

Utlåtande 2004:72 RII (Dnr 311-801/2004)

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 inom stadsdelen Södermalm, Dp 2001- 16921-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Förslag till detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10
inom stadsdelen Södermalm, Dp 2001-16921-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets bakgrund

Stadsbyggnadskontoret påbörjade arbetet med att upprätta program för ett större område vid Ringvägen i stadsdelen Södermalm under vintern 1999. Planarbete beställdes av gatu- och fastighetskontoret i januari 2002. Den föreslagna bebyggelsen har omformats under arbetet med detaljplanen.

Sammanfattning

Planområdet är beläget norr om Södersjukhuset mellan Ringvägen och Sjukhusbacken och omfattar fyra stycken punkthus om fyra våningar ovanför torget utanför sjukhusets huvudentré. Punkthusen skall inrymma ca 60 studentbostäder. Väster om punkthusen finns ett bågformat hus som inrymmer ca 60 hyresrätter. Under punkthusen byggs parkeringsgarage för både bostäderna och landstinget. Byggherre är Svenska Bostäder.

Området är idag bevuxet med ett tiotal lönnar som ersätts med fyra nya träd. I byggskedet kan fler träd behöva fällas men dessa skall återställas.

Boende omkring området har protesterat mot förslaget med hänvisning till att parkmark försvinner och att den tillkommande bebyggelsen kommer att skymma solen.

Mina synpunkter

Förslaget till detaljplan ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter och ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i innerstaden. I projektet ingår ett parkeringsgarage för både de boende och anställda på Södersjukhuset. Under arbetet med planen har vissa förändringar skett för att skapa en bättre boendemiljö för de som redan bor utefter Ringvägen. En byggnad vid Ringvägen har tagits bort och punkthusen som ligger utefter torget har flyttats längre västerut för att öka avståndet till övrig bebyggelse.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 inom stadsdelen Södermalm, Dp 2001-16921-54, antas.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Margareta Olofsson* (v) och *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

att återremittera förslaget till detaljplan till gatu- och fastighetsnämnden för omarbetning enligt följande.

Det bågformade hus som föreslås bör omarbetas till ett punkthus i syfte att minska grönmarksintrånget.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 inom stadsdelen Södermalm, Dp 2001-16921-54, antas.

Stockholm den 26 maj 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) och *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till reservationen av (v) och (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Bakgrund

Planarbete för området beställdes av gatu- och fastighetskontoret i januari 2002. Planbeställningen hade föregåtts av programarbete för ett större område vid Ringvägen. Stadsbyggnadskontoret fick den 12 februari 1999 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta program, Dnr 1998-06264, för ett område, som även omfattade kvarteren Siktet, Bylingen och en del av Vattenpasset. För området vid Södersjukhuset visade programmet ett kontorshus längs hela torgets norra sida. Byggnaden var i två våningar ovan torget och fyra våningar norr om den byggnad som nu rymmer kontor för Locum. Slänten ned mot Ringvägen lämnades obebyggd. Byggrätten var mindre än i gällande plan vilket kompensades av att kontor har högre markvärde.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 5 februari 2004 att godkänna förslaget till detaljplan för del av Södersjukhuset 10 inom stadsdelen Södermalm och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av *Torsten Sandgren* (v) och *Cecilia Obermüller* (mp) att stadsbyggnadsnämnden beslutar att båghuset bör utformas som ett punkthus.

Reservation anfördes av vice ordförande *Lotta Edholm* (fp), *Katariina Gūven* (fp), *Joakim Larsson* (m), *Regina Kevius* (m), *Jan Jerström* (m) och *Kerstin Rossipal* (kd) att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt kontorets förslag att nämnden antar detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 21 januari 2004 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Planområdet som ligger norr om Södersjukhuset har ingått i programarbete för ett större område vid Ringvägen. Gällande plan innehåller en byggrätt för vårdändamål, som Landstinget inte längre avser att utnyttja. Programarbetet resulterade i detaljplaner för fyra olika delområden. Vid utställningen av föreliggande planförslag togs området vid Ringvägen bort. En detaljplan för denna del kan påbörjas då förutsättningarna är klara bl.a. när det gäller genomförandet av hissen mellan Ringvägen och torget. I den utformning förslaget har nu omfattar projektet 130 lägenheter varav ungefär hälften studentbostäder om 2 r.o.k. Under utställningstiden har kommit in synpunkter från ett femtiotal boende i kv. Rackarbergen som inte vill att området bebyggs alls eller i väsentligt mindre omfattning och med annan utformning. Fortum framför att planeringen inte tagit hänsyn till behovet av skyddsavstånd kring Fortums värmeanläggning. Locum har smärre synpunkter. Kontoret anser inte att synpunkterna föranleder några ändringar utan föreslår att nämnden antar planen.



UTLÅTANDE

Planens syfte

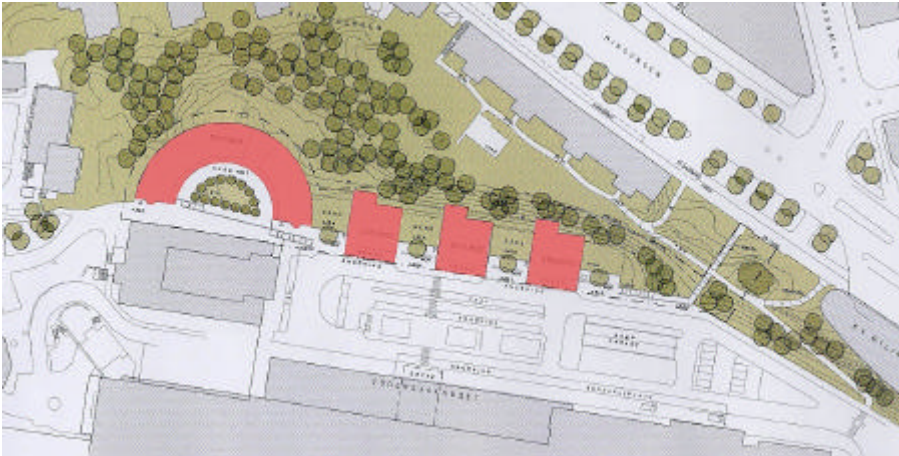
Planens syfte är att med hänsyn till omgivande miljö och grönska skapa bostäder (vanliga bostäder och studentbostäder) av hög kvalitet.



Planområdet år 2002

Planens innehåll

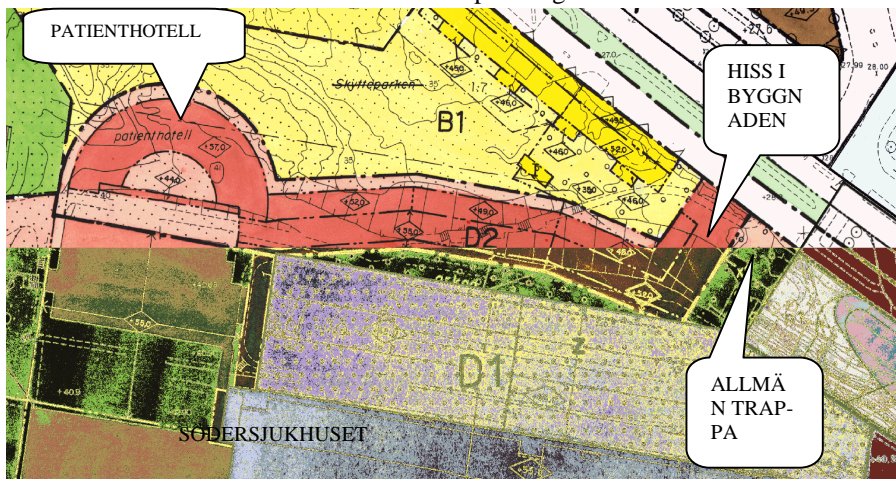
Planen ger möjlighet att bygga tre punkthus för studentlägenheter i fyra våningar ovan torget och souterrängvåning samt ett bågformat hus i sex våningar. Under punkthusen byggs parkeringsgarage förutom bostädernas parkering även parkering för sjukhuset enligt avtal med landstinget och med tillfart via det befintliga garaget under torget. Byggherre för projektet är Svenska Bostäder som avser bygga c:a 60 vanliga lägenheter i det bågformade huset samt c:a 60 studentlägenheter om 2 r.o.k i punkthusen.



Svenska Bostäders projekt

Bakgrund

För planområdet finns en gällande plan som medger sjukhusanvändning: patienthotell och administration. Genomförandetiden för planen går ut år 2007.

