

**Handläggare**  
Zsolt Juhász  
Telefon 08-508 27 418**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Godsfinkan 1 i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen (skola, kontor)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörAnna Lina Axelsson      Anna Lina Axelsson  
tf. 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att planbeskrivningen förtydligas gällande friytor och skolgårdsytor. Även områdets bebyggelsekaraktär ska tydligare beskrivas i planbeskrivningen med stöd av antikvarisk kompetens, och viktiga karaktärsdrag som bör bevaras ska lyftas fram. En utredning avseende eventuella markföreningar ska genomföras, och en avfallshanteringsutredning ska tas fram.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till att säkra tillgången på skolplatser i en tät stadsdel med många barn.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att säkerställa planstöd för befintliga byggnader inom fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby sjöstad och säkerställa att de ursprungliga byggnadernas huvuddrag och volym bibehålls samt möjliggöra skolanvändning i en av dessa byggnader. Syftet är också att verka för en så stor skolgårdsyta som möjligt för eleverna genom ett effektivt markutnyttjande. Utöver detta är syftet att fortsatt medge kontorsanvändning i alla tre befintliga byggnader samt att säkerställa fortsatt planstöd för tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården - Söderort som gäller inom del av planområdet, genom överföring av bestämmelser i ÄDp 2014-18909 till denna detaljplan.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet omfattar cirka 6700 kvadratmeter varav cirka 5000 kvadratmeter utgör tomträtt inom fastigheten Godsfinkan 1. Resterande del utgör allmän platsmark planlagd som park inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning.

### Pågående detaljplaner och program i området

I planområdets närhet pågår planarbete för:

- Sjöstadshöjden, dnr 2016-13579, cirka 500 bostäder, kontor, hotell, förskola m.m. Planen är i planskede.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

### Gällande detaljplaner

- För Godsfinckan 1 gäller detaljplan Pl 8371 från 1987 som medger industri- och kontorsanvändning. 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 arbetstunneln av den nya blåa tunnelbanelinjen till Nacka beläget. Detaljplanen är ÄDp 2014-18909. Ingen genomförandetid återstår.

### **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 beskriver 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**

Godsfinkan 1 omfattar tre kontorsbyggnader ovan mark, uppförda i mitten av 1980-talet och är gestaltade av Robert Larsson Arkitektkontor. 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. Det tillfälliga lovet förlängdes hösten 2024 till 2030. I Hus 1 och Hus 2 finns kontorslokaler vilka idag är delvis uthyrda. Den obebyggda marken inom fastigheten nyttjas för markparkering, angöring och, inhägnad skolgård till tillhörande skola 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).*

Planområdet är beläget i Hammarby Sjöstad, söder om Lumaparken. 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 då de också uppfördes.

Hundra meter norr om planområdet ligger Lumaparken, 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.

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.

Planområdet utsätts för trafikbuller främst från Hammarby Allé och Heliosgatan, men riktvärdet för ljudnivåer på skolgårdar, som är 50 dBA, klaras inom större delen av skolgården.

I södra delen av planområdet finns enligt stadens skyfallskartering områden där vatten samlas vid skyfallsregn, med ett maxdjup om 0,4 meter.

## **Planförslaget**

### **Planens innehåll**

Godsfinkan 1 är bebyggd sedan slutet av 1980-talet med tre sammanhängande byggnadsvolymer i fem-sex våningar och innebär ändrad användning från kontor till skola. Planen innebär att de delar av byggnaderna som idag är planstridiga ges byggrätt och att skolanvändning medges i den byggnad där den idag bedrivs. I planen föreslås en ny komplementbyggnad i en våning för sophantering och förråd i fastighetens sydvästra hörn. Syftet med den fristående placeringen i denna del är att trygga en säker skolmiljö och undvika backrörelser med stora fordon på kvartersmarken samt maximera ytor inom fastigheten som kan utnyttjas som skolgård. Inom ramen för detaljplanen föreslås en omDispositionering och förändring av markanvändningen på den obebyggda delen av fastigheten genom att majoriteten av de befintliga markparkeringsplatserna ersätts av skolgårdsyta. Kontorsanvändning föreslås även framöver medges i samtliga av de befintliga tre huvudbyggnaderna inom Godsfinkan 1.



