



Handläggare: Victoria Zimmermann Grönros
Tfn: 08-508 09 021

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

R E M I S S V A R G Ä L L A N D E
F Ö R S L A G T I L L D E T A L J P L A N
F Ö R O M R Å D E V I D N O R R A
B A N T O R G E T

Förslag till beslut

Nämnden överlämnar och åberopar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Ulf Bergh
Stadsdelsdirektör

Yngve Lindström
Avdelningschef

Sammanfattning

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått förslag till detaljplan för område vid Norra Bantorget på remiss från stadsbyggnadskontoret.

Förslaget innehåller kontorslokaler, lokaler för handel och övrig service, samt ett hotell och ca 110 lägenheter. Man har även ett alternativt förslag där det i stället för hotell blir ytterligare 110 lägenheter. I förslaget ingår även en underjordisk parkeringsanläggning.

Förvaltningen är i stort positiv till innehållet i programmet. Det är mycket välkommet att man gör något åt denna plats som i dagsläget har en del problem och som av många uppfattas som en "baksida". Programmet

innehåller många bra åtgärder som förhoppningsvis kommer att medföra en trivsamt närmiljö vid Norra Bantorget.

Förvaltningen vidhåller i stora drag de synpunkter som man framförde i samband med programsamrådet med några tillägg/förändringar.

Förvaltningen står ändå fast vid den bedömning som man gjorde vid programsamrådet att bostäder i detta läge skall prioriteras framför ett hotell. Förvaltningen poängterar vikten av att man inrymmer parkeringsplatser och källsortering i fastigheterna och framför att man redan på ett tidigt stadium vill delta i detaljprojekteringen av torgytan och parken.

Förvaltningen specificerar i detta ärende att man har ett behov av 2 st gruppboheter om 5 lägenheter vardera för utvecklingsstörda och att man gör bedömningen att man kommer att klara en evt ökad efterfrågan av förskoleplatser inom Sabbatsbergsområdet.

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats av avdelningen för strategi och stöd, i samråd med gatu- och parkgruppen inom förvaltningens beställarenhet. Ärendet har presenterats för nämndens handikappråd den 28/2 2002.

Samråd

Samrådsmötet samordnades med stadsdelsnämndens ordinarie sammanträde den 24/1 2002. På den öppna temadelen, som inleder sammanträdet, föredrog stadsbyggnadskontoret det förslag till detaljplan för Norra Bantorget som man har arbetat fram. Ett 30-tal åhörare fanns närvarande under den öppna delen, men det var inte möjligt att avgöra hur många som hade kommit för att höra på förslaget om Norra Bantorget eller för andra frågor som togs upp under sammanträdet.

Bakgrund

Norrmalms stadsdelsnämnd har fått ett förslag till detaljplan, för område vid Norra Bantorget, på remiss från stadsbyggnadskontoret. Remissvar skall vara stadsbyggnadskontoret tillhanda senast den 28/2 2002. Detta innebär att stadsdelsnämnden kan behandla ärendet på sammanträdet den

21/2 2002. Stadsdelsnämnden har tidigare yttrat sig i frågan när förslaget till detaljplan behandlades som programremiss på nämndens sammanträde den 21/6 2000.

Området begränsas av Torsgatan, Östra Järnvägsgatan, Barnhusgatan, Vasagatan, Centralbangården och i söder Kungsgatan. Norra Bantorgets park ingår även i området. Gällande detaljplan innehåller trafikområde, allmän platsmark och specialområde för järnvägstrafik. Man har även tagit med Kv. Lärjungen som enligt gällande plan har en byggrätt utan ändamålsbeteckning. Marken längs Torsgatan och Norra Bantorget ägs av staden medan marken längs Östra järnvägsgatan, bangårdsområdet och Expeditionshuset ägs av Jernhusen Fastigheter AB. Kv. Lärjungen 2 ägs av Fastighetsbolaget Svärdfisken HB.

Stadsbyggnadskontorets förslag innebär två nya kvarter vid Torsgatan – Norra Bantorget samt ett kvarter vid Östra Järnvägsgatan som viker av i vinkel ut över spåren vid Kungsgatan. Kvarteren är tänkta att innehålla ca 50 000 kvm kontor och lokaler, ca 110 lägenheter och ett hotell med 250-300 rum alternativt ytterligare 110 lägenheter. Bostäderna kommer att byggas dels av Skanska fastigheter dels av Familjebostäder AB och blir troligtvis hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter.

I kvarteret Lärjungen ger man i detaljplanen möjlighet att bygga till befintlig byggnad genom att ”fylla ut” två tomma ytor, med formen av trekanter, som vetter mot Kammakargatan och Wallingatan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår vidare underjordisk parkering under Östra Järnvägsgatan (och som sträcker sig en bit framför parken) samt under den nya torgytan. Därutöver kommer nybyggnationen att rymma parkeringsplatser i källarplanen.

