



Handläggare: Mattias Olsson
Tfn 08-508 27 261

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hönsfodret 1 i stadsdelen Södermalm (ca 30 st lägenheter samt kontors-, skol- och handelslokaler).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

Sammanfattning

Folksam har ansökt om planändring för fastigheten Hönsfodret 1, belägen mellan Hammarby Sjö i söder, Tullgårdsparken i norr och bostadskvarteren längs Norra Hammarbyhamnen i öster och väster vilka uppfördes i början av 1990- talet. Fastigheten Hönsfodret 1 inrymmer idag kontorsverksamhet, verkstad och tillfällig skolverksamhet (gymnasium) och omfattar totalt 12000 kvm BTA. Byggnaden är uppförd år 1981. Tillkommande volymer föreslås mot Norra Hammarbyhamnen och en utökning av fastighetens befintliga volym med terrasserade radhus på taket. Planområdet utgörs i sin helhet av fastigheten och ingen allmän plats finns inom området. Stadsmuseet har ännu ej kulturhistoriskt klassificerat fastigheten. I förslaget utnyttjas gällande byggrätt för 1980-talsbyggnaden fullt ut, vilket innebär att befintlig byggnad kompletteras med påbyggnader mot Hammarbyhamnen i liv med kringliggande bebyggelse och att befintlig taksiluett/ utformning ändras. Förslaget skulle innebära en ändrad användning av fastigheten från industrilager och kontor till kontor, skolverksamhet, bostäder och kommersiella lokaler i del av bottenvåning. Parkering kan klaras inom fastighetsägarens närliggande byggnader. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Kontoret ställer sig positivt till förslaget då det innebär tillskapande av nya bostäder samt att befintlig skolverksamhet kan bestå. Det kan även innebära att bottenvåningen mot kaj och gata öppnas upp och kan användas för lokaler vilket är i enlighet med Promenadstadens intentioner om ett rikt stadsliv och publika bottenvåningar.

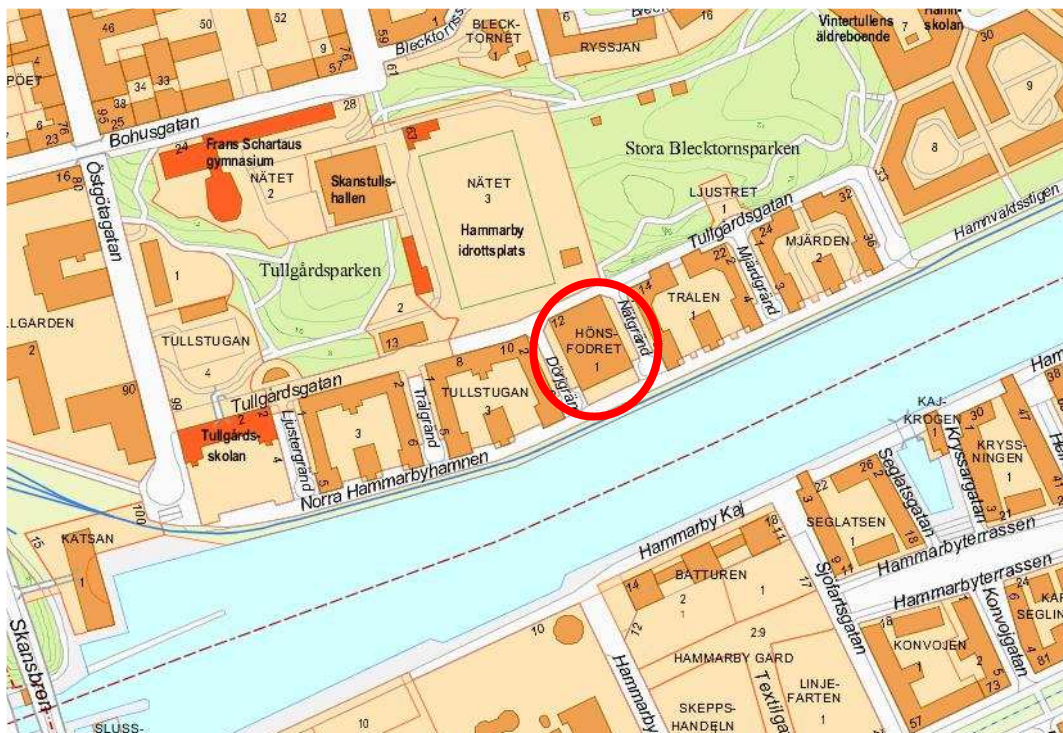
Utlåtande

Bakgrund och syfte

Folksam har ansökt om planändring för fastigheten Hönsfodret 1 på Södermalm. Syftet med planförslaget är att använda hela byggrätten samt att möjliggöra bostäder, permanent skolverksamhet, kontor och lokaler för butik/café/restaurang.

