



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-512-01921

2007-01-02

Kontaktperson

Jörgen Nygård

Innerstad

Telefon: 08-508 269 48

Jorgen.nygard@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

Detaljplan för del av Södermalm 9:1, område på Åsötorget, i stadsdelen Södermalm. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden lämnar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom kv. Gamen, område på Åsötorget, i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2005-22657-54.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Kontoret har fått förslag till detaljplan för del av kvarteret Gamen vid Åsötorget på remiss. Området är beläget väster om Studentskrapan och ovanför Söderledstunneln. Förslaget innebär att ca 70 lägenheter uppförs i två bostadshus. Det ena huset ligger utmed Vartoftagatan, det andra huset utgörs av ett gårdshus.

På grund av läget ovanför Söderledstunneln saknas parkeringsplatser inom planområdet. Behovet måste därför tillgodoses genom att hyra garage utanför planområdet. Möjlighet finns att hyra platser i Västgötagaraget som ligger i kvarteret.

Kontoret tillstyrker planförslaget.

Bakgrund

Programsamråd för området hölls under årsskiftet 1996/1997 och i juni 1999 godkände SBN program för stadsplanering varefter GFN markanvisade NCC mark för bostadsändamål.

GFN godkände planremiss för området 2002-06-11. Förslaget innebar att Åsötorget, inklusive skatteskrapan, skulle bebyggas med framförallt bostäder och hotell. Efter plansamrådet såldes den fastighet som utgjorde större delen av den planerade hotellbyggrätten (Skatteskrapan) till Svenska Bostäder. Den nya ägaren önskade bebygga fastigheten med studentbostäder.

Efter detta förändras projektets förutsättningar och planområdet delas in i tre helt separata planer, se bild 1, en del för bostadshuset vid Västgötagatan (NCCs markanvisning), en del för ombyggnaden av skatteskrapan och en del för bostadsbyggnation på Söderledstunneln. Den sistnämnda planen möjliggjordes i och med att hotellprojektet lades ned.

De två förstnämnda planerna har vunnit laga kraft. Den sistnämnda planen, som påbörjades 2006, omfattar aktuell remiss och medför att området bebyggs med två bostadshus innehållande ca 70 hyreslägenheter. Markanvisning gjordes till Einar Mattsson 2004-10-12. Ur illustrationsplanen, se bild 2, framgår hur området föreslås se ut.

Genomförandebeslut för området togs av GFN 2005-06-23 och av KF 2005-11-21. Beslutet omfattande dels bostadsrätterna som NCC bygger dels planen som denna remiss behandlar dels ny lokalgatan (Vartoftagatan) som förbinder Västgötagatan och Götgatan samt upprustning av Rosenlundsparken.

Ombyggnaden av skatteskrapan pågår och inflyttning sker under hösten 2007. Även NCCs byggnation har påbörjats, inflyttning förväntas här ske under 2009.

För att genomföra NCCs exploatering har Åsöhallen rivits. Temporär idrottshall har uppförts på Eriksdals bollplan i väntan på att nya Skanstullshallen vid Frans Schartaus gymnasium skall planläggas och byggas.

Under tiden som grundläggningen av NCCs bostadsfastighet pågår hålls Västgötagaraget stängt eftersom nedfarten till garaget ligger under bostadsbebyggelsen. I samband med avstängningen utökas garaget med ca 70 stycken platser. Garaget förväntas åter öppnas årsskiftet i 2007/2008.

När byggnationen av ovan nämnda projekt färdigställs kommer ny lokalgata att färdigställas vilken förbinder Västgötagatan med Götgatan. Denna gata väntas att vara klar i slutet av år 2009.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostadsändamål inom kv Gamen i stadsdelen Södermalm. Remissen ska besvaras senast 2007-02-05.

Området är beläget på Åsötorget, väster som ”studentskrapan”, och omfattar del av stadens fastighet Södermalm 9:1.