I översiktsplanen ingår området i stadsutvecklingsområdet Västra City – Barnhusviken där målet är en mångfunktionell och relativt tät stadsbebyggelse. Detta innebär att stadsbyggnadskontoret i detta projekt föreslår en sluten kvartersbebyggelse med gatufasader som är ca 21 meter höga (standardhöjd i Vasastan). Några avvikelser från denna höjd görs genom att man bl.a. tillåter mindre tornbyggnader vid trapphus och hörn. Med anledning av att bebyggelsen kommer att bli den stadsfront som möter resenärer som anländer till Stockholm norrifrån med tåg föreslår kontoret en varierad arkitektur.

För att främja en levande gatubild föreslår man att bottenvåningarna i bostads-/kontorskvarteren skall innehålla lokaler för handel/service av olika slag. Bostäderna föreslås förläggas i den del av kvarteren som vetter mot Torsgatan och med sovrums mot en tyst gårdssida. Kontorslokalerna vill man däremot placera närmast bangårdsområdet. Anledningen till denna placering är att området berörs av järnvägs- och gatutrafik samt risker förknippade med farliga transporter på järnvägen.

Hotellet är tänkt att placeras i det kvarter som vetter direkt mot Norra Bantorgets park och därmed kommer det att ha ett attraktivt läge med direktkontakt till Arlandabanan, centralstationen och city men även till de mer historiska bostadskvarteren i Vasastan. Alternativet med hotell i ett läge med dessa kvaliteter har väckt intresse bland dem som verkar inom hotellnäringen. Byggbolag har börjat fundera kring koncept som spa-/upplevelsehotell och välrenommerade hotellkedjor har visat intresse för att driva hotellet.

Ett krav på projektet är att det skall kunna följas av en överdäckning av bangårdsområdet.

I området ligger tre byggnader som klassats av stadsmuseet som värdefulla ur olika aspekter. Det är Expeditionshuset, en f d busstation "Rotundan" samt en panncentral. Förslaget innebär att Expeditionshuset ligger kvar på sin nuvarande plats med ett nyskapat torg mot Torsgatan, panncentralen rivs för att ge plats för ny bebyggelse och "Rotundan", f d busstationen, flyttas till parkmark på Norra Bantorget.

Den miljökonsekvensbeskrivning som gjorts pekar på att det finns en hel del problem i området som man måste ta hänsyn till vid byggnation. Dessa består främst utav konsekvenser av närheten till spårområdet såsom buller, vibrationer, magnetfält mm. Men det finns även markföroreningar som måste undersökas. Utredningen pekar på en marginell ökning av trafikmängden i Torsgatan om ca 6-7 %.

Husbyggnadsarbeten avses påbörjas tidigast under första halvåret 2003.

Förvaltningens synpunkter samt behov av lokaler vid programsområdet i juni 2000.

Allmänna synpunkter

Förvaltningen ansåg att den föreslagna nybyggnationen kan innebära ett behövligt lyft för detta område. Området brottas i dagsläget med en del problem. Parken vid Norra Bantorget är en ganska öde plats som inte i så hög utsträckning nyttjas av "vanligt folk". Kvällstid används parken av grupper, inte så sällan kraftigt berusade, vilket medför att människor som passerar känner sig otrygga. Området väster om parken uppfattas av många som en bakgata där det finns ganska få verksamheter.

Bussupställningsplatsen som ligger i nära anslutning till parken bidrar till en bullrig och smutsig miljö som inte lockar förbipasserande att stanna upp. Förvaltningen ansåg att detta i kombination med att området, p g a gatornas beskaffenhet, har mycket genomfartstrafik gör att behovet av en upprustning är stort.

Förvaltningen framförde vidare att det är av yttersta vikt att projektet innehåller så många bostäder som är möjligt. Förvaltningen ansåg att nybyggnationen absolut borde innehålla fler bostäder än de 150 lägenheter som angavs i programmet. Förvaltningen uttryckte vidare att det är positivt med ett hotell i området eftersom det kan bidra till en livfullare gatumiljö men ansåg inte att det skulle prioriteras framför bostäder.

Vad beträffar kontorslokalerna ansåg förvaltningen att det egentligen inte finns något behov av dessa. Stadsbyggnadskontoret har dock motiverat kontorslokalerna med att de är nödvändiga för att projektet skall kunna innehålla någon bostadsbebyggelse. För att man skall kunna bygga bostäder på denna plats krävs det att bostäderna får en lugn sida mot en gård och det krävs också en avskärmning mot järnvägen p g a de farliga transporter som sker där. För att man skall kunna uppfylla ovanstående krav måste det finnas kontorslokaler som en skärm mot järnvägen. Förvaltningen ansåg därför att man kan acceptera de kontorslokaler som ritats in utmed järnvägen.

