

Handläggare
Erik Jondelius
Telefon: 08-50812098

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
20 mars 2025

Remiss, planärende på samråd, Godsfinkan 1, Hammarby Sjöstad, S-Dp 2023-17231

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan som syftar till att säkerställa planstöd för befintliga byggnader inom fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby sjöstad, att säkerställa att de ursprungliga byggnadernas huvuddrag och volym bibehålls samt att möjliggöra skolanvändning i en av dessa byggnader.

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planförslaget som möjliggör planstöd för befintliga byggnader inom fastigheten Godsfinkan 1 samt för tunnelbaneutbyggnaden Kungsträdgården – Söderort. Förvaltningen är också positiv till att planförslaget möjliggör fortsatt skolanvändning i en av byggnaderna samt att planen ger förutsättningar för en större skolgård med mer grönska som bidrar till värmereglering, ökad biologisk mångfald och bättre omhändertagande av dagvatten.

Stadsdelsförvaltningen ser det som positivt att Bröderna Hedlunds park återställs som parkmark efter år 2028. Tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, behöver förvaltningen planera för återtagandet samt eventuella utvecklingsinsatser av platsen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att säkerställa planstöd för befintliga

byggnader inom fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby sjöstad, att säkerställa att de ursprungliga byggnadernas huvuddrag och volym bibehålls samt att möjliggöra skolanvändning i en av dessa byggnader.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senast den 3 mars 2025. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 20 mars 2025. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Ärendet

Planförslaget består bland annat av en planbeskrivning samt av en plankarta med bestämmelser. Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2.

Samtliga handlingar i ärendet nås via följande länk:

<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2023-17231>

Utdrag ur stadsbyggnadskontorets planbeskrivning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att säkerställa planstöd för befintliga byggnader inom fastigheten Godsfinkan 1 i Hammarby sjöstad, att säkerställa att de ursprungliga byggnadernas huvuddrag och volym bibehålls samt att möjliggöra skolanvändning i en av dessa byggnader. Syftet är också att verka för en så stor skolgårdsyta som möjligt för eleverna. 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.

Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheten Godsfinkan 1 i stadsdelen Hammarby sjöstad. Fastigheten är cirka 5 000 kvadratmeter och ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Fastighets AB Godsfinkan. Godsfinkan 1 är bebyggd sedan slutet av 1980-talet med tre sammanhängande byggnadsvolymer i 5-6 våningar. Byggnaderna används idag som kontorslokaler och grundskola, vilken har bedrivits med tillfälligt lov sedan 2015 då gällande detaljplan inte medger skolanvändning. Det tillfälliga bygglovet förlängdes hösten 2024 till år 2030. 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 att maximera ytor inom fastigheten som kan utnyttjas som skolgård.

Genomförandetiden slutar 5 år (60 månader) efter att planen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Byggnaderna inom Godsfinkan 1 uppfördes år 1988-90, och är gestaltade av Robert Larsson Arkitektkontor. Fasadmaterialet 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.



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

Detaljplanen föreslår inga yttre förändringar av de befintliga byggnaderna, utöver ett nytt skärmtak vid den nordligaste byggnadens befintliga entré. Detta är den enda entrén till fastigheten som idag saknar ett skärmtak.

Utöver skärmtaket föreslås en avfalls- och förrådsbyggnad i en våning om cirka 60 kvadratmeter, som utgör komplement till övriga byggnader och inte bedöms konkurrera med dessa. Den nya byggnaden föreslås få en modern utformning med ett arkitektoniskt uttryck som speglar de omgivande byggnaderna. Byggnaden placeras i södra hörnet av fastigheten, som vetter mot

Heliosgången/Heliostorget. Syftet med att placera byggnaden här är att flytta sopheringen från dagens läge inne i de befintliga byggnaderna och därigenom minska fordonsrörelserna inne på fastigheten och åstadkomma en säkrare, trevligare miljö och en större skolgård.

Allmän plats

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen förändring i gatunätet, utöver att tre befintliga bilparkeringsplatser avses utgå till förmån för lastzon som en del i planförslagets sopheringslösning.

Kvartersmark

Skolgården utökas i och med planförslaget från dagens cirka 1 600 m² till cirka 1 900 m². Den föreslagna programmeringen av skolgården riktar sig främst mot högstadielärover, årskurs 7-9, med anledning av att denna grupp i framtiden barnkonsekvensanalys har identifierats sakna efterfrågade ytor för sport och rekreation i befintlig utformning av gården.

