

Utlåtande 2002:18 RII (Dnr 1886/01)

**Förslag till detaljplan för område vid kvarteret Ormen
(Södermalm 7:84) inom stadsdelen Södermalm, Dp 1998-
00893-54**

<p>Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att anta förslag till detaljplan för område vid kvarteret Ormen (Södermalm 7:84) inom stadsdelen Södermalm, Dp 1998-00893- 54.</p>
--

Föredragande borgarrådet Mikael Söderlund anför följande.

Detaljplanens innehåll

Planen syftar till att möjliggöra uppförande av ett hotell på Slussens tunnelbanestation, att förse fastigheter och allmän mark inom planområdet med detaljplan som överensstämmer med deras användning och att förse kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med skyddsbestämmelser.

Planen innehåller en hotellbyggnad om fyra och fem våningar över tunnelbanehallen och en annexbyggnad om tre våningar söder om en förlängd Mariagränd. De nya byggnaderna ska harmonisera med de äldre husen i kvarteren i form, material och färg.

Planen förser också fastigheten Södermalm 6:44 med byggrätt för befintlig bostadsbyggnad, parkterrasserna och bergsbranten norr om Klevgränd och kvarteret Ormsaltaren läggs ut som park och ett avsnitt av Klevgränd ges beteckningen lokalgata. Fastigheten Södermalm 6:39, f d Sjömanshemmet och Ormsaltaren Mindre 1, förses med skyddsbestämmelser för byggnadens bevarande.

Mina synpunkter

Jag är positiv till den föreslagna detaljplanen, som möjliggör byggande av ett nytt hotell på Slussens tunnelbanestation. Det nya hotellet kommer att bidra till att tillgodose behovet av nya hotellrum i Stockholm och till att läka den sargade stadsmiljön kring Slussens tunnelbanestation.

Förslaget är resultatet av en dialog mellan staden, remissinstanserna och de boende och tar stor hänsyn till de synpunkter som har framförts under planprocessen. Höjden och omfattningen av annexbyggnaden har ändrats för att tillgodose kringboendes synpunkter gällande insyn och ljusförhållanden. Frågor om utformning och gestaltning bör följas upp i bygglovprövningen.

Jag föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta förslag till detaljplan för område vid kvarteret Ormen
(Södermalm 7:84) inom stadsdelen Södermalm, Dp 1998-00893-54.

Stockholm den 6 februari 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
CARL CEDERSCHIÖLD

Mikael Söderlund

Yvonne Modén

Ersättaryttrande gjordes av *Viviann Gunnarsson* och *Christopher Ödmann* (båda mp) enligt följande.

Om vi hade haft yrkanderätt hade vi föreslagit kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avstyrka förslaget
2. anföra följande.

Påbyggnad av kvarter Ormen skymmer vyn mot förkastningsbranten, de kulturhistoriska byggnaderna på Katarinaberget och Stomatolskylden och bör därför inte genomföras i denna kulturhistoriskt värdefulla miljö. När Slussenområdet byggs om kan man tillåta en överbyggnad i högst två våningar. Innan det arbetet är fastlagt bör man avvakta det fortsatta planarbetet.

Om de höga grundkostnaden tvingar fram för stora byggnadsvolymer och om ett till platsen anpassat småskaligt byggande är olönsamt, bör projektet läggas ner.

Området är välförsett med hotell. Om ytan skall bebyggas bör det vara för att tillskapa fler bostäder. Dock måste dessförinnan de elektromagnetiska förhållandena för permanentboende i så fall utredas. Ett hotellbygge kommer att öka angöringstrafiken på Mariagränd, vilket konkurrerar med utrymmet för gångtrafik för två gånger om året. Detta förklarar att Stadsbyggnadsnämnden gång efter annan skall få bakläxa från Länsstyrelsen vad avser att lyfta planärenden av större vikt till kommunfullmäktige för beslut. Detta om något, försenar ärendehantering.

Den nya delegationsordningen fungerar inte tillfredsställande och borde åtminstone utvärderas.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden har den 13 december 2001 beslutat att godkänna förslaget till detaljplan för område vid kvarteret Ormen (Södermalm 7:84) inom stadsdelen Södermalm, Dp 1998-00893-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget, samt att därutöver anföra följande.