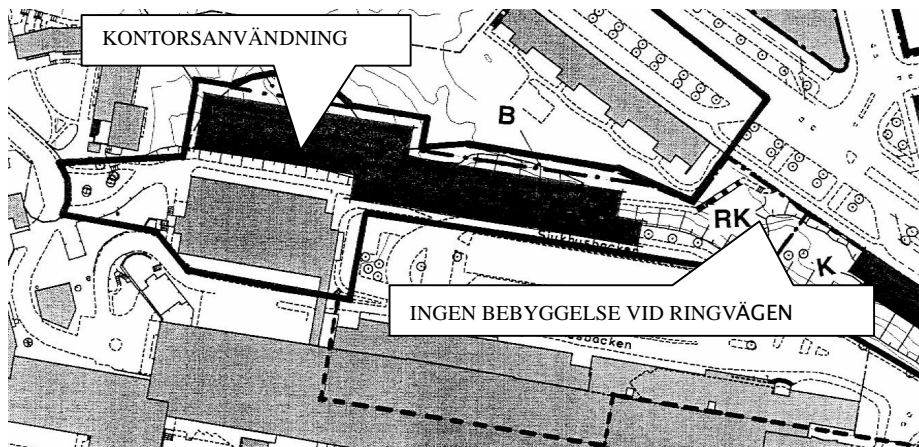


Gällande plan

Planarbete för området beställdes av gatu- och fastighetskontoret i januari 2002. Planbeställningen hade föregåtts av programarbete för ett större område vid Ringvägen. Stadsbyggnadskontoret fick den 12 februari 1999 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta program, Dnr 1998-06264, för ett område, som även omfattade kvarteren Siktet, Bylingen och en del av Vattenpasset. För området vid Södersjukhuset visade programmet ett kontorshus längs hela torgets norra sida. Byggnaden var i två våningar ovan torget och fyra våningar norr om den byggnad som nu rymmer kontor för Locum. Slänten ned mot Ringvägen lämnades obebyggd.

Slänten ned mot Ringvägen lämnades obebyggd. Byggrätten var mindre än i gällande plan vilket kompenseras av att kontor har högre markvärde.

Hur programsamrådet bedrivits



Utsnitt ur programmet

Samråd om programmet pågick 30 oktober 2000 – 12 januari 2001. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset den 14 november. Till detta hade sakägare inbjudits per brev och övriga genom annons i dagspressen och lokaltidning. Till mötet kom c:a 15 boende samt representanter för fyra fastighetsägare. Programhandlingarna sändes till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Hyresgästföreningen samt på remiss till kommunala förvaltningar och bolag. Programmet fanns även tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under samrådsmötet framförde bl. a. de närboende kritik mot vad programmet redovisade för den del som omfattade Södersjukhuset 10.

Flera boende i kvarteret Rackarbergen protesterade även skriftligt mot den föreslagna byggrätten för den del som låg inom Södersjukhuset 10. Hyresgästföreningen ansåg att programmet där gick över gränsen för vad som är acceptabelt. Skönhetsrådet ansåg att byggrätten borde upphävas med hänsyn till behovet av grönska och rekreation i sjukhusets närhet. Miljöförvaltningen framhöll att intrång i befintlig naturmark borde undvikas. Stadsdelsförvaltningen framförde att byggrätten borde begränsas till en byggnad längs torget, men den stora byggrätten kan accepteras om det gäller sjukvård eller bostäder. Tanto-Zinkens socialdemokratiska förening tillstyrkte med tvekan huskroppen framför sjukhuset men avstyrkte bebyggelse längre västerut. LOCUM, som representant för fastighetsägaren Landstinget, ställde sig positiv till ändringen om Landstinget hölls skadeslöst ifall värdet av byggrätten minskades. LOCUM bifogade ett förslag med ökad byggrätt som man ansåg motsvarade den gällande planen.

Programsamrådet redovisades i februari 2001 för stadsbyggnadsnämnden som då beslöt att uppdra åt stadsbyggnadskontoret bland annat att:

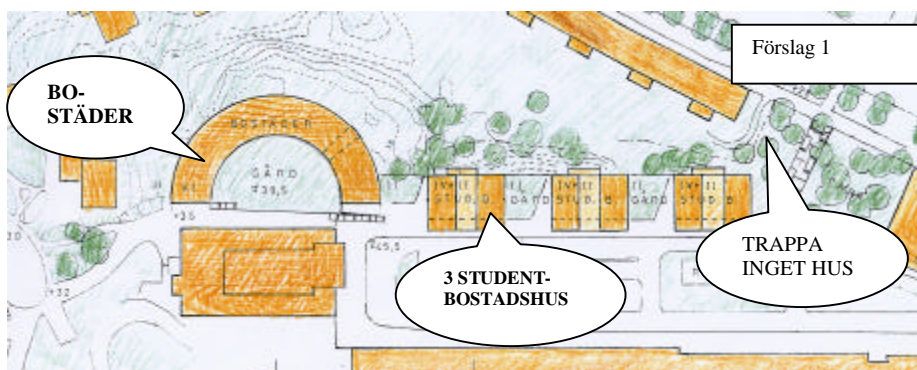
-för del av kvarteret Södersjukhuset fördjupa beslutsunderlaget och återkomma till nämnden med utkast till planförslag före plansamråd.

Samrådsförslagen

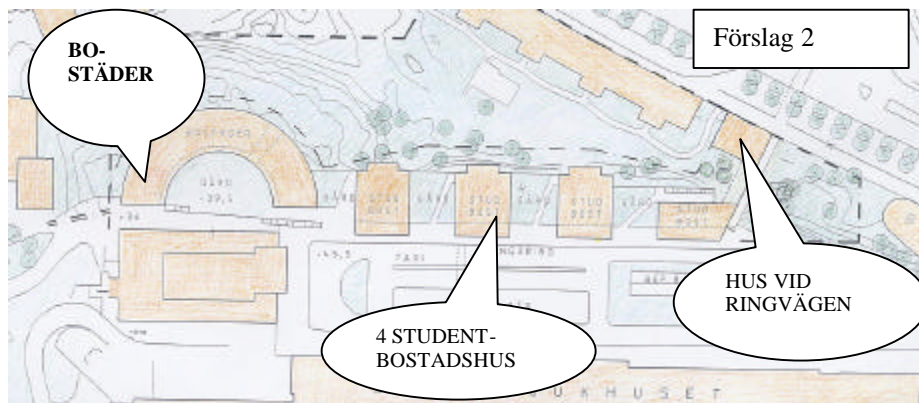
I samband med en markaffär med Landstinget blev Staden ägare till området och Svenska Bostäder fick markanvisning. Den tidigare idén att ersätta gällande byggrätt med kontor byttes mot förslag för att bygga studentbostäder och vanliga bostäder.

Kontoret upprättade två alternativa detaljplaneförslag som redovisades för stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. Båda förslagen innehöll c:a 60 vanliga lägenheter i en halvcirkelformad byggnad norr om Södersjukhuset, som anslöt i form, läge och höjd till gällande plan. För resten av området föreslogs studentbostäder. För att inte samla alla studentbostäderna i en byggnad och för att få ned sol till grönytan norr om husen, föreslogs bebyggelsen längs torget utformas som punkthus. Det var ett sätt att tillmötesgå en del av den kritik som kom vid programsamrådet. Husen föreslås bli fyra våningar, en våning högre än i gällande plan. Parkeringen utformas som en utökning av garaget under torget. För punkthusen redovisades två förslag till utformning och antal byggnader. Frågan om slänten vid Ringvägen skulle bebyggas skulle prövas i samrådet.

Förslag 1 innehöll tre punkthus med studentlägenheter grupperade kring gårdar, vilka av bullerskäl var avskärmade mot norr och söder med glasskärmar. Förutom de 60 vanliga bostäderna rymdes c:a 120 studentlägenheter i 1 r.o.k.



Förslag 2 innehöll fyra punkthus samt en byggnad vid Ringvägen. Ett av punkthusen var sammankopplat med huset vid Ringvägen med en glasskärm för att skydda mot buller från Ringvägen. Byggnaden vid Ringvägen var högre än byggnaderna intill vid Ringvägen i kv. Rackarbergen. Detta förslag rymde förutom de 60 vanliga bostäderna c:a 160 studentlägenheter om 1 r.o.k.