Förvaltningen framförde att det är mycket positivt att Expeditionshuset står kvar på sin nuvarande plats men ansåg att ett förslag borde tas fram där även "Rotundan" får behålla sin nuvarande placering.

Stadsbyggnadskontoret uppger att ytterligare ca 45 st lägenheter skulle försvinna om man låter "Rotundan" behålla sin nuvarande placering.

Förvaltningen uttryckte att om det inte är möjligt att på annat håll kompensera de bostäder som försvinner så kan man acceptera en flytt av "Rotundan" till Norra Bantorget. Detta får dock inte innebära att man grönyta i anspråk. Man framförde vidare att alla förslag innebär att "Rotundan" kommer att ligga i nära anslutning till bostäder och det är

därmed mycket viktigt att de verksamheter som inryms i byggnaden inte innebär några störningar för de boende.

Förvaltningen uttryckte att förslaget med garage i nybyggnationen är en mycket bättre lösning än det garage som tidigare diskuterats i ett läge under Norra Bantorget park. De nya garageutrymmena måste både bereda plats för det behov som en nybyggnation genererar, utgöra en ersättning för den parkering som i dagsläget finns på Torsgatan samt bidra till ett tillskott av parkeringsplatser i denna del av staden.

Förvaltningen angav att man ser positivt på att den plats för bussuppställning som idag finns på Norra Bantorget försvinner, detta med anledning av att boende i närområdet har upplevt turistbussarna som störande, samt att det är svårt att skapa en trivsamt park med befintlig bussuppställning. Förvaltningen framförde dock att det är viktigt att man hittar en ersättningsplats för bussuppställningsplatsen med anledning av att det i dagsläget är brist på bussuppställningsplatser för turistbussar i staden. Förvaltningen betonade att det är angeläget att man tittar på hela trafiksituationen i området så att man får en acceptabel boendemiljö i de nybyggda bostäderna.

Förvaltningen ansåg vidare att det är av stor vikt att staden i detta sammanhang tar ett helhetsgrepp och gör en upprustning av Norra Bantorget park och att man arbetar för att handikappanpassa gatu- och parkmiljön i hela området kring Norra Bantorget.

Förvaltningen påminde även om behovet av att i nybebyggelse särskilt se till de handikappades behov, så att entréer, hissar m m verkligen ges tillräckliga mått även för breda rullstolar och att handikapparkeringsplatser anläggs i nära anslutning till bebyggelsen.

Förvaltningens behov av lokaler i nybyggnationen

Norrmalms stadsdelsförvaltning framförde i och med programmet att man inte har något behov av ytterligare vårdboendeplatser för äldreomsorg i dessa nytilkomna kvarter, då stadsdelen redan har ett mycket stort bestånd av sådana platser. Idag minskar den äldre befolkningen i området och därmed behovet av vårdboende.

Förvaltningen framförde att man däremot har ett behov av ändamålsenliga gruppboendestäder. Behovet inom Norrmalm uppskattades till 20-30 lägenheter, fördelat på tre grupper. Förvaltningen framförde att man påpekat detta i samband med programarbetet för Sabbatsbergsområdet och pekade på att om

denna önskan inte kan uppfyllas inom Sabbatsbergsområdet är förvaltningen intresserad av motsvarande volym i nybyggnationen vid Norra Bantorget. Förvaltningen angav att det i dagsläget är mycket svårt att få tillgång till tränings- och försökslägenheter samtidigt som man har ett stort behov av denna form av boende. Fler sådana boendeformer behövs för att man skall kunna minska den befintliga hemlösheten. Förvaltningen framförde därför att stadsbyggnadskontoret bör överväga möjligheten att inrymma denna form av boende i de nybyggda lägenheterna.

Förvaltningen pekade i remissvaret på att det i dagsläget inte finns något behov av, utan snarare en viss överkapacitet, när det gäller förskoleplatser. Detta under förutsättning att förvaltningen får ersättningslokaler för förskolan Kastanjebacken på Sabbatsbergsområdet, vilket har påtalats i samband med programarbetet i Sabbatsberg. Förvaltningen framförde att om stadsbyggnadskontorets bedömning är att man kommer att få en mycket stor inflyttning av barnfamiljer i de nybyggda kvarteren så bör man se över behovet av en förskola i området. Förvaltningens bedömning vid programsamrådet var att man kommer ha möjlighet att täcka det ökade behov av skolplatser som en nybyggnation kan tänkas medföra, i stadsdelens befintliga skolor.