Plandata

Fastigheten Hönsfodret 1 är belägen på Tullgårdsgatan 12 på Södermalm och är ca 12000 kvm stor. Folksam är beställare av planarbetet.



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

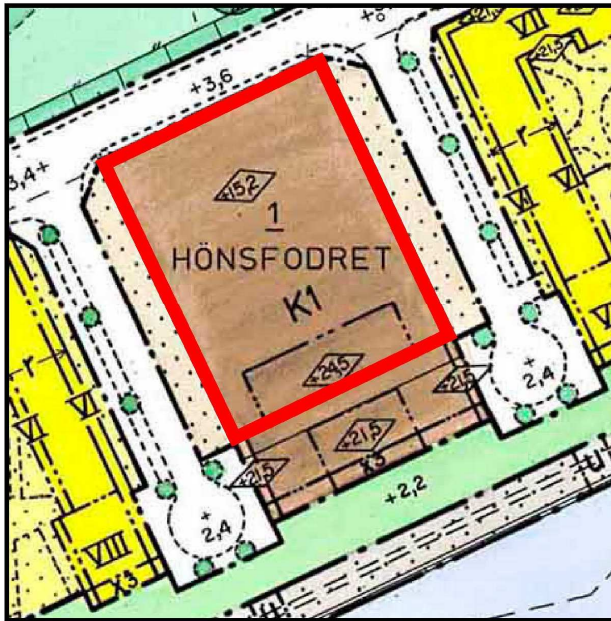
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan, Promenadstaden, berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas. Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Pågående markanvändning är innerstadsbebyggelse. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen. Utgångspunkten för detta är den beskrivning av stadens karaktärer som görs i Stockholms byggnadsordning.

Detaljplan

För fastigheten gäller stadsplan 8526 fastställd år 1991, planen anger kontor och industrilager som ändamål. Byggnaden inom fastigheten har dock huvudsakligen används för kontor respektive skolverksamhet sedan 1980/90-talet. En verkstad finns även inom fastigheten men den skall avvecklas innan planantagande.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Den röda streckningen visar på husets nuvarande utbredning.

Stockholms byggnadsordning

Kvarteret Hönsfodret 1 ingår i stadsbyggnadskaraktären ”Nyare kranstad 1990-tal”. En ny stadsbygd planeras med landskap och omgivning som grund. Stadsdelarna kännetecknas av en mer sluten kvartersstruktur med delar som öppnar sig mot vattnet.

Nuvarande förhållanden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Hönsfodret 1 består av en byggnad belägen mellan Hammarby Sjö i söder, Tullgårdsparken i norr och bostadskvarteren längs Norra Hammarbyhamnen i öster och väster. Nuvarande byggnad uppfördes år 1991 efter ritningar av Axelsson & Borowski arkitektkontor AB. Kvarteret har tidigare varit bebyggt med olika industribyggnader varierande till storlek och funktion.

Angöring och parkering

Parkering finns att tillgå inom fastighetsägarens närliggande fastighetsbestånd och på gatan.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestation Skanstull ligger ca 800 m från fastigheten. En busslinje trafikerar området.

Grönytor

I fastighetens direkta närhet finns Tullgårdsparken och Stora Blecktornsparken. Genom att följa Hammarbykajen västerut når man ett längre sammanhängande natur- och rekreationstråk som sträcker sig till Hornstull och Tantolunden.



