



MARKKONTORET
TRAFIKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M05-512-272

Dnr T05-512-402

2005-06-01

Kontaktpersoner

Björn Köhlmark

Innerstad

Telefon: 08-508 263 48

bjorn.kohlmark@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-06-23

Stig Gustavsson

Gatuavdelningen

Telefon: 08-508 262 12

stig.gustavsson@tk.stockholm.se

Trafiknämnden 2005-06-21

**Detaljplan för område vid Tantogatan (del av fastigheten
Södersjukhuset 10 m m) i stadsdelen Södermalm. Underrättelse om
utställning**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorens utlåtande till stadsbyggnadsnämnden avseende detaljplan för område vid Tantogatan, Dp 2001-00215-54.
2. Trafiknämnden överlämnar och åberopar kontorens utlåtande till stadsbyggnadsnämnden avseende detaljplan för område vid Tantogatan, Dp 2001-00215-54.

Göran Långsved

Per Aronsson

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för område vid Tantogatan (del av fastigheten Södersjukhuset 10 m m), Dp 2001-00215-54. Planförslaget, som varit utställt under tiden 8 april – 6 maj 2005, innebär att bostäder byggs ovanpå befintligt parkeringsdäck vid Tantogatan, Jägargatan och Marmorgatan på Södermalm. Inom planområdet, den s k Tvätteritomten, låg tidigare Södersjukhusets tvättanläggning. Bebyggelsen, som avses bli uppförd utmed gatorna, planeras innehålla 74 lägenheter om 1-5 rum och kök. Utöver ca 60 parkeringsplatser som skall disponeras av Stockholms läns landsting innehåller bebyggelsen ca 70 parkeringsplatser vilket väl

Bilaga 1: Plankarta

Bilaga 2: Planbestämmelser

tillgodoser behovet enligt planeringsnormen, 41 platser motsvarande 0,55 bilplats per lägenhet.

Marken har anvisats till HSB Bostad AB. Överenskommelse om överlåtelse och exploatering av marken skall träffas mellan staden och bolaget.

I planområdets omedelbara närhet inom Södersjukhusets område ligger en panncentral som drivs av AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Bolaget anser att risk föreligger att störningar kan uppstå i den nya bebyggelsen till följd av bolagets verksamhet och kräver att avtal träffas som garanterar att bolaget inte drabbas av eventuella kostnader. Mot bakgrund av Stockholms läns landstings åtaganden i servitutsavtal med AB Fortum Värme respektive köpekontrakt med staden anser markkontoret och trafikkontoret att det åligger landstinget att träffa sådant avtal.

Köpeskillingen vid kommande försäljning till HSB Bostad AB kan beräknas till 53,7 Mnkr medan stadens investeringskostnader kan uppskattas till 1,9 Mnkr för iordningställande av offentlig platsmark. Stadens driftbudget påverkas endast marginellt av detaljplanen.

