

**Utlåtande 2007:154 RII (Dnr 311-3955/2007)**

## **Detaljplan för del av kv. Gamen i stadsdelen Södermalm (Dp 2005-22657-54)**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande  
Detaljplan för del av kv. Gamen i stadsdelen Södermalm, Dp 2005-22657-54, fastställs.

**Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund** anför följande.

### *Ärendet*

Planförslagets syfte är att möjliggöra uppförande av två bostadshus om sammanlagt ca 70 lägenheter på Åsötorget över Söderledstunneln. Planförslaget var utställt under tiden den 20 juni – 1 augusti 2007.

### *Beredning*

Ärendet har beretts av stadsbyggnadskontoret. Under utställningstiden inkom bland annat yttranden från boende i Brf Åsöterrassen, Åsögatan 102 – 106. De synpunkter som framförs avser främst gårdshusets höjd och placering.

### *Mina synpunkter*

Föreliggande plan möjliggör uppförandet av två bostadshus om sammanlagt 70 hyreslägenheter på Åsötorget över Söderledstunneln. Projektet fullföljer omvandlingen av torget till bostadskvarter och därigenom sluts det kvarter som Västgötagatan, Åsögatan, Götgatan och Vartoftagatan bildar.

Under ärendets behandling har projektet förändrats med hänsyn till de synpunkter som inkommit framförallt från närboende. Gårdshusets avstånd till

befintliga bostadshus vid Åsögatan har ökats, husens tak har sänkts och gav-larna har givits en utformning som ger ett lägre uttryck.

Den stora efterfrågan på bostäder i Stockholm innebär att 70 nya lägenheter i centralt och kollektivtrafikhärla läge är mycket välkomna. Inte minst gäller det då projektet samtidigt bidrar till skapandet av en tätare och mer attraktiv stadsmiljö.

### *Bilagor*

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Utställningsutlåtande
4. Samrådsredogörelse
5. Plankarta

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Detaljplan för del av kv. Gamen i stadsdelen Södermalm, Dp 2005-22657-54, fastställs.

Stockholm den 28 november 2007

På kommunstyrelsens vägnar:  
CARIN JÄMTIN

Mikael Söderlund

*Anette Otteborn*

## ÄRENDET

Planförslaget möjliggör uppförande av två bostadshus om sammanlagt ca 70 lägenheter på Åsötorget över Söderledstunneln.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 27 september 2007 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 11 september 2007 har i huvudsak följande lydelse.

### **SAMMANFATTNING**

Planförslagets syfte är att möjliggöra uppförande av två bostadshus om sammanlagt ca 70 lägenheter på Åsötorget över Söderledstunneln. Planförslaget var utställt under tiden den 20 juni – 1 augusti 2007. Under utställningstiden inkom ett flertal yttranden från boende i Brf Åsöterrassen, Åsögatan 102 –106. De synpunkter som framförs avser främst gårdshusets höjd och placering. Man oroas för att gårdshuset kommer att skugga gården och lägenheter inom föreningens fastighet samt att det skapar insynsproblem. Synpunkter framfördes även på den höga exploateringen i kvarteret och att gården behövs som rekreationsyta för de boende.

Kontoret bedömer att förslaget inte påverkar omgivande bostäder så mycket att det kan anses vara olämpligt. Kontoret föreslår ingen ändring av det utställda planförslaget.

### **BILAGOR**

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Utställningsutlåtande

## UTLÅTANDE



Orienteringskarta

## Bakgrund

Einar Mattsson Byggnads AB har erhållit markanvisning för en del av Åsötorget väster om ”f. d. Skatteskrapan”, Fastigheten Gammen 12. Bolaget har för avsikt att bygga ca 70 hyreslägenheter. Projektet fullföljer omvandlingen av torget till ett bostadskvarter. Området ligger rakt över Söderledstunneln, vilket innebär svårigheter att avlasta byggnadens tyngd. Det medför att frihetsgraderna för byggnadens planering är starkt begränsade.

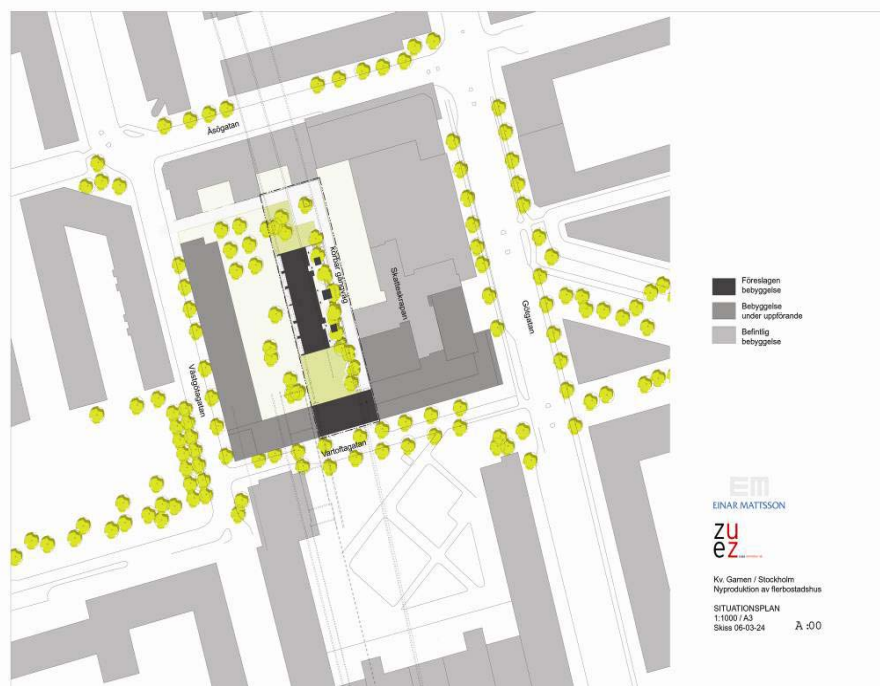
## Samråd

Plansamråd genomfördes under tiden 22 november – 1 februari 2007. Under samrådstiden inkom ett flertal yttranden från boende i närområdet. De synpunkter som framfördes avser främst gårdshusets höjd och placering. Man uttrycker stor oro för att gårdshuset skall skugga gården och lägenheter inom fastigheten Gammen 11 samt att gårdshuset skall skapa problem med insyn. Många frågar sig varför gårdshuset föreslås bli högre än omgivande byggnader. Synpunkter framfördes även på den höga exploateringen i kvarteret och att gården därför behövs som rekreationsyta för de boende. Trafikkontoret och Svenska Bostäder anser att portiken mot Vartoftagatan bör göras bredare för att skapa en tryggare trafikmiljö. Länsstyrelsen framförde att det bör övervägas om avstegsfall A beträffande buller kan tillämpas.

### Utställningsförslaget Dp 2005-22657-54

Planförslaget bearbetades något efter samrådet. Bland annat ökade gårdshusets avstånd till befintliga bostadshus vid Åsögatan. Projektet ändrades också så att dess tak sänktes 1,5 m. Dessutom gavs gavlarna en annan utformning, som ger ett lägre intryck. Utställningsförslaget omfattar sammanlagt ca 70 lägenheter fördelade på en byggnad om ca 30 lägenheter mot den planerade Vartoftagatan samt en byggnad på gården om ca 40 lägenheter. Härigenom sluts det kvarter som Västgötagatan, Åsögatan, Götgatan och Vartoftagatan bildar. Byggnaderna föreslås sju våningar

höga med en åttonde indragen takvåning. De saknar möjlighet till källare på grund av läget över Söderledstunneln. Gathuset mot Vartoftagatan ska utformas med en minst 4,0 m bred och 4,0 m hög portik för angöring med bil till gården. Det är konstruktionsmässigt svårt att ordna en bredare portik. Istället ska den kompletteras med en minst 1,2 m bred portik för gående.



Sektion genom gathuset vid Vartoftagatan (tv) och gårdshusets fasad mot öster (Åsögatan th)

Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och beräknas omfatta totalt ca 6.000 kvm BTA.

Angöring med bil sker från Vartoftagatan och till gårdshuset via en portik i gathuset. Avsikten är att angöringsvägen skall vara gemensam för gårdshuset och för studentbostäderna inom fastigheten Gamen 12. Vägen föreslås som gemensamhetsanläggning i detaljplanen. Räddningstjänstens fordon når gårdshuset genom en brandväg från Västgötagatan via grannfastigheten, Gamen 13. Utfart sker via portiken mot Vartoftagatan. Angöringsplatser för handikappade anordnas på gården, öster om gårdshuset. Möjligheten att bygga ett garage under mark inom planområdet är obefintlig pga. Söderleden. Behovet måste därför tillgodoses genom förhyrning i garage utanför planområdet.



*Gatufasad mot Vartoftagatan*

### **Utställning och inkomna synpunkter**

Planförslaget var på utställning under tiden 20 juni – 1 augusti 2007. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i dagspressen. Under utställningstiden inkom 17 yttranden.

**Länsstyrelsen** har inga erinringar.

### **Sakägare och boende**

Under utställningstiden inkom 11 skrivelser från boende inom fastigheten Gamen 11, dvs. Brf Åsöterrassen. Man vänder sig emot den ökade exploateringen av kvarteret. Man oroas för att gårdshuset skall skugga föreningens gård och lägenheter samt att gårdshuset ska skapa problem med insyn.

Man är särskilt missnöjd med gårdshusets höjd och anser att den bearbetning som gjorts efter samrådet inte är tillräcklig. Helst vill man att gårdshuset utgår ur planen då man anser att gården behövs som rekreationsyta för de boende.

**Vasakronan AB, ägare av fastigheten Gamen 8**, vidhåller att gårdshuset är för högt och påverkar ljusförhållandena negativt för såväl bostadshus som Vasakronans kon-

torsbyggnad. Antalet våningar bör därför reduceras.

**Svenska bostäder, ägare av fastigheten Gamen 12**, framför att servitut måste tecknas för gemensam brandpost. Vidare påpekas att det i genomförandebeskrivningen anges att Vartoftagatan skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Enligt muntlig överenskommelse med trafikkontoret och exploateringskontoret skall Vartoftagatan söder om kvarteret ägas och skötas av Stockholms stad.

Avvattningsav marken inom planområdet ska fastställas. Någon kapacitet att avvattna via AB Studentskrapans AKO-dränledning finns ej. Vändplan ska finnas inom en gemensamhetsanläggning på gården. Markens totalhöjd ska inte överstiga intilliggande markhöjder, + 24,0 meter över nollplanet.

Gårdshusets högsta totalhöjd skall inte överstiga + 45,0 m över nollplanet och cykel-parkering skall anordnas inom fastigheten.

## **Remissinstanser**

**Exploateringskontoret** tillstyrker planförslaget.

**TeliaSonera** har ingen erinran.

## **Övriga intresseföreningar m.fl.**

**NH** har inkommit med en skrivelse med 27 namnunderskrifter i vilken det framförs att Åsötorget ska återställas och nya träd och buskar ska planteras. Detta är viktigt för allas livsglädje och trivsel.

## **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

### **Allmänt**

Efterfrågan på bostäder är stor inom Stockholms stad och projektet är angeläget ur bostadsförsörjningssynpunkt. Projektet är en del i omvandlingen av Åsötorget till en tätare och mer attraktiv stadsmiljö. Kontoret bedömer därför att den föreslagna bebyggelsen är motiverad. Under utställningen har inte framförts några synpunkter som föranleder några ytterligare ändringar av planförslaget.

### **Ljusförhållanden och placering av gårdshuset**

Kontoret anser att gårdens storlek möjliggör byggandet av ett högt gårdshus och samtidigt behålla acceptabla rumsbildningar och ljusförhållanden. Enligt den solstudie som gjordes inför samrådet konstateras att den föreslagna gårdsbyggnaden påverkar ljusförhållandena något under främst höst- och vårdagjämningen på gården samt för byggnaderna i norr och öster. Gården och omkringliggande bebyggelse skuggas framför allt under höst- och vårdagjämning av det befintliga höghuset ("f d Skatteskrapan") inom fastigheten Gamen 12 samt av den planerade bebyggelsen väster om planområdet. Genom den sänkning av hushöjden som gjordes efter samrådet har påverkan på ljusförhållandena minskats.

### ***Trafik och angöring***

Angöring förutsätts ske via Vartoftagatan, som inte igår i planområdet. Den är underbyggd och betecknas som kvartersmark vilken ska vara tillgänglig för allmänt trafikändamål i gällande detaljplan. Vid kommande fastighetsbildning avses den bli en gemensamhetsanläggning med staden som ägare och driftsansvarig. På sikt är det lämpligt att gällande detaljplan för Vartoftagatan ändras, så den med hjälp av tredimensionell fastighetsbildning kan omvandlas till allmän plats/gata med Stockholms stad som huvudman.

Kontoret vill poängtera att den biltrafik på gården som den föreslagna bebyggelsen genererar endast utgörs av transporter till och från bostadslägenheterna i gårdshuset samt av angöring med handikappfordon.

Tillgängligheten för utryckningsfordon har studerats i samråd med brandförsvaret och har bedömts vara acceptabel med hänsyn till räddningstjänstens krav.

### ***Kostnader***

Stadens intäkter från markupplåtelsen beräknas överstiga de sammanlagda kostnaderna för projektets genomförande.



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för  
**del av kv. Gamen**  
i stadsdelen Södermalm  
i Stockholm

**Dp 2005-22657-54**

### HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör genomförande-beskrivning samt denna planbeskrivning.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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



*Orienteringsbild*

## PLANDATA

### Gällande detaljplaner

Enligt gällande detaljplan PI 7106A som fastställdes år 1976 ska marken användas för allmänt ändamål och vara tillgänglig för Söderledstunneln under mark och för allmän gångtrafik i markplanet.

### **Markägförhållanden och omfattning**

Marken ägs av Stockholms stad och omfattar ca 2.000 kvm av fastigheten Södermalm 9:1.

### **Nuvarande användning**

Planområdet är obebyggt över mark och utgör en del av Åsötorget. Under markplanet ligger Söderledstunneln.

På bägge sidor om planområdet byggs f. n. två bostadshus. NCC uppför ca 120 lägenheter längs Västgötagatan och Svenska Bostäders bygger om skattehuset till studentbostäder.

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet är till största delen hårdgjord. Tidigare trädplanteringar har tagits bort i samband med den pågående byggnationen i kvarteret.

Inom planområdet finns två luckor för evakuering av brandrök från Söderledstunneln. Luckorna måste flyttas vid genomförandet av detaljplanen.

## **PLANFÖRSLAGET**

### **Utförande och utförande**

Planförslaget ingår som en del av Åsötorgets omvandlingen till ett bostadskvarter. Den nu föreslagna bebyggelsen omfattar sammanlagt ca 70 lägenheter fördelade på en byggnad om ca 30 lägenheter mot den planerade Vartoftagatan samt en byggnad på gården om ca 40 lägenheter. Härigenom sluts det kvarter som Västgötagatan, Åsögatan, Götgatan och Vartoftagatan bildar.

Byggnaderna är sju våningar höga med en åttonde indragen takvåning. De saknar källare på grund av läget över Söderledstunneln. Gathuset vid Vartoftagatan ska utformas med en minst 4,0 m bred och 4,0 m hög portik för angöring med bil till gården samt en minst 1,2 m bred portik för gående.

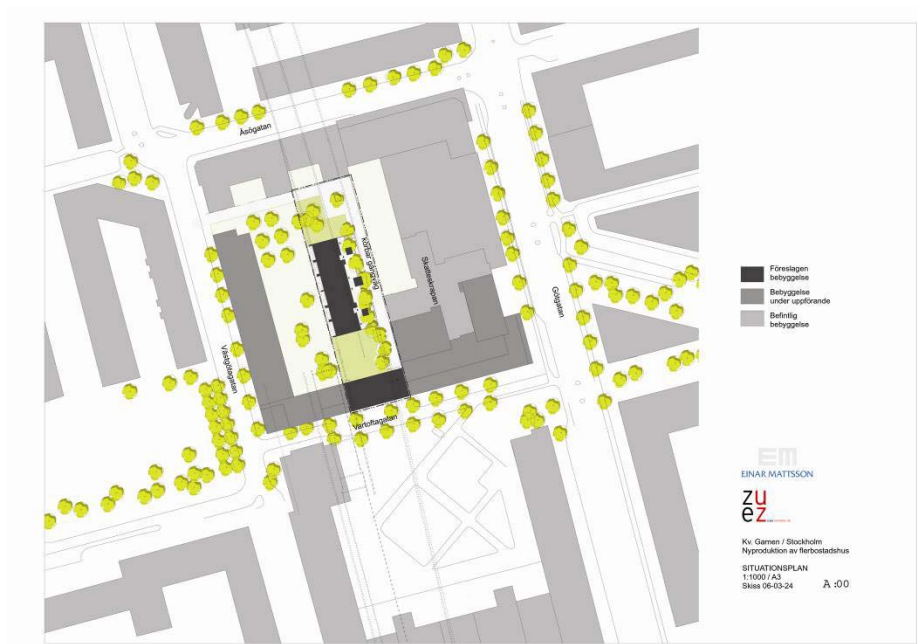
Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt och beräknas omfatta totalt ca 6.000 kvm BTA.

### **Markanvändning**

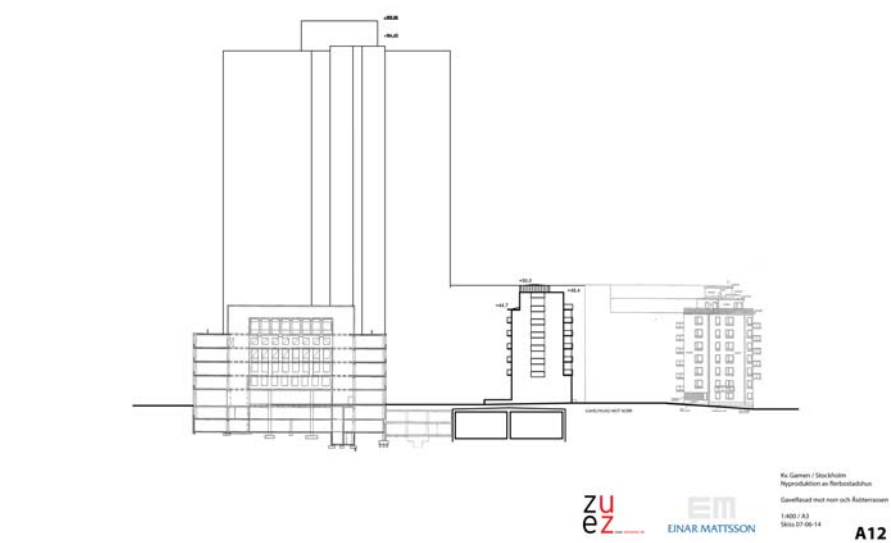
Huset mot Vartoftagatan ska innehålla bostäder, handel tillåts i gatuplanet. Gårdshuset utgörs enbart av bostäder.

Söderledstunneln med tillhörande anläggningar säkras genom planbestämmelse och servitut inom den nya bostadsfastigheten.

Ett område i norra och östra delen av planområdet skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.



Illustrationsplan



Sektion genom kvarteret och gårdshusets norra fasad



*Sektion genom kvarteret och gårdshusets östra fasad  
Fasadelevation mot Vartoftagatan med den föreslagna byggnaden i mitten*



### **Angöring och tillgänglighet**

Angöring med bil sker från Vartoftagatan, gårdshuset via en portik i gathuset. Avsikten är att angöringsvägen skall vara gemensam för gårdshuset och för "studentskrapan" inom fastigheten Gamen 12. Vägen säkras som gemensamhetsanläggning i detaljplanen. Räddningstjänstens fordon angör gårdshuset från Västgötagatan via grannfastigheten, Gamen 13. Utfart sker via portiken mot Vartoftagatan.

Angöringsplatser för handikappade anordnas på gården, öster om gårdshuset.

### **Parkering**

För bostäder i innerstaden är riktvärdet 0,55 bilplatser per normallägenhet. För det aktuella projektet innebär detta ett parkeringsbehov om ca 40 bilplatser. Möjligheten att bygga ett garage under mark inom planområdet är obefintlig pga. Söderleden. Behovet måste därför tillgodoses genom förhyrning i garage utanför planområdet.

### **Teknisk försörjning och sophantering**

Byggnaderna kan anslutas till befintliga ledningar i angränsande gator för fjärrvärme, el samt vatten och avlopp.

Utrymme för källsortering av avfall anordnas i ett separat soprum i gathuset vid Vartoftagatan.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

## **MILJÖKONSEKVENSER**

Enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar skall vid upprättande av en detaljplan göras en bedömning huruvida planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen skall utgå från de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen. Hänsyn skall tas till planens karakteristiska egenskaper, planens lokalisering och till de möjliga effekternas karakteristiska egenskaper.

