

**Laga kraft, 2017-07-22**

## **Planbeskrivning**

### **Ändring av detaljplan PI 8526 för fastigheten Hönsfodret 1 i stadsdelen Södermalm, Ä-Dp 2013-06196**

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

## Innehåll

<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
Handlingar .....	3
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Plandata .....	3
Tidigare ställningstaganden .....	4
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>5</b>
Natur .....	5
Befintlig bebyggelse .....	5
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	6
Offentlig service och kommersiell service .....	6
Gator och trafik .....	6
Störningar och risker .....	7
<b>Planförslag .....</b>	<b>8</b>
Befintlig och ny bebyggelse .....	8
Gator och trafik .....	9
Teknisk försörjning .....	10
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>11</b>
Behovsbedömning .....	11
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	11
<b>Tidplan .....</b>	<b>11</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>11</b>
Organisatoriska frågor .....	11
Verkan på befintliga detaljplaner .....	12
Fastighetsrättsliga frågor .....	12
Ekonomiska frågor .....	12
Tekniska frågor .....	13
Genomförandetid .....	13

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Medverkande

Planen är framtagen av planhandläggare Sophia Norrman Winter och karttekniker Katarina Eriksson på stadsbyggnadskontoret.

### Planens syfte och huvuddrag

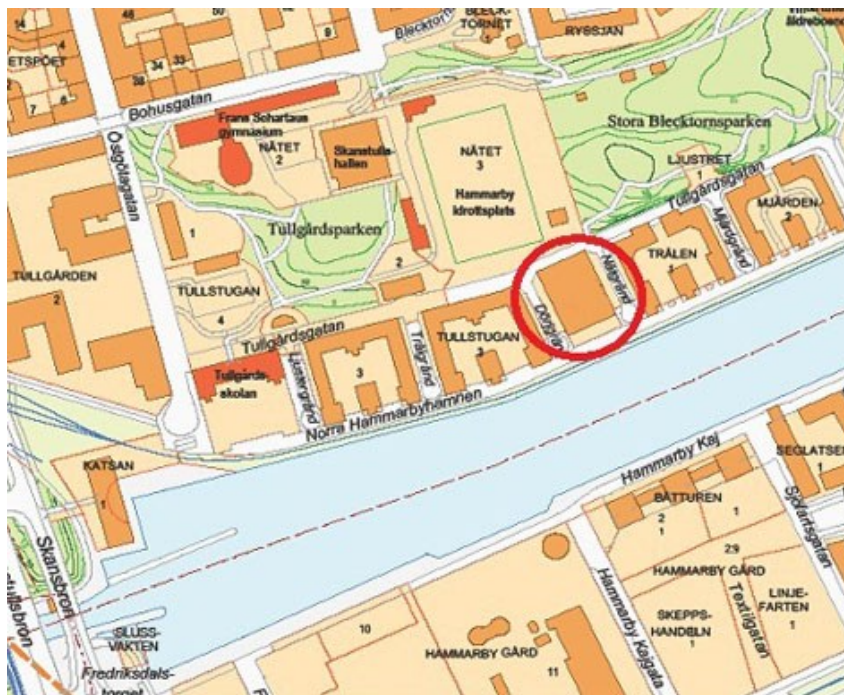
Syftet med att ändra detaljplanen är att skapa möjlighet för befintlig skolverksamhet för elever på högstadium och uppåt, som idag bedrivs med tillfälligt bygglov, ska kunna vara kvar inom fastigheten. Planen bekräftar befintlig byggnad och nuvarande användning. Skolverksamhet begränsas till elever på högstadium, gymnasium och vuxna vilket motiveras av begränsad tillgång till friyta för utevistelse och närhet till transportled för farligt gods.