Skolgården gestaltas med ambitionen att utgöra en trygg miljö med god överblickbarhet och orienterbarhet. Tydligt avgränsade platser föreslås för olika aktiviteter och intressen. Nyplanterade och befintliga träd, buskar och perenner föreslås bidra till en attraktiv skolmiljö som bidrar till omhändertagande av dagvatten och värmereglering. Skolgården föreslås få sittplatser med skuggande växtlighet och pergolor. Fastighetens gräns mot söder ingår i ett system av häckar längs Heliosgången och lämnas oförändrad. En avgränsad yta, förslagsvis med funktion som basketplan, i södra delen av skolgården föreslås sänkas för att ta hand om dagvatten vid skyfall. Ytan stängslas in i säkerhetssyfte.



Illustrationsplan med föreslagen ny skolgårdsutformning (Cedervall arkitekter)

Den utökade skolgården möjliggörs genom ett minskat antal bilparkeringsplatser, från dagens 23 platser till 4. I anslutning till Luma torg planeras för en tunnelbaneförbindelse som beräknas vara i bruk år 2030. Restidsanalyser visar att tunnelbanan kommer vara att föredra framför bilen i resor mot centrala Stockholm och Sickla köp kvarter.

Det nya planförslaget innebär en begränsning av tyngre trafik in på fastigheten Godsfinkan 1, för att möjliggöra yta för skolgård. Genom att ta i anspråk tre parkeringsplatser söder om Heliostorget till förmån för lastplats kan angöring med större fordon för sophertering och leveranser flyttas till Heliosgatan.



Flygfoto/montage, Godsfinkan 1 i färg med de tre befintliga byggnaderna i bakgrunden och kvartersmarken i förgrunden (Cedervall ark.).

Tillgänglighet

Tillgänglig angöring möjliggörs inom 25 meter från entrén till hus 1 och hus 2. En tillgänglig parkeringsplats (RHP) möjliggörs inom 25 meters gångavstånd till dessa entréer och i bottenvåningen i hus 3 avses lokalerna anpassas invändigt så att en tillgänglig entré tillskapas via hus 2 fram till huvudtrapphuset i hus 3. Avståndet innebär ett avsteg från stadens riktlinjer som anger att parkeringsplats och angöring för rörelsehindrad ska finnas 10 meter från entré. Lagkravet i Plan –och bygglagen uppnås dock genom planförslaget.

Befintligt

När Hammarby Sjöstad uppfördes under 1990-talet revs stora delar av det före detta industriområdet för att ge plats åt en blandstad med bostäder och verksamheter utmed nya gatusträckningar. Inom fastigheten Godsfinkan 1 står idag 3 byggnader i 5-6 våningar sammanlänkade med varandra. Byggnaderna är planstridiga enligt gällande detaljplan och byggrätten är överutnyttjad. Volymerna benämns i planhandlingarna hus 1, hus 2 och hus 3 från norr. Husen utgör exempel på postmodernistisk arkitektur, vilket tar sitt uttryck bland annat i hur de är placerade i förhållande till varandra och de karaktäristiska trapphusen och fasade betongelement. På- och tillbyggnader bedöms olämpliga.

På grannfastigheten Kölnan 2 byggdes en kommunal grundskola, Sjöstadsskolan. Skolan saknade 2015 plats för alla elever, varför man nu hyr hus 3 i fastigheten Godsfinkan 1 med 347 elevplatser, som annex med tidsbegränsat bygglov. En mindre skolgård intill hus 3 iordningsställdes i samband med detta, samtidigt som tillstånd gavs för skolan att nyttja del av Bröderna Hedlunds park som skolgård.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av mark och vatten

K - Kvartersmark

Kvartersmarken regleras för Kontor så att kontorsanvändning fortsatt ska möjliggöras i de tre befintliga byggnadsvolymerna inom fastigheten.

S- Kvartersmark

Kvartersmarken regleras för Skola så att möjliggöra skolverksamhet inom del av fastigheten där det bedöms lämpligt.

T1 – T3 Kvartersmark

Kvartersmarken regleras för Tunnelbana så att säkerställa schaktdjupsbestämmelser för tunnelbana från ÄDP 2014-18909 som upphör att gälla inom del av planområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner 8371 och 2003-03523 helt upphör att gälla inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark. Exploatören bekostar även eventuell projektering och byggnation/ombyggnation av kommunala anläggningar inom allmän platsmark till följd av planförslaget, då detta endast innefattar kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd 21 januari - 3 mars 2025

Granskning September 2025

Antagande December 2025

Laga kraft December 2026

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Området omfattas av stadsplan PL. 8371 Stadsplan för område vid Heliosvägen m.m. (Laga kraft 1987-07-20) som medger kontor, industri och affärsändamål och prickmark där området inte får bebyggas, samt dp 2003-03523 som medger ringprickmark där planterbart bjälklag medges och x-område, samt ÄDp 2014-198909, Tunnelbaneutbyggnad Kungsträdgården-Söderort.

