



STADSBYGGNADS
KONTORET

Dnr 2010-04380-53

Louise Heimler
Tfn 08-508 27 368

Planprogram för
Godsvagnen 10 och Påsen 10 mm
i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen
i Stockholm
Dnr 2010-04380-53



**Omvandling av verksamhetsområde till bostäder i
Hammarby Sjöstad**



Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-10-29. Dnr 2010-04380

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-10-29. Dnr 2010-04380

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-10-29. Dnr 2010-04380

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-10-29. Dnr 2010-04380

Godkänt dokument - Malin Olsson. Stadsbyggnadskontoret Stockholm. 2010-10-29. Dnr 2010-04380

Tidigare ställningstagande

Området är utpekad som verksamhetsområde enligt det program för detaljplaner som finns för Hammarby Sjöstad. Kontoret finner det dock lämpligt att pröva en ny användning då det överensstämmer med stadens intentioner för utvecklingen av stadsdelen. En förtätning och utveckling inom Hammarby Sjöstad överensstämmer även med planeringsinriktningen i *Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm*, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, samt gällande översiktsplan, ÖP99, om att förtäta staden inåt i kollektivtrafikhöga lägen.

Nuvarande användning

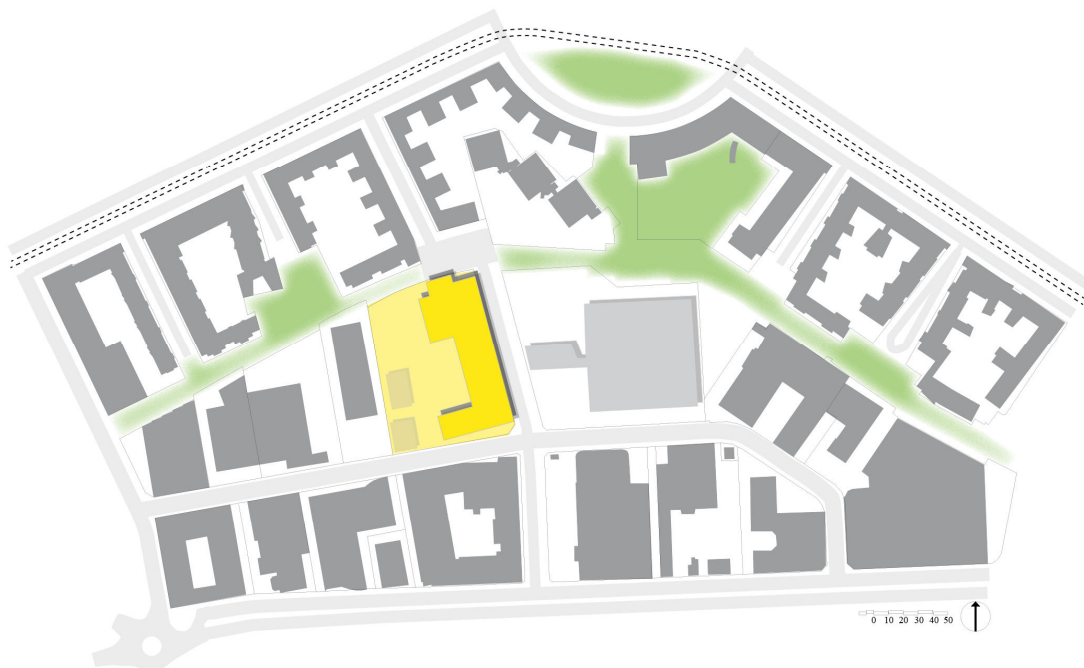
Plandata

Fastigheterna är idag planlagda för industriändamål och kontor. På Godsvagnen 10 finns idag en storskalig byggnad innehållande en go-karthall. Påsen 10 har idag ett större kontorshus med flertalet hyresgäster.

Området avgränsas av Kulturama i öster, Heliosparken i norr och Virkesvägen i söder. Mot väster gränsar programområdet till befintlig verksamhet inom Påsen 9. Genom området går Heliosgatan, som knyter samman Hammarby Allé med Virkesvägen via Heliostorget.



Orienteringskarta över programområdet. Huvuddelen av området utgörs av fastigheterna Påsen 10 och Godsvagnen 10, vilka ägs av Skanska Nya Hem AB. I öster omfattar planområdet även del av Hammarbyhöjden 1:1, som ägs av Stockholms stad



Enligt stadsmuseets inventering av industrimiljöer är befintligt kontorshus inom Påsen 10 gulklassat.

Kulturhistoria

Stadsmuseet har inventerat industrimiljön i Hammarby Sjöstad och gulklassat (fastigheten har bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde) byggnaden inom Påsen 10 vars första del uppfördes 1941-43 för AB ASEA svetsmaskiner. Byggnaden utvidgades genom tillbyggnader 1957 och 1961 (södra delarna). Stadsbyggnadskontoret bedömer att de äldre delarna av byggnaden bör bevaras för att spegla Hammarby Sjöstads tidigare industriepok. Även stadsmuseet delar uppfattningen att de äldre delarna av huset har högst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har en välbevarad och arkitektoniskt intressant gestaltning och att bevara kontor inom programområdet bidrar till den blandstad som eftersträvas inom Hammarby Sjöstad. En omvandling från kontor till bostäder kan vara möjlig för hela eller delar av den bevarade delen under förutsättning att den nya användningen förenas med byggnadens nuvarande industrikaraktär.



Påsen 10 har ett enligt stadsmuseet bevarandevärd kontorshus (t.v.). Godsvagnen 10 har en gokart-hall, som upptar större delen av fastigheten (t.h.).

Parkområde

Heliosparken avgränsar området åt norr och utgör ett sammanhängande rekreativstråk, vilket även inkluderar Sjöstadsskolans skolgård. Parken är varierad med bredare och smalare delar, vilket ger parkstråket en rytm. Parken förbinds över Heliosgatan av Heliostorget. Heliostorgets gestaltning har inte genomförts ännu på grund av pågående utbyggnadsarbetet i området, vilket gör att torget i dagsläget är ett odefinierat trafikområde.



Heliosparken avgränsar området i norr och utgör ett viktigt grönområde för boende samt för förskola och skola i närheten

Verksamheter

Kvarteren norr och söder om Virkesvägen är idag industri- och verksamhetsområde med blandade funktioner. Här finns bl.a. utbildningsverksamhet, kontorslokaler, bilhandlare, plåtslageri, tryckeri, transport- och budföretag samt lagerlokaler. Inom programområdet finns en gokart-hall (Godsvagnen 10) och kontor (Påsen 10).

Kringliggande verksamheter kan påverka programområdet genom externt industribuller. Emellertid anger gällande detaljplaner för dessa delar till största del att marken endast får användas för hantverk, småindustri och icke störande verksamhet. I övrigt bedöms inga konflikter finnas mellan befintliga kvarvarande verksamheter och nya bostäder inom programområdet.



Programområdet omges av ett idag pågående verksamhetsområde med varierande verksamheter. Flertalet har dock begränsning för icke störande verksamhet, vilket möjliggör för bostadsanvändning inom programområdet. Även öster om programområdet finns idag en detaljplan som medger verksamheter, men fastigheten nyttjas idag av Kulturama.

Trafik och transporter av farligt gods

Angöring till verksamheterna sker via Virkesvägen och enligt en trafikutredning, framtagen av Grontmij, redovisas att ett fåtal verksamheter har transporter med större fordon upp till 24 m. Vid trafikeräkningar kan det dock konstateras att det endast är få långa fordon som kör längs vägen emedan flertalet är personbilar, skåpbilar och lastbilar upp till 12 m.