Komplettering av bestämmelser för skola är förenligt med den gällande detaljplanens, Pl 8526, syfte: ”Att möjliggöra utbyggnaden av Norra Hammarbyhamnens västra del med ca 500 nya lägenheter, ny låg- mellan och högstadieskola samt viss kommersiell bebyggelse. Planen syftar därutöver till att reglera viss befintlig bebyggelse, att förbinda Tullgårdsparken och Blecktornsparken norr om Hammarby idrottsplats samt att möjliggöra utbyggnaden av en gångvägsförbindelse längs Hammarby Sjö och sluss”.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planen omfattar hela fastigheten Hönsfodret 1. Fastigheten är belägen på Tullgårdsgatan 12 på Södermalm och är ca 3000 kvm. Stockholm Stad är markägare och fastigheten upplåts med tomträtt åt Folksam. Folksam är beställare av planarbetet.



Planområdet och dess närområde. Planområdets läge är markerat med en röd cirkel.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas.

### Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 8526 fastställd år 1992, planen anger kontor och industrilager som ändamål. Byggnaden inom fastigheten har dock huvudsakligen används för kontor respektive skolverksamhet sedan början på 2000-talet. Hela byggrätten i gällande plan är inte utnyttjad.

### Tillfälligt bygglov – pågående verksamhet

Sedan början på 2000-talet har olika tillfälliga bygglov för skolverksamhet funnits på fastigheten.

### Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 20 juni 2013 att planarbete ska påbörjas för aktuell detaljplan. Beslutet gäller att pröva bostäder, skola och kontor i ny detaljplan. Beställaren har under

planprocessen valt att inte pröva möjligheten att planlägga för bostäder, varför denna plan endast innehåller skola.

## **Förutsättningar**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Marken inom fastigheten är hårdgjord med undantag för ett antal träd.

#### Rekreation och friluftsliv

I fastighetens direkta närhet finns Tullgårdsparken och Stora Blecktornsparken. Kajen mot Hammarbykanalen är ett södervänt stråk som kan användas för vistelse och rekreation. Genom att följa Hammarbykajen västerut nås ett längre sammanhängande natur- och rekreationstråk som sträcker sig mot Hornstull och Tantolunden. Österut sträcker sig kajområdet till Danvikstull.

### **Befintlig bebyggelse**

Fastigheten kv Hönsfodret 1 består av en byggnad belägen mellan Hammarbykanalen i söder, Tullgårdsparken i norr och bostadskvarteren längs Norra Hammarbyhamnen i öster och väster. Nuvarande byggnad uppfördes på 1980-talet som en verkstads- och kontorsfastighet för Folksam Skadeförsäkringar.

Byggnaden har idag ca 9.000 kvm lokalaarea vilket fördelas följande:

- 5.100 kvm skola
- 2.200 kvm kontor
- 1.700 kvm lager

Utöver det finns det garageplan, förråd, kommunikationsareor mm. Byggnadens totala bruttoarea är ca 12.300 kvm.

Idag fördelas verksamheterna i fastigheten mellan skolverksamhet och tidigare serviceverkstad för bilar. Under mark finns garage med 34 platser. Fastighetens garageinfart ligger i dagsläget mot Hammarbykanalen. Fastighetens användning har sedan dess uppförande ändrats, och idag är kontorsverksamheten till stora delar ersatt med skolverksamhet. Skolverksamheten har ca 600 elever fördelat mellan högstadium, gymnasium och vuxenutbildningar. Serviceverkstadens lokaler är tomma.



Flygfotografi taget mot norr och visar Hammarbykanalen med Norra Hammarbykajen, Kv. Hönsfodret I, stiltypiska kringliggande områdeskvarter och del av Stora Blecktornsparken.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### **Bebyggelse**

Byggnaden är ritad av Axelsson & Borowski Arkitektkontor och stod klar i början på 1980-talet. Stadsmuseet har inte klassificerat byggnadens kulturhistoriska värden.

#### **Offentlig service och kommersiell service**

På ett avstånd om 800 m ligger Skanstull med kommersiell och offentlig service och god kollektivtrafik. Ca 400 m åt öster ligger Vintertullstorget med butiker och buss. Kajstråken på södra respektive norra sidan av Hammarbykanalen används flitigt för gång- och cykeltrafik.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät**

Fastigheten ligger mellan Norra Hammarbykajen i söder, Dörjgränd i väster, Tullgårdsgatan i norr och Nätgränd i öster. Samtliga gator är allmänna.