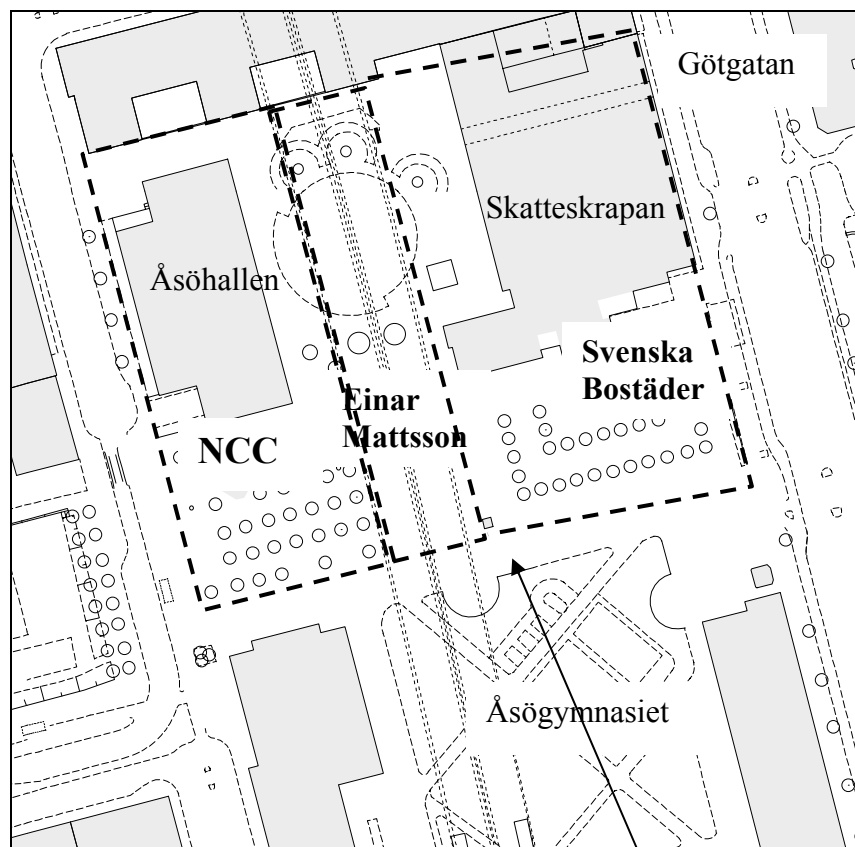


Bild 1

Vartoftagatan (ny lokalgata)

Idag är planområdet en del av Åsötorget och underbyggt av Söderleden. I gällande detaljplan har marken användningsbestämmelsen allmänt ändamål och ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik samt tunnel för trafikändamål.

Tidigare beslut

- 1999-06-17 SBN inleder planarbete och godkänner programarbete.
- 2000-10-17 GFN anvisar mark till NCC.
- 2002-06-22 GFN godkänner förslag till planremiss.
- 2002-10-22 GFN fattar delgenomförandebeslut beträffande rivning av Åsöhallen.
- 2003-02-20 SBN delar planen i två delar, en del innehåller studentskrapan och en del innehåller bostadshuset längs Västgötagatan.
- 2004-03-02 GFN fattar beslut om att Åsöhallen inte skall rivas innan ersättningshall finns.
- 2004-10-12 GFN anvisar mark till Einar Mattsson.
- 2005-03-08 GFN fattar delgenomförandebeslut avseende förberedande arbeten på Åsötorg.
- 2005-06-23 MN godkänner genomförandebeslut.
- 2005-11-21 KF godkänner genomförandebeslut samt ger kontoret i uppdrag att upprätta exploateringsavtal med NCC.
- 2006-01-19 SBN påbörjar planförslaget som denna remiss behandlar.

Detaljplaneförslag

Detaljplanens syfte

Detaljplaneförslagets syfte är att möjliggöra uppförande av två bostadshus om sammanlagt ca 70 lägenheter över Söderledstunneln.

Marken

Marken omfattar ca 2000 kvm. På bägge sidor av planområdet byggs för närvarande två bostadshus. NCC uppför ca 120 lägenheter väster om planområdet och öster om planområdet bygger Svenska Bostäder om skattehuset till studentbostäder.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att två bostadshus uppförs, det ena huset placeras utmed Vartoftagatan och det andra huset utgörs av ett gårdshus.

Byggnaderna innehåller ca 70 lägenheter och är sju våningar höga med en åttonde indragen våning. Gatuhuset nedre våning skall användas för handel.