Vi är i princip positiva till detaljplanen som möjliggör för ett nytt hotell att tillkomma på Slussens tunnelbanestation. Det nya hotellet kommer att bidra till att läka den sargade stadsmiljön kring tunnelbanestationen. Det finns dock ett antal frågor om utformningen och gestaltningen, som t ex perspektivet från Klevgränd m m, som nämnden avser att följa upp i bygglovprövningen.

Reservation anfördes av *Dick Urban Vestbro* (v) enligt följande.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp) enligt följande.

Stadsbyggnadsnämnden avstyrker detaljplaneförslaget samt anför följande.

Påbyggnad av kvarter Ormen skymmer vyn mot förkastningsbranten, de kulturhistoriska byggnaderna på Katarinaberget och Stomatolskylden och bör därför inte genomföras i denna kulturhistoriskt värdefulla miljö.

Om den höga grundkostnaden tvingar fram för stora byggnadsvolymer och om ett till platsen anpassat småskaligt byggande är olönsamt, bör projektet läggas ner.

Området är välförsett med hotell. Om ytan skall bebyggas bör det vara för att tillskapa fler bostäder. Dock måste dessförinnan de elektromagnetiska förhållandena för permanentboende i så fall utredas.

Fortsatt planarbete bör avvaktas till dess att inriktning på den framtida utformningen av hela Slussen är fastlagt.

Särskilt uttalande gjordes av *Cecilia Obermüller* (mp) enligt följande.

Det är förvånande och beklämmande att stadsbyggnadsnämnden gång efter annan skall få bakläxa från länsstyrelsen vad avser att lyfta planärenden av större vikt till kommunfullmäktige för beslut. Detta om något, försenar ärendehantering. Den nya delegationsordningen fungerar inte tillfredsställande och borde åtminstone utvärderas.

Illustrationer till planförslaget redovisas i *bilaga 1*, planbeskrivning i *bilaga 2*, genomförandebeskrivning i *bilaga 3*, utställningsutlåtande i *bilaga 4*, remiss- och samrådsredogörelse i *bilaga 5*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 7 december 2001 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadsnämnden antog förslaget till detaljplan för kvarteret Ormen den 7 juni 2001. Länsstyrelsen har nu återförvisat ärendet till staden för antagande i fullmäktige.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar att överlämna förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 28 maj 2001 har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret beställde 1998 en detaljplaneutredning för ett hotell ovan Slussens tunnelbanestation för vilket PEAB fått preliminär markanvisning. Programförslag och senare planförslag, innehållande två byggnader på ömse sidor om en förlängd Mariagränd, har remissbehandlats och varit föremål för samråd. De flesta remissinstanserna var positiva till ny bebyggelse i rimlig omfattning. Ett antal boende på trakten var negativa till föreslagen bebyggelse som de ansåg skulle förstöra utsikten från bostäder och parkterrasser och vyn med äldre bebyggelse och förkastningsbrant sedd från Slussen och Gamla Stan. För att hörsamma önskemål om att inte få insyn och försämrade dagsljusförhållanden i det bostadshus som är närmast berört, Klevgränd 1B (byggnaden med Stomatolskylten), ändrades programmet så att höjden på hotellets annex minskades med tre våningar men i gengäld förlängdes med 11 meter. Planen har varit utställd till formell granskning. Några av de boende på trakten m fl. har vidhållit sin kritik och med olika argument föreslagit att hotellet inte ska byggas alls, göras väsentligt lägre eller avvakta omvandling av hela Slussenområdet. Sådana förslag har inte tillgodosetts. Hotellet måste ha en tillräcklig storlek för att ur ekonomisk synpunkt vara genomförbart. I övrigt har de flesta av de i remiss och samråd framförda önskemålen om förändringar av planen beaktats i allt väsentligt. Frågan om huruvida Sjömanshemmet skulle kunna bli en del av hotellet har lagts på is genom beslut av gatu- och fastighetsnämnden om eventuell överlåtelse. Planförslaget lämnar denna fråga öppen genom att byggnaden tillåter varje användning som inte minskar dess kultur-historiska värde. Den tillkommande byggvolymen i förslaget motsvarar 76 hotellrum. I det angränsande hotell anno 1647 finns 41 rum.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att nämnden beslutar anta föreliggande detaljplaneförslag.

UTLÅTANDE

Bakgrund till planarbetet

Inom ramen för kommunens program för att utöka antalet hotell i staden beställde gatu- och fastighetskontoret en ny detaljplan som ger byggrätter för ett hotell på Slussens tunnelbanestation. I samband med upprättande av denna plan har andra planfrågor tagits med som att ge fastigheter och allmän mark inom planområdet planbestämmelser som överensstämmer med deras användning och förse kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med skydds-bestämmelser. Syftet med planen är förutom att skapa byggrätt för ett hotell att den nya bebyggelsen ska bidra till läkandet av den sargade stadsmiljö kring Slussens tunnelbanestation som blev följd av att äldre bebyggelse revs för att först bereda plats för Katarinavägen sedan för byggande av tunnelbanan.

Programsamråd

Programförslaget

Ett förslag till program i form av en startpromemoria upprättades. Detta innehöll en hotellbyggnad om fem och sex våningar över tunnelbanehallen och en annexbyggnad om sex våningar söder om en förlängd Mariagränd. Programarbetet innehöll studier av hur bebyggelse av olika omfattning påverkar stadsbilden.

Samrådsförfarande och inkomna synpunkter

Efter att stadsbyggnadsnämnden godkänt startpromemorian sändes den till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten, Hyresgästföreningen, sakägare och berörda remissinstanser. Till samrådsmöte kallades via annonser i dagspressen. Samrådsmöte hölls i Medborgarhuset på Södermalm den 28 januari 1999. Samrådet pågick till den 28 februari. 29 skriftliga svar kom in jämte ett upprop undertecknat med 320 namn. De flesta remissinstanserna var positiva till ny bebyggelse i området om volymer och utformning studerades noggrant i det fortsatta planarbetet och husen fogades in i den känsliga miljön på ett sätt som inte förstör traktens positiva stadsmiljövärden. De boende i den närmaste omgivningen och de som skrivit på uppropet var dock negativa till föreslagen bebyggelse, som de ansåg skulle förstöra traktens karaktär, spolia utsikten från bostäder och parkterrasser vid Klevgränd samt mörklägga ett antal bostäder. För att hörsamma önskemål om att inte få insyn och försämrade dagsljusförhållanden i det bostadshus som är närmast berört av föreslagen nybebyggelse (Klevgränd 1B) ändrades programmet så att höjden på hotellets annex minskades med tre våningar men i gengäld förlängdes med 11 meter.

Ärendet och sammanställning av inkomna synpunkter redovisades i stadsbyggnadsnämnden, som i huvudsak godkände programmet den 18 november 1999 och anförde:

"Vi ställer oss positiva till de planerade förändringarna, men vill understryka vikten av att stadsbyggnadskontoret även fortsättningsvis noggrant bevakar hotellets utformning. Vi ser i detta läge ingen anledning att låsa det framtida planarbetet vid endast ett förslag. Utöver det av stadsbyggnadskontoret förordade förslaget med en utformning i äldre stil bör parallellt med detta även planeras för en funktionsinriktad utformning av modernare snitt"

Plansamråd

Planförslaget

Ett förslag till plan upprättades i enlighet med det godkända programmet. I planbeskrivningen presenterades olika alternativa utformningar av delar av takarkitekturen - ett med traditionellt sadeltak och ett med mera modernt pulpettak.

Samrådsförfarande och inkomna synpunkter

Planförslaget och inbjudan till samråd sändes till de obligatoriska samrådsinstanserna, till sakägare och berörda remissinstanser. Till samrådsmöte kallades även via annons i dagspressen. Samrådsmöte ägde rum den 8 augusti 2000 i Tekniska nämndhusets lokaler. Samrådet pågick till den 10 september.

De boende som i programsamrådet varit negativa till hotellprojektet vidhöll sina åsikter och argument i plansamrådet. De flesta remissinstanserna upprepade de synpunkter som lämnats i programsamrådet och var positiva till ny bebyggelse i området om bebyggelsen utformas så att den passar in i den känsliga miljön.