Snebild från söder



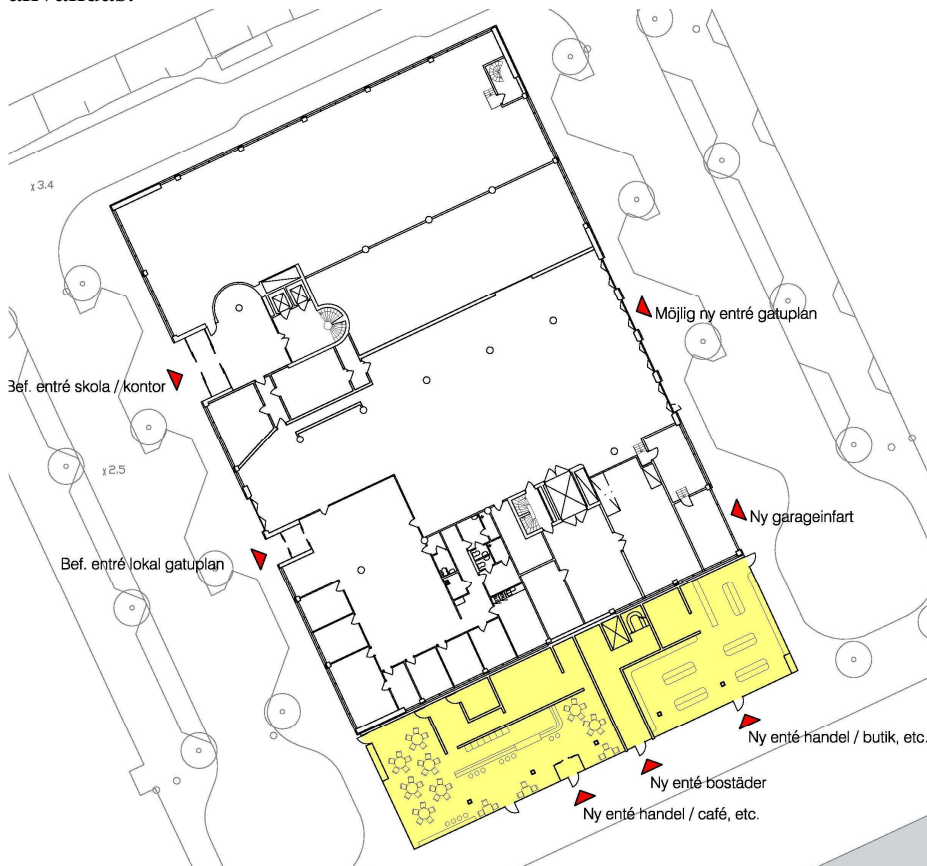
Kvarteret Hönsfodret från sydväst



Kvarteret Hönsfodret från nordväst.

Förslaget

Ändrad användning av befintlig byggnad från kontor, skolverksamhet, industrilager och verkstad till kontor, skolverksamhet, bostäder och kommersiella lokaler i del av bottenvåning. Skolan kommer även att få tillgång till rekreationsyta på fastighetens övre plan, förutom att närbelägna parker kan användas.



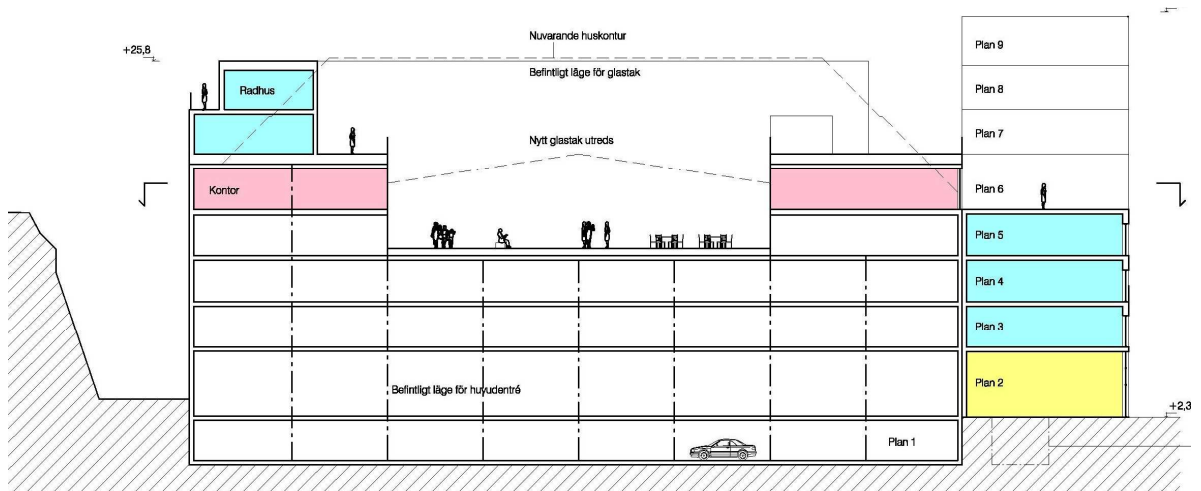
Förslag till bottenplan. Det gul markerade området är handel/café mot Hammarby Sjö. Equator Stockholm AB

Bostäder

Totalt nyskapas ca 30 st bostäder fördelade på st 16 lägenheter mot söder och 14 st radhus på taket av sammanlagt ca 3400 kvm BTA.