#### **Biltrafik**

Från Tullgårdsgatan via Nätgränd nås ett garage om 34 st p-platser och på gatan tillhörande fastigheten finns kantstensplatser.



**Gång- och cykeltrafik**

Fastigheten ligger i ett gynnsamt läge för gång- och cykelpendling, i direkt anslutning till fastigheten finns en gång- och cykelbana vid Hammarby kajen, öster- och västerut. Norrut sker cykling i blandtrafik.

**Kollektivtrafik**

Tunnelbanestation Skanstull ligger ca 800 m från fastigheten. En tunnelbanestation planeras vid Vintertullstorget ca 400 meter bort. En busslinje trafikerar området och hållplats ligger i direkt anslutning till fastigheten.

**Tillgänglighet**

Fastigheten har entréer för verksamheterna både från Nätgränd, Dörjgränd och från Norra Hammarbyhamnens kaj.

**Störningar och risker****Farligt gods**

Hammarby kanal är transportled för farligt gods till sjöss. Avståndet mellan fastighetsgräns och farledens mitt är ca 50 m. Avstånd mellan byggnaden och farledens mitt är ca 65 m. Omfattningen av transporter av farligt gods i Hammarbykanalen förmodas vara låg och sker sällan, i storleksordningen några tillfällen/år. De allra flesta transporter av farligt gods till verksamheter som ligger i närheten av Mälaren eller Hammarby kanal sker landvägen. Sannolikt är det endast enstaka verksamheter inom stadens gränser som får leveranser av farligt gods som transporterats till sjöss i denna farled. Leveranser av farligt gods sker med fartyg med låg hastighet, vilket minskar risken för utsläpp eller brand vid krockvåld. Närheten till Hammarby Sluss gör också att hastigheten i farleden är låg.

Länsstyrelsens rekommenderade avstånd till transportleder för farligt gods är:

Järnväg	30 m	Kontor
	50 m	Bostäder
	50 m	Skola
Väg	40 m	Kontor
	75 m	Bostäder
	75 m	Skola
Farled	riktlinjer saknas	

Kravet för säkerhetsavstånd för skola jämföras med bostäder, medan kravet för säkerhetsavstånd till kontor är lägre. Med bakgrund av ovanstående är skolverksamheten endast tillåten för äldre elever från årskurs 7 och uppåt på grund av avståndet till farled som används för transport av farligt gods. Äldre elever kan förväntas klara av utrymning på ett mer självständigt sätt än små barn. Under dessa omständigheter

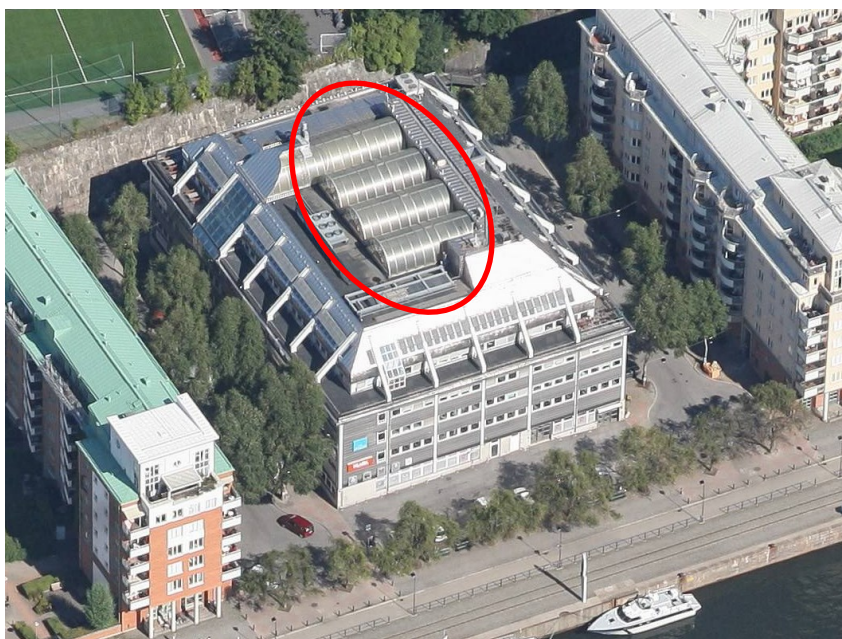
- få transporter med farligt gods
- låg hastighet i farleden
- skolverksamhet med äldre elever
- skyddsavstånd på minst 50 meter till farledens mitt

bedöms avståndet vara tillräckligt.