Berörda Stadsdelsförvaltningar och -nämnder föreslog att det skulle utredas om den befintliga tunnelbanehallen kunde rivas och införlivas i hotellbyggnaden för att sänka dess höjd. Stadsmuseet begärde att planförslaget skulle ändras beträffande användnings- och skydds-bestämmelser för Sjömanshemmet och fastigheten Ormsaltaren mindre 1 till skydd även för värdefulla interiörer. Stadsmuseet ansåg att förslaget skulle omarbetas beträffande hotellets takutformning som ansågs för dominerande i den känsliga stadsbilden och skulle komma att konkurrera med byggnaderna i grannskapet, inte minst med Sjömanshemmets torn. Huvudmän för ledningar och tunnlar framförde önskemål om smärre justeringar av planen. Länsstyrelsen ansåg att planen borde kompletteras med "anpassningsbestämmelser" eller kvalitetsprogram för att säkerställa bebyggelsens anpassning till de som riksintresse utpekade stockholmska särdragen "anpassningen till naturen", "blickfång" och "stadssiluetten". Länsstyrelsen ansåg också att de i planförslaget angivna bestämmelserna för brandsäkerhet i fasaden mot Katarinavägen kunde mildras och omformuleras för att bli mera funktionsinriktade.

Förändringar efter plansamrådet

Ändamålsbeteckningen för kontor eller hotell i Sjömanshemmet respektive för bostäder i Ormsaltaren mindre 1 ersattes med en mer öppen beteckning som tillåter varje användning som är anpassad till bebyggelsens kulturvärden. För

användning som är anpassad till bebyggelsens kulturvärden. För Sjömanshemmet tillades skyddsbestämmelser även för egenskaper i interiören.

Bestämmelsegränser justerades för att bättre stämma överens med befintliga konstruktioner. Till planen fogades illustrationer över de nya byggnadernas utformning. Bestämmelserna ändrades beträffande brandtålighet i fasaden mot Katarinavägen. Däremot ändrades inte hotellbyggnadernas volymsupbyggnad.

Utställning

Planförslaget hölls utställt mellan 26 februari och 26 mars 2001. Planmaterialet fanns också tillgängligt på internet.

Planförslaget

Användning

- ? Planförslaget innehåller byggrätt för ett hotell ovanpå Slussens tunnelbanehall med en annexbyggnad söder om en förlängd Mariagränd.
- ? Södermalm 6:39, f d Sjömanshemmet och Ormsaltaren Mindre 1 förses med skyddsbestämmelser för byggnadens bevarande.
- ? Fastigheten Södermalm 6:44 (huset med Stomatolskylten) förses med byggrätt för befintlig bostadsbyggnad
- ? Parkterrasser och bergsbranten norr om Klevgränd och Kv Ormsaltarten läggs ut som park.
- ? Ett avsnitt av Klevgränd förses med beteckning för lokalgata.
- ? Mariagränd förlängs genom planområdet och får z-beteckning för allmän trafik. Gränden avslutas med en vändplan på en terrass vilken har förbindelse med Katarinavägen medelst trappor. Gränden och terrassen får underbyggas med lokaler för hotellet.

Byggnadernas utformning

Hotellbyggnaden får en höjd av fem respektive fyra våningar och annexet söder därom en höjd av tre våningar över tunnelbanehallen. För anpassning till grannhusens skala ligger taklisten på de byggnadsdelar, som gränsar mot de äldre byggnaderna i kv. Ormen, på tre respektive två våningar. De nya byggnaderna ska i form, material och färg harmoniera med de äldre husen i kvarteren. Fasadmaterialen ska vara traditionella med puts, socklar och trappor av natursten samt dörrar och fönstersnickerier av trä. Taken ska vara plåtklädda och ha i sammanhanget passande utformning av takfot och kupor.

Plankarta och planbeskrivning bifogas.



Inkomna synpunkter

Skrivelse inkom under utställningstiden från SL och hyresgästföreningen, fem berörda boende samt från fyra övriga.

SL ville tillförsäkra sig att hotellprojektet inte äventyrar tunnelbanedriften, att nya personallokaler ordnas och att den nya bebyggelsen ordnas så att den tål elektriska och magnetiska fält orsakade av tunnelbanan.