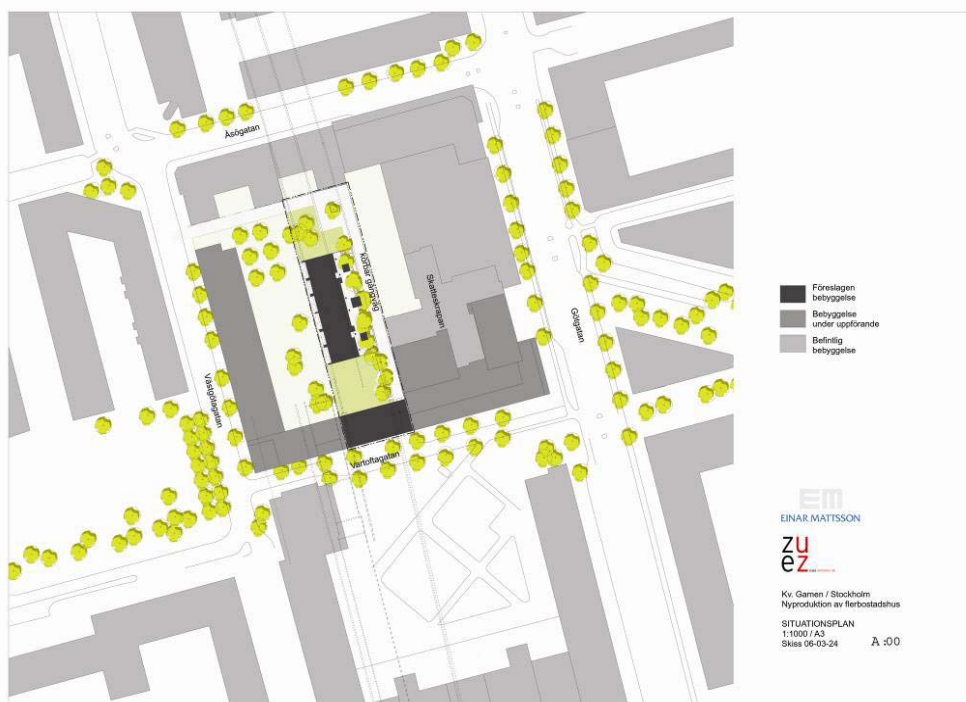


Bild 2: Illustrationsplan över området

Parkering

På grund av läget ovanför Söderledstunneln saknas parkeringsplatser inom planområdet. Behovet måste därför tillgodoses genom att hyra parkeringsplatser utanför planområdet. Möjlighet finns att hyra platser i Västgötagaraget som ligger i kvarteret.

Trafik och angöring

Angöring med bil sker från Vartoftagatan, gårdshuset nås genom en portik i gathuset. Avsikten är att angöringsvägen skall vara gemensam för gårdshuset och för "studentskrapan" inom fastigheten Gammen 12. Räddningstjänstens fordon angör gårdshuset från Västgötagatan via grannfastigheten, Gammen 13. Utfart sker via portik mot Vartoftagatan.

-Miljökonsekvenser

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan på grund av projektets omfattning. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

Handikappsparkering skall anordnas inom planområdet. Besöksparkering för handikappade finns på omgivande gator. Stadens tillgänglighetskrav för bostäder gäller.

-Grundläggning

Trots att detaljplanen för planområdet inte vunnit laga kraft kräver de komplexa grundläggningsförhållandena med Söderledstunneln att Einar Mattssons grundläggning på ena sidan av tunneln sker samtidigt med NCCs grundläggning.

-Risk

Risk finns att planen inte vinner laga kraft och att den förtida grundläggningen som anges ovan blir förgäves. Om sådan situation uppkommer skall staden ersätta byggherren för utförda grundläggningskostnader upp till 5 mnkr. Kontoret bedömer denna risk som liten.

Grundvattenförhållanden

Vid tidigare schaktning under grundvattennivån i området uppstod sättningsskador på omkringliggande hus. Det är således viktigt att undersöka om risk finns att grundläggningen kan komma att påverka grundvattennivån i området.

-Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmarken kommer att upplåtas med tomträtt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag.

Stadens kostnader utgörs av utredningsarbeten och anslutningsavgifter för VA.

Eftersom omkringliggande infrastruktur redan finns kommer intäkterna, som denna plan genererar, vara i princip desamma som projektets överskott. Överskottet i nu aktuell plan är dock medräknad i genomförandebeslutet som KF redan godkänt.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

-Genomförande

Grundläggningen ovanför Söderledstunneln är komplicerad och sker i etapper. I etapp 1 samordnas grundläggningen med NCC, vilket sker innan detaljplanen vunnit laga kraft. Etapp 2, som sannolikt sker när planen vunnit laga kraft, kräver att genomfarten i Söderledstunneln begränsas under en kortare tid. Eventuellt kan dessa arbeten samordnas med att tunneln renoveras. Efter detta uppförs bostadshusen varefter vägarna i området färdigställs.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2007. Under 2008 kan byggnationen påbörjas och under sista halvåret 2009 bedöms bostäderna ha färdigställts.

Exploateringsavtal med Einar Mattsson är inte tecknat och kontoret avser att göra detta på delegation.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser aktuell plan som en integrerad del av det programområde som ursprungligen startades upp. Samtliga inblandade parter har varit införstådda i att de två tidigare planerna skall följas upp av planen som denna remiss behandlar. Eftersom omkringliggande infrastruktur redan finns kommer intäkterna, som denna plan genererar, vara i princip vara densamma som projektets överskott. I genomförandebeslutet som togs av KF är överskottet för nu aktuell plan medräknat i den totala ekonomin för projektet.

Kontoret tillstyrker förslaget till ny detaljplan.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden lämnar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT