

Utlåtande 2005:90 RII (Dnr 311-1421/2005)

Förslag till detaljplan för tidigare undantagen del av område vid Norra Bantorget inom stadsdelen Norrmalm (hotell), Dp 2005-03643-54

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande
Förslag till detaljplan för tidigare undantagen del av område vid Norra Bantorget inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2005-03643-54, antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets beredning

Gatu- och fastighetsnämnden beställde år 1999 en planutredning för ett område vid Norra Bantorget. Preliminära markanvisningar gjordes till Skanska och Familjebostäder. Planområdet utökades och i april 1999 godkände stadsbyggnadsnämnden att programförslaget kunde ligga till grund för detaljplan omfattande kontor, bostäder och hotell i tre nya kvarter. I december 2001 förelåg förslag till detaljplan med alternativ användning av ett av de tre kvarteren, antingen bostäder eller hotell. Ett antal förslag till hotellbyggnation på den föreslagna platsen diskuterades och presenterades för stadsbyggnadsnämnden under år 2002-2003. I februari 2004 genomfördes utställning av planförslaget med undantag för hotellkvarteret. Vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 9 december 2004 beslutade nämnden att godkänna förslaget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande förutom den del av planen som omfattar hotell.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 mars 2005 att godkänna förslag till detaljplan för hotell vid Norra Bantorget och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden ansåg att den ursprungliga utformningen av hotellet i detaljplanen inte passade in på Norra Bantorget och beslutade att återremittera den delen av detaljplanen. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med arkitekten bearbetat förslaget enligt stadsbyggnadsnämndens direktiv. Hotellet har inte förändrats nämnvärt i storlek, däremot har fasaden delats upp med vertikala och horisontella motiv. Fasaden har också ett varierat uttryck av slutenhet respektive öppenhet och därmed ansluter den bättre till stenstadens varierade fasaduttryck.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Jag ser positivt på tillskottet av nya hotellrum i Stockholm och till den nya utformningen av hotellets fasad. Det nya hotellet kommer att få ett antal byggnader med starka uttryck som grannar vid Norra Bantorget. IO-borgen har stadiga murar och torn, Folkets Hus (Dansens Hus) har en hög och smäcker fasad och Norra Latins storlek med ett dominerande kor ut mot Norra Bantorget. Jag tror att Norra Bantorget på det här sättet sluts och Stockholm får ytterligare en sluten, mer stadsmässig torgbildning. Den fasad som nu föreslås passar bättre in i stadsbilden än tidigare förslag. Även en god anpassning av byggnaden mot Olof Palmes gata blir viktig att säkerställa. Om ytterligare 20 år hoppas jag att Stockholms kommunfullmäktige kan anta detaljplaner för bostäder och kontor genom en överdäckning av spårområdet. Då kommer hotellet att smälta in i stadsbilden men samtidigt lämna ett spännande avtryck av vår tids arkitektur.

Stockholm behöver fler hotellrum för att möta det intresse som finns för att turista eller lägga större konferenser och kongresser i vår stad. Besökssiffrorna har ökat de senaste åren och jag är övertygad om att fler upptäcker Stockholms fördelar som en behändig världsstad.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för tidigare untantagen del av område vid Norra Bantorget inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2005-03643-54, antas.

Stockholm den 11 maj 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Anette Otteborn

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 mars 2005 att godkänna förslaget till detaljplan för tidigare undantagen del av område vid Norra Bantorget inom stadsdelen Norrmalm, Dp 2005-03643-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

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

Hotellbyggnaden har blivit bättre utformad efter bearbetningen dock är den fortfarande inte anpassad till omkringliggande bebyggelse i höjdhänseende, speciellt i den norra delen. Utkragningen över de trappor som ska leda förbi på sydsidan blockerar siktlinjen och kan ge en tråkig stadsmiljö. Därför bör utkragningen helst minskas och åtminstone bör gångstråket utformas med hög kvalité för att inte ge en mörk passage.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 25 februari 2005 har följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Den tidigare undantagna hotelldelen av planen för Norra Bantorgets omvandling och upprustning har bearbetats i enlighet med stadsbyggnadsnämndens direktiv. Planhandlingarna har också justerats så att plankarta och övriga handlingar enbart avser området för hotellprojektet.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget vunnit mycket på bearbetningen. Fasaden ger ett tidlöst uttryck och blir en värdig fond för torget som svarar mot Norra Bantorgets storlek och betydelse. Kontoret föreslår att planförslaget godkänns.

UTLÅTANDE

Kommunfullmäktige antog den 21 februari 2005 en ny detaljplan med bostäder och kontor m.m. för ett område vid Norra Bantorget i stadsdelen Norrmalm. Förslaget innehöll omkring 120 lägenheter, verksamhetslokaler samt en utvidgning av parken vid Norra Bantorget.

Vid beslutet undantogs den del av planförslaget som avsåg ett hotell i västra fonden av Norra Bantorget. Undantaget följde stadsbyggnadsnämndens tidigare ställningstagande i december 2004 att hotellets utformning mot Norra Bantorget ansågs bli för storskalig och enformig och behövde bearbetas. Nämndens uppfattning var att en uppdelning av fasaden skulle prövas.

Wingårdh Arkitektkontor har bearbetat projektet och inkommit med illustrationer på en uppdelad fasad i enlighet med nämndens önskemål. Fasadens tidigare storskaligt horisontella motiv har balanserats med en vertikal indelning i fasadpartier som varierats med olika grad av öppenhet respektive slutenhet.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget vunnit mycket på bearbetningen och att hotellet fått en utformning som sluter och förtydligar Norra Bantorget. Den bearbetade fasaden ger ett tidlöst uttryck för stenstadens nedbrytning i delar och balans mellan vertikala och horisontella motiv. Hotellets utformning kommer att projekteras färdigt först i samband med bygglovsprövningen, varför de bifogade illustrationerna inte är särskilt detaljerade. Som komplettering redovisas en beskrivning av motiven för förslagens utformning, vilken till stor del bygger på ett underlag från arkitekt Per Söderberg på Wingårdh Arkitektkontor.

Motiven för förslagens utformning

Arkitekternas utgångspunkter har varit att Norra Bantorget idag är en platsbildning med tre tydligt inramande sidor där den fjärde, sydvästra öppnar sig på ett odefinierat sätt mot järnvägsområdet. Flera av grannbyggnaderna är starka individer, från LO-borgens stadiga murar och torn, via Folkets Hus (Dansens Hus) höga, smäckra fasad, Norra Latins storlek och tyngd till det tidigare Vinterpalatsets starka glas- och stenskiva. Den nya hotell- och konferensanläggningen är avsedd att knyta an till detta och bidra till platsens helhet, för att i kombination med satsningen på en renovering av parken, borttagna bussparkeringar och nya vägdragningar återge platsen sin storhet.