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner.

Planförslaget innebär att ovanstående planer helt upphör att gälla inom planområdet.

Planbesked

Positivt planbesked gavs 2024-01-31.

Översiktsplan

Det är angeläget enligt Översiktsplanen 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.

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.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Ytligt dagvatten inom fastigheten avleds eller faller direkt på grönytor i form av gräs och växtbäddar där infiltration och även rening av ytvattnet sker innan det når grundvattennivån. Dagvatten som faller på hårdgjorda ytor som inte avleds till dagvattenbrunnar avleds med hjälp av naturlig lutning på marken mot infiltrationsytor av gräs och växtbäddar. Marken har dock låg genomsläpplighet varför infiltration sker långsamt vilket medför stående vatten ovan marknivå vid stora skyfall.

Fastigheten har två dagvattenbrunnar. Det finns även en dagvattenränna som är anlagd intill fastighetsgränsen. Fastighetens takavvattning sker idag genom invändiga stuprör som leder vattnet till dagvattenledning i mark.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Risk för stående vatten föreligger i del av planområdet där lågpunkter finns.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Byggnaderna inom Godsfinkan 1 är inte klassade i Stadsmuseets klassificeringssystem. I tidig dialog med Stadsmuseet har de lyft behovet av att till nästa skede i planprocessen ta fram en antikvarisk förundersökning kring dessa byggnader för att identifiera värdebärande karaktärsdrag.

Avfallshantering

Sophantering och leveranser sker idag via infarten från Heliosgatan där större fordon kör in på Godsfinkan 1, mot skolgården och backar mellan parkeringsplatser mot entrén till hus 1. Sommaren 2024 förbjöd staden framfart av större fordon (12 meter och större) i

området, vilket gör att sophantering framöver kommer att behöva lösas med 8-metersfordon.

Räddningstjänst

Uppställningsplatser för räddningsfordon finns inom 50 meter från samtliga entréer, dels via Heliosgatan, dels via Hammarby allé mot Bröderna Hedlunds park via befintlig räddningsväg på intilliggande fastighet.

Konsekvenser

Grönområde

Planförslaget bedöms inte påverka några allmänna grönområden. Del av Bröderna Hedlunds park (utanför planområdet) används som skolgårdskomplement idag, och är del i stadens fastighet, planlagd som parkmark. Skolgårdsanvändningen möjliggörs genom ett avtal mellan trafikkontoret och Skolfastigheter i Stockholm AB, 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. 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.

Miljö

Dagvatten

Enligt stadens krav på fördröjning av 20 millimeter behöver 65 m³ fördröjas inom Godsfinkan 1, vilket bedöms möjligt att möta. Fastigheten har idag endast två dagvattenbrunnar som rekommenderas att utökas inom planerade ytornas lågpunkter för att förhindra stående vatten. Därutöver föreslås planteringsytor och andra grönytor där dagvattnet kan infiltreras och renas. Marken föreslås höjdsättas så att vattenansamlingar inte kan stå intill fastigheten.

Ljusförhållanden och lokalklimat

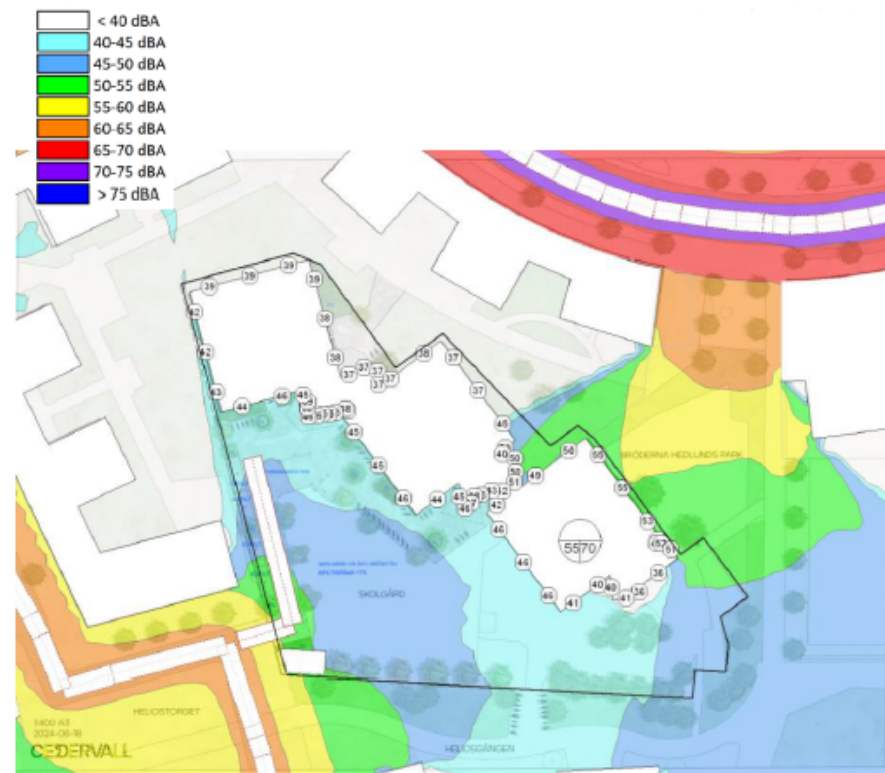
Eftersom planförslaget inte innehåller någon ny bebyggelse, utöver en komplementbyggnad om 60 kvadratmeter för sophantering, bedöms inte ljusförhållandena inom fastigheten eller omgivningen påverkas negativt av detta.