Söder om verksamhetsområdet går även en sekundär transportled för farligt gods längs Hammarbyvägen. Länsstyrelsen i Stockholms län (*Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, Rapport 2000:01, 2000) rekommenderar 25 m bebyggelsefritt invid en farligt gods-transportled och att personintensiva verksamheter inte bör lokaliseras närmre än 75 m från leden. Länsstyrelsen rekommenderar även att risksituationen ska bedömas för exploatering inom 100 meter från transportled för farligt gods. Avståndet mellan programområdet och leden är över 100 m, vilket således innebär att någon riskutredning inte tagits fram. Befintliga byggnader mellan Virkesvägen och Hammarby Fabriksväg bedöms även kunna utgöra ett skydd för tillkommande bostäder.

Planeringsförutsättningar

- Stärka Heliosparkens samband öster och väster om Heliosgatan
- Buller från närliggande verksamheter samt vägar
- Infart och angöring till intilliggande fastighet (Påsen 9)
- Anpassa bebyggelsen till kringliggande strukturer och volymer
- Behov av förskolor
- Färdigställa Heliostorget som en urban plats
- Utveckling av Virkesvägen till en mer stadsmässig gata
- Miljöprogram för Hammarby Sjöstad



Planeringsförutsättningar för programområdet Godsvagnen och Påsen.

Förslag och övergripande stadsbyggnadsidé

Utgångspunkten för programarbetet är att skapa en kvartersstruktur som överensstämmer både med Hammarby Sjöstads övriga strukturer och samtidigt förhåller sig till både kvarvarande verksamheter i väster och söder samt grönområdet mot norr. Virkesvägen kommer även fortsättningsvis att vara angöringsgata för verksamheterna och således delvis ha tung trafik. Detta innebär även att gatan kommer att ha två karaktärer, dels befintliga byggnader med varierande verksamheter och arkitektoniska uttryck och dels ny tillkommande bostadsbebyggelse med entréer mot gata och möjlighet till levande bottenvåningar.

Programmet redovisar tre kvarter med 450-500 lägenheter inom området där bebyggelsen mot Virkesvägen kan tillåtas vara högre än mot parken för skapa en tydlighet mellan bostäderna och verksamheterna. Dock behöver höjden studeras särskilt i kommande detaljplaneskede utifrån solförhållandena på bostadsgårdarna, parken och befintliga bostäder i norr.

Den norra delen av kontorsbyggnaden inom Påsen 10 föreslås bevaras då byggnaden bidrar till kopplingen mellan Sjöstans industriperiod och den moderna stadsdelen på ett föredömligt sätt. Programmet anger möjlighet till både kontor och bostäder inom byggnaden. Vid en ändrad användning ska dock de kulturhistoriska värdena beaktas för att byggnadens ursprungliga volym och funktion ska kunna användas. Balkonger mot gata bedöms inte lämpligt med hänsyn till dessa värden.

Området sluttar mot norr, vilket medför att bebyggelsen kommer att följa Heliosgatans lutning och kommer att skapa en trappning av byggnadsvolymen för att ta upp höjdskillnaderna. Detta kommer att skapa en dynamik längs fasaderna och ge variation längs gatan.



Illustration över principutformning av programområdet. Förslaget tillskapar cirka 450 lägenheter.

Utformning och gestaltning

Förslaget innebär att bebyggelsen trappas ner mot parken för att tillskapa goda förutsättningar för solljus och en mer intim skala. Förslaget redovisar 4 våningar mot parken. Mot Virkesvägen kan bebyggelsen höjas i delar mot 7 våningar för att accentuera bostäderna gentemot verksamheterna. Höjderna på husen och placering av högre karaktär behöver dock studeras vidare i detaljplaneskedet för att säkerställa goda solförhållanden på gårdarna enligt miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad.

Mot Heliosparken i östra delen av Godsvagnen 10 föreslås en byggnad som ramar in både parkrummet samt gatan. Byggnadskroppen kan vara friare i utformningen för att skapa möjligheter till siktlinjer från Virkesvägen mot Heliosparken samt även möjliggöra gångförbindelse mellan den över gatunivån och parknivån.