Hyresgästföreningen på Södermalm efterlyste svar på frågor om hur projektet påverkar trafikmiljön, hur projektet kan komma att påverka möjligheterna att ordna Slussenområdet i framtiden, vilka kostnader som projektet kan medföra för staden och vilken annan användning som skulle vara tänkbar för området. Hotellets höjd innebär kraftiga ingrepp i de närboendes miljö, vilket inte kan godtas. Lokaliseringen av hotell vid Slussen ifrågasattes. Planförslaget borde avvisas för att redovisning saknas av var linjebussarna ska stå om hotellet ska trafikförsörjas från Katarinavägen.

Fem berörda boende och fyra övriga förde med olika argument talan mot den nya bebyggelsen som helst inte borde komma till alls, vara lägre och mindre eller borde invänta den förestående upprustningen av hela Slussenområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

De synpunkter som lämnats under utställningen har inte föranlett någon ändring av förslaget. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna påbyggnaden på tunnelbanehallen givits en lämplig omfattning och anpassats till den känsliga miljön. De negativa konsekvenserna för några grannar gäller främst försämrad utsikt. Olägenheterna är inte större än att de bör kunna tålas. Ur stadens synpunkt uppvägs de av fördelarna med ett nytt välbeläget hotell och att den trasiga stadsmiljön vid Slussens tunnelbanestation uppordnas. Kontorets ställningstagande framgår mera detaljerat av bifogat utställningsutlåtande.

Miljöbedömningar

Visuell miljö

När först Katarinavägen och sedan tunnelbanan byggdes, revs byggnader som var delar av en under lång tid framvuxen homogen stadsbebyggelse och lämnade dagens sargade miljö. En byggnad på tunnelbanestationen kan positivt bidra till hopläkande och till förbättring av miljön. Föreslagen ny bebyggelse förändrar stadsbilden vid Slussen och påverkar utsikten från antal näraliggande bostäder och lokaler. Hotellet upptar en mindre del av vyn sedd från Gamla Stan och östra delarna av Slussenområdet, varifrån både bergsbrant och envåningshuset i Ormsaltaren 1 förblir synliga. Ca 35 meter av den 138 meter långa bergsbranten kommer att döljas av hotellannexet. Hotellet kommer inte att helt förta upplevelsen av nivåskillnaden och förkastningsbranten ovanför Katarinavägen.

Buller

Planen innehåller bestämmelser om byggtekniska åtgärder för att bemästra olägenheterna med buller från trafiken på Katarinavägen och tunnelbanan.

Luft

Området har vid Mälaren/Saltsjön ett öppet och genomluftat läge och trafiken är inte så omfattande på intilliggande gator varför luftkvaliteten är god. Föreslagen nybebyggelse torde inte alstra fordonstrafik som nämnvärt förändrar luftkvaliteten.

Risker

Planen innehåller skyddsbestämmelser om åtgärder för att minska skadorna vid brand i eventuellt utläckande fordonsbränsle från bensinstationen i Katarina-garaget.

Tillgänglighetsfrågor

Den nya bebyggelsen planeras med entréer både från Katarinavägen och Mariagränd. Parkeringsplats för handikappfordon kan ordnas i anslutning.

Ekonomiska frågor mm

Byggrätter för ett hotell genererar ett markvärde. Marken ägs av staden och kommer att överlåtas via försäljning. Staden får intäkt av försäljningen som beräknas täcka exploateringskostnaderna för projektet. Dessa utgörs av utredningar, evakueringar, fördyrad grundläggning och upprusning av Mariagränd och dess närområde. PEAB har av gatu- och fastighetsnämnden fått en preliminär anvisning som blivande byggherre för projektet och har således option på marköverlåtelsen. Vem byggherren utser till hotelloperatör är inte avgjort. Tidigare planer på att låta Sjömanshemmet ingå i hotellkomplexet är för närvarande inte aktuella efter beslut av gatu- och

hotellkomplexet är för närvarande inte aktuella efter beslut av gatu- och fastighetsnämnden i ett ärende om försäljning av byggnaden.