Fasaden är gjord i glas, metall och kalksten – enligt arkitekterna ett sätt att fånga omgivningens starka materialitet med material som åldras vackert och i samklang med byggnadens burspråk, stora portiker och omfattningar ger en tidlös arkitektur. Varierande fönsterstorlekar och bröstningar ger rytm. De nedersta, helglasade hotellvåningarna med restauranger och barer öppnar för ljus, värme och rörelse mot torget, dygnet runt. Den högre fasaden lutar svagt ut mot Bantorget, i avsikt att vara mer kommunicerande och inbjudande än en traditionell vertikal fasad. Hotellets lägre skänklar mot bangården har samma höjd som övrig nybebyggelse. De infogar sig och markerar samtidigt högdelens individualism.

Planförslaget

Syftet med planförslaget är att Norra Bantorget ska få en tydlig avgränsning i sydväst med en byggnad vars innehåll och volym svarar mot platsens betydelse. Som utgångspunkt för planen finns ett förslag av Öyer Invest AS att bygga ett hotell med drygt 400 rum.

Byggnaden är uppdelad i en del mot järnvägen som är 22-24 m över marknivån och en högre del, som fond för Norra Bantorget. Den högre delen är omkring 34 m över marknivån, vilket ger plats för 10 våningar. De två glasade, nedersta våningarna är indragna. De innehåller restauranger, hotellentré och konferensutrymmen. Den ovan liggande fasaden är utformad med svag lutning ut mot torget och snedställda gavlar, vilket motverkar intrycket av tyngd. Under byggnaden planeras ett garage.

Synpunkter på förslaget

Samråd och utställning har genomförts för området i sin helhet och omfattar både den redan antagna planen och det tidigare undantagna området. Flera parter har haft

synpunkter på platsens omvandling, risken för miljöstörningar och bebyggelsens utformning. Alla synpunkter har tidigare redovisats för nämnden i samband med att planförslaget för övriga delar av området (Dp 1999-08281-54A) godkändes i december 2004. Synpunkterna finns också sammanställda i bifogade utställningsutlåtande och samrådsredogörelse, som avser området i sin helhet.

Konsekvenser

Avsikten med bebyggelsen är att den ingår i upprustningen av Norra Bantorget och förstärker platsens unika karaktär. Den tillfälliga och skräpiga miljön vid torgets sydvästra del ersätts av ordnad stadsbebyggelse som öppnar sig med ljus och aktivitet mot torget så att det kan upplevas som en tryggare plats även nattetid.

Miljökonsekvenserna av omvandlingen av området i sin helhet har redovisats i en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Den visar att närheten till bangårdsområdet ställer särskilda krav på byggnadernas utformning. Planområdet innehåller också förorenad mark som måste saneras. En särskild beräkning av partikelhalter visar att bebyggelsen inte medför några konflikter med gällande miljökvalitetsnormer.

Revidering av planhandlingarna

Planhandlingarna har reviderats i jämförelse med det förslag som förelåg i december 2004 och som omfattade hela området, genom att det då undantagna området nu återges på en egen plankarta. Det juridiskt bindande innehållet i plankartan med bestämmelser är oförändrat jämfört med det tidigare redovisade förslaget. Planbeskrivningen med illustrationer har reviderats med avseende på hotellfasadens utformning samt tillsammans med genomförandebeskrivningen justerats för att enbart avse det tidigare undantagna området.

Ändringarna är inte av sådan betydelse att någon ny utställning behövt ske.



Bearbetat förslag. Vy från Torsgatan



Vy från Norra Latins skolgård

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
Hotell vid Norra Bantorget
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 2005-03643-54

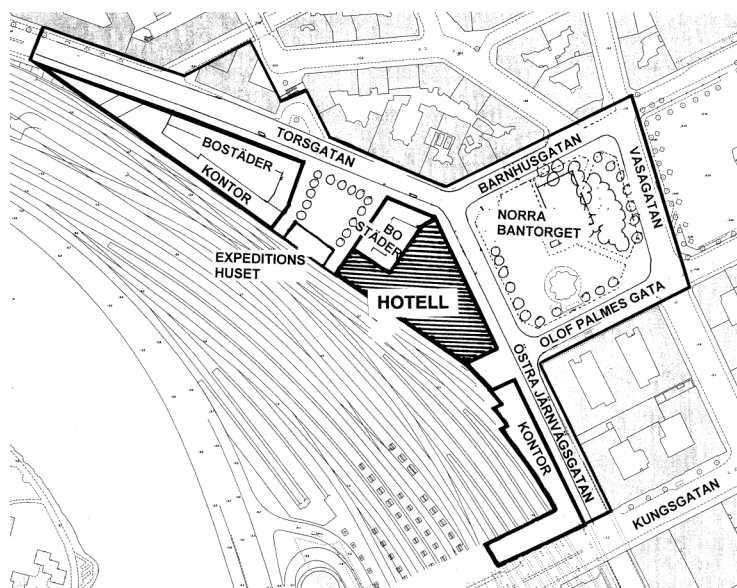
PLANHANDLINGAR

Planens handlingar utgörs av plankarta med bestämmelser, denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planförslaget är ett led i en omvandling av området intill bangården med nya bebyggelsekvarter, som går att förena med en eventuell framtida överdäckning av bangårdsområdet. Planens syfte är att konstituera bygg rätt för ett hotell med tillhörande garage.

PLANOMRÅDETS OMFATTNING, LÄGE OCH INNEHÅLL



NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Gällande plan

Gällande plan för det område som berörs av planen är L-241 med allmän platsmark, Pl. 1648A med gatumark och mark för trafikändamål samt Pl.8265 med gatumark och specialområde för järnvägstrafik

Ärendet har under samråd och utställning varit en del av Plan för område vid Norra Bantorget, Dp 1999-08281-54 A

Byggnader

Inom området finns en bensinstation och en panncentral.

Gator och torg

Planområdet berör Torsgatan och en mindre del av Norra Bantorget

PLANEN

Användning

Mark som i tidigare plan är gata och allmän plats respektive specialområde för järnvägstrafik övergår till att bli kvartersmark för centrumändamål (hotell)

Byggnadens gatuvåning är avsedd för handel eller hotellfunktioner som vänder sig mot allmänheten.

Utformning av byggnader

BYGGNADSHÖJD

Den del av hotellet som ligger mot Norra Bantorget har höjden 34 meter över gatan. Byggnadsdelarna mot bangården reser sig 25 meter över denna, i den del som ligger intill Expeditionshuset och i övrigt 29 meter över.

Arkitektonisk utformning

Byggnadens arkitektoniska utformning framgår av nedanstående illustrationer.

Byggnadsteknik med hänsyn till buller, farliga transporter mm

Byggnaden kommer att utsättas för buller från trafiken på intilliggande gata och järnvägsområde. Fasader och planorganisation ska ordnas så att normenligt bullerklimat inomhus ernås i hotell och lokaler. Nya byggnader intill bangården måste utformas med hänsyn till skador som kan uppkomma av olyckor med farligt gods eller urspårande tåg. Byggnader mot bangården ska utformas med hänsyn till att denna kan komma att däckas över.