Utformningen av bebyggelsen ska ta avstamp i principen med treindelade fasader med sockelvåning, mellanparti och indragen takvåning. Arkitekturen ska spegla sin tid och kombinera god gestaltning med hög miljöprestanda.

Gårdarna

Enligt miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad ska varje lägenhet ha tillgång till 15 m² gård samt 25 m² park- och gårdsyta inom 300 m. Programområdet har cirka 6320 m² gårdsyta och Heliosparken i direkt anslutning norr samt Lumaparken. Området har även Nackareservatet som rekreationstillgång på 1 km avstånd. Tillgången till rekreationsområden anses således vara tillgodosett inom närområdet.

Park

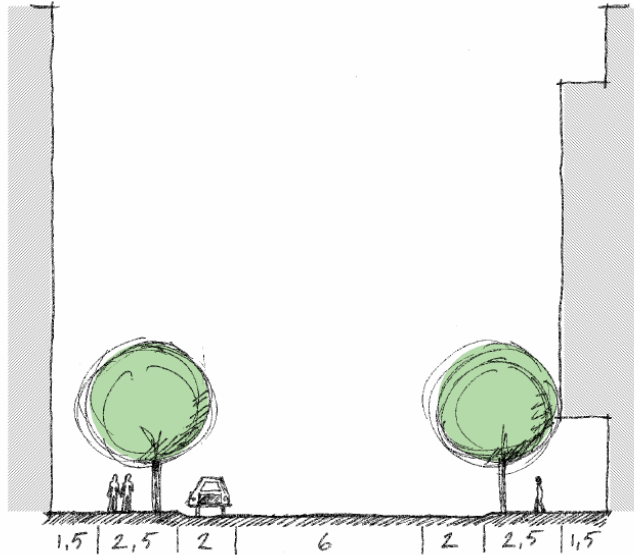
Parkens utformning bygger på en variation av smalare och bredare partier, vilket skapar en rytm i parkområdet. Bebyggelsen föreslås trappas ner mot Heliosparken för att säkerställa goda rekreationsmöjligheter och solförhållanden inom parken. Mot Godsvagnen 10 föreslås parken utvidgas mot söder i anslutning till skolan. Bostadsgårdarnas samband med parken föreslås utformas för att skapa en mjuk övergång mellan de gröna rummen. Barriärsbildande element, så som upplevda slutna murar och staket, bör undvikas.

Trafik och angöring

Huvudprincipen för gatuutformningen inom programområdet följer övriga Sjöstadens måttkedjor med förgårdsmark, gångbana, parkering samt körbana med en gatusektion på 18 m. Virkesvägen föreslås få en ny utformning för att uppgraderas från industriväg till stadsgata enligt samma princip som övriga delar av Hammarby Sjöstad. Detta innebär att det tillskapas trottoarer, parkeringsplatser längs gata samt trädplanteringar.

Då det endast är ett begränsat antal verksamheter som angörs med bilar mellan 12-24 m föreslås att möjligheten att trafikera Virkesvägen med större fordon än 12 m tas bort. Dock kräver detta alternativa angöringsplatser för de verksamheter som även i fortsättningen kan behöva angöras med 24-metersbilar. Möjlighet finns emellertid för avlastning längs kantsten längs Hammarby Fabriksväg för längre fordon. Enligt den trafikundersökning som gjorts är bedömningen även att godset kan styckas för att transporteras på 12-

metersbilar till verksamheterna. Detta innebär förvisso en hanteringsprocess för verksamheterna, men detta kan lösas genom att direkt lasta godset på 12-metersbilar. De stadsmässiga kvaliteterna för Virkesvägen blir högre genom att maximalt tillåta 12-metersbilar.



Principskiss för vägutformning med 1,5 m förgårdsmark, som kan överbyggas med burspråk och/eller balkong, 2,5 m trottoar, 2 m parkering längs gata samt 6 m körbana.

Tre nya lokalgator föreslås för att klara försörjningen för de nya bostäderna. En gata föreslås vid tomtgränsen mot Påsen 9 samt två gator inom Godsvagnen 10. Strukturen av gator möjliggör att omvandlingen från verksamheter till bostäder kan fortsätta i väster mot Textilgatan. Gatorna avslutas med vändplan med 16 m i diameter för att angörande fordon ska ges möjlighet att vända. Inom Godsvagnen kommer gatunivån att ligga över Heliosparken. Utformningen för hur stödmur och höjdskillnaden utformas behöver studeras vidare i kommande detaljplanearbete. Huvudprincipen är dock att upplevelsen från parken särskilt behöver beaktas och att det även finns möjlighet att röra sig mellan parken och gatan.

Angöring till parkeringsgarage föreslås ske från Heliosgatan samt tillkommande lokalgator in i parkeringsgarage under gårdarna och tillkommande bebyggelse. Angöring i närhet till Heliostorget bör undvikas för att styra boendetrafiken att komma via Virkesvägen till kvarteren.



Infart till parkeringsgaragen är placerade längs Heliosgatan samt i öster vid den nya lokalgatan. Parkeringsgaragen är lokaliserade under gårdarna samt med möjlighet till ytterligare parkeringsplatser under den mittersta lokalgatan i den östra delen av programområdet.

Parkering och bilpool

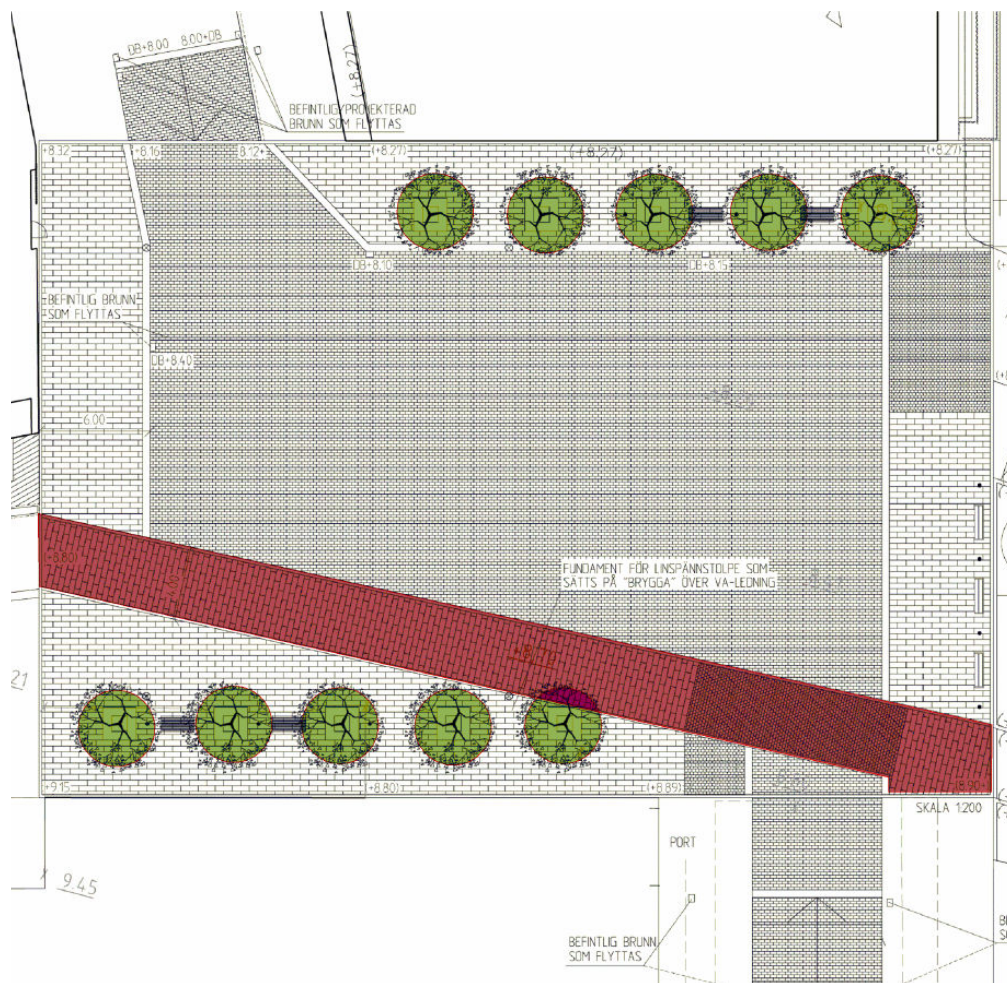
Under hus och gårdar föreslås parkeringsgarage i 1 ½ plan. I kv. Påsen möjliggörs för cirka 150 p-platser och under Godsvagnen 10 cirka 230 p-platser, vilket ger cirka 0,8 i p-tal. Möjlighet finns även att tillskapa ytterligare cirka 60 parkeringsplatser samt inre angöringsgata under lokalgatan mellan kvarteren inom Godsvagnen 10. Därtill föreslås 5-8 bilpoolplatser upplåtas på gata. Målet för Hammarby Sjöstad är att 10 % av hushållen ska vara anslutna till en bilpool istället för att ha egen bil.