*De tre volymerna på fastigheten är asymmetriskt placerade och deras uttryck speglar sin samtid och bryter av mot den omgivande nyare bebyggelsen.*



*Illustrationsplan med husnumreringar (Cedervall ark.)*

Komplementbyggnaden får en modern utformning med ett uttryck som speglar de omgivande byggnaderna. Detta uppnås genom en enkel volym med pulpettak samt ett uttryck i material, fasaddetaljer och kulör som samspelar med och svarar mot uttrycket i omgivande byggnader. Befintliga byggnader mot Heliostorget har tegel och putsade fasader, och där finns även fasader med inslag av trä. Detaljplanen föreslår inga yttre förändringar av de befintliga byggnaderna, utöver ett nytt skärmtak vid den nordligaste byggnadens befintliga entré. Taket föreslås få samma gestaltning och material som skärmtaken vid de övriga två entréerna

För att klara GYF-krav (grönytefaktor) utformas komplementbyggnadens tak som växtbäddstak.

#### Arkitektonisk idé

Byggnadernas fasadmaterial är huvudsakligen betongelement. Volymerna speglar sin samtid och tidens rådande ideal. Husens placering i förhållande till varandra, den jämna takhöjden och de karakteristiska trapphusen liksom fasaden med fasade betongelement är bärande för karaktärsuttrycket.

#### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att planbeskrivningen kompletteras och justeras gällande friytor och skolgårdsytor. Även områdets bebyggelsekaraktär ska tydligare beskrivas i planbeskrivningen med stöd av antikvarisk kompetens, och viktiga karaktärsdrag som bör bevaras ska lyftas fram. En utredning avseende eventuella markföreningar kommer att genomföras och en avfallshanteringsutredning kommer att tas fram.

#### Planförslagets konsekvenser

##### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att fler barn får fortsatt tillgång till ändamålsenliga skollokaler, vilket inte varit möjligt utan aktuellt planförslag, då skolverksamhet i Hus 3 bedrivits med tillfälligt lov. Planförslaget möjliggör omDispositionering och annan användning av kvartersmarken setts över, vilket lett till att majoriteten av dagens parkeringsplatser föreslås utgå och ersättas av bland annat ny skolgårdsyta om permanent skolverksamhet inryms i Hus 3. På detta sett ökar också friytan per elev ökar vilket är positivt. Skolverksamheten i Hus 3 utgör komplement (annex) till Sjöstadsskolan, varför även huvudbyggnadens skolgård genom samnyttjande bör kunna användas vid vissa raster även av eleverna lokaliserade i denna byggnad.

##### Arkitektur och gestaltning

Detaljplanen innebär ändrad användning och inga yttre förändringar av byggnaderna. varför påverkan på upplevelsen av den offentliga miljön kan väntas bli begränsad då ingen på- eller utbyggnad sker.

##### Trafik och mobilitet

Behovet att lämna barn vid skolan med bil bedöms som litet, eftersom närheten till kollektivtrafik är mycket god med tvärbana och buss inom 100 meter och blir ännu bättre när tunnelbanan tillkommer 2030. Förutsättningarna för att gå och cykla till planområdet är goda i och med det separerade gång- och cykelnätet i området.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms inte påverka några allmänna grönområden. Del av Bröderna Hedlunds park (direkt utanför planområdet) används som skolgårdskomplement idag, planlagd som parkmark. Skolgårdsanvändning möjliggörs idag genom ett avtal mellan Trafikkontoret och SISAB. Detta avtal gäller till och med september 2028, varefter stadens avsikt är att återställa ytan som parkmark då trycket på grönområden i Hammarby sjöstad bedöms kunna öka ytterligare när tunnelbanan kommer till stadsdelen 2030. Samtliga befintliga träd avses bevaras när kvartersmarken omdisponeras, och flera nya grönytor föreslås, bestående av undervegetation med träd som bryter upp den annars mycket hårdgjorda miljön. Dessa grönytor möjliggör för ekosystemtjänster som exempelvis dagvattenhantering, värmereglering och bidrar till ökad biologisk mångfald.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen i en utsträckning som påverkar ickeförsämringskravet.