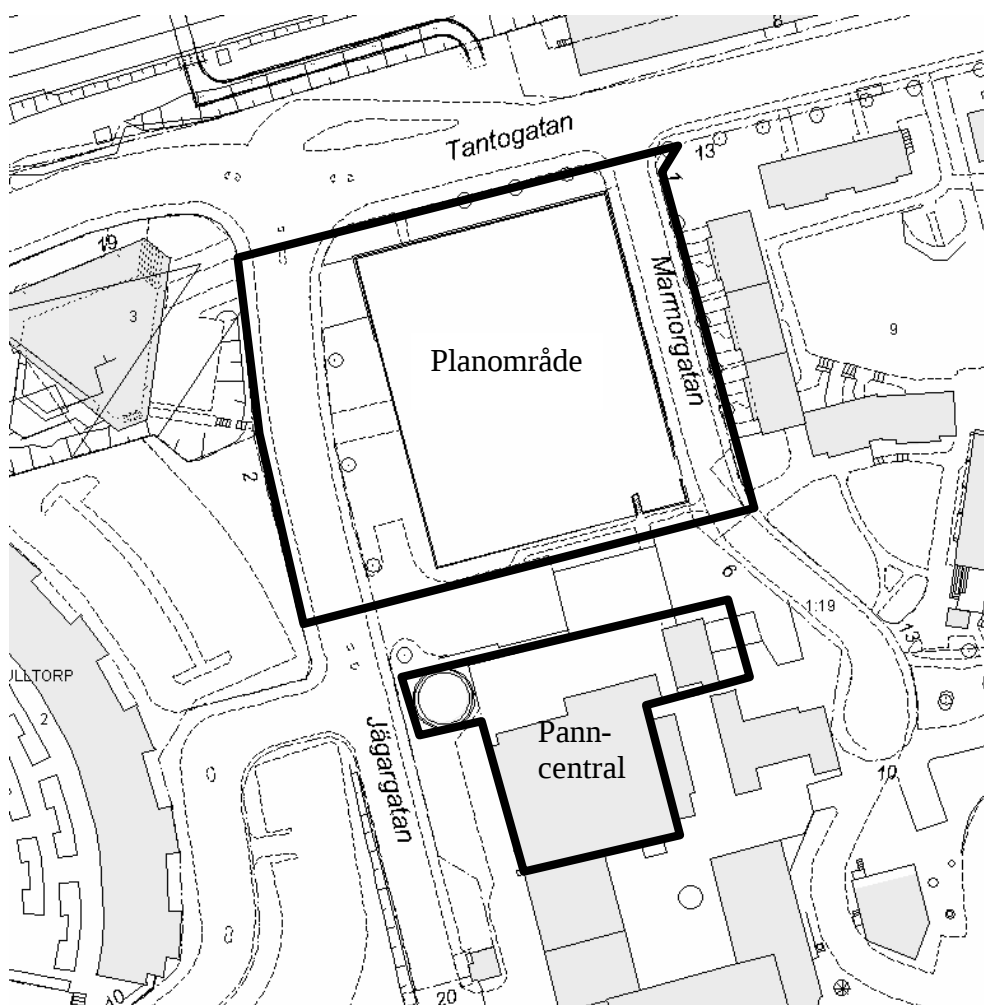
Mark- respektive trafikkontoret har ingen erinran mot det utställda förslaget till detaljplan och föreslår att detta utlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som yttrande över detaljplanen.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har översänt underrättelse om utställning av förslag till detaljplan för område vid Tantogatan (del av fastigheten Södersjukhuset 10 m m) i stadsdelen Södermalm, Dp 2001-00215-54.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 december 2001 att anvisa marken inom området till HSB Stockholm för uppförande av bostadsbebyggelse. HSB skall efter fastighetsbildning förvärva marken. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002.

Planområdet, som omfattar del av fastigheten Södersjukhuset 10, är beläget vid Tantogatan, Jägargatan och Marmorgatan. Området har markerats med grov begränsningslinje på nedanstående karta.



Inom planområdet låg tidigare Södersjukhusets tvättanläggning. Efter att anläggningen brann ned har området använts som parkering. År 1999 gavs tillfälligt bygglov fram till år 2009 för att utöka parkeringen med ett däck.

Omedelbart söder om planområdet ligger inom sjukhusområdet en panncentral vars installationer ägs av AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad. Område för panncentralen har markerats på ovanstående karta. Panncentralen innehåller bl a ång- och värmecentral samt värmepumpar. Värme levereras till sjukhuset och vid behov till stadens fjärrvärmenät under köldperioder. Värmepumpsaggregaten levererar även kyla för främst sjukhusets behov. AB Fortum Värme har genom servitutsavtal med Stockholms läns landsting rätt att driva anläggningar avseende panncentral. Landstinget å sin sida får enligt servitutsavtalet inte inom nuvarande fastigheten Södersjukhuset 10, som innefattar Tvätteritomten, uppföra byggnad, ändra marknivå eller vidtaga andra åtgärder som äventyrar funktionen eller driften av pannanläggningen.

Staden har förvärvat området för den tidigare tvättanläggningen (Tvätteritomten) genom köpekontrakt i december 2001 med Stockholms läns landsting. Det bör här påpekas att landstinget i köpekontraktet garanterat att Tvätteritomten inte belastas av inskränkningar som medför att tomten inte kan nyttjas på avsett vis, dvs för bostadsbebyggelse.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog i september 2002 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för bostäder på Tvätteritomten och på en överdäckning av spårområdet vid Ringvägen mellan Tantogatan och Tantolunden. Programsamråd med remissförfarande skedde under december 2002.

I september 2004 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaneförslag för samråd skulle upprättas för Tvätteritomten men att överdäckningen av spårområdet skulle avvakta utbyggnaden av spåren för Citybanan. Plansamråd med remissförfarande försiggick under hösten 2004.

Slutligen har stadsbyggnadsnämnden 2005 beslutat om utställning av planen som skett under tiden 8 april – 6 maj 2005.

Samråd och remiss

Kritik mot program- respektive planförslaget har under samråds- och remisskedena framförts i skrivelser från AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad och från Banverket. Övriga såsom Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd och –förvaltning, miljö- och hälsoskyddsnämnden och dess förvaltning, Bostadsföreningen Tanto, Brandförsvaret, länsstyrelsen och skönhetsrådet har tillstyrkt planförslaget, i vissa fall med synpunkter som har tillgodosetts i planen.