Lokalklimatet bedöms påverkas positivt av planförslagets ökade andel grönska jämfört med nuläget, med fler planteringar och träd som kan skänka skugga under soliga, varma dagar.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Bullerberäkningar för planen har tagits fram för nuläge och bedömd situation 2040. Ljudnivån på skolgården beräknas generellt ligga mellan 40 och 50 dBA ekvivalent nivå medan ca 5% av gården beräknas få nivåer mellan 50 och 55 dBA. Detta innebär att Naturvårdsverkets riktlinjer uppfylls.



Beräknad ekvivalentnivå, fasader och skolgård/övrig obebyggd markyta (Delta akustik)

Översvämning

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.

Föroreningar

Inom området för planerad skolgård förekommer halter av polycykliska aromatiska kolväten, (PAH), som överskrider riktvärden för skydd av hälsa och skydd av markmiljö. Om inget markarbete ska ske inom undersökt område föreslås att föroreningen lämnas kvar övertäckt med asfalt/marksten och gummipads/konstgräs för att minimera risken för exponering. Om markarbeten ska utföras i område där förorening konstaterats, bör utbredning undersökas och föroreningen därefter tas bort. PAH-föroreningens utbredning är i nuläget inte känd.

Social hållbarhet

Barn

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. Det tillfälliga lovet förlängdes hösten 2024 till 2030.

I samband med framtagande av planförslaget har möjlighet till omdisponering 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. Friytan per elev ökar till 5,6 m² per elev från dagens situation med 4,5 m² per elev. Fram till och med 2028 kompletteras ytan med tillstånd från trafikkontoret som ger skolan rätt att nyttja del av Bröderna Hedlunds park, belägen mot fastighetsgräns i östra delen av planområdet, vilket ger en friyta om 7,2 m² per elev. Staden bedömer dock att ytan bör återställas som parkmark i takt med ökat tryck på stadsdelens grönytor när tunnelbanan öppnar kring 2030. Skolverksamheten i hus 3 avses utgöra komplement (annex) till Sjöstadsskolan, varför även huvudbyggnadens skolgård genom samnyttjande bör kunna användas vid vissa raster även av eleverna lokaliserade i denna byggnad.

Jämställdhet

Jämställdhetsutmaningar som kan kopplas till stadsutveckling berör bland annat skillnader i resvanor. Män reser i högre utsträckning än kvinnor med bil, medan kvinnor oftare går, cyklar och åker kollektivt eller som passagerare i bil.

Kommunikationsförutsättningarna för kollektivtrafik i anslutning till fastigheten med bland annat station Luma för tvärspårvägen samt även en framtida tunnelbanestation vid Lumaparken är mycket goda. En skola i detta läge underlättar hämtning och lämning av barn utan bil.

Trafik

Motortrafik

Behovet att lämna barn vid skolan med bil bedöms litet. Bedömningen baseras på analyser av hämtning/lämningsituationen i dagsläget, då skolverksamhet bedrivs i hus 3 redan idag.

Tillgänglighet

En värdig entré behöver vara jämlik för samtliga användare av skollokaler och även uppfylla samtliga krav i svensk bygglagstiftning. Detta innebär att entrén ska kunna användas av alla på lika villkor.

Entréerna till hus 3 där skola möjliggörs bedöms inte kunna utgöra fullgott exempel på en värdig entré i bemärkelsen att samtliga funktioner medges i en och samma entré. Lösningen föreslås bli en kombination av funktioner i två entréer, där rörelsehindrad ankommer via utvändigt entré i hus 2, och tar sig vidare till entrén invändigt i hus 3.