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

### **Stadsmiljö**

Planområdet är idag en del av det splittrade och obestämda stadsrum av vilket Åsötorget utgör en del. Kontoret anser att det föreslagna huset mot Vartoftagatan bidrar till att sluta den norra delen av kv Gamen. Härigenom bildas ett gaturum mellan Götgatan i öster och Västgötagatan i väster.

### **Vegetation**

I dag återstår inga av de ursprungliga träden på Åsötorget. Nya träd kommer att planteras i samband med genomförandet av projektet.

### **Luftföroreningar**

#### **Miljö kvalitetsnormer**

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt Miljöbalken 5 kap. MKN finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar. Enligt plan- och bygglagen får en detaljplan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids.

Halterna av både svaveldioxid och bly i stockholmsluften ligger generellt långt under MKN.

En bedömning av luftföroreningshalterna vid planområdet har gjorts av SLB-analys. Resultatet redovisas nedan. Enligt SLB-analys har gårdshuset ingen påverkan på luftkvalitetssituationen inom planområdet.

#### Kvävedioxid

Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde av kvävedioxid,  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , bedöms klaras 2010 vid den planerade bebyggelsen. Ytterligare utredningar med spridningsberäkningar bedöms inte nödvändiga.

#### *Inandningsbara partiklar (PM10)*

Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde av PM10,  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , bedöms klaras 2010 vid den planerade bebyggelsen. Ytterligare utredningar med spridningsberäkningar bedöms inte nödvändiga.

#### **Buller**

En beräkning av bullersituationen då projektet är genomfört har utförts av Bernström akustik. Beräkningen visar att samtliga fasader och balkonger får ekvivalent ljudnivå lägre än 55 dBA (46 – 53 dBA). Gathusets fasad mot Vartoftagatan får maximal ljudnivå upp till 75 dBA medan övriga fasader får lägre än 70 dBA. Uteplatser på gården får ekvivalent ljudnivå lägre än 55 dBA och maximal ljudnivå lägre än 70 dBA.

Kontoret bedömer att områdets centrala läge och tillskottet av bostäder motiverar att avstegsfall B tillämpas enligt rapporten Trafikbuller och planering. Bestämmelse införs att byggnaderna skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Den föreslagna byggnaden mot Vartoftagatan sluter kvarteret och inverkar härigenom positivt på bullersituationen på gården.

Byggnadernas placering ovanför Söderleden kan innebära att stomljud uppkommer. Bestämmelse införs om att ljudnivån inomhus p.g.a. stomljud inte får överstiga 30 dBA ekvivalent ljudnivå.

#### **Ljusförhållanden**

En solstudie har genomförts för att bedöma den föreslagna bebyggelsens konsekvenser för ljusförhållandena på gården och på omkringliggande bebyggelse. Studien redovisar ljusförhållandena vid höst- och vårdagjämning samt under juli. Den föreslagna gårdsbyggnaden påverkar ljusförhållandena något under främst höst- och vårdagjämningen på gården samt för byggnaderna i norr och öster. Gården och omkringliggande bebyggelse skuggas enligt solstudien framför allt under höst- och vårdagjämning av det befintliga höghuset ("studentskrapan") inom fastigheten Gamen 12 samt av den planerade bebyggelsen väster om planområdet. Den föreslagna bebyggelsens påverkan på ljusförhållandena bedöms därför som marginell.

#### Dagvatten

Största delen av planområdet är underbyggt av Söderleden varför möjligheten till infiltration är obefintlig. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är därför inte tekniskt möjligt. Bortledning av dagvatten kommer därför ske via det allmänna dagvattennätet.

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för  
**del av kv. Gamen**  
i stadsdelen Södermalm  
i Stockholm  
**Dp 2005-22657-54**

## **HANDLINGAR**

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör planbeskrivning och denna genomförandebeskrivning.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att möjliggöra uppförande av två bostadshus om sammanlagt ca 70 lägenheter.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Ansvarsfördelning**

Stockholms stad ansvarar för avtal om markåtkomst.

### **Avtal**

Staden skall teckna tomrättsavtal med Einar Mattsson Byggnads AB.  
**Tidplan**

Detaljplan och fastighetsbildning förutsatt att planen ej överklagas:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Plansamråd          | 4:e kv. 2006  |
| Utställning         | 2:a kv. 2007  |
| Antagande           | 3:e kv. 2007  |
| Laga kraft          | 4:e kv. 2007  |
| Fastighetsbildning  | 4:e kv. 2007  |
| Preliminärbyggstart | 1:a kv. 2008  |
| Ungefärlig byggtid  | ca 12 månader |

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Markägförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Södermalm 9:1 som ägs av Stockholms kommun.

### **Fastighetsbildning**

En ny bostadsfastighet ska bildas genom avstyckning från Södermalm 9:1.

### **Fastighetsplan**

För planområdet finns ingen gällande fastighetsplan. Någon ny fastighetsplan bedöms inte nödvändig för detaljplanens genomförande.

### **Servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt**

Rätt för Söderledstunneln med tillhörande anläggningar skall säkras genom servitut inom den nya bostadsfastigheten.

Bostadsfastigheten skall erhålla servitutsrätt för angöring med utryckningsfordon från Västgötagatan över intilliggande fastighet (NCC:s bostadsfastighet).

Gemensamhetsanläggning för angöringsväg inom bostadsfastigheten skall bildas med Gamen 12 (Studentskrapan) och bostadsfastigheten som delägare.

Vartoftagatan, som enligt gällande detaljplan utgör kommunikationsyta på kvartersmark, skall inrättas som gemensamhetsanläggning med Gamen 9 (Åsö gymnasium), Gamen 12 (Studentskrapan), NCC:s bostadsfastighet samt Einar Mattssons bostadsfastighet som delägare.

Rätt för allmänna ledningar skall säkras genom servitut eller ledningsrätt.

Eventuellt ytterligare rättigheter får utredas vidare under planarbetet.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Staden bedömer att intäkterna överstiger kostnaderna.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Planområdet är till största delen underbyggt av Söderleden. Vid projektering av byggnaderna måste särskild hänsyn tas till de komplicerade grundläggningsförhållandena.

Under det fortsatta planeringsarbetet ska ny plats anges för befintliga luckor för evakuering av brandrök från Söderledstunneln.



## UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Detaljplan för del av  
**kv. Gamen**  
i stadsdelen Södermalm  
i Stockholm  
**Dp 2005-22657-54**

## UTSTÄLLNING

Planförslaget var utställt i Tekniska Nämndhuset under tiden 20 juni – 1 augusti 2007. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev. Övriga har informerats genom annons i dagspressen. Under utställningstiden inkom 17 yttranden.

### Synpunkter inkomna under utställningen

*Länsstyrelsen* har inga synpunkter.

### Sakägare och boende

**HG, boende i Brf Åsöterrassen**, anser att eftersom ändringarna av planförslaget efter samrådet endast är marginella kvarstår kravet att planeringen av ytterligare bebyggelse på Åsötorget ska avbrytas. Antalet boende kommer att öka med 1500-2000 personer. Som jämförelse nämns att befolkningstätheten i området blir ca 70.000 – 80.000 invånare per kvadratkilometer, på Manhattan 26.000 invånare och i Hong Kong 55.000 invånare per kvadratkilometer. Dessutom blir byggkostnaderna extremt höga.