AB Fortum Värme anser att närheten mellan den planerade bebyggelsen och Södersjukhusets panncentral innebär att krav på åtgärder med hänsyn till buller och riskminskning kan komma att ställas på den befintliga verksamheten. Vidare kan panncentralens utveckling hindras. Bolaget kan därför drabbas av kostnader vilka inte skall belasta bolaget.

Stadsbyggnadskontoret anser att förhandlingar får ske om de ekonomiska konsekvenserna för panncentralen. Detta kommenteras närmare under rubriken "Kontorens synpunkter och förslag" nedan.

Banverket anser att bebyggelsen skall klara riktvärdena i Boverkets rapport "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder", som innebär något strängare krav än nu gällande regler. Bullerberäkningar bör dessutom utföras för den prognosticerade järnvägstrafiken när Citytunneln är klar. *Stadsbyggnadskontoret* påpekar att

rapporten är ett förslag och att detaljplanen för Citybanan inte vunnit laga kraft. Ökningen av spårtrafiken bör behandlas som en konsekvens av Citytunneln.

Handläggningen av planförslaget inom gatu- och fastighetskontoret

Programförslag och planförslag för samråd har sänts till gatu- och fastighetskontoret för eventuellt yttrande. Kontoret ansåg att planeringen av Tvätteritomtens var av traditionell karaktär och mindre kontroversiell. Inkomna synpunkter på förslaget var övervägande positiva och stadens kostnader till följd av planen bedöms vara mycket måttliga. Till följd härav har kontoret valt att lämna synpunkter på förslagen utan föregående redovisning för nämnden. I stället sker nu en redovisning i samband med utställningen.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter under samrådsskedet

Kontoret ansåg att en sjätte indragen våning mot Tantogatan var möjlig samt att planeringen skulle ske så att störningarna från panncentralen minimerades. Vidare hade kontoret synpunkter på parkering på Marmorgatan och på gällande planeringsnorm för parkering. Normen anger 0,55 bilplats per lägenhet medan det faktiska behovet snarare är 0,75 bilplats per lägenhet.

Kontorets synpunkter har tillgodosetts i den utställda planen med undantag av den ytterligare våningen mot Tantogatan.

Utställt förslag till detaljplan

Gällande detaljplan för fastigheten Södersjukhuset 10 vann laga kraft år 1992 och medger användning för sjukhusvård med bebyggelse om ca fyra våningar mot Tantogatan.

Syftet med den utställda planen är att göra det möjligt att uppföra bostäder sedan hänsyn tagits till stadsbilden, en god miljö och omkringboende.

Detaljplanen innebär i huvudsak följande:

Ovanpå det befintliga parkeringsdäcket får uppföras bostäder. Byggnaderna är placerade parallellt med Jälgargatan, Tantogatan och Marmorgatan. På södra delen av däckets, mot panncentralen, föreslås en låg byggnad för bostadskomplement vilken tjänar som skydd mot panncentralen. Bottenvåningen under däckets får förutom för parkering användas för bostadskomplement och butiker m m. Byggnadshöjden mot Jälgargatan och Tantogatan är 5 våningar ovan parkeringsdäckets nivå (6-7 våningar ovan

gatan) medan höjden mot Marmorgatan är 4 våningar ovan däck (4-5 våningar ovan gatan) för att i mindre utsträckning skugga befintlig bebyggelse på motsatta sidan av Marmorgatan.

Byggnaderna rymmer 74 lägenheter om 1-5 rum och kök med en bruttoarea ovan mark om 7.360 m². Garaget planeras inrymma 130 platser.

För gångtrafik tillkommer en gångbana mot kvarteret. Befintligt gångstråk söder om kvarteret som förbinder bland annat HSB-bebyggelsen i kv Sockerbruket med Södersjukhuset säkerställs i detaljplanen.

Plankarta (utdrag) och planbestämmelser bifogas, bilaga 1 och 2.

Tillgänglighet

Stadsbyggnadsnämndens och Maria-Gamla stans handikappråd har i samband med planremissen haft synpunkter på bredd på gångbanor, hissar till garaget och hur sophantering bör utformas. Vidare skall kraven i stadens utemiljöprogram följas.

Kravet på viss gångbanebredd är tillgodosett i planen. I överenskommelse med byggherren HSB Bostad AB angående överlåtelse och exploatering kommer att ingå bestämmelse att utemiljöprogrammet skall följas. Övriga synpunkter från handikappråden behandlas i samband med bygglovhanteringen.