Hur plansamrådet bedrivits

Samrådsmöte om planförslagen hölls den 3 juni 2002 i Medborgarhuset. Till mötet hade inbjudits sakägare enligt markägarförteckning med brev samt boende och hyresgäster genom postens grupp reklam (583 st.). På mötet var förutom representanter för staden och byggherren c:a 20 personer närvarande. Kritik mot att området skulle bebyggas framfördes från kringboende.

Förslagen visades i Tekniska Nämndhuset och på Maria - Gamla Stans medborgarkontor i Medborgarhuset. Planhandlingarna sändes för samråd till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och Hyresgästföreningen samt på remiss till kommunala förvaltningar m.m. fram till den 1 september 2002. Information om planarbetet fanns på skylt uppsatt i området och på Gatu- och fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets hemsidor.

Synpunkter under samrådet

Under samrådet framfördes kritik från de närboende mot bl. a. att grön yta bebyggdes och att bygget skulle ge stora störningar. Miljöförvaltningen och stadsdelsförvaltningen ansåg att båghuset skall ersättas av högt punkthus. Enligt Skönhetsrådets, miljöförvaltningens och stadsdelsförvaltningens uppfattning skall inte huset vid Ringvägen byggas. De flesta föredrog de smalare punkthusen.

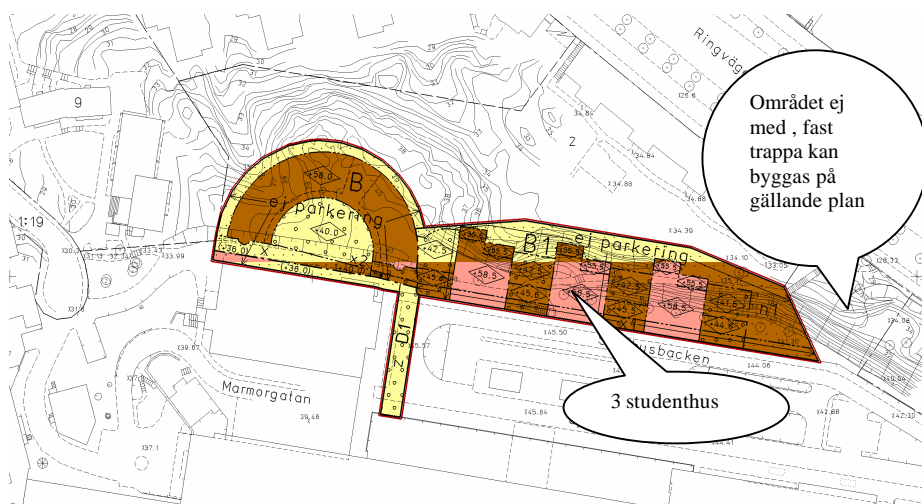
Stadsbyggnadsnämndens beslut efter samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 22 maj 2003 på Stadsbyggnadskontorets förslag att alternativ 2 med hus vid Ringvägen skulle ställas ut med vissa bearbetningar och under förutsättning att en hiss från Ringvägen till Södersjukhusets entré ordnades.

Utställningsförslaget

I utställningsförslaget har planområdet minskats och begränsats till studentbostäderna vid torget och det bågformade huset. Området närmast Ringvägen avses behandlas för sig i en kommande detaljplan. Skälen för detta är två. Någon överenskommelse om anläggande och drift av hissen har inte kunnat realiseras. Om området skulle bebyggas nu utan att hissen utförs är sannolikheten att hissen kommer till i framtiden liten. Det andra skälet är att gatu- och fastighetskontoret dessutom har velat ompröva placeringen av en eventuell byggnad vid Ringvägen och utreda om den kan kopplas samman med ett befintligt bostadshus. En sådan förändring behöver prövas i nytt samråd, då detta innebär avsevärt större påverkan på det befintliga huset (det har fönster i gaveln) och eventuellt även i ett nytt program eftersom byggnaden vid Ringvägen inte fanns med i programmet för området vid Ringvägen.

Utställningsförslaget innehåller alltså förutom den bågformade byggnaden norr om Locums huvudkontor tre punkthus som i samrådsförslag 1, men med de smalare punkthusen i alternativ 2.



Utställningsförslaget

Användningen är liksom i samrådsförslaget bostäder, vanliga lägenheter i en halvcirkelformad byggnad norr om Locums huvudkontor och smålägenheter för studenter längs torget. Bottenvåningen närmast torget får förutom till bostadskomplement även användas till centrumändamål (handel, kultur och föreningslokaler) bostäder, som är byggherre, har ändrat lägenhetssammansättningen i punkthusen till lägenheter med 2 r.o.k. Detta innebär att antalet studentlägenheter halverats. Orsaken uppges vara att tvårumslägenheterna först tar slut vid uthyrning. Antalet lägenheter regleras inte av planen.

Utställning

Detaljplaneförslaget har under tiden 10 november – 8 december 2003 varit utställt i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget har även visats i Maria Gamla Stans stadsdelsförvaltnings lokaler, Göta Ark, Medborgarplatsen 25. 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.

Synpunkter som kommit in under utställningstiden

Skrivelser med synpunkter har kommit från:

Högalid - Hornstulls socialdemokratiska förening

+ en skrivelse undertecknad med namnlista från 50 boende Ringvägen 44-50

+ skrivelser från 2 boende vid Ringvägen 48

AB Stokab , AB Fortum Värme och Stockholms läns landsting / Locum AB

De boende anser att området inte skall bebyggas alls eller om det måste bebyggas att området bebyggs endast med två punkthus (ett i stället för båghuset och ett öster därom) eller att området bebyggs med båghuset samt ett punkthus.

De skäl som framförs är bl.a. :

att miljökvalitetsmålen inte uppfylls,

att buller och luftföroreningar kommer att öka, att sol och dagsljus minskas avsevärt för de boende både på gården och i lägenheterna,

att vissa lägenheter inte kommer ha tillgång till direkt solljus,

att naturmark tas i anspråk bl.a. fälls ett tiotal lönnar som växer längs den tidigare gångvägen + ett antal mindre träd på slänten och på hällmarken.

Fortum påpekar att de planerade bostäderna ligger c:a 100 meter från den panncentral vid Södersjukhuset som Fortum övertagit av landstinget. Fortum anser att detta faktum inte har beaktats vid planeringen av de nya bostäderna. Fortum framhåller att hittills har anläggningen använts i begränsad omfattning och varit den sista som startats vid kall väderlek, men att behovet att köra anläggningen kan öka i framtiden

tats vid kall väderlek, men att behovet att köra anläggningen kan öka i framtiden och att den kan komma att utrustas med nya pannor.

Locum önskar att trappan mellan gångvägen till Marmorgatan och torget studeras vidare och att båghusets gård sänks en våning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

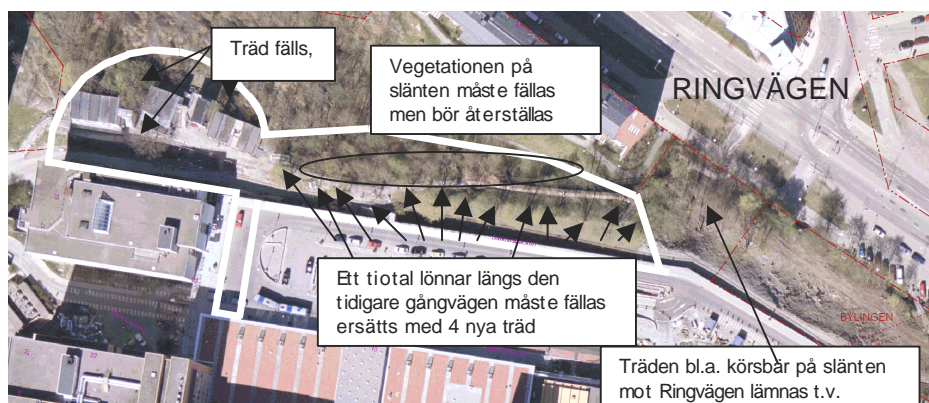
Stadsbyggnadskontoret bedömer att miljö kvalitetsmålen inte nämnvärt påverkas då tillskottet i parkering för ifrågavarande bebyggelse är litet. Större delen av parkeringen avser att ersätta parkering på tvätteritomten intill Tantogatan, om bebyggelse kommer till där, vilket utreds i en separat detaljplan. Solljusinfallet kommer att minska och insynen öka för den befintliga bebyggelsen men förhållandena kommer fortfarande att vara godtagbara. Kontoret anser att då slänten mot Ringvägen inte tagits med i förslaget, vilket är i linje med programmet, intrånget i grön yta kan anses acceptabelt. Stadsbyggnadskontoret anser inte att den bevuxna slänten mot Ringvägen skall bebyggas annat än om det finns en lösning med hiss och/eller rulltrappa till Sjukhustorget, som är klar att genomföra, för att lösa tillgänglighetsfrågorna.

