikt och att medskicken från rapporten tas omhand i utformningen av lokaler och skolgård.

Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen innebär ändrad användning och invändiga förändringar inom befintliga byggnader, varför påverkan på upplevelsen av den offentliga miljön kan väntas bli begränsad då ingen på- eller utbyggnad sker.

Trafik, tillgänglighet och mobilitet

Angöring till fastigheten sker idag via Heliosgatan och backrörelse sker på markparkeringsytan söder om Hus 1. Hus 3, som utgör annex till Sjästadsskolan, nås inte tillgängligt med bil utan angöring löses via Sjästadsskolan. Situationen kommer att behöva ses över inom ramen för planarbetet i syfte att säkerställa en säker skolmiljö och ett effektivt markutnyttjande, samtidigt som avståndskrav och tillgänglighet klaras. Mellan Hus 2 och Hus 3 är det idag halvtrappor på grund av olika våningshöjder som idag inte är tillgängliga. Om man ska kunna röra sig mellan huskropparna behöver tillgängligheten studeras närmre.

Hus 3 används idag som skola vilket innebär att planförslaget inte genererar några tillkommande cykelresor för denna byggnad. Planförslaget innebär att skolans behov av cykelparkeringsplatser kan inrymmas på kvartersmark inom Godsfinan 1.

Antalet nya bilresor till följd av detaljplanen bedöms bli mycket få. Den nya angöringslösningen innebär något fler fordonsrörelser kring fastigheten för sophämtning och leveranser, som idag sker via Sjästadsskolan och därifrån med manuell hantering. Föreslagna användningar pågår redan i byggnaderna och innebär inga ökade resor. Antalet markparkeringsplatser på fastigheten föreslås minska, till förmån för skolgårdtytor.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planarbetet ska utreda om Bröderna Hedlunds park bör återgå till parkmark efter avslutat arrende för skolgårdsändamål. För allmänheten skulle det innebära ett parktillskott, vilket är särskilt positivt i en stadsdel med tät bebyggelse och högt slitage på grönytor.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Marken inom fastigheten är hårdgjord idag och det finns platser där skyfallsvatten samlas. En skyfallsutredning ska tas fram under planarbetet som säkerställer att gällande krav följs. En dagvattenutredning ska tas fram som visar hur planförslaget påverkar

vattenförekomstens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet och bedömningen är att planförslaget inte kommer att medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eftersom ingen ytterligare bebyggelse föreslås.

Avseende buller klaras riktvärdet 50 dBA inom större delen av skolgården.

Inom fastigheten samt i planområdets närhet finns verksamheter som kan ha orsakat förorening i mark och grundvatten. Föroreningssituationen ska utredas som en del i planarbetet.

Inga riskkällor med bäring på brandrisk har identifierats i närheten av aktuellt planområde som bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer.

Teknisk försörjning

I stort bedöms den tekniska försörjningen bli oförändrad med planförslaget eftersom planen omfattar befintliga byggnader. Sophämtning innebär ingen teknisk anläggning eftersom den sker med manuell tömning av kärl.

Planprocess

Process

Planprocessen innebär en prövning av om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvaret.

Kulturhistoriska konsekvenser bedöms inte bli aktuella eftersom planförslaget primärt berör befintliga byggnader och ingen större till- eller påbyggnad föreslås.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Start-PM	maj 2024
Samråd	december 2024
Granskning	september 2025
Antagande SBN	december 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Kontoret ser positivt på möjligheten att genom planförslaget framtidssäkra den pågående skolverksamheten i Hus 3 samt att fortsatt medge kontor i övriga två byggnader. Hammarby Sjästad är en tätbefolkad stadsdel med många barn och behovet av skolplatser på grundskolenivå är stort. Den nya detaljplanen gör det möjligt att ta ett helhetsgrepp kring markytorna på fastigheten och optimera dessa för den tänkta användningen. Friyta för eleverna är en fråga att utreda under planarbetet och potential finns att minska antalet bilparkeringsplatser inom fastigheten till förmån för en större skolgård, vilket ligger i linje med stadens mål.

Andra frågor inom planarbetet är att studera och lösa angöring till fastigheten på ett säkert och effektivt sätt i enlighet med gällande krav, liksom att utreda hur markföreningar inom planområdet kan omhändertas. Idag upplåts parkmark norr om Godsfinkan 1 som friyta till den pågående skolverksamheten, och stadens önskemål är att skolgården i första hand inryms inom kvartersmarken så att parkmark kan komma allmänheten till del i ett område där parkslitage är stort.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT