



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-05-04

Handläggare: Marcus Nordlund  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 508 264 34  
e-mail: [marcus.nordlund@gfk.stockholm.se](mailto:marcus.nordlund@gfk.stockholm.se)

2004-04-15

Dnr: 04-512-814

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förslag till detaljplan för Godsfinkan m m i Hammarby Sjöstad,  
remiss och genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kv Godsfinkan m m i Hammarby Sjöstad, S-Dp 2003-0035623-54.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter på 32 mnkr och investeringskomster på 0,5 mnkr enligt detta utlåtande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

*Göran Gahm*

*Lars Fränne*

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har ställt ut förslag till detaljplan för Godsfinkan m m i Hammarby Sjöstad. Planförslaget innehåller en skola för ca 650 elever, ett allmänt garage för ca 110 – 130 bilar och nybyggnadsrätter motsvarande 405 hyreslägenheter, varav ca 205 vanliga hyreslägenheter med ambitionen att nå lägre hyresnivåer än tidigare projekt i Hammarby Sjöstad, samt 200 studentlägenheter.

Bilaga 1: Förslag till program för kommersiella lokaler i Hammarby Sjöstad

Kontorets uppgifter för iordningställande av marken inför första byggstart hösten 2004 för byggherren ByggVesta Bo (med bas i Linköping) är att marksanera, utföra nödvändig flytt av ledningar och nätstationer i området. När byggherrarna inom detaljplan Godsfinkan har färdigställt sina projekt, vilket sker under 2006/2008, ska kontoret anlägga gator, torg och parker. Kontorets sammanlagda investeringsutgifter beräknas till ca 32 mnkr. Exploateringskalkylen ger ett resultat om ca 18 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 99 000 kr/ekvivalent lägenhet. Överskottet ska ses mot bakgrund av att huvuddelen av underliggande infrastruktur redan är utförd inom angränsande planprojekt.

Kontoret har tagit fram förslag till nya tomträttsavgälder och slopande av det generella grundläggningsbidraget för flerbostadshus. Avgäldsunderlaget i denna redogörelse baseras på detta förslag. Något grundläggningsbidrag har inte tagits med i de ekonomiska kalkylerna med hänsyn tagen till; dels preliminära bedömningar om goda grundläggningsförhållanden i kvarteret Godsfinkan; dels förslaget om slopandet av grundläggningsbidraget.

Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till bostadsområde, skola, garage och park.

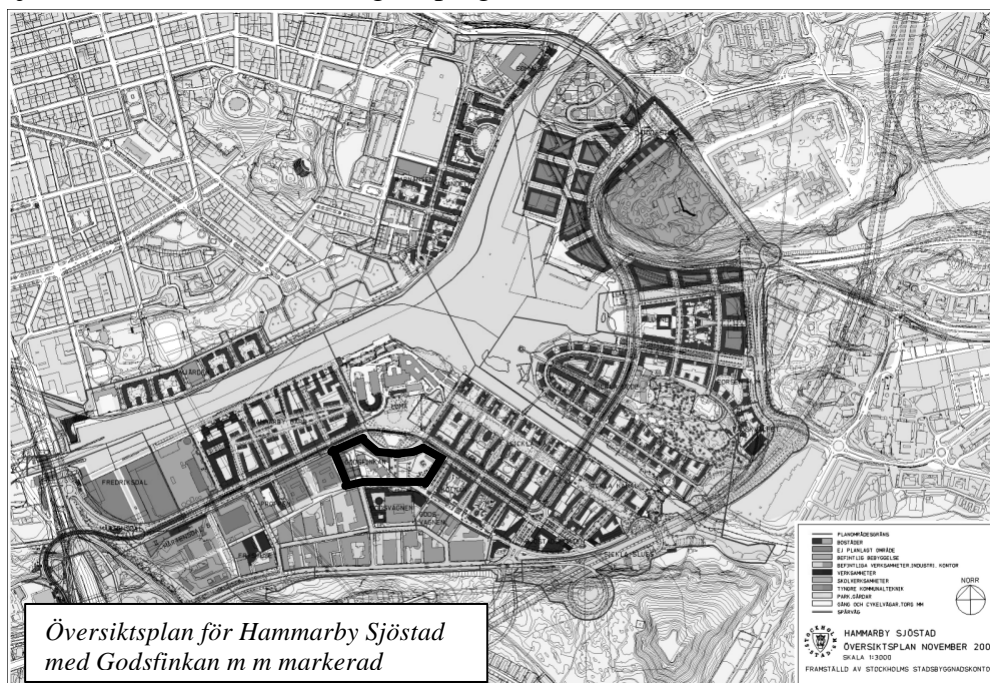
Kontoret anser att detaljplanen kan antas, i huvudsak enligt det remissförslag som lagts fram. Kontoret föreslår dock att plangränsen justeras i två områden för att underlätta genomförandet av planen.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter på ca 32 mnkr och investeringsinkomster om ca 0,5 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för området Godsfinkan m m i Hammarby Sjöstad. Detaljplanen omfattar två kvarter; Godsfinkan och Kölnan. Kvarteret Kölnan är sedan tidigare planlagt inom ramen för Hammarby Sjöstad men kräver revidering då programinnehållet för skolan ändrats.



Kontoret har beslutat att anvisa marken inom kvarteret Godsfinkan till ByggVesta Bo. Marken inom kvarteret Kölnan har markanvisats till tre byggherrar; SISAB för uppförande av skola, SSSB för uppförande av studentbostäder och till Stockholm Parkering för uppförande av ett underjordiskt garage. Marken för samtliga byggherrar ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2003.

Planområdet saknar idag allt väsentligt naturmark och växtlighet. Ingen befintlig bebyggelse avses bli bevarad inom planområdet. Planområdet fungerar idag som etableringsyta för omkringliggande byggprojekt samt parkering. Området bestod tidigare av industri/hantverk/lagerbebyggelse.

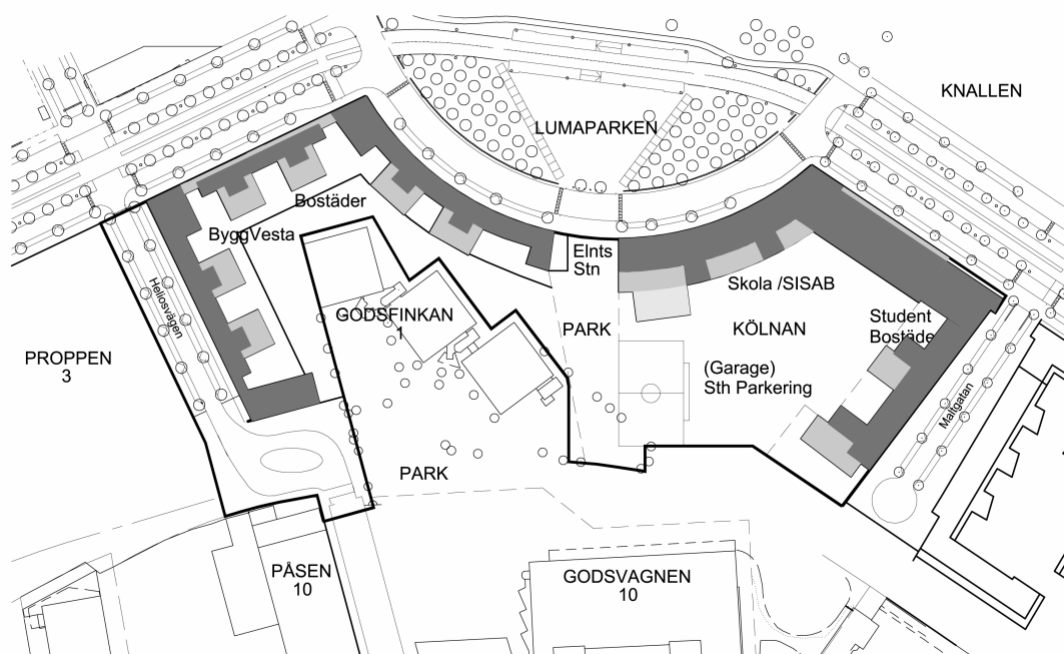
### Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

- 1996-09-05, SBN: Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjästad
- 2004-12-11, GFN: Beslut om markanvisning, del av kv Kölnan till SSSB
- 2003-04-01, GFN: Beslut om markanvisning av kv Godsfinkan till ByggVesta Bo AB
- 2003-04-22, GFN: Beslut om markanvisning, del av kv Kölnan till SISAB
- 2003-05-15, SBN: Beslut att påbörja planarbete för Godsfinkan m m
- 2004-03-02, GFN: Beslut om markanvisning, del av kv Kölnan till Sthm Parkering

### Detaljplaneförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter i anslutning till planområdet Sickla Kaj, Kölnan, Luma och Hammarby Gård inom Hammarby Sjästad.



*Situationsplan, Godsfinkan m m med kvarteren Godsfinkan och Kölnan*

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 205 lägenheter kring den befintliga kontorsfastigheten i kvarteret Godsfinkan. Byggherren ByggVesta Bo AB har för avsikt att bygga och erbjuda hyresbostäder till en lägre hyra än vad som hittills har blivit byggt i Hammarby Sjöstad. Bostadsbebyggelsen omfattar 7 våningar inklusive butiks-/verksamhetsvåning mot Hammarby allé och 6 våningar mot Heliosgatan. Den böjda huskroppen mot Hammarby allé får en portik i två plan.

Planområdet omfattar även del av det tidigare planlagda kvarteret Kölnan. Detaljplanen revideras i denna del p g a ändrat programinnehåll för skolan. Skolan planeras för ca 650 elever varav ca 80 daghemsplatser. Skolbyggnaden redovisas uppdelad i två delar; den böjda huskroppen mot Hammarby allé föreslås innehålla administration, lektionssalar, bibliotek etc, och en gymnastiksal förlagd till gårdssidan; den raka huskroppen mot Hammarby allé föreslås innehålla mer praktisk-estetisk verksamhet.

Planförslaget möjliggör ett allmänt parkeringsgarage för ca 110 - 130 bilar under skolan. Parkeringsgaraget föreslås bli en egen fastighet genom att möjligheterna med tredimensionell fastighetsbildning utnyttjas. Parkeringsgaraget kommer få sin infart från Maltgatan.

Byggrätten för studentbostäderna kan ökas motsvarande 30 lägenheter längs Hammarby Allé i och med att den tidigare detaljplanen för Kölnan revideras för skolans ändrade programinnehåll. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder planerar även andra förändringar avseende planlösningen av sitt projekt, varför detta i sin helhet ingår i detaljplanen. Totalt kommer cirka 200 studentlägenheter kunna byggas. Bostadsbebyggelsen mot Hammarby allé får 7 våningar inklusive indragen takvåning samt butiks-/verksamhetsvåning mot Hammarby allé och 6 våningar mot Maltgatan.

Sammanfattningsvis får området ett tillskott på totalt ca 405 lägenheter, varav ca 205 vanliga hyreslägenheter och ca 200 studentbostäder samt en skola för ca 650 elever. Den sammanlagda nybebyggelsen innefattar ca 36 700 m<sup>2</sup> BTA, varav ca 27 600 m<sup>2</sup> BTA för bostäder och 10 100 m<sup>2</sup> BTA skola och övriga verksamheter.

#### *Kommersiella lokaler*

Lokalhyresgäster och fastighetsägare i Hammarby Sjöstad, både kommunala, privata och bostadsrättsföreningar har uttryckt oro för överretablering av kommersiella lokaler i området även på längre sikt.

Gatu- och fastighetskontoret har i samråd med stadsbyggnadskontoret låtit undersöka localsituationen i Hammarby Sjöstad. Undersökningen har utmynnat i ett förslag till program och principer för nya projekt i Hammarby Sjöstad avseende kommersiella lokaler i bostadshus. Förslaget bifogas se bilaga 1.

I förslaget föreslår kontoren bl a att större butiksetableringar ska koncentreras till ett antal centrumbildningar varav Lumatorget, invid Godsfinkan, är en. Den sammanlagda mängden lokaler i planen för kvarteret Godsfinkan är ca 1000 BTA koncentrerat till Hammarby allé.

#### *Kommunikationer, biltrafik och parkering*

Kvarteren Godsfinkan och Kölnan ligger ca 100 m från hållplats Luma som trafikeras av tvärbana och bussar till Nacka och Södermalm samt ca 300 m från sjöbussbryggan med sin båttrafik till Södermalm.

Med bil angörs området via Heliosgatan, Maltgatan och Hammarby allé.

I kvarteret Godsfinkan bygger ByggVesta Bo ett parkeringsgarage för ca 80 bilar för att tillgodose det egna behovet av parkering inom bostadsfastigheten. I kvarteret Kölnan bygger Stockholm Parkering AB ett garage för ca 110 – 130 bilar för att tillgodose; dels den stora efterfrågan på parkeringsplatser som idag finns i de västra delarna av Hammarby Sjöstad; dels tillgodose SSSB's behov av ca 10 parkeringsplatser samt och skolans behov av ca 5 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser inom detaljplanen uppgår totalt till ca 228 platser, varav ca 210 platser i garage och ca 18 på gatumark.