## Planförslag

### Befintlig och ny bebyggelse

Planförslaget är en ändring av en befintlig detaljplan. Ändringen innebär att befintlig plan fortfarande gäller med samma byggrätt, men att det därutöver tillkommer möjlighet att bedriva skolverksamhet. Avsikten med planen är att göra det möjligt att permanenta skolverksamheten genom att lägga till en användningsbestämmelse för skola och en utformningsbestämmelse för skolans atrium.



Flygbild. Röd ring markerar taket för det öppningsbara atriet.



### Skolverksamhet

Möjligheten att bedriva skolverksamhet bedöms kunna ordnas tillfredsställande inom fastigheten. Tillgång på lokaler och ytor för idrottsundervisning finns i närbelägna skolor, i fastighetsägarens eget bestånd och i den närbelägna parken Blecktornsparken.

### Friytetillgång

Enligt ”Boverkets allmänna råd om friyta för skolor” ska friytan vara ändamålsenlig, det vill säga att den kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Vidare sägs att friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola i årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan.

Möjligheten att anordna friyta för utevistelse är begränsad i direkt anslutning till fastigheten. Skolverksamhet får därför endast bedrivas för högstadium, gymnasium eller vuxenutbildning. Befintlig byggnad har på våning 4 en inbyggd gård på 290 kvm med ljusinsläpp där taket går att öppna till det fria. Detta är en kvalitet för skolverksamheten då atriet kan inredas som uppehållsrum eller för samlingar och på det sättet fungera som en lätt tillgänglig friyta. Detaljplanen kompletteras därför med en utformningsbestämmelse att ett atrium på minst 290 kvm ska finnas, med likvärdiga kvaliteter som i befintlig byggnad. Utevistelse kan tillgodoses i Blecktornsparken direkt norr om fastigheten eller söder om fastigheten mot kajen vid Hammarby kanal.

### Gator och trafik

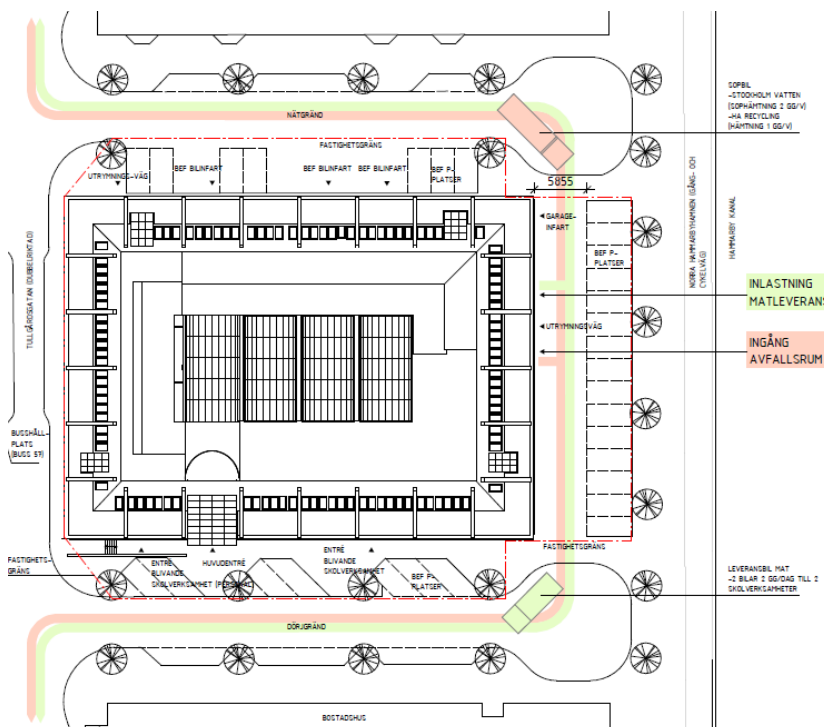
#### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget genererar inga nya behov av gator utan inryms inom befintligt gatunät. Cykelparkering ska anordnas inom fastigheten för verksamheternas behov.