De nya bostäderna ligger mer än 100 meter från Fortums värmeanläggning. Mellan de nya bostäderna och Fortums anläggning och på c:a 50 meters avstånd från anläggningen finns dessutom ett befintligt 17 våningar högt bostadshus. Södersjukhuset, som rimligtvis måste ställa höga krav på att inte störas av t.ex. luftföroreningar, ligger på ungefär samma avstånd till anläggningen som de nya bostäderna. Om villkoren i det miljötillstånd som finns för anläggningen är anpassat till sjukhuset och de befintliga bostäderna, bör de nya bostäderna kunna få godtagbara förhållanden och inte förändra förutsättningen för anläggningen.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖ MM

Stadsbild, vegetation

En del träd bl.a. på slänten och en rad (10-15) lönnar längs torget måste fällas. Grönska förutsätts återplanteras nedanför slänten. Stadsbildsmässigt innebär förslaget att torget kommer att slutas till på norra sidan.



Vegetation som berörs

I förhållande till gällande plan tas mindre yta i anspråk för bebyggelse.

Insyn, dagsljus, sol.

Solstudier har gjorts på dagens läge, gällande plan och det nya förslaget. Skillnaderna mot idag vid höst- och vårdagjämningen består främst i att byggnaderna i kvarteret Rackarbergen och gården kommer att bli mer skuggade. I jämförelse med gällande plan kommer det nya förslaget att släppa in mer sol särskilt mitt på dagen.

Buller

Bullerutredning har gjorts av Bernströms akustik i vilken antalet fordon på torget antas ha halverats från 8000 till 4000 fordon/dygn. Beräkningarna visar att det östra studentbostadshuset som störs från Ringvägen får ekvivalentnivåer över 55 dBA utanför flera lägenheter mot öster. Med delvis glasade balkonger med glas mot norr och öster och ljudabsorbent i tak fås högst 55-56 dBA på de mest utsatta balkongerna.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormen med avseende på dygnsmedelvärde för kvävedioxid och partiklar (PM 10) överskrids på Hornsgatan år 2006. Föreliggande projekt förutsätts dock inte påverka detta i mätbar utsträckning. Huvuddelen av parkeringen utgör ersättning för de platser som kommer att försvinna på "tvätteritomten". För bostäderna inom planområdet tillkommer endast c:a 50 platser.

Tillgänglighet

Parkeringsplatser för rörelsehindrade skall finnas i den nya parkeringsanläggningen med direkt ingång till trapphus och hissar i båghuset och punkthusen. Angöring för rörelsehindrade kan ordnas på torget.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

BAKGRUND TILL PLANARBETET

Planarbete för ifrågavarande del av Södersjukhuset 10 beställdes av gatu- och fastighetskontoret i januari 2002. För planområdet finns en gällande plan som medger sjukhusanvändning: patienthotell och administration. Genomförandetiden för planen går ut år 2007.

Planbeställningen hade föregåtts av programarbete för ett större område. Stadsbyggnadskontoret fick den 12 februari 1999 i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden att upprätta program, Dnr 1998-06264, för ett område, som förutom föreliggande del av Södersjukhuset 10 även omfattade kvarteren Siktet, Bylingen och en del av Vattenpasset. För Södersjukhuset 10 visade programmet ett kontorshus längs hela torgets norra sida i två våningar ovan torget samt fyra våningar norr om den byggnad som nu rymmer kontor för LOCUM. Området vid Ringvägen lämnades obebyggt. Byggrätten var mindre än i gällande plan vilket kompenseras av att kontor har högre markvärde.

HUR PROGRAMSAMRÅDET BEDRIVITS

Samråd om programmet pågick 30 oktober 2000 – 12 januari 2001. Samrådsmöte hölls i Tekniska Nämndhuset den 14 november. Till detta hade sakägare inbjudits per brev och övriga genom med annons i dagspressen och lokaltidning. Till mötet kom c:a 15 boende samt representanter för fyra fastighetsägare. Programhandlingarna sändes till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och Hyresgästföreningen samt på remiss till kommunala förvaltningar och bolag. Programmet fanns även tillgängligt på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Under samrådsmötet framförde bl. a. de närboende kritik från mot vad programmet redovisade för den del som omfattade Södersjukhuset 10.

Flera boende i kvarteret Rackarbergen protesterade även skriftligt mot den föreslagna byggrätten för den del som låg inom Södersjukhuset 10. Hyresgästföreningen ansåg att programmet där gick över gränsen för vad som är acceptabelt. Skönhetsrådet ansåg att byggrätten borde upphävas med hänsyn till behovet av grönska och rekreation i sjukhusets närhet. Miljöförvaltningen framhöll att intrång i befintlig naturmark borde undvikas. Stadsdelsförvaltningen framförde att byggrätten borde begränsas till en byggnad längs torget. Den stora byggrätten kan accepteras om det gäller sjukvård eller bostäder. Tanto-Zinkens socialdemokratiska förening tillstyrkte med tvekan huskroppen framför sjukhuset men avstyrkte bebyggelse längre västerut. LOCUM, som representant för fastighetsägaren Landstinget, ställde sig positiv till ändringen om Landstinget hölls skadeslöst ifall värdet av byggrätten minskades. LOCUM bifogade ett förslag med ökad byggrätt som man pågick samrådet och gällande planen i januari 2001 för stadsbyggnadsnämnden som då beslöt att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret bland annat att:

-för del av kvarteret Södersjukhuset fördjupa beslutsunderlaget och återkomma till nämnden med utkast till planförslag före plansamråd.

HUR PLANSAMRÅDET BEDRIVITS

I samband med en markaffär med Landstinget har Staden blivit ägare till detta område. Svenska Bostäder har fått en preliminär markanvisning av Gatu- och fastighetsnämnden för att bygga studentbostäder och vanliga bostäder.

Kontoret upprättade två detaljplaneförslag som redovisades för stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. Båda planförslagen innehöll vanliga lägenheter i en halvcirkelformad byggnad norr om Södersjukhuset som anslöt i form, läge och höjd till gällande plan. För resten av området föreslogs studentbostäder. För att inte samla alla studentbostäderna i en byggnad och för att det skall kunna komma ned sol till grönytan norr om, föreslogs att bebyggelsen längs torget skulle utformas som punkthus. Husen föreslås bli fyra våningar, en våning högre än i den gällande planen. Huvuddelen av parkeringen utgörs av en utökning av parkeringen under torget. För punkthusen redovisades två olika förslag till utformning och antal byggnader. Avsikten var att bl.a. frågan om området vid Ringvägen skulle bebyggas skulle prövas i samrådet.

Förslag 1 innehöll tre punkthus med studentlägenheter grupperade kring gårdar, vilka av bullerskäl var avskärmade mot såväl norr som söder med glasskärm. Med enrumslägenheter rymdes c:a 120 studentlägenheter.

Förslag 2 innehöll fyra punkthus samt en byggnad vid Ringvägen. Ett av punkthusen var sammankopplat med huset vid Ringvägen med en glasskärm för att skydda mot buller från Ringvägen. Byggnaden vid Ringvägen var högre än byggnaderna intill vid Ringvägen i kv. Rackarbergen. Detta förslag rymde c:a 160 studentlägenheter om 1 rok.

Samrådsmöte om planförslagen hölls den 3 juni 2002 i Medborgarhuset. Till mötet hade inbjudits sakägare enligt markägarförteckning med brev samt boende och hyresgäster genom postens gruppreklam (583 st.). På mötet var förutom representanter för staden och byggherren c:a 20 personer närvarande. Kritik mot att området skulle bebyggas framfördes från kringboende.

Förslagen visades i Tekniska Nämndhuset och på Maria-Gamla Stans medborgarkontor i Medborgarhuset. Planhandlingarna sändes för samråd till Länsstyrelsen, Lantmäterimyndigheten och Hyresgästföreningen samt på remiss till kommunala förvaltningar mm fram till den 1 september 2002. Information om planarbetet finns på skylt uppsatt i området och på Gatu- och fastighetskontorets och stadsbyggnadskontorets hemsidor.