Ledningsområden

Planen innehåller ett u-område till skydd för underjordiska ledningar och byggrätt för tekniska anläggningar under mark.

Angöring, parkering och varuförsörjning

Alla entréer kan angöras från intilliggande gator eller entréplats på angränsande kvartersmark. Varuförsörjning kan ordnas från gator och entréplats men även via garagevåningar. Hotellet har garage med ca 50 platser i källarvåningen.

Tillgänglighet

Entréer förläggs så att de kan nås med bil. Parkeringsplats för handikappad kan ordnas i anslutning, på mark eller i garage. För tillgänglighet inom fastigheterna svarar respektive fastighetsägare.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen slutar 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

Stadsmiljö

Trafikytor omvandlas till bebyggelsekvarter och park. Norra Bantorget, som nu är öppet mot bangården, blir ett slutet parkrum. Den nya bebyggelsen innehåller ett hotell

med aktiviteter av olika slag som ger ett rikare stadsliv. Den tillfälliga och skräpiga miljö som kantar bangården ersätts med ordnad stadsbebyggelse.

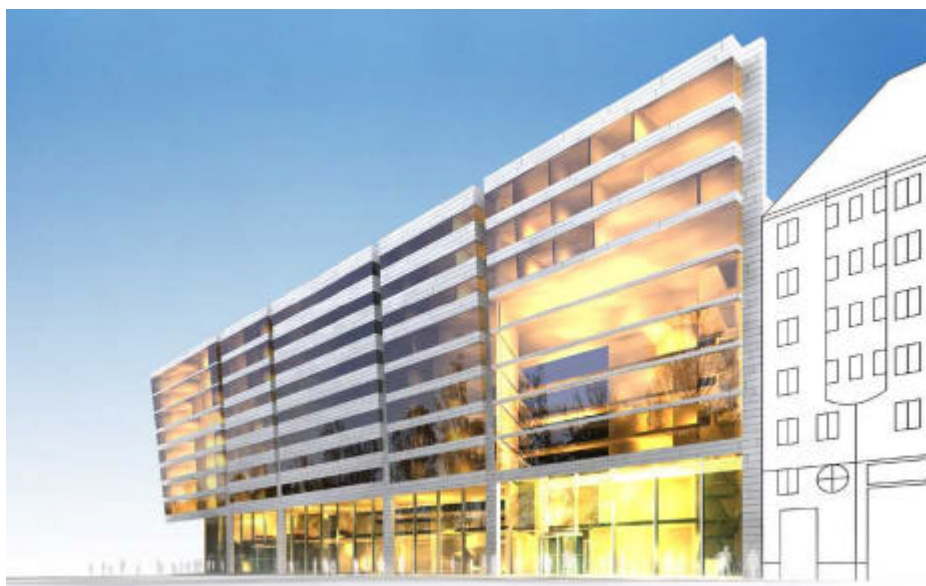
Miljö av teknisk natur

Miljökonsekvensbeskrivning utförd av Sweco VBB Viak (nr 1150441-000) visar att närheten till bangårdsområdet ställer speciella krav på nya byggnaders utformning ur risksynpunkt. Uppförande av byggnader på det korta avstånd, som planen föreskriver mellan byggnader och kontaktledningar, förutsätter dispens från Elsäkerhetsverket. Åtgärder behöver vidtagas för reduktion av bangårdens magnetfält. Omfattande spontarbeten är nödvändiga för att inte sänka grundvattennivån i området. Planområdet innehåller förorenad mark som måste saneras. Riktvärden för buller och vibrationer kan klaras och gränsvärden för kvävedioxid underskridas. Planförslaget innehåller bestämmelser om skydd mot buller och om åtgärder för att minska effekterna i den nya bebyggelsen av olyckor på bangården. En av LFV utförd beräkning av spridning av partiklar, PM10, (Rapport SFV 2004:11) visar att den föreslagna bebyggelsen inte leder till konflikt med gällande miljökvalitetsnormer.

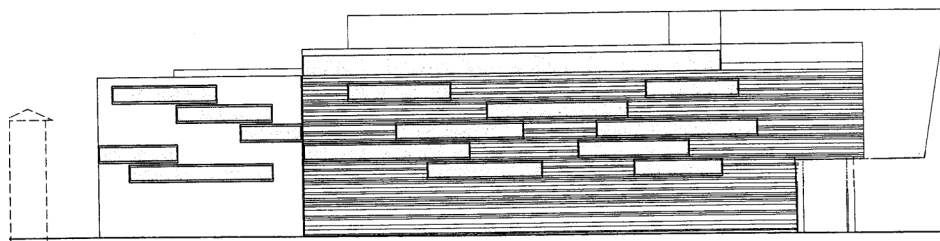
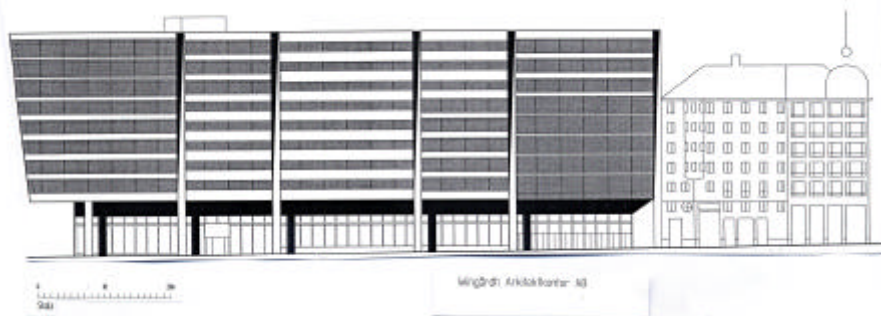
Övrigt