Stadsdelsnämndens beslut 2000-06-21

Stadsdelsnämnden beslöt, i enlighet med detta

att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen ställer sig i stort bakom de synpunkter som Norrmalms stadsdelsnämnd framförde vid programsamrådet, dock med några tillägg/undantag.

Allmänna kommentarer

Som tidigare framförts i programsamrådet så är stadsdelsförvaltningen positiv till bostäder i detta läge men förvaltningen vill trycka på att det är mycket angeläget att man gör allt för att åstadkomma en bra boendemiljö. Byggnationen måste ta hänsyn till de problem som miljökonsekvensbeskrivningen pekar på.

Förvaltningen ser inte negativt på ett hotell i detta läge, med anledning av att ett hotell skulle framförallt kvällstid kunna bidra till en mer befolkad och därmed

trevligare miljö. Förvaltningen står ändå fast vid den bedömning som man gjorde vid programsamrådet att bostäder i detta läge skall prioriteras framför ett hotell. Motivet till detta är att stadsdelsnämnden har givit förvaltningen i uppdrag att arbeta för fler bostäder i stadsdelen och framför allt i city. Detta framförde stadsdelsnämnden i och med programsamrådet och enligt förvaltningens bedömning så har det inte tillkommit några faktorer som ger förvaltningen orsak att föreslå nämnden att ändra åsikt i denna fråga. Förvaltningen tror även att det kan bli ett mer fungerande bostadsområde med en större koncentration av bostäder. Tex kan detta ge ett bättre underlag för närservice mm.

Förvaltningen anser att en upprustning av Norra Bantorget park är mycket välkommen. Förvaltningen förutsätter dock att man kommer att bli kontaktad för att mer direkt delta i utformningen av parken. I detta sammanhang vill vi även trycka på vikten av att delta i ett tidigt skede av projekteringen av torgytan framför Expeditionshuset. Förvaltningen vill framföra att man står fast vid den tidigare bedömningen att Rotundan är ett positivt inslag vid Norra Bantorget och att byggnaden har en symbolisk koppling till platsen. Förvaltningen vill samtidigt dock förtydliga att en eventuell flytt av "Rotundan" inte får innebära att några grönytor i parken tas i anspråk.

Målsättningen inom staden är att källsorteringen skall försvinna från gatumark och integreras i fastigheter. Detta är en mycket välkomnad inriktning eftersom återvinningsstationerna blir till allmänna sopstationer och det är svårt att hålla rent och snyggt. De tar även plats i anspråk som skulle kunna användas för parkering, vilket Norrmalm är i stort behov av. Med anledning av detta anser förvaltningen att det är mycket viktigt att det finns utrymme för källsortering i de nybyggda fastigheterna, och att man i detaljplanen anger detta krav.

Förvaltningen anser att det förslag med parkering under nybyggnation samt under gatu- och platsmark som presenteras i förslaget till detaljplan är bra och att föredra framför ett garage under parken. Med förvaltningen vill återigen påpeka vikten av att man inte underdimensionerar parkeringsgaraget med hänvisning till de stora parkeringsproblem som stadsdelen brottas med. Ett önskemål är att man för in en skrivelse i detaljplanen om att fastighetsägaren skall tillgodose en del av det behov som nybyggnationen innebär inom den egna fastigheten så att fastighetsägaren, nuvarande eller framtida, inte hittar någon annan användning för källarlokalerna.

När det gäller kv Lärjungen har förvaltningen inga synpunkter. Förvaltningen bedömer att det inte kommer att påverka närmiljön negativt. Det finns inga

boende i angränsande fastigheter som på något sätt kan skymmas av en tillbyggnad.

Förvaltningens behov av lokaler

Beträffande gruppboendestäder så har förvaltningen önskat att man skall inrymma 2 st gruppboendestäder om 5 st lägenheter för utvecklingsstörda och 10 + 5 boendestäder för psykiskt funktionshindrade, inom Sabbatsbergsområdet. Med detta som bakgrund gör förvaltningen bedömningen att behovet av gruppboendestäder, för utvecklingsstörda, även på Norra Bantorget blir 2 st gruppboendestäder om 5 st lägenheter.

Förvaltningen vill förtydliga att man gör bedömningen att det tillkommande behov av förskoleplatser som Norra Bantorget genererar kan tillgodoses genom att dessa barn går till förskolor inom Sabbatsbergsområdet. Detta är självklart under förutsättning att förvaltningen får igenom de önskemål som förvaltningen har framfört i arbetet med Sabbatsbergsområdet. När det gäller skolor är bedömningen alltså att de nyinflyttade kan beredas plats i befintliga skolor.

Bilagor

Bilaga 1: Remiss- och samrådshandlingar från stadsbyggnadskontoret, 2001-12-13.

Bilaga 2: Norrmalms barnchecklista