Om planeringen ändå fortsätter måste gårdshuset sänkas så det blir lägre än omkringliggande bebyggelse, huset måste flyttas minst 10 meter mot Vartoftagatan. Planbestämmelse måste införas som innebär att balkonger och fönster ej får finnas på kortsidan mot Åsögatan 102-106, höjden på förråden sänkas till max 2 meter. Antalet förråd måste preciseras.

**MS och BS, boende i Brf Åsöterrassen**, anser att kontoret inte seriöst tagit hänsyn till tidigare framförda synpunkter samt att man saknar feedback och motivering till beslutet att gå vidare med planeringen. Man kräver att det skall skapas en acceptabel och trivsam miljö för olika typer av boende. Man framför vidare att gården skulle kunna bli en grön oas för inflyttade barnfamiljer och pensionärer. Vidare frågar man sig hur sunda politiker kan försvara extrema byggkostnader ovanpå Söderledstunneln.

Om gårdshuset ändå drivs igenom bör huset flyttas 20 meter från Åsöterrassen alternativt göras kortare, gaveln mot norr bör inte förses med fönster eller balkonger, antalet våningar måste sänkas till fyra. Skrivelsen avslutas med en uppmaning till de nya beslutsfattarna att visa på sunt förnuft och säga nej till fastighetsbolag som enbart ser till ekonomiskt vinnande och inte till miljö och boendes trivsel.

**Brf Åsöterrassen** vidhåller tidigare framförda synpunkter. Gårdshuset kommer att på ett dramatiskt sätt påverka miljön för de boende i föreningens fastighet, framförallt beträffande ljusförhållandena. De justeringar som gjorts av planförslaget beträffande avstånd mellan gårdshuset och bebyggelsen utefter Åsögatan samt byggnadshöjden är inte tillräckliga. Den föreslagna detaljplanen innebär en extrem exploatering av området kring Åsötorget och en osäker trafikmiljö för gående och cyklister. Vidare ifrågasätter föreningen huruvida planförslaget tillgodoser räddningstjänstens krav på utrymning vid brand. Detaljplanen bör därför inte bör antas.

**AE, boende i Brf Åsöterrassen**, framför att kravet på att gårdshuset inte ska byggas kvarstår. Gårdshuset kommer att påverka ljusförhållandena för Åsögatan 104 – 106. Att tillåta biltrafik på gården kommer att utgöra en mycket stor fara för barn och de planerade förråden kommer att skymma sikten för bilar och barn. Eftersom det kommer att bli väldigt många boende i kvarteret behövs den yta där gårdshuset planeras för lek och rekreation.

**IC och CC, boende i Brf Åsöterrassen**, framför att kraven att planerna på att bygga ett gårdshus skall avbrytas. Om planeringen fortsätter trots protesterna måste höjden på gårdshuset anpassas till omkringliggande bebyggelse. Den trafiksituation som skapas genom vändplanen på gården riskerar att orsaka olycksfall.

**HGC, boende i Brf Åsöterrassen** menar att eftersom de ändringar av planförslaget som gjorts inför utställningen endast är marginella kvarstår kravet att planerna på gårdshuset skall avbrytas och att höjden på gathuset skall anpassas till omkringliggande bebyggelse.

**CB och HB, boende i Brf Åsöterrassen**, anser att planerna på att bygga gårdshuset skall avbrytas och gathusets höjd anpassas till omkringliggande bebyggelse. Vidare framförs att staden inte är byggd för så tät befolkning som vi nu har.

**HS och IS, boende i Brf Åsöterrassen**, anser att de ändringar av planförslaget som gjorts endast är marginella och man ser helst att projektet inte alls blir av. Om huset trots alla protester byggs måste gårdshuset placeras närmare gathuset, höjden sänkas så det inte blir högre än angränsade hus, inga balkonger och fönster på gaveln mot Åsöterrassen samt ingen vändplan mellan Åsöterrassen och gårdshuset.

**MT, boende i Brf Åsöterrassen**, anser att ändringarna av planförslaget endast är marginella varför kravet på att planerna på att bygga ett gårdshus avbryts samt att gathusets höjd sänks kvarstår. Att uppföra en byggnad på nio våningar är ett övergrepp på det lilla andningshål som kommer att finnas kvar.

**PB, boende i Brf Åsöterrassen**, kräver att planerna på att bygga ett gårdshus avbryts och att gathusets höjd anpassas till omkringliggande bebyggelse. Påpekar vidare att det redan i dag är trångt för fotgängare på Götgatan och att det därför bör övervägas att stänga av Götgatan för biltrafik innan kvarteret Gamen förtätas ytterligare.

**NR och NZ, boende i Brf Åsöterrassen**, uttrycker besvikelse över att de kringboendes tidigare invändningar har förbisetts i det fortsatta planarbetet. När byggnaderna mot Åsögatan planerades vid millennieskiftet, begränsades hushöjden till samma nivå som övriga byggnader i kvarteret. Man anser det därför anmärkningsvärt att stadsbyggnadskontoret nu avser tillstyrka två hus som är betydligt högre. Av hävd och tradition är gårdshus i Stockholm en eller ett par våningar lägre än omgivande bebyggelse. Vidare påpekas att exploateringen redan i dag är extrem och långt högre än på Manhatten och i Hong Kong. Planförslaget bör därför i första hand avstyrkas och ersättas av park. I andra hand bör det ersättas med betydligt lägre bebyggelse, t.ex. stadsradhus i tre våningar. I sista hand bör bebyggelsen sänkas så att åtminstone gårdshusets inte blir högre än byggnaderna längs Åsögatan. Värtahamnen och Norra stationsområdet lämpar sig bättre för höga hus.

**Vasakronan AB, ägare av fastigheten Gamen 8**, vidhåller att gårdshuset är för högt och påverkar ljusförhållandena negativt för såväl bostadshus som Vasakronans kontorsbyggnad. Antalet våningar bör därför reduceras.

**Svenska bostäder, ägare av fastigheten Gamen 12**, framför att servitut måste tecknas för gemensam brandpost. Vidare påpekas att det i genomförandebeskrivningen anges att Vartoftagatan skall inrättas som gemensamhetsanläggning. Enligt muntlig överenskommelse med trafikkontoret och exploateringskontoret skall Vartoftagatan söder om kvarteret ägas och skötas av Stockholms stad.

Avvattningsav marken inom planområdet ska fastställas. Någon kapacitet att avvatten via AB Studentskrapans AKO-dränledning finns ej. Vändplan ska finnas inom en gemensamhetsanläggning på gården. Markens totalhöjd ska inte överstiga intilliggande markhöjder, + 24,0 meter över nollplanet.

Gårdshusets högsta totalhöjd skall inte överstiga + 45,0 m över nollplanet och cykelparkering skall anordnas inom fastigheten.

## Remissinstanser

**Exploateringskontoret** tillstyrker planförslaget.

**TeliaSonera** har ingen erinran.

## Övriga intresseföreningar m.fl.

**NH** har inkommit med en skrivelse med 27 namnunderskrifter i vilken det framförs att Åsötorget ska återställas och nya träd och buskar ska planteras. Detta är viktigt för allas livsglädje och trivsel.

## Synpunkter inkomna under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts

Under samråds- och utställningstiden inkom ett flertal yttranden från boende och sakägare i närområdet. De synpunkter som framfördes avser främst gårdshusets höjd och placering. Man uttrycker stor oro för att gårdshuset skall skugga gården och lägenheter inom fastigheten Gamen 11 samt att gårdshuset skall skapa problem med insyn. Många frågar sig varför gårdshuset föreslås bli högre än omgivande byggnader. Syn-

punkter framfördes även på den höga exploateringen i kvarteret och att gården därför behövs som rekreationsyta för boende. Efter samrådet har gårdshusets högsta tillåtna byggnadshöjd sänkts. Boende i närområdet har under utställningstiden framfört att sänkningen inte är tillräcklig.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### *Allmänt*

Efterfrågan på bostäder är stor inom Stockholms stad och projektet är angeläget ur bostadsförsörjningssynpunkt. Kontoret bedömer därför att den föreslagna bebyggelsen är motiverad. Under utställningen har inte framförts några synpunkter som föranleder några ytterligare ändringar av planförslaget.

#### *Ljusförhållanden och placering av gårdshuset*

Kontoret vidhåller att gårdens storlek möjliggör byggandet av ett gårdshus och samtidigt behålla acceptabla rumsbildningar och ljusförhållanden. Enligt den solstudie som gjordes inför samrådet konstateras att den föreslagna gårdsbyggnaden påverkar ljusförhållandena något under främst höst- och vårdagjämningen på gården samt för byggnaderna i norr och öster. Gården och omkringliggande bebyggelse skuggas framför allt under höst- och vårdagjämning av det befintliga höghuset ("studentskrapan") inom fastigheten Gamen 12 samt av den planerade bebyggelsen väster om planområdet. Genom den sänkning av hushöjden som gjordes efter samrådet har påverkan på ljusförhållandena minskats.

#### *Trafik och angöring*

Kontoret vill poängtera att den biltrafik på gården som den föreslagna bebyggelsen genererar endast utgörs av transporter till och från bostadslägenheterna i gårdshuset samt av angöring med handikappfordon.

Tillgängligheten för utryckningsfordon har studerats i samråd med brandförsvaret och har bedömts uppfylla räddningstjänstens krav.

#### *Kostnader*

Staden bedömer att intäkterna överstiger de sammanlagda kostnaderna för projektets genomförande.

Kontoret bedömer att det under samråds- och utställningstiden inte framförts några synpunkter som föranleder några ytterligare ändringar av planförslaget.

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Förslag till detaljplan för del av  
**kv. Gamen**  
i stadsdelen Södermalm  
i Stockholm  
**Dp 2005-22657-54**

### **INNEHÅLL**

1. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
2. **Hur plansamrådet bedrivits**
3. **Länsstyrelsen**
4. **Lantmäterimyndigheten**
5. **Sakägare och boende**
6. **Övriga intresseföreningar m.fl.**
7. **Remissinstanser**

1. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### *Sammanfattning av synpunkter*

Under samrådstiden inkom ett flertal yttranden från boende i närområdet. De synpunkter som framfördes avser främst gårdshusets höjd och placering. Man uttrycker stor oro för att gårdshuset skall skugga gården och lägenheter inom fastigheten Gamen 11 samt att gårdshuset skall skapa problem med insyn. Många frågar sig varför gårdshuset föreslås bli högre än omgivande byggnader. Synpunkter framfördes även på den höga exploateringen i kvarteret och att gården därför behövs som rekreationsyta för boende. Trafikkontoret och Svenska Bostäder anser att portiken mot Vartoftagatan bör göras bredare för att skapa en trygg trafikmiljö. Länsstyrelsen framförde att det bör övervägas om avstegsfall A beträffande buller kan tillämpas.

#### *Allmänt*

Efterfrågan på bostäder är stor inom Stockholms stad och projektet är angeläget ur bostadsförsörjningssynpunkt. Kontoret bedömer därför att den föreslagna bebyggelsen är motiverad.

#### *Ljusförhållanden och placering av gårdshuset*

Kontoret bedömer att gårdens storlek möjliggör byggandet av ett gårdshus och samtidigt behålla acceptabla rumsbildningar och ljusförhållanden på gården. En solstudie genomfördes inför plansamrådet för att bedöma den föreslagna bebyggelsens konsekvenser för ljusförhållandena på gården och på omkringliggande bebyggelse. I studien konstateras att den föreslagna gårdsbyggnaden påverkar ljusförhållandena något under främst höst- och vårdagjämningen på gården samt för byggnaderna i norr och öster. Gården och omkringliggande bebyggelse skuggas framför allt under höst- och vårdagjämning av det befintliga höghuset ("studentskrapan") inom fastigheten Gamen 12 samt av den planerade bebyggelsen väster om planområdet. Den föreslagna bebyggelsens påverkan på ljusförhållandena bedöms därför som marginell.

Gårdshusets placering skall korrigeras inför utställningen så avståndet till bebyggelsen utefter Åsögatan inom fastigheten Gamen 11 blir ca 25 meter. Som en jämförelse bör det påpekas att avståndet mellan byggnader utefter en genomsnittlig gata i Stockholms innerstad är ca 18 meter.

Vid gårdshusets gavlar samt vid långsidorna sänks byggnadshöjden; högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet anges till +48,5 respektive +45,5. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet vid gathusets fasad mot Vartoftagatan höjs från +45,5 till +46,5. Vidare preciseras gathusets byggnadsvolymer på taket; delarna mot Vartoftagatan sänks från +51,5 till +49,0.

#### *Angöring och tillgänglighet*

För att skapa en säkrare trafikmiljö för gående och cyklister samt för att undvika backrörelser på Vartoftagatan, revideras plankartan så att två portiker möjliggörs; en för fordonstrafik med en bredd av minst 4 meter och en för gående med en bredd av minst 1,2 meter.

Möjlighet finns att anordna parkeringsplatser för handikappade inom 10 meter från entréer till gat- och gårdshus. Detta kommer att uppmärksammas under bygglovskedet.

#### *Användning*

Användningsbestämmelse för gårdshuset ändras till B1: Bostäder. Handel tillåts i gatuplanet.

#### *Förrådsbyggnader*

Samrådsförslagets preciserade byggrätter för förrådsbyggnader på gården ersätts med kryss markerad mark; Marken får endast bebyggas med förråd (trafiktunnel tillåts). Bestämmelse införs att största byggnadsarea för förråd är 70 kvm.

#### *Kostnader*

Staden bedömer att intäkterna överstiger de sammanlagda kostnaderna för projektets genomförande.

## **2. Hur plansamrådet bedrivits**

Planförslaget sändes på remiss till länsstyrelsen, hyresgästföreningen, lantmäterimyndigheten, gat- och fastighetskontoret, Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning, miljö-

förvaltningen, Stockholms Stads Parkerings AB, brandförsvaret, stadsmuseet, skönhetsrådet, handikapprådet, Birka Energi AB, Stockholm Vatten AB, Skanova Networks AB, Stokab samt SL. Inbjudan till samråd skickades till sakägare enligt markägarförteckning. Skriftliga synpunkter på programförslaget skulle framföras senast den 1 februari 2007.