Frågor om energi, VA mm behandlas i genomförandebeskrivningen

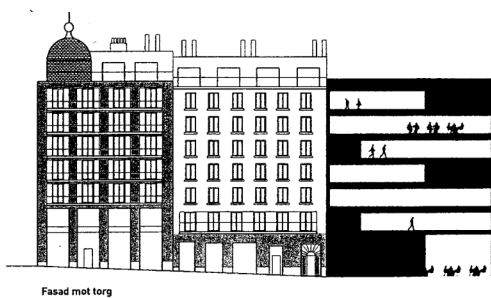
Illustrationer

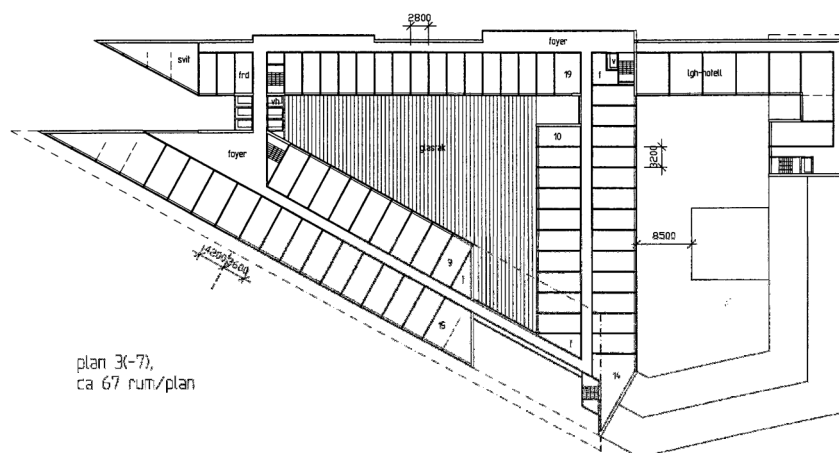
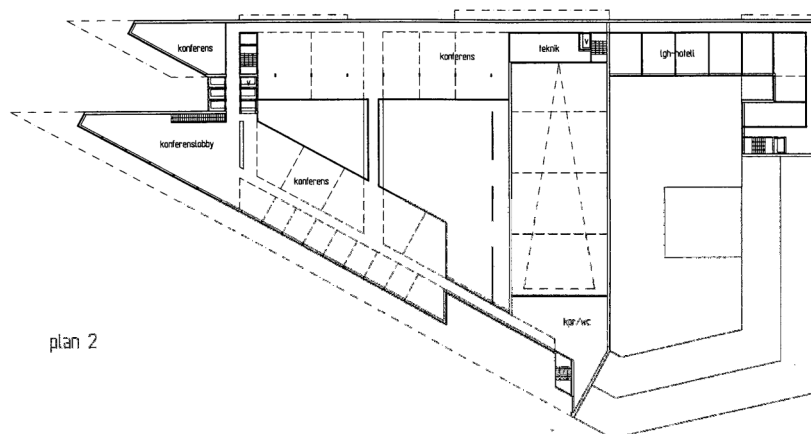


Fasad mot Norra Bantorget



fasad mot bangården





Arne Fredlund
Planchef

Leif Blomquist
Handläggare

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2005-03-07 Dp 2005-03643-54

Detaljplan för
Hotell vid Norra Bantorget
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 2005-03643-54

ALLMÄNT

Detaljplan upprättas för uppförande av ett hotell vid Norra Bantorget. För utförligare information om planförslaget hänvisas till planbeskrivningen.

Planhandlingarna utgörs av karta med bestämmelser, planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning samt denna genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret svarar för upprättandet av detaljplanen. Byggherren svarar för uppförande av hotellet.

Ägoförhållanden

Jernhusen Stationer AB äger marken inom bangårdsområdet (Norrmalm 5:3) Övrig mark är i kommunal ägo. Banverket är ägare till järnvägsanläggningen på bangården.

Tidplan

Träffande av erforderliga markavtal	mars – april 2005
Godkännande i SBN	mars 2005
Antagande i KF	april - maj 2005
Laga kraft	maj- juni 2005

Byggstart för markarbeten beräknas ske snarast efter att detaljplanen antagits.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Avtal

Avtal ska träffas med Öyer Invest AS om tomträttsupplåtelse för hotell. Med Jernhusen Stationer AB ska avtalas om markreglering, evakuering, rivning mm. Avtal ska också träffas om deltagande i gemensamhetsanläggningar och servitut med ovannämnda bolag och med Jernhusen Fastighets AB, som äger Expeditionshuset (Norrmalm 5:4). Avtal ska träffas mellan exploatörerna och banverket respektive A-banan beträffande byggande inom eller i anslutning till banområdet. Sistnämnda avtal avses behandla undvikande av störningar för järnvägstrafiken och bestridande av kostnader för arbeten inom bangården som är föranledda av exploateringen. Banverket innehar servitutsrätt för befintlig järnvägsanläggning inom fastigheter som ägs av Jernhusen Stationer AB och alla intrång i denna måste regleras i avtal. Även intrång i A-Banans nyttjanderätt måste regleras i avtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförande av planen medför både kostnader och intäkter för staden.

Avsikten är att mark för hotellet ska upplåtas med tomträtt. Staden får kostnader för byggande av gata och park och för ledningsomläggningar. Kostnader torde uppkomma för sanering av marken. Staden har kostnader för evakuering och rivning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsplan

Ny fastighetsplan behöver inte upprättas under förutsättning att berörda parter träffar de avtal som är nödvändiga för detaljplanens genomförande (se ovan under avtal).

Fastighetsbildning

En ny fastighet kommer att bildas för hotellet. Eventuellt kommer en särskild fastighet att bildas för det underjordiska garaget. Förslag till fastighetsindelning har utarbetats enligt nedanstående illustrationer.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm

Rätten att nyttja u -områden för allmänna ledningar kan säkras med servitut eller ledningsrätt. Gemensamhetsanläggningar för entréplats och tillfart samt eventuellt parkeringsgarage kommer att bildas för de nya fastigheterna i området (se även Dp 1999-08281-54). Ytterligare servitut eller gemensamhetsanläggningar kan komma att erfordras i samband med bildandet av fler fastigheter enligt ovan. Överenskommelse avses träffas mellan berörda parter om servitut, ledningsrätt och deltagande i gemensamhetsanläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Dispens för byggande nära bangårdens kontaktledningar

Det korta avståndet mellan byggnader och kontaktledningar erfordrar dispens från
Elsäkerhetsverket

Evakuering

Hyresgäster i den f.d. bussterminalen har evakuerats. Kontrakt för markupplåtelser är
uppsagda och nyttjanderättshavarna är evakuerade.

Ekologiskt byggande

Stadens program för ekologiskt byggande ska användas i tillämpliga delar.

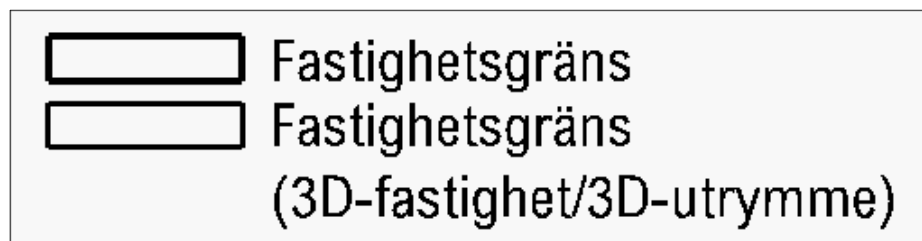
Energi

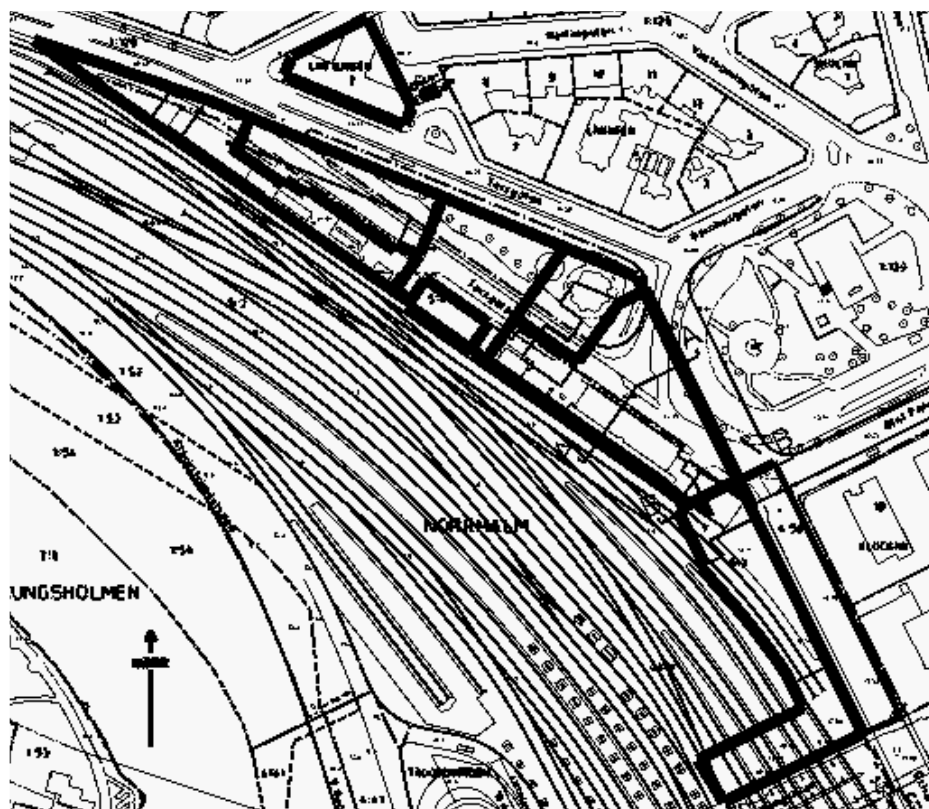
Fastigheterna avses anslutas till näten för el, gas, fjärrkyla, fjärrvärme, mm. .

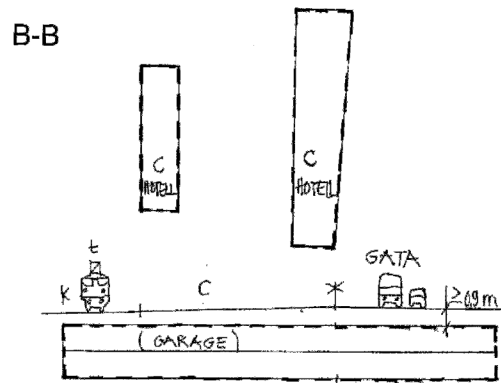
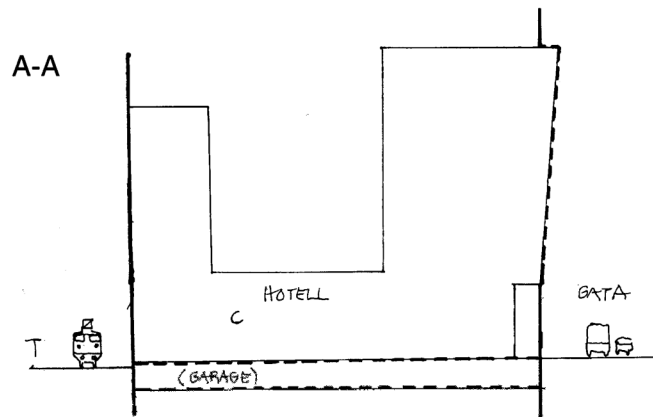
Vatten och avlopp

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala va-nätet.

FASTIGHETSBILDNING - ILLUSTRATIONER







Arne Fredlund
Planchef

Leif Blomquist
Handläggare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Innerstadsavdelningen
Leif Blomquist
Tfn 5082 6433
Fax 5082 7332

2004-01-09
Rev 2004-08-25

Dp 1999-08281-54A

Detaljplan för
område vid Norra Bantorget
i stadsdelen Norrmalm
i Stockholm
Dp 1999-08281-54A

Innehåll

1. Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande
2. Bakgrund till planarbetet
3. Hur samrådet bedrivits
4. Inkomna synpunkter
 - 4.1 Länsstyrelsen
 - 4.2 Lantmäterimyndigheten
 - 4.3 Hyresgästföreningen
 - 4.4 Sakägare och boende
 - 4.5 Remissinstanser
 - 4.6 Öriga

1. Sammanfattning av inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flertalet remissinstanser var positiva till planförslaget under förutsättning att problem orsakade av miljöstörningar och risker från bangården kan bemästras och att järnvägstrafiken, som är av riksintresse, inte hotas. De flesta av de i samrådet framförda önskemålen om förändringar av och tillägg till planen har kunnat tillgodoses. Synpunkter som inte gäller planens utformning eller genomförande har vidarebefordras till dem som har ansvar för respektive frågor.

Följande synpunkter har inte tillgodosetts.

Bebyggelsens innehåll

Gatu- och fastighetskontoret har ansett att läget i fonden på Norra Bantorget bör utnyttjas för hotell medan de flesta som berört frågan i samråden har förordat bostäder. Stadsbyggnadskontoret delar gatu- och fastighetskontorets positiva inställning till

hotell, eftersom ett sådant vitaliserar området inte bara med hotellgäster utan även med konferenser och restauranger med mera, som hör till hotellet. Projektet innehåller i övrigt en bra blandning av bostäder, kontor och lokaler.

Områdets disposition

Adolf Fredriks Lokala Hyresgästförening föreslog att Torsgatan skulle förläggas närmast järnvägsområdet och den del av gatan som ligger intill befintliga kvarter skulle användas som lokalgata. Härigenom avsågs att en större del av bebyggelsen skulle kunna användas för bostäder. Föreningen föreslog även att kontorsytan borde minskas till förmån för flera bostäder.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att en sådan disposition skulle endast ge mer gatumark, mindre byggbar yta och färre bostäder än vad som föreslagits i planen. Förslagna kontor ligger i lägen som på grund av risker och störningar från järnvägen inte kan användas för bostäder och behövs som skyddande skärm mellan järnväg och bostäder.

Bebyggelsens höjd

Länsstyrelsen anförde att bebyggelsen borde utformas från en helhetssyn på både stadssiluetten och torget och argumenterade mot höghus i detta läge.

Skandia fastighet m.fl. hade invändningar mot höjden på den föreslagna bebyggelsens framför kvarteret Klockan och ansåg att den borde ha samma höjd som angränsande befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret vill beträffande bebyggelsehöjden anföra att byggnaderna vid Norra Bantorget med några undantag har en höjd på gatufasaderna av omkring 20 meter. Undantagen utgörs av Folkets hus, kontorsbyggnaden i kv. Lärjungen samt tornacenter på 1800-talsbebyggelsen. Byggnaderna längs Torsgatan och Östra Järnväggsgatan får en taklifthöjd som är anpassad till innerstadens förhållande mellan hushöjd och gatubredd. En framtida överdäckning av bangården kommer att ligga ca 7 meter över denna och bebyggelsen mot bangården får en taklifthöjd som ligger ca 21 meter över denna nivå. Fasaden mot Norra Bantorget kan enligt stadsbyggnadskontorets mening tillåtas vara högre dels på grund av att det stora stadsrummet tål en högre byggnad.

