

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2014-09-25

Detaljplan för fastigheten Rabatten 9 m fl (Ersta sjukhus) i stadsdelen Södermalm. Svar på remiss av planförslag

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för fastigheten Rabatten 9 m fl (Ersta sjukhus) i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2012-12553.
2. Exploateringsnämndens förklarar beslutet omedelbart justerat.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till detaljplan för fastigheten Rabatten 9 m fl (Ersta sjukhus) i stadsdelen Södermalm. Remissen ska besvaras senast 2014-08-28 men stadsbyggnadskontoret har godkänt att exploateringskontoret kan lämna remissvaret när tjänsteutlåtandet godkänts av exploateringsnämnden den 25 september.

Förslaget innebär att Ersta Diakonisällskap som äger Rabatten 9 uppför ett nytt sjukhus i hörnet Folkungagatan/Erstagatan med entré mot Folkungagatan. Sjukhuset får moderna, tillgängliga och ändamålsenliga vårdlokaler som ersätter befintligt sjukhus vid Fjällgatan. På andra sidan Erstagatan, inom Ersta 24, också ägd av Ersta diakoni, uppförs en ny byggnad med ca 50 studentlägenheter och/eller hotell/konferenslokaler. Allmän platsmark framför sjukhuset mot Folkungagatan föreslås bli entrétorg till sjukhuset med underbyggnad för garage för sjukhusets behov.

För anläggande av garage krävs att Ersta Diakoni köper marken av Staden. Fastighetsbildning krävs för överförande av mark från stadens fastighet till kvartersmark samt servitutsbildning för x-område för allmän gång- och cykeltrafik vid entrétorget. För genomförande av planen krävs att ett exploateringsavtal träffas mellan staden och Ersta Diakoni.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan antas under kvartal 2 2015. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden bedöms bli redovisning av exploateringsavtal med försäljning av mark till Ersta Diakoni, senast under första kvartalet 2014.

Exploateringen sker på privat mark. Infrastrukturen i området är utbyggd och Staden bedöms inte ha några anläggningsutgifter i projektet.

Exploateringskontoret ser positivt på den föreslagna placeringen och arkitekturen för nya Ersta sjukhus. Sjukhuset bör kunna ansluta till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen i området. De föreslagna studentlägenheterna blir ett välkommet tillskott till stadens bestånd.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till detaljplan för fastigheten Rabatten 9 m fl (Ersta sjukhus) i stadsdelen Södermalm (**Bilaga 1**). Remissen ska besvaras senast 2014-08-28. Exploateringskontoret har överenskommit med stadsbyggnadskontoret att kontorets remissvar får inkomma när ärendet behandlats av exploateringsnämnden den 25 september.

Ersta diakoni äger fastigheterna Rabatten 9 och Ersta 24 mellan Fjällgatan och Folkungagatan inom nordöstra Södermalm. Mellan fastigheterna löper Erstagatan. Väster om Rabatten 9

finns Lilla Erstagatan som förbinds med trappor ned till Stigbergsparken vid foten av Stigberget. Inom Rabatten 9 ligger nuvarande Ersta sjukhus med entré mot Fjällgatan. Sjukhuset uppfördes ursprungligen 1864 men har därefter byggts om och till kontinuerligt. Byggnaderna uppfyller inte nuvarande krav på ändamålsenliga vårdlokaler samtidigt som nuvarande entré upplevs som undangömd och Fjällgatan är inte anpassad till dagens trafikmängd.

Ersta diakoni har därför sökt planändring för att bygga ett nytt, modernt sjukhus (vård och utbildning) med entré mot Folkungagatan, se illustrationsbilder (**Bilaga 2**). Enligt förslaget ska två befintliga byggnader mot Folkungagatan rivas men Lilla Ersta, en byggnad uppförd på 1930-talet för sköterskebostäder föreslås bli bevarad och inrymma administration för sjukhuset samt publika lokaler. Marken framför det föreslagna sjukhuset utgörs av en triangulär yta med parkering som idag är allmän platsmark inom Södermalm 10:35. Marken föreslås bli entrétorg med angöring till sjukhuset samt cykelparkering och vistelseytor. Under mark föreslås garage för sjukhusets behov. Sjukhusparken inom fastigheten mellan gamla och nya sjukhuset minskas pga nybyggnaden men ska rustas upp och hållas öppen för allmänheten så att passage kan ske mellan Lilla Erstagatan i väster och Erstagatan i öster.

Ersta önskar att planändringen även ska omfatta grannfastigheten Ersta 24 där man vill riva en befintlig värmecentral och en länkbyggnad och uppföra en ny byggnad för ca 50 studentbostäder och/eller hotell- och konferenslokaler. Förslaget innebär att godsmottagning och garageinfart till sjukhuset ska ske via en infart till studentbostadshuset med förbindelse under Erstagatan.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet i december 2012. Planarbetet har dragit ut på tiden eftersom Ersta Diakoni och stadsbyggnadskontoret tillsammans beslutade att genomföra parallella arkitektuppdrag under 2013 med sex arkitektkontor. Det förslag som Ersta slutligen valde att gå vidare med hade framtagits av Nyréns arkitekter. Exploateringskontoret var representerat i en referensgrupp och lämnade synpunkter på de olika förslagen.