SAMMANFATTNING ÄMNESVIS AV SYNPKTER OCH
STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Bebyggelse eller inte

Claes Askholt, hyresgäst Ringvägen 50, Familjen Mårtens, Håkan Johansson och Nils Mogård samt ett hundratal boende på Ringvägen 32-50 och Tantogatan 3-5 avstyrker båda förslagen.

Skälen som framförs är bl. a.

- ? att en av Södermalms få parker förstörs.
- ? att den olidliga situationen för de boende som orsakas av att störningarna från det pågående bygget nu kommer att fortsätta i ytterligare några år med det nya projektet
- ? att solvärdena avsevärt försämrats
- ? att det stora antalet garageplatser skapar bullerproblem.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter: Den "park" som kommer att bebyggas består av en slänt, som visserligen har ett värde som grön "fond" men är ganska svåråtkomlig. I planen föreslås att återplantering skall ske framför studentbostäderna mot de befintliga bostädernas gård. Gällande plan för det berörda området upprättades samtidigt som planen för bostadshusen i kvarteret Rackarbergen. Planen har fortfarande genomförandetid kvar. Det borde därför ha varit klart att bebyggelse kunde komma till på platsen.

Kontoret anser att är en fördel att bygga framför det nu uppförda garaget. Dess fasad mot bostäderna har inte varit avsedd att vara synlig. Garaget kan också störa med buller och avgaser eftersom det är öppet mot bostäderna.

Svenska Bostäder har framfört att man kommer att göra ansträngningar för att bullret under byggtiden skall minimeras och har lovat att hålla ett möte med de boende när man vet mer om byggnadssättet. Solvärdena är något bättre än i gällande plan även om de minskas i förhållande till idag.

Byggrätt, val av alternativ

Båghuset

Miljöförvaltningen framför att stället för båghuset bör studeras en byggnad som placeras på redan exploaterad markyta t ex ett punkthus. På så vis kan hällmarksområdet bevaras. Maria - Gamla Stans stadsdelsförvaltning anser också att båghuset inte bör byggas utan ersättas av ett högre punkthus. Båghuset ger området ett för kompakt intryck och tar en stor del av naturmarken i anspråk. Mikael Hassel, Marmorgatan 11, framför att det vore bättre med vanliga trapphus i det bågformade bostadshuset.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter:

Båghuset ansluter till gällande plan och är ur stadsbildssynpunkt att föredra.

Planen ger möjlighet till loftgångslösning och vanliga trapphus, loftgången ger fler lägenheter på samma yta.

Punkthusen

Maria - Gamla Stans stadsdelsnämnd förordade förvaltningens förslag om tre punkthus som det minst ingripande förslaget. *Stadsdelsförvaltningen* föredrar alternativ 1 (tre punkthus) men med punkthusen utformade som i alternativ 2. Stadsdelsförvaltningen önskar behålla den gröna yta som bildas vid Ringvägen mellan kvarteret Rackarbergen och kvarteret Bylingen.

Miljöförvaltningen föredrar alternativ 1 och anser att alternativ 2 (med byggnad vid Ringvägen) bör utgå. Alternativ 1 ger möjlighet att spara något av ädellövvegetationen vid Ringvägen och det är angeläget att undvika intrång i naturmarken. Miljöförvaltningen framhåller att resultatet av de åtgärder mot buller som föreslagits är osäkra och svåra att genomföra.

Skönhetsrådet avstyrker uppförandet av byggnaden vid Ringvägen och förordar punkthusen i den form de har i alternativ 2. En annan form av bullerskydd än glasskärmar bör provas.

John och Marita Ingefelt föreslår att båghuset samt ett punkthus byggs.

Lennart Eriksson, Lennart Eriksson Fastigheter AB; kom in med ett eget förslag som innebär att punkthusen förlängs olika långt och terrasseras mot norr ytterligare en våning så att de i stort får samma höjd som de befintliga husen. Garaget kortas av så att det inte sträcker sig längre än det östra punkthuset. Det i alternativ 2 föreslagna bostadshuset vid Ringvägen byggs ihop med det befintliga bostadshuset med en byggnad inom hans fastighet.

Familjen Mårtens, motsätter sig planerna på att bygga men om man skulle bygga vill man att Lennart Erikssons alternativ skall beaktas.

Gatu- och fastighetskontoret förordade en bearbetning av alternativ 2, Punkthusen i alternativ 1 kan upplevas som alltför massiva. Husen i alternativ 2 ligger inte lika tätt inpå befintliga bostadshus och kan ge en bättre bostadsmiljö. Alternativ 2 ger ekonomiskt sätt en rimligare exploateringsnivå. Kontoret påpekar dock att det föreslagna punkthuset vid Ringvägen fordrar ombyggnad av lokalkörbanan på denna gata. Det befintliga gång- och cykel- stråket måste breddas och angöringstrafik tillåtas på detta. Detta kan locka annan körtrafik och hur detta skall lösas måste utredas vidare.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter: Det är, som *Skönhetsrådet*, *Miljöförvaltningen* och *Maria-Gamla Stans stadsdelsförvaltning* påpeka, en fördel ur natur- och stadsbildssynpunkt att inte bygga igen öppningen mot Ringvägen och bibehålla naturmarken. Detta föreslogs i programmet. Om en byggrätt vid Ringvägen är ett villkor för att få till stånd en hiss till Södersjukhuset skulle en viss minskning av naturmarken kunna accepteras därför att det ger stora fördelar ur tillgänglighetssynpunkt. Kontoret föreslår att ytan vid Ringvägen tas bort ur planen och att

slår att ytan vid Ringvägen tas bort ur planen och att eventuell bebyggelse vid Ringvägen prövas för sig.

Utställningsförslaget innehåller den slankare typen punkthusen därför att de är att föredra ur stadsbildssynpunkt, vilket de flesta remissinstanserna instämmer i. Bullerproblemen bör kunna lösas med inglasning av balkongerna.

Trafik

LOCUM AB har ett antal synpunkter på trafiklösningarna och framför bl. a. att den tillkommande trafiken till studentbostäderna måste studeras så att sjukhusets tillgänglighet inte försvåras. Verksamheterna i bottenvåningen får inte alstra för mycket transporter. Det blir mycket trafik på den befintliga rampen i garaget med en lösning som valts. För den bågformade byggnaden bör en lösning med parkering under huset och tillfart från Marmorgatan prövas.

Ett hundratal boende framför att det stora antalet garageplatser skapar bullerproblem.

Gatu- och fastighetskontoret påpekar att det föreslagna punkthuset vid Ringvägen fordrar ombyggnad av lokalkörbanan på denna gata. Det befintliga gång- och cykelstråket måste breddas och angöringstrafik tillåtas på detta. Detta kan locka annan körtrafik och hur detta skall lösas måste utredas vidare.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter: Enligt kontorets uppfattning alstrar sannolikt studentbostäderna färre varutransporter och mindre angöringstrafik än den vård- och administrationsbyggnad för landstinget som finns i gällande plan och som torget planerades för.

Planen binder i sig inte antalet parkeringsplatser här utan antalet parkeringsplatser är ett krav från landstinget som bundits upp i avtal med staden om "tvätteritomten" bebyggs. Antalet platser här kan eventuellt minskas om fler platser kan bli kvar på "tvätteritomten". Garaget kan innebära miljöproblem men den lösning som visas i projektet nämligen att lägga det så långt ned som det går är vald för att störa bostäderna så lite som möjligt. Garaget kan då byggas in i en slänt så att buller mot bostäderna minimeras.

Båghusets gård föreslås få en underbyggnadsrätt. Om den tas i anspråk för parkering kan eventuellt parkeringen under punkthusen minskas.

Tillgänglighet, trappan och hissen

Handikapprådet anser att det måste finnas en hiss från Ringvägen till torget.

Gatu- och fastighetskontoret anser att det är önskvärt att trappan från Ringvägen till torget framför sjukhuset kompletteras med en hiss. Eftersom den kan ses som ett komplement till sjukhuset bör den drivas av landstinget / LOCUM. LOCUM framför att man i nuläget inte kommer att bekosta och ansvara för att trappan kompletteras med en hiss.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter: Kontoret anser att det visserligen är viktigt att det kommer till en hiss, rulltrappa eller liknande, men att det i så fall får ske i en eventuell byggnad vid Ringvägen.

Miljö

Länsstyrelsen och miljöförvaltningen vill ha säkerställt genom planbestämmelser att bostäderna uppfyller att utomhusvärdet för buller för hälften av boningsrummen understiger 55.