#### Biltrafik

Från Tullgårdsgatan via Nätgränd nås ett garage om 34 st p-platser varav 3 st är handikapparkeringsplatser. På gatan tillhörande fastigheten finns kantstensplatser. Detta bedöms tillgodose behovet av personalparkering.

## Leveranser och avfallshantering



### Illustration: Equator

Leveranser och hämtning av avfall sker idag på kvartersmark genom att det är möjligt att köra runt byggnaden såsom ovan illustration visar med de röda och gröna linjerna. Detta är möjligt då fastighetens fulla byggrätt inte är utnyttjad mot söder i befintlig plan. Om fastighetens befintliga byggrätt utnyttjas fullt ut måste leveransfordon vända på Dörjgränds alternativt Nätgränds vändplatser. Dessa har en radie på 6,5 meter och de understiger därmed de riktlinjer för avfallshämtning som finns.

### Tillgänglighet

Stadens mål avseende tillgänglighet bedöms kunna uppnås för samtliga verksamheter, skola och kontor.

### Teknisk försörjning

#### Räddningstjänst

Utrymningsmöjligheter bedöms vara goda. Fastigheten är utrustad med två avskilda trapphus. Tillgängligheten för räddningsfordon på befintlig väg och gångväg bedöms vara god.

## **Konsekvenser**

### **Behovsbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom inga hårdgjorda ytor, ny byggrätt tillkommer eller nya utsläpp tillförs vattenförekomsten Strömmen, Hammarby Sjö.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### **Tidplan**

Samråd mars 2017

Betänketid maj 2017

Antagande juni 2017

## **Genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Ansvarsfördelning**

Planbeställaren/tomträttsinnehavaren, Folksam, ansvarar för planens genomförande. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplanen och myndighetsutövning genom planavtal med beställaren.

#### **Huvudmannaskap**

Planen omfattar endast kvartersmark.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan 8526, fastställd år 1992, kompletteras med planbestämmelse genom denna plan. Inga planbestämmelser upphävs.

**Fastighetsrättsliga frågor**

**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**  
Fastigheten Hönsfodret 1 ägs av Stockholms stad genom Exploateringsnämnden. Fastigheten är upplåten med tomträtt till Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Vid eventuell ändring av användning och bruttoarea på grund av planen kan tilläggsavtal för tomträtten behöva tecknas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren.

**Användning av mark**

Fastigheten är bebyggd, se ovan i beskrivningen för mer information. Remsor med gatumark finns på ömse långsidor om byggnaden. Inga registrerade rättigheter belastar fastigheten.

**Fastighetsbildning**

Område utlagt som kvartersmark (sedan tidigare: kontor, genom ändringen: skola) ska utgöra en eller flera separata fastigheter. Ny fastighet bildas genom avstyckning. Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning kan finnas i vissa delar. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren och/eller tomträttshavaren. Detta sker genom lantmäteriförrättning. I förrättningen prövas avstyckningens lämplighet.

**Rättigheter och gemensamhetsanläggningar**

Behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar prövas i samband med fastighetsbildningen. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter och/eller gemensamhetsanläggningar inrättas. Inga registrerade rättigheter belastar fastigheten.

**Ekonomiska frågor**

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete samt stå för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

**Tekniska frågor****Vatten, avlopp och dagvatten**

Bebyggelsen inom planområdet är kopplad till befintliga vatten- och avloppsledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom området. Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Dagvatten får endas anslutas till befintlig dagvattenservis efter samråd med Stockholms Vatten.

**El/Tele och fjärrvärme**

Bebyggelsen inom planområdet är kopplat till befintliga el-, tele- och fjärrvärmeledningar. Hänsyn ska tas till befintliga servisledningar inom planområdet.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.