



Jörgen Nygård
Innerstad
Telefon: 08-508 269 48
jorgen.nygard@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-02-14

Ändrad detaljplan för fastigheterna Södermalm 1:62 mm i Södermalm (Mariagårdstäppan). Remiss av programförslag

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss avseende detaljplan inom Södermalm 1:62 mm i Södermalm, S-Dp 2007-36068-54.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Genom att överdäcka och bygga park på det öppna spårområdet mellan Mariagårdstäppan och Fatbursparken, i samband med att Citybanan byggs, länkas områdena samman och bildar en stor sammanhängande park.

För att finansiera överdäckningen har Exploateringsnämnden markanvisat ett område i Johan Helmich Romans Park, som angränsar Fatbursparken till JM för bostadsbebyggelse.

Programförslaget innebär att två bostadshus, med garage i bottenvåningen, byggs längs Högbergsgatan. Bostadshusens höjdskala följer omgivande bebyggelse både mot Högbergsgatan och Fatbursparken.



Exploateringskontoret anser att de fördelar som uppstår genom överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstäppan är avsevärda. Både buller, partikelemissioner och den barriäreffekt som järnvägen medför minskas avsevärt.

En överdäckning av området i ett senare skede, efter det att citybanan är i bruk, bedöms som näst intill omöjlig utan både stora extrakostnader och kraftiga förseningar för rälsbunden trafik.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för överdäckning av stambanans spårområde genom Fatbursparken och uppförande av bostäder i Johan Helmich Romans Park. Remissen ska besvaras senast den 2008-02-11.

Exploateringskontoret beslutade 2006-06-15 att anvisa marken inom området till JM. JM ska efter fastighetsbildning förvärva marken. Området som denna remiss behandlar utgörs av mark för park och järnvägsändamål.

Tidigare beslut

- 2004-06-15 GFN beslutar undersöka möjligheten att bygga igen det öppna spårområdet i Fatbursparken.
- 2006-06-15 GFN godkände förslag till anvisning av mark för bostadsändamål till JM inom fastigheterna Södermalm 7:62 och 7:63 mm (Johan Helmich Romans Park). Vidare gav nämnden kontoret i uppdrag att träffa avtal med Banverket avseende överdäckningen (Inriktningsbeslut)
- 2007-05-14 MN godkände samarbetsavtal med banverket beträffande projektering av överdäckningen av järnvägen.
- 2007-08-23 SBN beslutar att ge SBK i uppdrag att påbörja planarbete för ovannämnda bostadsbebyggelse och överdäckning

Programförslag

Programmet syftes är dels att bygga nya bostäder i Johan Helmich Romans park dels att överdäcka stambanans spårområde genom Fatbursparken i samband med att Citybanan byggs.

Genom överdäckningen länkas Mariagårdstälpan och Fatbursparken samman till en stor sammanhängande park genom att park anläggs på det blivande tunneltaket. Eftersom den tillkommande parkytan är större än den yta som frånfaller, pga av bostadsbebyggelsen, är den nya parken större än de gamla tillsammans. Vidare medför överdäckningen att både partikel- och bullersituationen i området avsevärt förbättras.

För att finansiera överdäckningen av stambanan, som banverket inte bedömt vara nödvändig för citybanans genomförande, har Exploateringsnämnden markanvisat ett område i Johan Helmich Romans Park till JM för bostadsbebyggelse.



Idag upplevda parkrum.



Förslagets upplevda parkrum.



Parkmark i gällande plan.



Parkmark som föreslås tillföras/ bebyggas.

Programförslaget innebär att två bostadshus, med garage i bottenvåningen, byggs längs Högbergsgatan, med lokaler mot gatan. Bostadshusens höjdskala följer omgivande bebyggelse både mot Högbergsgatan och Fatbursparken, med sju våningar mot gatan och en nedtrappning med souterrängvåning mot parken.

Mellan byggnadsvolymerna skapas en trappgränd i Kvarngatans förlängning i samma drygt åtta meters breddmått som befintlig trappgränd, vilket ger ett genomgående stråk mellan Sankt Paulsgatan och Fatbursparken.

Alternativa utbyggnadsförslag

Programmet prövar två alternativa utbyggnadsförslag med skillnader avseende: sammanlagd utbyggnadsvolym, behandling av befintlig spårravin och Fatbursparken närmast bebyggelsen, samt angöring. Möjlighet finns att i detaljplaneskedet kombinera olika delar av förslagen. Sammanfattningsvis skiljer sig förslagen främst åt i följande punkter:



Alternativ A

Alternativ B

- *Utbyggnadens omfattning:* Alternativ B innebär en större utbyggnad med ca 80 lgh mot ca 65 lgh i alternativ A, samt utbyggnadsmöjlighet för Stadsmissionen i en volym som följer föreslagen struktur för bostadsbebyggelsen.
- *Ravinen:* Alternativ A tar större kulturhistorisk hänsyn genom att ravinen finns kvar i hela sin sträckning och murarna fortsatt är synliga. Bebyggelsen slutar norr om ravinen. Alternativ B medger en fyllning av ravinens västra del. Bebyggelsen kragar ut över ravinens östra del och står i ravinens föreslagna ramp.
- *Fatbursparkens utformning:* I alternativ A föreslås ravinen utformas

som en del av Fatbursparken och kommer att vara helt offentlig. I alternativ B fylls ravinens västra del för att skapa ytterligare parkyta i samma nivå som Fatbursparken och bebyggelsen. Ravinens östra del utgör en halvoffentlig zon mellan Fatbursparken och bebyggelsen.