Ärendets beredning

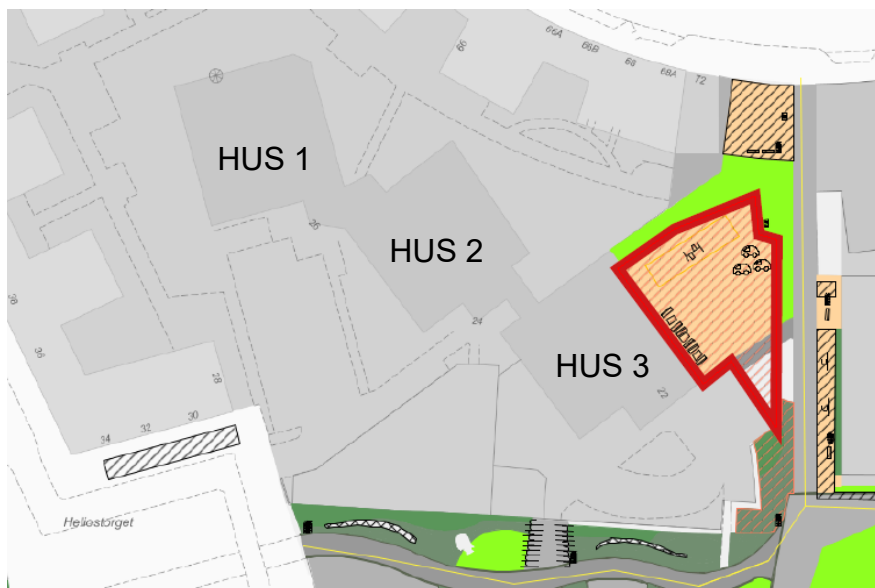
Ärendet har beretts av stadsmiljöenheten inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 10 mars 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till planförslaget som möjliggör planstöd för befintliga byggnader inom fastigheten Godsfinkan 1 samt för tunnelbaneutbyggnaden Kungsträdgården – Söderort. Förvaltningen är också positiv till att planförslaget möjliggör fortsatt skolanvändning i en av byggnaderna samt att planen ger förutsättningar för en större skolgård med mer grönska som bidrar till värmereglering, ökad biologisk mångfald och bättre omhändertagande av dagvatten.

Förutsättningarna för att den större skolgården, som det i planförslaget finns flera fina illustrationer över, ska realiseras är att den nuvarande skolverksamheten, som idag bedrivs med ett tillfälligt lov till år 2030, blir permanent. Stadsdelsförvaltningen ser gärna att dessa förutsättningar förtydligas i planbeskrivningen då det nu går att få intrycket att den större skolgården kommer att skapas om planen blir antagen.

Stadsdelsförvaltningen ser det som positivt att Bröderna Hedlunds park återställs som parkmark efter år 2028. I och med tunnelbanans öppnande kring år 2030 och den planerade bebyggelsen mot Hammarbyhöjden, kommer Hammarby Sjöstads parkmark om några år sannolikt att utsättas för ett högre besöksstryck än idag. Tillsammans med Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, behöver förvaltningen planera för återtagandet samt eventuella utvecklingsinsatser av platsen.



I rött markerat område visas parkmarken som fram till och med 2028 används av skolan och som efter 2028 återgår till att vara parkmark.

Stadsdelsförvaltningen vill i samband med beskrivningen ovan uppmärksamma stadsbyggnadskontoret på att det i stadens kartverktyg DpMap finns två parker med namnet Bröderna Hedlunds park. Dessa parker ligger drygt 200 meter ifrån varandra, med Heliostorget emellan och Heliosgången som förbinder dem båda.



Röda ringar visar de två parkerna som benämns "Bröderna Hedlunds park" i stadens kartverktyg DpMap.

Barnrättsanalys

Förvaltningen gör bedömningen att barns behov har beaktats i planen då en del av syftet med planen är att verka för en så stor skolgårdsyta som möjligt.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen gör bedömningen att planförslaget kan ha positiva effekter ur ett jämställdhetsperspektiv då byggnaderna och skolverksamheten finns på en plats med tät bostadsbebyggelse, vilket förbättrar förutsättningarna för att hushåll kan dela på det obetalda arbetet som hämtning och lämning innebär.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Expedieras till
Stadsbyggnadskontoret.

Alexandra Wynn
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Esther Östin
Stadsmiljöchef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning för Godsfinkan 1 i stadsdelen Hammarby sjöstad, S-dp 2023-17231.
2. Plankarta.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2025-02-26
Esther Östin, Stadsmiljöchef	2025-02-25