Kontorets synpunkter på planförslaget

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bebyggelse ska ske på privat mark. Infrastrukturen i området är utbyggd. Staden har inga stora investeringar i projektet. Ersta Diakoni planerar att anlägga garage under marken framför blivande sjukhusentrén mot Folkungagatan som i dag är gatumark. På markytan blir det ett entrétorg med angöring till sjukhuset samt cykelparkering, som saknas idag. Staden för diskussioner om att sälja den aktuella markytan till Ersta Diakoni men inget avtal har ännu träffats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt planförslaget utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Bostäder

Förslaget i detaljplanen att bygga ca 50 studentbostäder är helt i linje med stadens mål att markanvisa 300 studentbostäder/ år.

Lokaler

Enligt stadens översiktsplan – Promenadstaden, berörs området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm ska fortsätta stärkas. Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras.

Miljökonsekvenser

Bensinstationen på Folkungagatan utgör den främsta risken vad gäller avstånd till befintlig och ny bebyggelse. Riskerna utgörs av brand och explosion både under den pågående verksamheten på stationen och vid transport av farligt gods till denna.

Bensinstationen ligger inom ett rekommenderat skyddsavstånd på 100 meter till ny bebyggelse inom kvarteret Rabatten 9.

Avståndet till bensinstationens lossningsplats är ca 75 meter. Vid anläggningen hanteras bensin, diesel och etanol. Enligt utredningen bedöms risknivån vara acceptabel och inga riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

I dagsläget överskrider miljökvalitetsnormerna för kväveoxid och partiklar (PM10) längs Stadsgårdsleden. Under 2010 gjordes beräkningar av halter partiklar och kväveoxid för östra delen av Folkungagatan som passerar intill planområdet. Beräkningarna visade på halter kväveoxid som understiger miljökvalitetsnormerna.

Buller alstras från Färjetrafiken, Saltsjöbanan och trafiken på Stadsgårdsleden respektive från Folkungagatan. Sjukhusets ljudnivå inomhus bedöms inte överstiga gränsvärdet 30 dB(A) om fasaden tilläggsisoleras. Studenthuset får huvudsakligen en ekvivalent ljudnivå understigande riktvärdet 55 dB(A) vid fasad. Markföroreningar har inte påträffats i området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den del av stadens mark som avses bli kvartersmark är idag hårdgjord och kommer att användas för angöring och som torg med gröna inslag. Ingen kompensation bedöms bli nödvändigt i projektet för stadens del. Parken inom kvarteret blir mindre på grund av nybyggnaden men Ersta diakoni avser att delvis ersätta den med gröna ytor på terrasser och tak. Stigbergsparken är i behov av upprustning. Denna fråga får diskuteras i samband med tecknande av exploateringsavtal med byggherren.

Energihushållning

Ny bebyggelse planeras bli uppförd enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå brons och anslutas till fjärrvärme.

Tillgänglighet

Angöring till sjukhuset ska ske via den nya entréplatsen och huvudentrén, där samtliga våningsplan blir tillgängliga internt inom byggnaden. När entrén flyttas från Fjällgatan till Folkungagatan bedöms tillgängligheten öka. Handikapparkering ska finnas i underjordiskt garage och vara tillgängligt via hiss.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under kv 2 2015. Mot bakgrund av detta planerar Ersta Diakoni sin byggstart tidigast år 2016.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden bedöms bli i samband med redovisning av exploateringsavtal med köpeavtal mellan staden och Ersta Diakoni, senast under första kvartalet 2015.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet. Möjligheten att bevara Lilla Ersta, f d sköterskehemmet, ses som positivt.

Uppförande av studentlägenheter blir ett välkommet tillskott till stadens bestånd.

Genomförandefrågorna har tydligt redovisats i planbeskrivningen till detaljplanen. Fastighetsreglering behöver ske med överförande av mark från stadens fastighet till kvartersmark samt servitutsbildning på kvartersmark för x-område vid entrétorget för allmän gång- och cykeltrafik. För att stärka möjligheten för allmänheten att passera genom Rabatten 9 från Lilla Erstagatan till Erstagatan, föreslår kontoret att ett x-område bildas även inom sjukhusparken.

Garageinfart och godsmottagning till sjukhuset föreslås ske via studenthuset och under Erstagatan. Kontoret bedömer att detta kan vara en fungerande lösning men förutsättningen är att åtkomst till infarten från sjukhuset säkras genom att ett tredimensionellt fastighetsutrymme skapas under Erstagatan och läggs till Rabatten 9.

Förslaget i planen att entrétorget framför sjukhuset ska utgöra kvartersmark och underbyggas med garage förutsätter att Staden säljer gatumark till Ersta Diakoni. Ingen överenskommelse har ännu träffats om försäljning. Ovanstående genomförandeåtgärder får regleras i exploateringsavtal mellan staden och Ersta Diakoni.

Slut

Bilagor

1. Förslag till detaljplan
2. Illustrationsbilder