Enligt miljöförvaltningen kommer inte befintliga och planerade bostäder att ha tillgång till direkt solljus.

Stockholm Vatten påpekar att dagvatten i första hand skall omhändertas lokalt.

Stadsbyggnadskontorets synpunkter:

En bestämmelse om att utomhusvärdet för buller för hälften av boningsrummen understiger 55 dBA läggs in i planen.

Planen kommer att innehålla en bestämmelse om dagvatten i första hand skall tas om hand lokalt.

Övrigt

Lantmäterimyndighetens synpunkter kommer att tillgodoses.

SAMMANFATTNING AV SKRIFTLIGA SYNPUNKTER INKOMNA UNDER PLANSAMRÅDET

från länsstyrelsen

Länsstyrelsen vill ha säkerställt genom planbestämmelser att bostäderna uppfyller att utomhusvärdet för buller för hälften av boningsrummen.

från lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten vill ha med i genomförandebeskrivningen en redovisning av vilka rättigheter som skall säkerställas med servitut samt ett påpekande om att den tillkommande parkeringen skall kunna rivas oberoende av den befintliga och att skydd mot brandspridning skall finnas däremellan.

från sakägare, hyresgäster och boende

Claes Askholt, hyresgäst Ringvägen 50, protesterar mot att en av Södermalms få parker förstörs. Han framför sin oro för att den olidliga situationen för de boende som orsakas av att störningarna från det pågående bygget ofta pågår från kl 0545 till långt in på natten nu kommer att fortsätta i ytterligare några år med det nya projektet.

Håkan Johansson och Nils Mogård har översänt protestlistor från ett hundratal boende på Ringvägen 32-50 och Tantogatan 3-5 som med kraft avstyrker båda förslagen. De finner det förkastligt att en yta med uppvuxna träd och buskar tas till byggarbetsplats. De framför att det visats att solvärdena för deras bostäder kommer att

plats. De framför att det visats att solvärdena för deras bostäder kommer att avsevärt försämrats samt att garaget kommer att skapa bullerproblem.

De finner att ingen hänsyn har tagits till de stora olägenheter som följer med en byggarbetsplats mitt i en bebyggelse. Byggandet av garaget till Södersjukhuset har skett på för omgivningen mycket störande sätt. Bullerdämpande utrustning har inte använts och man har inte tagit hand om damm från borning. Även från byggandet i kv. Bylingen med borrande och sprängning är störningarna omfattande.

Mikael Hassel, Marmorgatan 11, finner båda förslagen arkitektoniskt högklassiga, men framför att det vore bättre med vanliga trapphus i det bågformade bostadshuset.

Lennart Eriksson Fastigheter AB, tomträttsinnehavare till fastigheten Rackarbergen 1, påpekar att byggandet av ett garage med 150 platser inte så lätt låter sig förenas med planens syfte att skapa en bebyggelse av hög kvalitet, vilket bör påpekas i beskrivningen. Han påpekar att hans hyresgäster under lång tid varit utsatta för olägenheter pga. av byggandet garaget under torget. Byggandet av garaget är en större ingrepp än studentbostäderna och det bör begränsas i storlek eller utgå ur planen.

Han anser att förslagen inte tagit tillräcklig hänsyn till befintliga bostäder när det gäller höjder. Planförslaget föreslår byggnader som i princip är dubbelt så höga som befintliga gavlars räknat från gårdshöjden.

Han har ett eget förslag som innebär att

- ? Punkthusen terrasseras mot norr ytterligare en våning så att i stort får samma höjd som de befintliga husen.
- ? Punkthusen förlängs olika långt mot norr, vilket kräver en gränsjustering mot hans fastighet. Han är beredd att diskutera markbyten.
- ? Garaget kortas av så att det inte sträcker sig längre än det östra punkthuset
- ? Det i alternativ 2 föreslagna bostadshuset vid Ringvägen byggs ihop med det befintliga bostadshuset med en byggnad inom hans fastighet.

LOCUM AB har ett antal synpunkter på trafiken och framför bl. a. att den tillkommande trafiken till studentbostäderna måste studeras så att sjukhusets tillgänglighet inte försvåras. Verksamheterna i bottenvåningen får inte alstra för mycket transporter. Det blir mycket trafik på den befintliga rampen i garaget med en lösning som valts. För den bågformade byggnaden bör en lösning med parkering under huset och tillfart från Marmorgatan prövas.

Man anser vidare att den visade trappan till torget blir mycket brant och landar för långt åt öster. Byggnadernas placering kan innebära problem med insyn i sjukhuset. Bebyggelsen bör utformas avvikande från sjukhuset för att ge en god orienterbarhet.

LOCUM kommer inte i nuläget att bekosta och ansvara för att trappan kompletteras med en hiss.

John och Marita Ingefelt, Ringvägen 48, föreslår att båghuset samt ett punkthus byggs. Den bebyggda ytan bör inte sträcka sig längre österut än den befintliga trappans läge. Då störs inte de boende och området behåller sin öppna, gröna vackra karaktär.

Familjen Mårtens, Ringvägen 48, motsätter sig planerna på att bygga som skulle förstöra deras boendemiljö och ett grönområde. Om man i alla fall skulle bygga vill man att fastighetsägarens alternativ skall beaktas. Man finner det märkligt att husen blir 12 meter högre än gällande plan. Man finner det också märkligt att parkeringsplatser går före de boende därför att LOCUM lovat bort 150 platser till sina anställda.

Bibi Brüntesson önskar omedelbara förbättringar av möjligheterna att ta sig från Marmorgatan till sjuhuset för rörelsehindrade.

Remissbehandling

Skönhetsrådet påpekar att man redan tidigare framfört att den gröna plats som finns vid Ringvägen är av betydelse för stadsbilden och upplevelsen av Södersjukhuset och att det vore mycket olyckligt om den försvann. Rådet finner att förslag två däremot är bättre när det gäller utformningen av punkthusen. Rådet anser att glasskärmar som finns i båda förslagen men i synnerhet förslag två kommer att upplevas som väggar. Glaset kan bli misspyrdande när det blir soligt och påverkat av väder och vind och anser att andra lösningar bör provas för bullerskydd. Sammanfattningsvis avstyrker rådet uppförandet av byggnaden vid Ringvägen och förordar punkthusen i den form de har i alternativ 2. En annan form av bullerskydd än glasskärmar bör provas.

Brandförsvaret har inte något att erinra mot förslagen.

Stockholm Vatten påpekar att dagvatten i första hand skall omhändertas lokalt inom området. Om flera fastigheter bildas måste en gemensamhetsanläggning bildas för vatten och avlopp.

Stadsbyggnadskontorets handikappråd anser att det måste finnas en hiss från Ringvägen till torget. Rådet förutsätter att rörelsehindrade besökande till de nya husen får parkera i garaget nära hiss.

Rådet framför också några påpekanden inför den fortsatta projekteringen om bl. a. sophämtning, glasskärmar.

Birka Energi påpekar att det finns möjlighet till fjärrvärmeanslutning.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 augusti 2002 att överlämna och åberopa gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande.

Gatu- och fastighetskontoret förordade en bearbetning av alternativ 2. De skäl kontoret anför är att:

- ? Punkthusen i alternativ 1 kan upplevas som alltför massiva.
- ? Husen i alternativ 2 ligger inte lika tätt inpå befintliga bostadshus.
- ? Svenska bostäder bedömer att husen i alternativ 2 ger en bättre bostadsmiljö.
- ? Stadsbildsmässigt skulle alternativ ge en bättre avslutning på kvarteret.
- ? Alternativ 2 ger ekonomiskt sätt en rimligare exploateringsnivå.

En bearbetning bör göras så att det östligaste punkthuset och glasskärmen utesluts. Huset vid Ringvägen bör bibehållas av bullerskäl och byggas mot det befintliga huset. På detta vis skulle enligt gatu- och fastighetskontoret en grön yta sparas samtidigt som exploateringsnivån fortfarande är rimlig.

Det föreslagna punkthuset vid Ringvägen fordrar ombyggnad av lokalkörbanan på denna gata. Det befintliga gång- och cykel- stråket måste breddas och angöringstrafik tillåtas på detta. Detta kan locka annan körtrafik och hur detta skall lösas måste utredas vidare.

Kontoret anser att det är önskvärt att trappan från Ringvägen till torget framför sjukhuset kompletteras med en hiss. Eftersom den kan ses som ett komplement till sjukhuset bör den drivas av landstinget/LOCUM. Kontoret avser att ta upp frågan med dem.