• *Angöring:* I alternativ A angörs den nya bebyggelsens garage från Högbergsgatan med bilhiss. I alternativ B angörs garaget från Fatbursparken via ombyggd befintlig angöringsgata på angränsande fastighet Dykärret Större 7 och bildad gemensamhetsanläggning. Södra bangårdshuset ges angöringsmöjlighet via gemensamhetsanläggningen.

Planförslaget i sin helhet finns på www.sbk.se

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Förlängningen av Kvarngatan kan inte tillgänglighetsanpassas eftersom JH Romans Park har stora nivåskillnader. Den nya sammanslagna parken bedöms till största delen vara möjlig att tillgänglighetsanpassa.

-Miljökonsekvenser

Miljön i området förbättras genom förslaget. Det främsta skälet är att överdäckningen innebär att järnvägens bullerstörningar, partikelemissioner och barriäreffekter försvinner. Vidare bedöms inte överdäckningen medföra betydande risker för hälsa eller säkerhet då brandventilation och brandutrymning anordnas i spårtunnlarna.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den totala parkytan i planområdet ökar genom att parkytan som tas i anspråk för bostadsbebyggelse är mindre än parkytan som tillförs genom överdäckningen. Andra fördelar med planen är att överdäckningen medför att Fatbursparken växer in i Mariagårdstäppan vilket skapar möjligheter att tillföra parkområdet funktioner som idag saknas.

-Ekonomiska konsekvenser

Exploateringskontoret kom under våren 2007 med förslag att kostnaderna för en överdäckning skulle delas mellan staden och Banverket. Stadens kostnader skulle



finansieras fullt ut genom bostadsexploatering av dels Romans Park dels del av Södermalm 1:1(Tantogården).

I samband med att SBN antog ett start-PM beträffande överdäckningen samt byggnation av Romans Park i augusti 2007 framkom tveksamheter kring bebyggelse invid Tantogården. Anledningen är dels att rivning av Tantogården är kontroversiellt, dels att det för närvarande pågår övergripande planering av området mellan Tantogården och Zinkensdams IP.

Kontoret förhandlar nu med banverket om den förändrade finansieringssituationen. En lösning, som är acceptabel för båda parter, bedöms kunna vara klar under sommaren 2008.

- Parkering

Då del av stambanan är belägen under tilltänkta bostadshus är det svårt att avgöra hur många parkeringsplatser som kan byggas i garaget. Kontoret har dock bedömt att stadens parkeringsnorm om 0,5 bör kunna uppfyllas.

-Genomförande

Överdäckningen genomförs i samma entreprenad som Citybanan. Enligt en preliminär tidplan, över denna entreprenad som överdäckningen ingår i, påbörjas arbetena under hösten 2009 och avslutas ca 5 år senare. Enligt översiktliga bedömningar förlängs byggtiden med ca 10 månader till följd av överdäckningen. Den övergripande tidplanen för citybanan påverkar emellertid inte.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas om ca 1 år, dvs årsskiftet 2008/2009.

Nästa beslutstillfälle för Explateringsnämnden blir i samband med genomförande-beslutet, preliminärt kvartal 4, 2008.

Entrésituation Fatbursträsket 2 (Stadsmissionen)

Stadsmissionen är tomträttsinnehavare till fastigheten Fatbursträsket 2. Fastigheten har två ingångar mot Högbergsgatan och två ingångar mot gaveln mot J H Romans Park. Eftersom det föreslagna östra huset ansluter mot Stadsmissionens fastighet kräver utbyggnaden att entréerna mot JH Romans Park omlokaliseras och att lokalerna byggs om till följd av de ändrade entrésituationerna.

Den ena av entréerna mot JH Romans Park används enbart för lågtröskelboende och träningslägenheter och den andra nyttjas av män som besöker verksamheten för akutboende (natthärrberge).

Det är nödvändigt med skilda entréer för de olika grupperna på grund av de sociala problem som förekommer i den första gruppen. Till följd av detta pågår en undersökning om hur entrésituationen kan lösas.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Exploateringskontoret anser att de fördelar som uppstår genom överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstäppan är avsevärda. Både buller, partiklaremissioner och den barriäreffekt som järnvägen ger upphov till minskas avsevärt. Vidare byggs Fatbursparken ihop med Mariagårdstäppan samtidigt som området tillförs ny grönyta.

Den nya bostadsbebyggelsen ger området ett tillskott med mycket attraktiva bostäder. Kontoret föredrar det större exploateringsalternativet eftersom denna dels minskar förlusterna som denna plan medför, dels medför större möjligheter till att befolka området så att en ökad trygghet i Fatbursparken uppnås.

Vidare anser kontoret att angöringen av bilar till den nya bebyggelsen skall ske genom bilhiss. Detta eftersom det andra angöringsalternativet förutsätter att fastighetsägaren till Dykärret Större 7 godkänner en gemensamhetsanläggning på sin fastighet. Vid möten med fastighetsägaren har denna varit mycket tveksam till en sådan utformning.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget.

Slut