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas med minst 2,0 cyklar/lägenhet för kvarteren. Placeringen ska vara lättillgänglig från gata och i största möjliga mån invändigt placerade. Cykelparkeringar på gårdsutrymmena bör helt undvikas för att bevara gårdarna för deras närrekreativa syfte.

Heliostorget

Staden har redan i tidigare detaljplaner tagit fram ett utformningsförslag för Heliostorget som nu aktualiseras i och med programarbetet. Heliostorget utformas som ett trafiktorg, som ska fungera som genomfart och angöringsyta, men även koppla samman gång- och cykelbanan som går igenom hela parkstråket. Torget har således en funktionsmässig utformning för trafik samtidigt som ytan ska bli en omsorgsfullt gestaltad länk mellan parkstråken på var sida Heliosgatan. För att accentuera kopplingen över torget för gång- och cykeltrafikanter föreslås röda gångbانهällar som går diagonalt över torget, likt en röd matta. Torget kommer även att få en linspänd belysning som under den mörka delen av året och kvällar kommer att ge intryck av en stjärnhimmel samt skapa vackra skuggor genom trädkronorna.



Utformningen av Heliostorget kombinerar dels funktioner för trafiken samt stråk som binder samman gång- och cykelstråket mellan Heliosparkens delar genom en "röd matta".

Förskola

Inom stadsdelen är behovet av förskolor stort och med tillkommande bebyggelse ökar dessutom behovet. Inom programområdet föreslås totalt 8 nya avdelningar uppdelade på två byggnader, vilket ger 2x4 avdelningar. Lokaliseringen av förskolorna föreslås mot Heliosparken för att skapa ljusa och trygga ytor för barnen att vistas i utomhus.

Service- och verksamhetslokaler

Mot Virkesvägen och längs Heliosgatan föreslås lokaler tillskapas i bottenvåningarna. Särskilt betydelsefullt är att tillskapa en offentligt inriktad verksamhet i hörnorna mellan Virkesvägen och Heliosgatan. Genom att tillföra lokaler i gatuplanet, ökar de urbana kvaliteterna i programområdet genom levande bottenvåningar. Mot Virkesvägen kan lokaler mot gatan ha en positiv effekt för att integrera bostäder norr om vägen med verksamheter söder om vägen.

Tillgänglighet

Gatulutningarna överensstämmer i princip med stadens tillgänglighetskrav med lutningar om max 5,1 % på Virkesvägen och max 5,5 % på Heliosgatan. Genom att studera entrésituationerna vid en närmare gestaltning av husen kommer tillgänglighetskraven med plana ytor kring entréerna att kunna uppfyllas. Programområdet sluttar mot söder och Heliosparken. Möjlighet att ta upp höjdskillnader för tillgänglighet vid entréer kan lösas genom entréernas placering och genom indrag i fasaden för att tillskapa en plan yta i direkt anslutning till porten.