Dagvatten som uppstår inom fastigheten avrinner via det duplicerade ledningsnätet till Hammarby sjö, som är en del av Strömmen. Föroreningsbelastning på recipient förväntas inte öka eftersom planförslaget inte medför någon ny- eller ombyggnation. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### Kulturliv, idrott och rekreation

I planområdets direkta närhet ligger Bröderna Hedlunds park som ska 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

Ljudnivån på skolgården beräknas generellt ligga mellan 40 och 50 dBA ekvivalent nivå medan cirka 5% av gården beräknas få nivåer mellan 50 och 55 dBA. Detta innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer uppfylls. Maximala nivåer på skolgården beräknas i merpart ligga mellan 65 och 75 dBA vilket inte bedöms innebära risk för olägenhet beroende på ljudnivån. Trafikbullernivå vid byggnadernas fasad beräknas som högst bli 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå. Med dessa ljudnivåer vid fasad går det

att uppfylla krav på trafikbullernivå inomhus med normala byggmetoder.

För att minska problem med stående vattenmassor inom fastighetens obebyggda ytor vid skyfall föreslås en ny, nedsänkt basketplan i södra delen av det område som utformas som skolgård utgöra främsta alternativ för hantering av hundraårsregn. I sänkan kan vattenmassor hållas inom den egna fastigheten under fördröjningstiden och omgivningspåverkan undvikas. Detta regleras genom höjdsättning av marken. Inom basketplanens lågpunkt föreslås en dagvattenbrunn med bräddfunktion anläggas för att omhänderta och leda vidare ytligt dagvattnet i händelsen av skyfallsregn.

Inom området för planerad skolgård förekommer halter av PAH som överskrider riktvärden för skydd av hälsa och skydd av markmiljö. Högst halter förekommer framför allt inom det område som undersökts av PE 2021. Hälsoriktvärdet styrs av intag av växter och det är i nuläget mindre sannolikt att barn på skolgården kommer att äta växter som odlas i jorden i sådan omfattning att en faktisk risk föreligger. Risken kan inte uteslutas att viss exponering kan ske om växter odlas där halterna är som högst.

### **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**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 21 januari och den 3 mars 2025. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, Södermalms stadsdelsförvaltning, Virkesvägen 3 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm den 25 januari 2025. Samrådsmöte hölls den 12 februari 2025 i Sjöstadsskolans matsal, Hammarby allé 74-76 där cirka 20 personer närvarade.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2024 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom det totalt 26 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde framförallt avfallshantering, trafik, dagvatten och miljöfrågor. Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljö och kulturmiljö. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser. Från andra remissinstanser inkom synpunkter om trafik, dagvatten och avfall. Tre privatpersoner var positiva till planförslaget. Två privatpersoner hade synpunkter angående olägenheter för grannar.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Beslutet baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§.

### 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:

Granskning	oktober 2025
Antagande SBN	januari 2026

### 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 inom Godsfinkan 1. 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. Antalet bilparkeringsplatser inom fastigheten minskas till förmån för en större skolgård, vilket ligger i linje med stadens mål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras genom att planbeskrivningen förtydligas gällande friytor och skolgårdsytor. Även områdets bebyggelsekaraktär ska tydligare beskrivas i planbeskrivningen med stöd av antikvarisk kompetens, och viktiga karaktärsdrag som bör bevaras ska lyftas fram. En utredning avseende eventuella markföreningar ska genomföras, och en avfallshanteringsutredning ska tas fram.

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 nytta i ett område som är välbesökt.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**