Miljö och hälsoskyddsnämnden beslutade den 27 augusti tillstyrka fortsatt planarbete under förutsättning att:

- ? En byggnad som utformas och placeras med utgångspunkt från redan exploaterad markyta, bör studeras som alternativ till det bågformade huset, så att hållmarksområdet bevaras.
- ? Förslaget enligt alternativ 2 utgår.
- ? En planbestämmelse förs in som reglerar att boningsrummet i varje studentlägenhet får fönster i fasad där den ekvivalenta ljudnivån utomhus inte överstiger 55 dBA.

Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att:

- ? I stället för båghuset studeras en byggnad som placeras på redan exploaterad markyta t ex ett punkthus. På så vis kan hållmarksområdet bevaras.
- ? Alternativ 2 (med byggnad vid Ringvägen) utgår. Det ger möjlighet att spara något av ädellövvegetationen vid Ringvägen. Miljöförvaltningen hävdade redan i programskedet att det är angeläget att undvika intrång i naturmarken. Miljöförvaltningen anser att resultatet av de åtgärder mot buller som föreslagits för punkthusen i detta alternativ är osäkra och svåra att genomföra.
- ? En planbestämmelse om att hälften av boningsrummen skall ha fönster mot fasad med en ekvivalent ljudnivå av max 55 dBA utanför för in i planen. Behovet av en tyst sida betonas då människor som utsätts för buller kan få förändringar av bl.a. blodtryck, puls och andning samt förhöjda halter av stresshormon.

Enligt förvaltningen kommer inte vissa befintliga och planerade bostäder i området att få tillgång till direkt solljus vilket strider mot Boverkets miljökvalitetsmål 11. Förvaltningen har ett förslag till byggnad i stället för båghuset som enligt förvaltningen eventuellt skulle kunna ge bättre möjligheter till bevarad solljusinstrålning för bostäderna i kvarteret Rackarbacken.

Maria - Gamla Stans stadsdelsnämnd överlämnade och åberopade i huvudsak förvaltningens tjänsteutlåtande samt anförde därutöver:

- ”Vi förordar förvaltningens förslag om tre punkthus som det minst ingripande förslaget. Vi motsätter oss dock att berget grävs ur för garage. Vi anser att förslaget att

planera för att bygga bostadshus på den s k tvätteritomten bör realiseras snarast och föreslår att behovet av garage tillgodoses genom att bygga sådana under dessa hus.”

Maria - Gamla Stans stadsdelsförvaltning anser att båghuset inte bör byggas utan ersättas av ett högre punkthus. Det ger området ett för kompakt intryck och en stor del av naturmarken tas i anspråk. Det ger dessutom i de nedersta våningarna mörka lägenheter eftersom byggnaden är placerad mycket nära den byggnad inom sjukhusområdet som nu bl.a. innehåller. Locum AB.

Förvaltningen föredrar alternativ 1 men med punkthusen utformade som alternativ 2. Stadsdelsförvaltningen önskar behålla den gröna yta som bildas vid Ringvägen mellan kvarteret Rackarbergen och kvarteret Bylingen.

UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

Utställning

Detaljplaneförslaget har varit utställt under tiden 10 november– 8 december 2003 i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget har även visats i Maria - Gamla Stans stadsdelsförvaltnings lokaler, Göta Ark, Medborgarplatsen 25. 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.

Synpunkter under utställningen

Skrivelser med synpunkter

Skrivelser med synpunkter har kommit in från:

Högalid - Hornstulls socialdemokratiska förening, / Katrin Nyström

Inger Attersand och Nils Mogård + 48 andra namn Ringvägen 44-50

(Inger Attersand och Nils Mogård även en skrivelse med frågor)

Johan och Marita Ingefelt Ringvägen 48

AB Stokab

AB Fortum Värme

Stockholms läns landsting / Locum AB

Sammanfattning av synpunkterna

Högalid - Hornstulls socialdemokratiska förening framför önskemål om att folkhälso-perspektivet skall finnas med i planeringen och att det skall vara enkelt att röra sig i området och det skall finnas mötesplatser för socialt och kulturellt liv, barnets perspektiv bör även tas tillvara.

I en skrivelse med namnlista med 50 namn framförs bl.a. att

- ? med utgångspunkt från miljöförvaltningens tjänsteutlåtande kan slutsatsen dras att planförslaget inte är förenligt med uppsatta mål och krav på god boendemiljö
- ? solvärdena försämrats avsevärt

- ? natur och parkmark med uppvuxna träd förvandlas till byggarbetsplats
- ? det stora antalet garageplatser skapar stora bullerproblem
- ? den förtätning som planförslaget innebär kommer att ge betydande störningar i luftgenomströmningen och medföra ökande halter av kvävedioxid och koldioxid.

De ställer frågor hur skall det skall gå till att fälla träd, frakta bort jordmassor och berg samt bygga garage i två våningar på den trånga ytan.

Dessa boende inom fastigheterna Ringvägen 44-50 avstyrker med kraft och bestämdhet planförslaget. Om planförslaget genomförs kommer stora värden att gå förlorade.

Om byggande ändå skulle komma till föreslår att ett punkthus i stället för båghus och ytterligare ett punkthus uppförs. Garaget bör byggas under eventuellt nya hus på tvätteritomen.

Johan och Marita Ingefelt anser att den gällande planen är pappersprodukt utan värde som kontoret använt för att försköna planförslaget med genom att hävda att det är bättre än. En ny programutredning borde ha gjorts efter det att Rackarbergen 2 och däckat över torget realiserats. Denna utredning skulle säkert ha visat att slänten mellan torget och kvarteret Rackarbergen hade sådana miljömässiga och estetiska landskapsvärden att den skulle lämnas obebyggd.

De finner att det är positivt att huset vid Ringvägen tagits bort ur planen då öppningen i husraden har stort estetiskt värde.

De framhåller att bullerutredningen bör kompletteras då den inte tar hänsyn till att det är bussarna som utgör den största bullerstörningen t ex när de står still framför sjukhuset med påslagna motorer eller gasar i uppförslutet. Det är olämpligt att ha bostäder för studenter som behöver studiero är i en sådan miljö.

Även solstudierna behöver kompletteras med effekterna på vintern. Planförslaget kommer att ge oacceptabelt låga ljusvärden i de befintliga fastigheterna vid Ringvägen. Modern forskning visar att människan är i behov av en daglig dos av solljus. De hemställer att stadsbyggnadsnämnden återremitterar planförslaget enligt dessa synpunkter. Om trycket på nya bostäder skulle ända skulle innebära att man vill bygga föreslår de att kontoret får uppdrag att bereda ytterligare ett alternativ som skulle bestå av båghuset och på sin höjd ett punkthus möjligen sammanbyggt med båghuset. Ett sådant förslag skulle bättre hantera de synpunkter de framfört.

Fortum påpekar att de planerade bostäderna ligger c:a 100 meter från Fortum Värmes panncentral vid Södersjukhuset. Fortum anser att detta faktum inte har beaktats vid planeringen av de nya bostäderna. Hittills har anläggningen varit den sista som startats vid kall väderlek, men behovet att köra anläggningen kan öka i framtiden. Anläggningen kan också komma att utrustas med nya pannor.

Locum påpekar att i köpekontraktet mellan staden och landstinget står att ”nybyggnaden skall uppföras så att verksamheten kan bedrivas på sätt som nu sker”. Byggnadernas placering nära sjukhuset kan innebära problem med insyn. Locum önskar att trappan mellan gångvägen till Marmorgatan och torget studeras vidare och att båghusets gård sänks en våning. (idag ligger marknivån på mellan +38 och +41 och

planförslaget tillåter en höjd + 40). Det betyder enligt Locum att en stödmur måste uppföras och den kommer att utgöra utsikten från den byggnad där Locum idag har sitt kontor. Utformningen av trappor och mur kommer att bli mycket viktig. Det vore bättre att i stället sänka gårdens höjd än att höja huset 1,5 meter.

Enligt Locum skulle det innan torget byggdes på ha funnits en handikappanpassad gångväg därifrån till Marmorgatan. Locum hade för avsikt att återställa gångvägen men enligt Locum skulle staden ha stoppat detta. Sjukhuset har nu inte någon handikappanpassad entré från Marmorgatan och Locum anser att det är viktigt att en ramp byggs i samband med bygget av trappan.