Programområdet och tillkommande bebyggelse bedöms i detta inledande skede kunna uppfylla stadens tillgänglighetskrav avseende bostäder, parkering, bostadsgårdar och lägenhetslösningar.

Avfallshantering

En del av miljöarbetet inom Hammarby Sjöstad handlar om miljövänlig och hållbar sophantering. Inom stadsdelen har således sopsugsystem inrättats för hantering av avfall, vilket innebär att olika fraktioner kan separeras samt att man undviker transporter av sopbilar inom stadsdelen. Föreslagen bebyggelse kan anslutas till sopsugsystemen inom Västra Sopsugsamfälligheten, vilken har kapacitet för föreslagen bebyggelse samt även ytterligare bostäder i en fortsatt omvandling av verksamhetsområdet inom kvarteret Påsen.

Miljösatsningar

Hammarby Sjöstad är känt både nationellt och internationellt för sin miljöprofil. Sedan området började utvecklas på 1990-talet har stora framsteg gjorts inom miljöarbetet och miljötekniken. För tillkommande områden i stadsdelen är hållbarhetsperspektivet fortfarande ett viktigt incitament för att bibehålla Sjöstadens renommé. För programområdet innebär detta att miljöprogrammet ska följas gällande t.ex. tillgång till rekreations- och grönområden, solbelysning på gårdar samt lokalt omhändertagande av dagvatten samt materialval. Därtill bör man eftersträva en låg energiförbrukning i byggnaderna, miljövänliga material och kretsloppstänkande. Nya tekniker och ny kunskap inom miljöområdet samt erfarenheter från stadens miljöprofilområden bör integreras och bejakas i processen.

Framtida utveckling

I programmet behandlas främst Godsvagnen 10 och Påsen 10 samt del av Hammarbyhöjden 1:1 för omvandling till bostäder. Inom Hammarby Sjästad finns dock möjlighet att fortsätta omvandlingen i en framtid inom kv. Påsen. Detta förutsätter att fastighetsägarna initierar en sådan utveckling. Förutsättningarna för en omvandling i denna dels bedöms av stadsbyggnadskontoret vara likvärdiga som för Godsvagnen 10 och Påsen 10 och kan därmed följa samma principer som beskrivs i detta planprogram.



Omvandlingen i Hammarby Sjästad kan fortsätta väster om programområdet mot Textilgatan.

Konsekvenser för miljön

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ 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.