F.d. bussterminalen

Stadsmuseet ansåg att den funktionalistiska vänthallen måste bevaras på befintlig plats och förses med skyddsbestämmelser. Planen borde omarbetas så att detta blir möjligt. Även Länsstyrelsen ansåg att byggnaden har stort kulturhistoriskt värde och föreslog att det skulle undersökas om byggnaden kan ligga kvar på sin ursprungliga plats. En flyttning skulle innebära att det kulturhistoriska värdet minskar. Det borde även utredas hur en flyttning av terminalen till den intilliggande parken skulle påverka denna och det i parken belägna Brantingmonumentet.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att förslaget inte går att förena med att terminalbyggnaden bevaras på sin plats utan att en stor del av bostäderna försvinner

och anser att byggnadens autenticitet som bussterminal för länge sedan gått förlorad och att föreslagen ny bebyggelse har större vikt än bevarande av terminalen. Stadsbyggnadsnämnden har anført att den f.d. busstationen ska sparas och beredas plats för publik verksamhet någonstans på Norra Bantorget. Planen ger möjlighet till detta i ett läge där byggnaden enligt stadsbyggnadskontorets åsikt ligger bra i parken och inte är störande för Brantingmonumentet.

Bensinstationen

AB Svenska Shell, huvudman för bensinstationen önskade att planen skulle omarbetas så att stationen kan vara kvar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden och dess förvaltning begärde att det skulle utredas hur drivmedelsförsörjningen i innerstaden påverkas av en nedläggning av stationen.

Stadsbyggnadskontoret anser att bensinstationen ska upphöra till förmån för ny bebyggelse. I ett gemensamt tjänsteutlåtande, daterat 2003-05-23, konstaterade gatu- och fastighetskontoret och brandförsvaret att bensinstationen vid Norra Bantorget hör till en av de fem stationerna i innerstaden som inte har tillfredsställande transportvägar. Brandförsvarets ståndpunkt är att transporter av farligt gods, som bensin till bensinstationer, inte ska förekomma inom det inre trafik-området. Kontoren anser att avvecklingen i första hand bör ske utifrån bedömningen av transportvägarna från de rekommenderade lederna fram till stationen och att de stationer som har fått bedömningen ej acceptabla transportvägar skall avvecklas i första hand. På sikt anser kontoren att merparten av stationerna i innerstaden bör försvinna. För att tillgodose bränslebehovet med biogas för miljöbilar bör minst en av stationerna som blir kvar i innerstaden tillhanda-hålla biogas. Shell-stationen vid Norra Bantorget är uppsagd och ersättningsstation för biogas i innerstaden utreds för närvarande. En studie som gjorts visar att både yrkes- och privatbilister rör sig över ett så stort område att man inte är beroende av bensinstationer i innerstaden..

Kv. Lärjungen

Stadsmuseiförvaltningen ansåg att till byggnaden i kv. Lärjungen borde begränsas till utrymmet mot Kammakargatan och lämna den öppna entréplatsen mot Wallingatan obebyggd. Även denna byggnad föreslogs få skyddsbestämmelser införda i plan.

Stadsbyggnadskontoret delar inte stadsmuseiförvaltningens uppfattning och anser inte att den öppna entréplatsen mot Wallingatan är omistlig. Den är i själva verket en för den här delen av Vasastaden otypisk plats. Byggnaden vänder sin framsida mot Torsgatan och de triangelformade utrymmena mot Dalagatan och Kammakargatan har mera karaktären av gårdsfasader. Stadsbyggnadskontoret stöder således förslaget att dessa trianglar bebyggs så att byggnaden även här får fasader i gatuliv.

Bebyggelse på bangårdsområdet

Skönhetsrådet var negativt till bebyggelse längs Östra Järnväggsgatan som kommer att skymma utsikten mot det arkitektoniskt värdefulla Lundbergsska huset i kvarteret Klockan.

Stadsbyggnadskontoret vill anförda att bangårdsområdet är ett utvecklingsområde i stadens översiktsplan. När bangårdsplanering och konjunktur tillåter kommer bangården att däckas över och bebyggas och Norrmalms stadsfront flyttas från Östra Järnväggsgatan och Torsgatan till Klara Sjö. Stadsbyggnadskontoret anser att ett steg mot överdäckning kan tas redan nu med den bebyggelse som föreslagits i hörnet Östra Järnväggsgatan- Kungsgatan.

Banverket har värnat om flexibilitet i framtida om dispositioner av bangården men kan acceptera den föreslagna bebyggelsen vid Kungsgatan som endast berör område med plattformsspår. Bebyggelse längs Östra Järnväggsgatan kan accepteras om den inte gör intrång på stickspår innebärande att sådant måste tas bort. Den föreslagna bebyggelsen längs Östra järnväggsgatan kan genomföras med bibehållande av det här aktuella stickspåret. Spåret kan behöva kortas av under byggtiden, vilket, enligt uppgift från projektets byggherre NCC, accepteras av banverket.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är satt till fem år efter att planen vunnit laga kraft. Planen gäller även därefter men om kommunen önskar göra en ny plan inom området kan det göras utan att anspråk kan ställas på ekonomisk ersättning för minskad byggrätt. Konstituerande av byggrätter inom området har skett på kommunens initiativ. Stadsbyggnadskontoret anser att kommunen bör ha rådighet att i framtiden justera mål för planer som inte kommit till utförande inom området efter 5 år.

2. Bakgrund till planarbetet

Gatu- och fastighetsnämnden beställde år 1999 en planutredning för ett område vid Norra Bantorget och gjorde preliminära markanvisningar till Skanska och Familje- bostäder. Samråd ägde rum kring ett programförslag innehållande kontor, bostäder och hotell i tre nya kvarter längs Centralbangården. Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 1999 att programförslaget i huvudsak lades till grund för detaljplan men anförde att bostäder var viktigare än hotell. Efter utveckling av förprojekt för kvarterens bebyggande förelåg förslag till detaljplan i december 2001 med alternativ användning av ett av kvarteren, med hotell eller bostäder. Fastighetsbolaget Svärdfisken, ägare till fastigheten Lärjungen 1, har begärt ändring av detaljplanen för att kunna göra tillbyggnader på sin fastighet. Detta togs med i planförslaget.

3. Hur samrådet bedrivits

Programsamråd

Förslag till program, i form av startpromemoria, sändes ut på samråd. Via annonser i dagspressen kallades till samrådsmöte vilket hölls den 27 mars år 2000. Samrådet pågick till slutet av maj samma år. Ett 15-tal skrivelser kom in. Flertalet var positiva till förslaget under förutsättning att problem, som var orsakade av miljöstörningar och risker från bangården, kunde bemästras. Negativa röster kom från Skönhetsrådet för att byggande av de två södra kvarteren skulle komma att skärma av bebyggelsen i kv.