Miljökonsekvenser

Den nya bebyggelsen, som skall uppföras på redan ianspråktagen mark, kommer att komplettera husraden längst Tantogatan där parkeringsanläggningen i dag utgör ett avbrott.

Trafikmängderna för omgivande gatorna är måttliga. Jägargatan har ca 2000 ford/dygn, Tantogatan ca 3100 ford/dygn och Marmorgatan ca 900 ford/dygn. Marmorgatan kommer att få en viss ökning som följd av planerad bebyggelse inom kv Skytteparken. För detaljplanens bebyggelse blir det inga större trafikförändringar. Den trafikallsträng som nybebyggelsen ger motsvarar ungefär den minskning som borttagandet av ett parkeringsdäck ger. En trafikbullerutredning har gjorts för hur väg- och tågtrafiken i området kommer att påverka den nya bebyggelsen. Utredningen visar att det går att få en tyst sida mot gården.

Buller från verksamheterna inom sjukhusområdet såsom panncentralen och lastning av t ex sopor och tvätt räknas som industribuller. Denna typ av buller förväntas klaras genom att pannanläggningen är helt inbyggd och att i

övrigt bullerkällan avskärmas genom den planerade förrådsbyggnaden eller ligger på tillräckligt avstånd från bebyggelsen.

En riskanalys har gjorts som bl a behandlar risk för brand i oljecisternen vid panncentralen. Analysen anger ett skyddsavstånd om minst 25 meter, vilket uppnås, samt att vissa åtgärder vidtas i den nya bebyggelsen såsom att tilluftsintag skall kunna stängas av centralt, inga utrymningsvägar skall leda ut mot oljecisternen och att fasadmaterialet skall vara obrännbart. Avståndet till järnvägsspår bör från risksynpunkt vara minst 50 meter vilket uppnås.

Ekonomiska konsekvenser

Kapitalbudget

Intäkter

Köpeskilling	53.700.000
--------------	------------

Kostnader

Iordningställande av offentlig platsmark inkl belysning	1.600.000
---	-----------

Reserv	<u>300.000</u>
Summa	1.900.000

Driftbudget

Framtida driftkostnader för den offentliga platsmarken i anslutning till den blivande fastigheten påverkas endast marginellt av projektet.

Genomförande

Överenskommelse om överlåtelse och exploatering av Tvätteritomten skall träffas mellan staden genom marknämnden och HSB Bostad AB.

HSB Bostad AB ansvarar för ombyggnad av parkeringsanläggningen och nybyggnad av bostäder. Staden är ansvarig för iordningställande av offentlig platsmark inklusive belysning.

Stadens program för ekologiskt byggande skall tillämpas.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen kommer att kunna antagas av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2005.

Markkontoret återkommer preliminärt under tredje kvartalet 2005 till marknämnden när förslag till överenskommelse om överlåtelse och exploatering har upprättats med HSB Bostad AB.

Kontorens synpunkter och förslag

AB Fortum Värme har i yttrande över den utställda planen anfört att man inte kan acceptera planen om inte avtal träffas som garanterar att bolaget inte drabbas av kostnader för verksamheten i panncentralen till följd av den nya planen. Träffas inte sådant avtal avser bolaget att överklaga ett beslut om att antaga planen. Stockholms läns landsting har som tidigare beskrivits i avtal med AB Fortum Värme respektive staden garanterat verksamheten i panncentralen respektive möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom Tvätteritomten. Markkontoret har till landstinget genom Locum AB framfört AB Fortum Värmes krav på avtal. Locum AB har insett problemet och lovat att kontakta AB Fortum Värme.

I avtal med Stockholms läns landsting har staden tillförsäkrat landstinget rätt till ca 60 parkeringsplatser i blivande bebyggelse inom Tvätteritomten. Detta kommer att regleras med byggherren HSB Bostad AB i överenskommelse om överlåtelse och exploatering av Tvätteritomten. För de planerade 74 lägenheterna återstår ca 70 parkeringsplatser. Parkeringsnormen 0,55 plats per lägenhet betyder 41 platser. Behovet av parkeringsplatser blir alltså väl tillgodosett inom fastigheten.

Mark- respektive trafikkontoret, som genom tidigare gatu- och fastighetskontoret har följt planarbetet, har ingen erinran mot den utställda detaljplanen.

Mot redovisad bakgrund föreslår markkontoret respektive trafikkontoret att respektive marknämnden och trafiknämnden överlåter och åberopar kontorens tjänsteutlåtande som yttrande över det utställda planförslaget.

SLUT