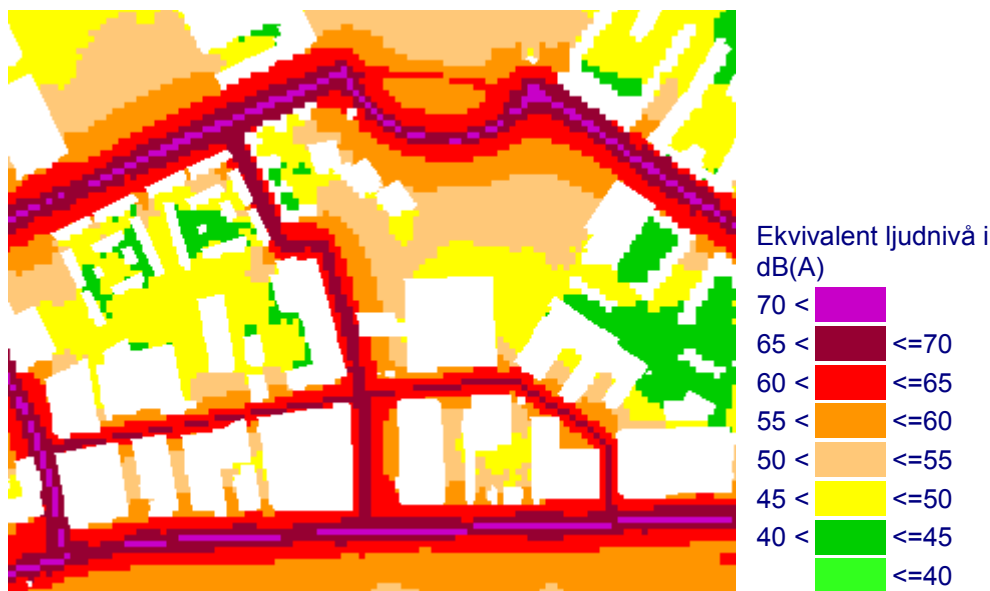
Förorenad mark

På Påsen 10 har tidigare funnits en industrilackering med triavfettning och eventuellt användning av avfettning med klorerade medel, vilket gör att det kan finnas risk för föroreningar i och under byggnaden. En miljöteknisk markundersökning i kvarteren Påsen 8-10 påvisar att marken är förorenad av tungmetaller och PAH i halter som på vissa platser överskrider Naturvårdsverkets riktlinjer för mindre känslig markanvändning. Liksom i många andra delar av Hammarby Sjästad har en längre tids industriverksamhet påverkat marken genom föroreningar. En sanering av marken för att uppfylla kraven för bostadsändamål kommer således att vara nödvändig vid

nybyggnation. Teknik och rutiner för hur sådana massor renas finns och kommer att beskrivas vidare i senare skede. Både stadsbyggnadskontoret och byggherren bedömer saneringsåtgärderna genomförbara för exploateringen.

Buller

Kringliggande verksamheter orsakar bullerstörningar i området i form av fläktar samt lastning, lossning och transporter. Det finns även risk för luktstörningar från närliggande fastigheter. Vid fastighetsgräns längs Virkesvägen och Heliosgatan är bullernivåerna från trafiken 60-65 dB(A) vilket överskrider det nationella riktvärdet för nybyggnation, 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostadshusen bildar dock en sammanhängande avskärmning mot trafiken vilket innebär att lägenheterna kommer att ha tillgång till en luddämpad sida mot gården. Kontoret bedömer att högst 55 dB(A) kunna klaras utanför minst hälften av boningsrummen (avstegsfall B) för samtliga bostäder.



Bullerkarta över området från miljöförvaltningen. Trafikbullret överskrider de nationella riktvärdena för nybyggnation, varpå avstegsfall B behöver tillämpas med tyst sida mot innergård för minst hälften av boningsrummen.

Det externa industribullret i närområdet bedöms som begränsat då det är icke störande verksamheter med främst dagverksamhet. Buller från fläktar, kylanläggningar etc. finns i närområdet bland annat från planerad datorhall på Korphoppet 6 söder om programområdet. Bullerstörningar från kylanläggningar och fläktar bedöms kunna lösas för att klara ekvivalentnivåerna både för tillkommande bostäder längs Virkesvägen och befintliga bostäder i Hammarbyhöjden.

Medverkande

Planprogrammet har tagits fram av Louise Heimler på stadsbyggnadskontoret i samarbete med Martin Skillbäck, Mats Rådberg, Anna Lewén, Nils-Göran Nilsson och Britt Berntsson på exploateringskontoret, Josefine Weinberg på trafikkontoret, Erica Ek på stadsmuseet, Christina Wikberger på miljöförvaltningen och Agneta Sjögren på Södermalms stadsdelsförvaltning. Avstämning har även skett med Storstockholms Brandförsvär. Planprogrambeställare har varit Fabege Centrumutveckling AB genom Johan

Rudberg och Skanska Nya Hem AB genom Peter Skott. Kvartersstrukturen och utformningen av programområdet har arbetats fram av Brunnberg&Forshed Arkitektkontor i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Malin Olsson
planchef

Louise Heimler
planarkitekt