Klockan och stänga det visuellt öppna sambandet mellan grönska på Norra Bantorget och på Kungsholmen. Bland de berörda grannarna kom endast Skandia, ägare till Klockan 1, vid Kungsgatan, med invändningar. Shell som säljer fordonsbränsle i området ansåg att förslaget skulle revideras så att verksamheten kunde ligga kvar. Gatu- och fastighetskontoret förordade att kvarteret mitt för Norra Bantorget skulle inrymma ett hotell.

Programmet i sammanfattning

I programmet föreslogs att området ska disponeras med kvarter av innerstadsmodell med slutna kvartersbebyggelse med 21 meter höga gatufasader och med lokaler i bottenvåningen. Framför Expeditionshuset ska anordnas ett trädplanterat torg. Garage ska ordnas under kvarteren. Kvarteren ska ha kontor mot järnvägen av säkerhetsskäl och bostäder mot Torsgatan och mot det nya torget framför Expeditionshuset. Det södra kvarterets fond mot Norra Bantorget ska inrymma ett hotell eller bostäder. Om det blir hotell, kan det prövas att detta blir några våningar högre än övrig ny bebyggelse. En del av bangårdsområdet vid Östra Järnväggsgatan kan användas för kontor med bottenvåningen för service och källarvåningar med garage. För att få en skala och variations-rikedom som i de intilliggande äldre Vasastadskvarteren ska kvarteren delas upp på olika arkitekter. Trapphusenhet föreslås som indelningsgrund. Byggnader mot bangården ska utformas med hänsyn till att denna kan komma att däckas över. Fasaderna mot järnvägen ska utformas så att risker av farliga godstransporter och andra miljöproblem från bangården bemästras. Norra Bantorget ska utvecklas som park genom att parkerings- och trafikytor tas bort och planteras. Den f.d. busstationen kan flyttas till parken och användas för café- och restaurangverksamhet eller flyttas till helt annan plats.

Stadsbyggnadsnämndens godkännande av programmet

Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 2001 i huvudsak programmet och ställde sig positiv till en förnyelse av Norra Bantorget. "Området har ett strategiskt och attraktivt läge i staden med oerhörd utvecklingspotential. Det finns stora möjligheter att med ny bebyggelse skapa en mer levande stadsmiljö med fler boende, arbetande och ökat serviceutbud". Nämnden ansåg att kontorets förslag till program kunde ligga till grund för den fortsatta planeringen, men att förslaget måste bearbetas. "Det är givetvis bra att få till stånd ett hotell i området, men inriktningen måste också vara att öka antalet bostäder i det fortsatta planarbetet." Nämnden ansåg att det borde prövas om byggnaden mot Norra Bantorget kan vara några våningar högre än övrig ny bebyggelse.

Plansamråd

Förlag till detaljplan upprättades och sändes ut för samråd. Planförslaget hade två alternativ för innehållet i det kvarter som har fasad mot Norra Bantorget – kontor och bostäder eller kontor, bostäder och hotell. Via dagspressen kallades till samrådsmöte,

som ägde rum den 24 januari 2002, arrangerat tillsammans med Norrmalms stadsdelsnämnd. Samrådet pågick till slutet av februari 2002.

Markanvisningar och markaffärer

Gatu- och fastighetskontoret hade under 2002 överläggningar med olika företag om markupplåtelser, bland andra med Höjer Invest AS beträffande hotellet, för vilket Wingårdh arkitekter utarbetat ett förslag. Detta avvek på flera punkter radikalt från programmet för planläggning och från det remissbehandlade detaljplaneförslaget. Den presenterade byggnaden hade en utformning utan skyddande kontorsbyggnad mot bangården och hade således hotellrum och korridorer mot denna, vilket måste analyseras ur risksynpunkt. En riskanalys utfördes och de åtgärder som föreslogs i denna vann gillande hos Länsstyrelsens planenhet och Miljöförvaltningen. Kommunal riskhantering var däremot skeptisk till de föreslagna åtgärderna.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i december 2002 markanvisning till Skanska för bostäder och kontor i den norra kvartersdelen, till Familjebostäder för bostäder och för Öyer Invest AS för hotell och kontor i den mellersta delen. Nämnden anförde att i marken i första hand skulle upplåtas med tomträtt och inte säljas. Nämnden förordade att den gamla busstationen skulle rivas och uppdrog åt sitt kontor att ansöka om rivningslov.

Den föreslagna byggrätten för kontor inom bangårdsområdet har av Jernhusen överlåtits till NCC.

En detaljplan över området, med undantag av den del som planeras för bostäder och hotell, var utställd för formell granskning under tiden 9 februari - 7 mars 2004. Synpunkter inkomna i samband med denna utställning har inarbetats i föreliggande redogörelse. På grund av förändringar föranledda av nya gatuhöjder och önskan om att kunna göra s. k. 3D-fastigheter har planen reviderats och måste ställas ut på nytt.

4. Inkomna synpunkter i sammandrag

4.1 Länsstyrelsen anförde att det är av stort värde för stadsbilden om gaturummet kan slutas mot bangården, under förutsättning att det går att lösa miljö- och riskproblemen. Bebyggelsen borde utformas från en helhetssyn på såväl stadssilhuetten som torget. Argument anfördes mot ett höghus i detta läge, vilket saknar motiv och stöd i Stadens byggnadsordning och skulle minska torgets miljövärden genom avskuggningseffekten. Arkitektonisk artikulation i fasaderna vore värdefullt, på ett sätt som samspelar med övriga byggnader, främst LO-borgen.

Beträffande risker ansåg länsstyrelsens planenhet att plankartan skulle förses med bestämmelser för riskreducerande åtgärder. Följande föreslogs: luftintag, entréer samt utrymningsvägar bör inte placeras på sida som vetter mot järn-vägen och nödavstängning bör vara möjlig. Speciella restriktioner gäller för fasad och fönster mot järnvägen med avseende på risk för urspårning, brand och uppkomst av tryck. Planbeskrivningen borde, i avsnittet om miljökon-sekvenser, även belysa

riskanalysens koppling till den i detaljplanen framtagna miljökonsekvensbeskrivningen.

Expeditionshuset, som är byggnadsminne och som tidigare dominerat stadsbilden vid järnvägen, kommer att framstå som mycket mindre i relation till föreslagen bebyggelse, men kommer att behålla det viktiga sambandet till järnvägen. Den öppna ytan framför byggnaden är också av positiv betydelse. Panncentralen har ett visst kulturhistoriskt värde, kommer enligt förslaget att rivas vilket ur kulturmiljösynpunkt kan accepteras. Den före detta busstationen har trots vissa ombyggnader stort kulturhistoriskt värde. Länsstyrelsen föreslår att det undersöks om den kan ligga kvar på sin ursprungliga plats. En flyttning, som föreslagits i planen, skulle innebära att det kulturhistoriska värdet minskar. Att parken vid Norra Bantorget utökas genom att asfalterade trafikytor omvandlas bedöms positivt. En utredning efterlystes om hur en flyttning av den f.d. bussterminalbyggnaden till parken skulle påverka denna, som innehåller det stora Brantingmonumentet.