#### *Gång- och cykeltrafik*

I Hammarby allé finns cykelfält som leder cyklisterna till Södermalm och Nacka. I parkområdet söder om planområdet planeras ett gång och cykelstråk som tar gång- och cykeltrafikanter från Hammarby Sjöstad upp till Gullmarsplansområdet.

#### *Avfallshantering*

Det dagliga avfallet lämnas i inkast i utrymmen vid entréerna för vidarebefordran i ledning till en stationär sopsugsanläggning som planeras byggas vid Textilvägen. Hämtning av bostädernas övriga avfallsfraktioner sker vid särskilda sopsorteringsrum. En station för miljöfarligt avfall placeras i anslutning till drivmedelstationen inom Sjöstadporten.

Önskar du veta mer om planförslaget? Samtliga planhandlingar finns på nätet under [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk). Väl där, klicka på "Aktuella planprojekt" och sedan "Katarina-Sofia" där finner du "Godsfinkan m m".

### **Tillgänglighet**

#### *Nivåförhållanden*

Planförslaget har utformats så att områdets gatunät och gångbanor lutar mindre än ca 1:40. Från gatorna nås alla huvudentréer i plan med tillåtna lutningar.

#### *Angöringsavstånd/parkering*

Inom Godsfinkan har bebyggelsen utformats så att samtliga trapphus nås inom 10 m från kantsten. Ingen biltrafik förutom service- och brandfordon ska eller behöver förekomma på gården. Vissa trapphus i kvarteret Godsfinkan har direkt anslutning till garage.

### **Miljökonsekvenser**

Bullernivåerna vid omgivande gator överskrider riktvärdet 55 dB(A) som gäller för fasad vid bostäder. De lägenheter som byggs mot gatan blir därför dubbelsidiga så att de får en tyst sida mot gården.

Luftkvaliteten i området bedöms klara gränsvärden enligt miljökvalitetsnormer för kvävedioxid och partiklar.

En översiktlig miljöteknisk studie har genomförts avseende markföroreningar. Denna visar att merparten av området behöver saneras.

Söder om planområdet ligger den del av Hammarby industriområde som, enligt översiktsplanen för Hammarby Sjöstad, ska finnas kvar. De verksamheter som direkt berör planområdet Godsfinkan är Idestrands i kvarteret Godsvagnen 10 och Hammarby Industrilackering AB i kvarteret Påsen 10.

För kvarteret Godsvagnen 10 är det främst buller från transporter som befaras utgöra störningar i parken och för den nya bebyggelsen inom detaljplanerna Kölnan och Godsfinkan. I parkstråket byggs därför ett avskärmande plank.

Lackeringsverksamheten i kvarteret Påsen 10 medför utsläpp av lösningsmedel genom ventilation över tak. Omfattningen är inte så stor att utsläppen medför hälsokonsekvenser för de boende i Godsfinkan men lukten skulle tidvis kunna bli störande. Gatu- och fastighetskontoret förhandlar med fastighetsägaren till kvarteret Påsen 10 om en evakuering av lackeringsverksamheten lagom till inflyttningen i kvarteret Godsfinkan.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanen för Godsfinkan m m består av de två kvarteren Kölnan och Godsfinkan. Gatu- och fastighetsnämnden tog 2002-09-10 genomförandebeslut för kvarteret Kölnan i och med att detta kvarter tidigare ingick i detaljplanen för Kölnan. Genomförandebeslut enligt denna skrivelse omfattar enbart kvarteret Godsfinkan.

Intäkterna utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Kvarteret Godsfinkan kommer upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse. Kalkyler visar att Staden får inkomster om ca 50 mnkr.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, sanering, flytt av anläggningar, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och torg, anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt parkanläggningar. Saneringen, flytt av nätstationer samt anläggandet av torg utgör de stora utgiftsposterna i detta projekt. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 32 mnkr.

<i>Exploateringskalkyl</i>	
<b>UTGIFTER</b>	
Iordningställande av mark (marksanering, flytt av anläggningar mm )	16 000
Projektering (tkr)	3 500
Anläggning (gator, torg, sponter mm) (tkr)	11 000
Projektledning anläggning (tkr)	1 500
<i>Summa (tkr)</i>	32 000
<b>INKOMSTER</b>	
Avgäldsunderlag (tkr)	49 500
Övrigt (tkr)	500
<i>Summa (tkr)</i>	50 000
<b>SAMMANSTÄLLNING</b>	
Resultat (tkr)	+ 18 000
Resultat per ekvivalent lägenhet (tkr)	+ 99
Markanläggningskostnad per lägenhet (tkr)	74

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca 18 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 99 000 kr/ekvivalent lgh där en ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm bostad/kontor.

*Investeringsbudget*

Investeringsbudgeten för genomförandet beräknas till ca 32 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr

2. Överenskommelse om exploatering mellan staden och Stockholm Parkering AB som ska erhålla tomträtt. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen såsom genomförande av miljöprogram, tidplan m.m. I exploateringsavtalet kommer förhyrningsavtalet mellan Stockholm Parkering AB och SSSB regleras. Förhyrningsavtalet ska innebära att hyresgästerna i SSSB's fastighet ska ha förtur till ca 10 parkeringsplatser med marknadsmässiga priser i Stockholm Parkerings garage i kvarteret Kölnan.
3. Överenskommelse med MälarTornet AB som reglerar intrånget i tomträtten på fastigheten Godsfinkan 1
4. Överenskommelse med Fortum Distribution AB som reglerar flytt av befintliga nätstationer och anläggandet av en underjordisk nätstation
5. Överenskommelse med Fabege AB (tidigare Drott AB) för att reglera evakueringen av Hammarby Industrilackering från fastigheten Påsen 10.

#### *Byggherrarnas genomförande*

I området är fyra byggherrar representerade. Byggstart börjar för ByggVesta Bo i kvarteret Godsfinkan samt Stockholm Parkering och SSSB i kvarteret Kölnan. Skolbyggnaden i kvarteret Kölnan antas komma senast i utbyggnaden. Färdigställandet av parkstråket genom kvarteret Kölnan och kvarteret Godsfinkan sker successivt från öster.

#### *Preliminär tidplan*

Detaljplan, remiss/samråd	1 kv, 2004
Detaljplan, utställning	2 kv, 2004
Detaljplan, laga kraft	3 kv, 2004
Fastighetsbildning/bygglov	3 kv, 2004
Byggstart, ByggVesta Bo	3 kv, 2004
Byggstart, SSSB	3 kv, 2004
Byggstart, skola & Stockholm park.	2 kv, 2005
Inflyttning	under år 2006

Stadens markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft. Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Detaljplanen för Godsfinkan m m är en del av utbyggnaden av Sjöstaden. Planens genomförande medför att Stadens mål om nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till i huvudsak bostäder.

Kontoret anser att detaljplanen kan antas, i huvudsak enligt det förslag som lagts fram. För planens genomförande bör plangränsen justeras enligt följande punkter:

#### 1. Justerad plangräns mot fastigheten Påsen 10

Förhandlingar pågår mellan kontoret och Fabege (tidigare Drott) fastighetsägare till Påsen 10 angående evakueringen av Hammarby Industrilackering samt möjligheterna



att överföra en del av Fabeges kvartersmark till stadens gatumark för att möjliggöra utbyggnaden av det torg som planeras på Heliosgatan.

Kontoret och Fabege är överens om att lackeringsverksamheten ska evakueras. Förhandlingar pågår om att överföra ett område av fastigheten Påsen 10 till stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1 för att utgöra gatumark. Kontoret och Fabege kommer under våren 2004 träffa en överenskommelse som reglerar evakueringen och den eventuella marköverlåtelsen. Kontoret önskar att det område som eventuellt ska överföras till stadens fastighet inlemmas i detaljplanen Godsfinkan m m. Kontoret önskar därför reglera plangränsen i denna del.

## 2. Justerad plangräns mot detaljplan Kölnan

För planens genomförande krävs att en markparkering på tomträtsfastigheten Godsfinkan 1 byggs om. Ombyggnadsförslaget innebär att Godsfinkan 1's södra fastighetsgräns måste justeras för att inrymma den nya markparkeringslösningen.

Kontoret och tomträttshavaren MälarTornet AB har träffat en överenskommelse som bl a reglerar genomförandet av den nya markparkeringen. Kontoret och MälarTornet AB är överens om att gränsjusteringen ska genomföras. Kontoret önskar därför reglera plangränsen i detta område.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Planens goda ekonomiska utfall beror till stor del på att den tunga infrastrukturen (gator och ledningar) utförts i angränsande planområden. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 32 mnkr och investeringsinkomster på 0,5 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet.

**SLUT**