Ett samrådsmöte hölls den 5 december i Tekniska Nämndhuset. Till mötet kom ca 50 personer. Under mötet framfördes framförallt synpunkter på gårdshusets höjd och placering; det föreslagna gårdshuset är för högt i relation till omkringliggande bebyggelse och kommer att skugga och begränsa utblickarna för boende i kvarteret. Huset bör därför placeras närmare Vartoftagatan. Förrådsbyggnaderna på gården bör göras lägre för att inte skugga. Exploateringen i kvarteret kommer att bli extremt hög, till och med högre än i Hong Kong. Vidare ställdes frågan om portiken mot Vartoftagatan är tillräckligt bred och trygg för gående och cyklister.

### 3. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen framförde att det bör övervägas om avstegsfall A beträffande buller kan tillämpas. I övrigt framfördes inga ytterligare synpunkter.

### 4. Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar mot planförslaget men påpekar att projektering måste samordnas med pågående projekt inom Gamen 12 och Gamen 13.

### 5. Sakägare och boende

**NG, boende i närområdet**, anser att gårdshuset inte bör byggas. Området är redan överexploaterat och den lilla innergården måste vara kvar för studenter, barn och vuxna.

**HG, boende i närområdet**, anser att planerna på ytterligare bebyggelse på Åsötorget ska avbrytas. Antalet boende kommer att öka med 1500-2000 personer och miljön kommer att bli "människoouthärdlig". Det lilla område som finns kvar behövs som grönområde. Som jämförelse nämns att befolkningstätheten i området blir ca 70.000 – 80.000 invånare per kvadratkilometer, på Manhattan 26.000 invånare och i Hong Kong 55.000 invånare per kvadratkilometer. Dessutom blir byggkostnaderna extremt höga.

Om planeringen ändå fortsätter måste gårdshuset sänkas så det blir lägre än omkringliggande bebyggelse, huset måste flyttas minst 20 meter mot Vartoftagatan, balkonger och fönster bör ej finnas på kortsidan mot Åsögatan 102-106, höjden på förråden sänkas till max 2 meter samt gården göras bilfri.

**M S och B S** framför att gården skulle kunna bli en grön oas för inflyttade barnfamiljer och pensionärer. Vidare frågar man sig hur sunda politiker kan försvara extrema byggkostnader ovanpå Söderledstunneln.

Om gårdshuset ändå drivs igenom bör huset flyttas 20 meter från Åsöterassen, gaveln mot norr bör inte förses med fönster eller balkonger, antalet våningar måste sänkas till fyra och den lilla yta som blir kvar utformas som ett "rekreationsområde". Skrivelsen avslutas med en uppmaning till de nya beslutsfätterna att visa på sunt för-

nuft och säga nej till fastighetsbolag som enbart ser till ekonomiskt vinnande och inte till miljö och boendes trivsel.

**Brf Åsöterrassen** yrkar i första hand att gårdshuset ska utgå, i andra hand att projektet begränsas. Bostadsrättsföreningen framför att den pågående exploateringen i området är synnerligen kraftig och kvarteret kommer att få en befolkningstäthet utan motstycke i staden. Även om behov finns av viss förtätning i innerstaden är det av hälso- och miljöskäl orimligt och stridande mot moderna stadsplaneringsprinciper.

Om ett gårdshus ändå skall ingå i planen är placeringen viktig, särskilt för boende i på Åsögatan 106. I skrivelsen påpekas att på plankartan är gårdsbyggnaden placerad närmare bebyggelsen vid Åsögatan än vad illustrationen i planbeskrivningen visar. Detta visar att stadsbyggnadskontoret inte har kontroll på vad som produceras eller att man försöker vilseleda berörda. Föreningen yrkar därför att planförslaget görs om så att avståndet mellan gårdshuset och bebyggelsen längs Åsögatan överrensstämmer med illustrationen.

Gårdshusets höjd inverkar negativt på ljud- och ljusförhållandena, något som medges i planbeskrivningen men som avfärdas alltför lättvindigt. Föreningen finner det oacceptabelt att gårdshuset föreslås bli högre än deras eget hus. För att minska insynen bör det i detaljplanen även anges att gårdshusets gavlar inte får förses med balkonger och fönster.

**AM, boende i närområdet**, yrkar att gårdshuset inte byggs. Den föreslagna bebyggelsen innebär en oerhört hård exploatering av kvarteret och de boende behöver området för rekreation och samvaro. Många barn kommer att flytta in i området och de kommer att ha behov av en ordentlig gård med fria ytor för utevistelse. Vidare framförs att gårdshuset kommer att påverka ljusförhållandena, framför allt lägenheterna på Åsögatan 104 – 106 som kommer att bli mörka under större delen av dagen. Att tillåta biltrafik på gården kommer att utgöra en mycket stor fara för barn. De gårdsytor som blir kvar liknar de boendemiljöer som skapades under tidigare sekler och som man gick ifrån under funktionalismen.

**IC och CC, boende på Åsögatan 104**, framför att planerna på att bygga ett gårdshus skall avbrytas samt att höjden på gårdshuset skall anpassas till omkringliggande bebyggelse. Vidare frågar man sig hur det skall gå med framkomligheten för räddningstjänstens fordon när det kommer att stå 400 – 600 cyklar på gården.

**KH boende på Åsögatan 106**, är positiv till huset vid Vartoftagatan men anser att det är ”barockt” att ytterligare exploatera Åsötorget varför planerna måste avbrytas; boende i kvarteret behöver gröna ytor. I skrivelsen ställs ett antal frågor, bl.a. var studenterna ska ställa sina cyklar, hur ska utryckningsfordon kunna ta sig in och ut på ett enkelt sätt, vem ska bekosta skador på Söderledstunneln? Vidare framförs att Annika Billströms prestigeprojekt, att bygga på all ledig mark, ska avbrytas.

**FJ, boende på Åsögatan 104**, flyttade hit våren 2006 efter mycket noggrant val, för att åldras i lugn och ro. Sedan dess har han levt på en byggarbetsplats med störningar orsakade av damm och buller. Han är medveten om att Åsötorget inte är en privat gård och har inte något emot ny bebyggelse men vänder sig mot att platsen kommer att



förvandlas till en mörk bakgård med bilinfarter. Han förväntade sig ett grönområde eller park och endast ett hus, nu planeras nybyggen runt hela kvarteret plus ett gårds-hus. Vidare frågar han sig om det inte vore trevligt för alla studenter att ha en grön gård att vistas på. Avslutningsvis påpekas det vilken stor besvikelse planförslaget innebär och hade han vetat detta från början hade han inte valt att investera i ett bonde här.

**AH** anser att Södermalm byggs sönder och att det kommer att bo fler människor i kvarteret per kvm än i Hong Kong eller New York. Med fler bostäder i området kommer bilköerna på Åsögatan att bli ännu längre trots att det inte är en genomfartsgata. Vidare hävdas att "byggnadsplanen" för bebyggelsen utefter Västgötagatan ändrats så att byggnaderna kommer att bli 4,5 meter högre än alla andra bostadshus i området. Bygg inte huset på gården eftersom det bor flera barnfamiljer i kvarteret och barnen behöver någonstans att vara.