De fasta trappan till Ringvägen byggs inom ett område som enligt gällande plan skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik och enligt Locum är det därför staden som skall svara för anläggning, skötsel och drift av den nya trappan. Trappan bör utformas så att den delas upp, så att ett trapplopp mynnar vid det första bostadshuset och ett annat mittemot sjukhusets akutentré. Enligt Locum bör staden också bygga ett nytt övergångsställe så att gångtrafikanterna inte går över *oreglerat*.

Locum påpekar att det i genomförandebeskrivningen står att tillfarten till det nya garaget skall tillförsäkras med servitut. Locum anser att i stället bör bildas en gemensamhetsanläggning.

Locum påstår att det i överenskommelsen med staden är inskrivet att 150 parkeringsplatser skall tillkomma i den nya anläggningen under studentbostäderna vid torget och förutsätter att det finns plats för det.

Locum ställer dessutom vissa krav vid genomförandet:

- ? Under hela byggtiden måste det finnas gångförbindelse från sjukhusets entrétorg både till Marmorgatan och Ringvägen. Den tillfälliga trappan skall uppföras där det går att säkert leda gångtrafiken till sjukhuset.
- ? Gångbanan på norra sidan kan användas som etableringsområde men lastning och lossning av byggmaterial får inte ske där utan från Marmorgatan.
- ? Byggandet måste ske i samråd med Locum och Södersjukhuset.

Stokab har inte något att invända

Synpunkter som inte påverkas med planen

En rad synpunkter på förhållanden som inte går att påverka med planen har kommit in t ex beträffande åtgärder under byggnadstiden, vem som skall bekosta övergångsställen, skötsel av trappor mm.

Synpunkter under samrådet eller utställningen som ej tillgodosetts och stadsbyggnadskontorets ställningstagande
(För alla yttranden under samrådstiden hänvisas till samrådsredogörelsen)

Förfarande

Synpunkt: Att det borde ha tagits fram en ny programutredning när torget och bebyggelsen i Rackarbergen realiserats.

Stadsbyggnadskontorets bedömning: Ett nytt program (Dnr 1998-06264) upprättades efter det att planen för torget hade vunnit laga kraft. I det föreslogs bebyggelse med kontor i slänten mellan torget och Rackarbergen. Bebyggelsen vid Ringvägen som finns i den gällande planen hade utgått i programmet.

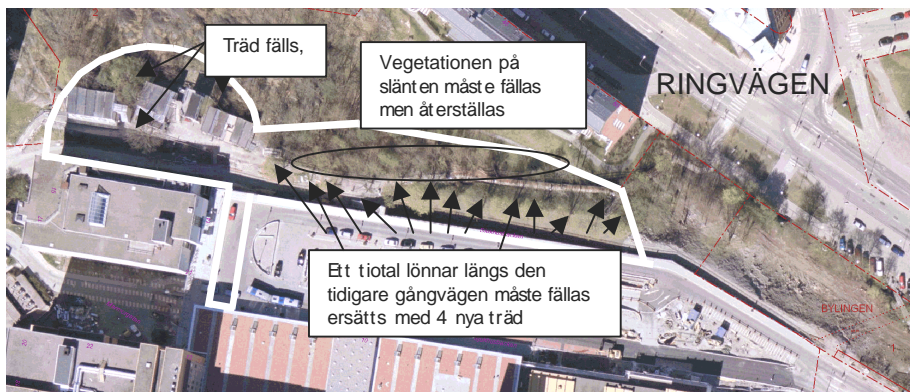
Synpunkt: Att den gällande planen är en pappersprodukt utan värde som kontoret förskönat planförslaget med genom att hävda att det nya förslaget är bättre än den gällande planen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning: Gällande plan har fortfarande genomförandetid kvar. Då det fortfarande är möjligt att bygga efter den, är den relevant som jämförelse.

Bebyggelse

Synpunkt: Att området inte skall bebyggas alls

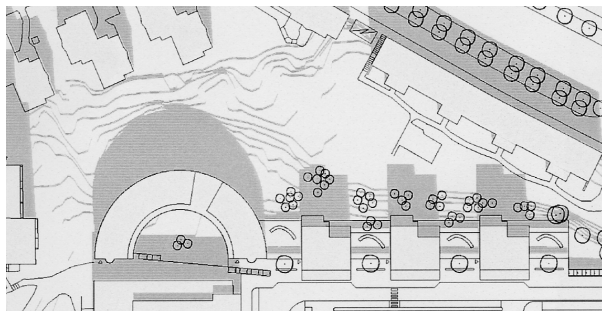
Skäl: Att naturmark tas i anspråk bl.a. fälls ett tiotal lönnar som växer längs den tidigare gångvägen + ett antal mindre träd på slänten och på hållmarken.



Stadsbyggnadskontorets bedömning. Lönnarna kan ersättas av 4 mindre vådräd på de nya förgårdarna mellan studentbostäderna, de mindre träden i slänten skall ersättas av ny plantering i den mån det går. Eftersom vegetationen kommer att minska i omfattning inom området är det viktigt att ytan vid Ringvägen inte tas i anspråk för bebyggelse.

Sol och dagsljus minskas avsevärt för de boende både på gården och i lägenheterna, vissa lägenheter kommer inte ha tillgång till direkt solljus.

SOL I MA I KI 12.00



SOL I MA I KI 15.00



Stadsbyggnadskontorets bedömning: Sol och dagsljus kommer att minska för de boende både på gården och i lägenheterna, men alla lägenheter kommer att ha tillgång till direkt solljus vid någon tid..

Synpunkt: Att buller och luftföroreningar kommer att öka bl. a. på grund av att luftgenomströmningen minskar och antalet p-platser ökar.

Stadsbyggnadskontorets bedömning: Kontoret anser att de parkeringsplatser som tillkommer är marginella, huvuddelen av garaget är avsett att ersätta befintliga platser. Förutsatt att slänten mot Ringvägen inte bebyggs kommer inte luftgenomströmningen att påverkas i så hög grad.

Synpunkt: De av Riksdagen fastlagda Miljökvalitetsmålen, som anger att de boende skall ha tillgång till ljus och ren luft och ställer höga krav på frihet från buller, uppfylls inte.

Stadsbyggnadskontorets bedömning: Stadsbyggnadskontoret anser att de nya bostäderna kommer att ha en god miljö.

Förslag att området bebyggs endast med två punkthus (Ett i stället för båghuset och ett öster därom) eller att området bebyggs med båghuset + ett punkthus.

Stadsbyggnadskontorets bedömning: Av stadsbildsskäl anser kontoret att båghuset är bättre än ett högt punkthus. Båda förslagen ger för lite bostäder och alldeles för litet utnyttjande i förhållande till den gällande planen.

Förslag: Att sänka båghusets gård så att Locum inte får fönster i sitt kontor förbyggda

Stadsbyggnadskontorets bedömning: I den nya planen ligger gården norr om det kontorshus som Locum har sina lokaler på + 40. Idag lutar ytan mellan + 36 och + 41. I gällande plan ligger gården på +44. I huvudsak innebär inte planen några större försämringar för Locum vare sig i jämförelse med dagens situation eller gällande plan.

Parkering

Synpunkt: Att garaget under studentbostäderna skall omfatta 150 platser.

Stadsbyggnadskontorets bedömning: Enligt överenskommelsen mellan staden och landstinget skall 150 garageplatser finnas antingen på tvätteritomten eller vid torget. En del platser kommer sannolikt att kunna vara kvar på tvätteritomten.

Risker

Synpunkt: Att Fortums värmeanläggning inte beaktats i planläggningen.

Stadsbyggnadskontorets bedömning De nya bostäderna ligger mer än 100 meter från anläggningen. Mellan de nya bostäderna och Fortums anläggning och på c:a 50 meters avstånd från anläggningen finns dessutom ett befintligt 17 våningar högt bostadshus. Sjukhuset, som rimligtvis måste ställa höga krav på att inte störas av t.ex. luftföroreningar, ligger på ungefär samma avstånd till anläggningen som de nya bostäderna. De tillstånd som finns bör vara anpassade till dessa förhållanden och de nya bostäderna inte utgöra någon ändring av förutsättningarna. I detaljplanen för tvätteritomten (2001-00215-54) har gjorts en riskanalys som anger att om man vidtar vissa åtgärder skulle det gå att bygga fram till 25 meter från anläggningen.

Sammanfattningsvis anser kontoret att detaljplaneförslaget utan ändringar kan föras vidare till antagande.

SLUT

Detaljplan