Lokaler

Fastighetens läge i söder och Hammarby sjö ger goda förutsättningar för lokaler av publik karaktär vilket det även är brist på utmed norra hamnen mellan Skanstull och Danvikstull. Det finns även ett stort behov av skollokaler i området varför en ökning och att skolverksamheten blir permanent är positivt.



Sektion norr/söder, gult : handel/café, blått : bostäder och rött : kontor. Equator Stockholm AB

Totalt nyskapas en lokalyta av 600 kvm BTA fördelat på ca 250 kvm BTA skola/kontor och ca 350 kvm BTA handel.

Angöring, parkering och transporter

Angörning och transporter sker från befintliga gator.

Frågor kring cykel- och bilparkering skall utredas vidare.

Enligt Trafikkontorets remitterade Cykelplan 2012 bör dessa parkeringstal ses över med tanke på den kraftigt ökade cyklingen och Stockholms ambition att vara en cykelstad i världsklass. Miljöförvaltningen anser att alla boende bör ha tillgång till väderskyddad parkeringsplats för cykel.



Volymstudie, Vy från Hammarby Sjö

Equator Stockholm AB



Tillgänglighet

Utformning och placering av entréer, gårdsyta, avfallsbehållare etc ska ske i enlighet med handboken Stockholm - en stad för alla (Trafikkontoret 2008).

Avfallshantering

Avfallshanteringen ska ske i enlighet med stadens riktlinjer, lägen för angörning studeras vidare.

Konsekvenser för miljön

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 kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Konsekvenser för barn och ungdomar

Skall utredas under vidare under planprocessen.

Ekonomi och genomförande

Utbyggnaden sker helt på Stadens mark. Detaljplanearbetet ska finansieras genom planavtal med beställaren. Nytt tomträttsavtal skall skrivas p.g.a. utökad byggnadsyta och ändrad användning. Eventuellt regleras prickmark för att uppnå att marken kan nyttjas av allmänheten. Hur detta skall regleras utreds vidare.

Planprocess och tidplan

De förändringar planförslaget medför bedöms kräva vis vidare utredning, varför ett normalt planförfarande med programsamråd bedöms kunna tillämpas.

Om stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja planarbetet under tredje kvartalet 2013 och om planen inte överklagas efter beslut om antagande kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

Start-PM i stadsbyggnadsnämnden	2 kv. 2013
Plansamråd	4 kv. 2013
Granskning	2 kv. 2014
Antagande i byggnadsnämnden	4 kv. 2014
Byggstart	2 kv. 2015

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En grundläggande kvalitet i innerstaden är blandningen mellan bostäder och arbetsplatser. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att även arbetsplatser lokaliseras till kollektivtrafikhärla lägen. Under förutsättning att strategiska delar av byggnaderna, främst bottenvåningen mot kaj och gata, även fortsättningsvis kan innehålla lokaler för publika verksamheter bedömer kontoret att förslaget är förenligt med Promenadstadens intentioner om ett rikt stadsliv och levande bottenvåningar. Det är även positivt att skolverksamheten permanentas genom planförslaget.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att tillstyrka förslaget. Projektet har goda förutsättningar att utgöra ett modernt tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse och innebär att ytterligare bostäder, skol- och handelslokaler kan tillföras i ett kollektivtrafikhärla läge.

I den fortsatta planprocessen måste nedanstående frågor studeras mer.

- Utformningen
- Samordning bostäder med skola och verksamheter
- Utbyggnaden innebär att en befintlig garageramp måste flyttas till nytt läge inom byggnaden och att parkeringsbehovet behöver ses över
- Läget för den publika verksamhetens uteplatser (café/restaurang), platserna skall inte inkräkta på befintligt gång- och cykelstråk, eventuellt löses detta med en kombination av öppningsbara glaspartier och räcken.

Slut