**Vasakronan AB, ägare av fastigheten Gamen 8**, anser att gårdshuset är för högt och kommer att minska dagsljuset och utblickarna för såväl bostadshus som Vasakronans kontorsbyggnad.

**Svenska bostäder, ägare av fastigheten Gamen 12**, framför att servitut måste tecknas för ledningar i mark samt för gemensam brandpost. Vidare påpekas att det i genomförandebeskrivningen anges att Vartoftagatan skall inrättas som gemensamhetsanläggning. I gällande detaljplan betecknas området med x. Avvattningsplan av marken inom planområdet ska fastställas. Om Einar Mattsson önskar kan avvattningsplan ske via Svenska Bostäders ledning under förutsättning att kapacitet finns och en överenskommelse nås.

Portikens mått skall minst ha en fri höjd om 4,6 m och en fri bredd om minst 4,0 m. Angöringsväg skall vara minst 5 m bred. Man förordar separerade kör-, gång- och cykelbana och att cykelbanan förläggs mot Gamen 12 samt tillgänglighet gående och cyklister från Västgötagatan. Vändplan skall finnas på gården.

Under genomförandet skall tillträde säkerställas till angöringsgatan. Tillgängligheten för Räddningstjänstens fordon skall säkerställas under byggtiden.

Gårdshusets högsta totalhöjd skall inte överstiga + 45,0 m över nollplanet. Cykel-parkering skall anordnas inom fastigheten. På plankartan saknas användningsbestäm-melse på de tre mindre byggnaderna på gården. Markens totalhöjd skall inte överstiga intilliggande markhöjder; + 24,0 meter över nollplanet.

## 6. Övriga intresseföreningar m.fl.

**NH** har inkommit med en skrivelse med 27 namnunderskrifter i vilken det framförs att Åsötorget ska återställas och nya träd och buskar ska planteras. Detta är viktigt för allas livsglädje och trivsel.

## 7. Remissinstanser

**Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning** anser att det är positivt att två bostadshus byggs på platsen då det tillkommer ytterligare bostäder i centralt läge samt att redan exploaterad mark används. Kring Åsötorget som länge varit en ogästvänlig plats, kan ett sammanhängande gaturum med bl.a. butiker i markplan skapas. Förvaltningen har

inga synpunkter på husens höjd. Förvaltningen påpekar att planen möjliggör en upp-  
rustning av den närliggande Rosenslundsparken vilket innebär en kvalitetshöjning av  
närområdet.

**Södermalms stadsdelsnämnd** beslöt att som svar på remissen återopla förvaltningens  
tjänsteutlåtande.

**Exploateringskontoret** tillstyrker planförslaget.

**Exploateringsnämnden** beslutade att bifalla förslaget i enlighet med exploaterings-  
kontorets förslag till beslut.

**Trafikkontoret** framför att det på plankartan skall anges att markhöjden vid Vartofta-  
gatan skall vara ca +23,6 samt att gemensamhetsanläggningens norra del ej bör under-  
stiga +23,9 p.g.a. underliggande fjärrvärmeledning.

Kontoret anser att portiken mot Vartoftagatan och angöringsvägen på gården är för  
smala och bör vara 4,5 m respektive 6 m breda eftersom gående och cyklister skall  
samsas med biltrafik. Vändplanen på gården skall utformas så att vändning möjliggörs.

Det är angeläget att parkeringsbehovet om 40 platser löses genom förhyrning i intill-  
liggande garage, förslagsvis i det som nu är under uppförande inom fastigheten Gamen  
13. Även besöksparkering får huvudsakligen hänvisas till intilliggande garage efter-  
som parkeringsutrymmet på angränsande gator är ytterst begränsat. Cykelparkering  
om minst 1,5 platser per lägenhet måste anordnas inom fastigheten.

**Trafikkontoret, avdelningen för avfall** framför att tunga avfallsfraktioner ska hanteras  
maskinellt samt att samordningsfördelar bör sökas med intilliggande bebyggelse. Till  
yttrandet bifogas PM: "Information avseende avfallshantering som bör beaktas i de-  
taljplan". Vid planeringen skall hänsyn tas till Arbetsmiljöverkets föreskrifter, Bover-  
kets byggregler och Renhållningsordningen för Stockholms kommun.

**Stockholms stadsmuseum, kulturmiljöenheten**, anser att det öppna, storskaliga kvar-  
teret som Åsö Torg utgör är tidstypiskt för 1960-talet. Att helt sluta kvarteret och att  
uppföra ett hus i kvarterets inre och därmed skapa mindre gårdsbildningar är ur kultur-  
historisk synvinkel främmande. Förslaget är olyckligt ur stadsbyggnadshistorisk och  
arkitekturhistorisk synvinkel både med hänsyn till Skattehuset och planstrukturen.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker planförslaget med motiveringen att de  
miljöfrågor som i underlaget till miljöbedömningen ansetts som mest väsentliga har  
utretts och kommenterats i planbeskrivningen.

**Stadsbyggnadsnämndens handikappråd** framför att terrasser skall vara tillgängliga,  
planbestämmelse skall införas om att handikapparkeringsplatser skall ordnas inom  
10m från entrén, hushållssopor skall kunna lämnas via inomhusförbindelse utan nivå-  
hinder och tunga dörrar samt att grovsopor måste kunna lämnas inom 40m.

**Rådet till skydd för Stockholms skönhet** tillstyrker planförslaget förutsatt att gårdshu-  
set flyttas norrut så att Skatteskrapan kan ses i sin helhet från gården. Vidare påtalar

rådet att byggherrar bör använda sedumtak i större utsträckning där möjligheten till infiltration av dagvatten är små. Eftersom parkeringssituationen är svår är det önskvärt att stadsbyggnadskontoret tillsammans med trafikkontoret ser över möjligheten att skapa fler parkeringsplatser i området.

**Stockholms brandförsvär** har inget att erinra förutsatt att byggnaderna utförs så att utrymning kan ske via trapphus med minst Tr 2 klass samt bärighet för utryckningsfordon kan garanteras.

**Stockholm Vatten** påpekar att fastigheten även måste erhålla servitutsrätt via norra delen av fastigheten Gamen 12 fram till Västgötagatan för att nå planerade förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

**Fortum Distribution Nätplanering** har ingen erinran mot planförslaget.

**Fortum Infrastruktur** framför att befintlig ledning för fjärrkyla måste skyddas genom servitut alternativt ledningsrätt samt att de nya bostadshusen kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning.

**Stockholm Parkering** har inget att erinra men framhåller att det i framtiden kan uppstå ett underskott på garageplatser i närområdet. Situationen kommer dock underlättas då bolagets garage om 75 platser under intilliggande fastighet står färdig.

**Hyresgästföreningen Södermalm**, avvisar planförslaget p.g.a. att ljusförhållanden skulle bli alltför dåliga på gården.

# PLANKARTA