Länsstyrelsen anser att avsteg från gängse riktvärden för vägtrafikbuller i kan accepteras för de föreslagna bostäderna. Större avsteg bör dock inte komma i fråga än att inomhusriktyvärdena med stängt fönster (högst 45 dB(A) nattetid kl. 22-06) klaras och att utomhusvärdet 55 dB(A) uppfylls utanför hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

Miljökvalitetsnormer gäller för bl. a. kvävedioxid och inandningsbara partiklar. Dessa normer ska iakttas vid planering. Normen för kvävedioxid överskrids på Klarastrandsleden och en bra bit över spårområdet. Detta bör beaktas vid placering av friskluftsintag i den nya bebyggelsen.

Ett antal parkeringsplatser tillkommer. I det fortsatta planarbetet bör redovisas huruvida miljökvalitetsnormerna på grund av dessa överskrids lokalt eller på annan plats i regionen.

Enligt planhandlingarna kan magnetfälten från järnvägen nedbringas till 0.5 mikrot Tesla. Det vore värdefullt om det av handlingarna framgår var denne reduktion avses ske.

Länsstyrelsen framhöll att byggande av parkeringsgarage under mark kan medföra att tillstånd ska sökas för vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.

I samband med utställningen gav Länsstyrelsen stöd åt skrivelse från Banverket om nödvändigheten av avtal om finansiering och genomförande av skydds- och försvarsåtgärder som berör spårområdet så att exploateringen blir förenlig med riksintresse järnväg. Likaså förutsatte länsstyrelsen att erforderliga dispenser inhämtas från Elsäkerhetsverket för att bygga nära järnvägsområdets högspänningsledning. Länsstyrelsen begärde att det klarläggs vem som ska ansvara för och bekosta åtgärder på bangården för att nedbringa den elektromagnetiska strålningen i den nya bebyggelsen. Detaljplanen förutsattes bli utformad så att en arbetstunnel för Citybanan kan byggas. Planhandlingarna borde kompletteras med en utredning om hur planförslagets genomförande påverkar partikelhalten PM10 och om miljökvalitetsnormen klaras härvidlag. Om inte dessa kompletteringar skulle komma

till stånd skulle länsstyrelsen komma att pröva detaljplanen efter kommunens antagande.

4.2 Lantmäterimyndigheten önskade tillägg i genomförandebeskrivningen. Under rubriken avtal ska stå att avtal också ska träffas om deltagande i gemensamhetsanläggning och upplåtelse av servitut samt ledningsrätt. I avsnittet gemensamhetsanläggningar och servitut bör även t-områden räknas upp. Myndigheten framförde att förslag bör göras till fastighetsindelning och precisering av nödvändiga gemensamhetsanläggningar och servitut innan detaljplanen ställs ut. Avsnittet om fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen bör omarbetas därvidlag.

4.3 Hyresgästföreningens Norrmalmsavdelning förordade att hotellet skulle utgå ur planförslaget till förmån för bostäder.

4.4 Sakägare och boende

Jernhusen föreslog att planens utformning skulle ändras för byggnaden längs Östra Järnvägsgratan så att en flexiblere indelning av kontorslokaler blir möjlig genom att en slits mellan huskroppar ersätts med en rätt att binda samman dessa med glasade bryggor och spänger. Jernhusen önskade även att planens genomförandetid ökas till 10 år på grund av att planens genomförande förutsätter en komplicerad procedur.

Banverket framförde att framtida omdispositioner av bangården gör det nödvändigt att värna om flexibilitet. Planförslaget innehåller byggnader på och över bangården dels i form av en överdäckning längs Kungsbron dels på befintligt stickspår utmed Östra Järnvägsgratan. Byggnaden längs Kungsbron kan accepteras eftersom den berör ett område med bara plattformsspår, den så kallade Norra Säckan, och skulle kunna komma resenärer tillgodo. Byggnader som gör intrång på stickspåren så att dessa måste tas bort kan däremot inte accepteras. Banverkets policy för buller och vibrationer måste beaktas i planområdet. Exploatören måste bekosta åtgärder som krävs för att klara gällande riktvärden. Planens genomförande måste planeras i samråd med verket. Avtal måste träffas med exploatörerna inom planområdet, i synnerhet beträffande byggande inom bangården. Störningar av tågtrafiken måste minimeras och det måste finnas handlingsfrihet för framtida förändringar av spår och uppgångar.

A-Banan Projekt AB efterlyste avtal med exploatören för att minimera störningar av Arlandatrafiken.

AB Svenska Shell konstaterade att förslagens genomförande förutsätter att bolagets verksamhet i området upphör. Bolaget har en servicestation med en särskild del för biogas, den senare etablerad i samarbete med Stadens MFO och är den enda i sitt slag i innerstaden. Om stationer i innerstaden försvinner tvingas bilister köra långa sträckor till ytterområdena vilket är nackdel för både miljö och trafik. I första hand vill Shell

vara kvar på platsen i andra hand kan ett ersättningsläge diskuteras, med tillhörande anspråk på ekonomisk ersättning från Staden.

Skandia Fastighet AB, tidigare ägare till Klockan 1 och Newsec Förvaltnings AB, representant för tomträtthavaren till Klockan 10, ansåg att den föreslagna bebyggelsen med 7-9 våningar är för hög. Det föreslagna taklandskapet växer upp över den i bebyggelsen kring Norra Bantorget etablerade taklifthöjden och blir arkitektoniskt främmande. Den föreslagna bebyggelsen är 2-4 våningar ovan takfot vilket i detta exponerade läge upplevs som obalanserat i jämförelse med näraliggande sekelskiftsbebyggelse. Parkeringsproblematiken måste ägnas stor uppmärksamhet. Ett hotell borde ligga längs Östra Järnväggsgatan eftersom läget vid Norra Bantorget anses lämpligare för bostäder. De olika säkerhetsmässiga svårigheterna, inkluderande den elektromagnetiska strålningen från bangården, får inte undervärderas. Även **Diligentia**, nuvarande ägare till Klockan 1, ansåg att byggnaden på bangården blir för hög vilket är till nackdel för utsikt och ljus för hyresgäster i Klockan 1, medförande minskad hyresbetalningsvilja och minskat fastighetsvärde. Som kompensation för försämringen föreslog Diligentia att byggrätten utökas inom fastigheten Klockan 1, vilket skulle möjliggöra omflyttning av bostadshyresgäster.

NewSec, företrädare för Landsorganisationen i Sverige och HB Klockan, vilka har fastigheter som gräsar till planområdet, ansåg att Norra Bantorgets park skulle sammanfogas med den före detta skolgården genom att Vasagatan ersätts med en parkväg och att staketet mot skolgården tas bort.

Hufvudstaden, genom bolag ägare till Cityterminalen, ansåg att planförslagets bebyggelse mot Kungsbron känns aningen hög. Taket borde brytas ned över översta våningen med lägre taklutning för att visuellt minska byggnadernas höjd.

Handelsbanken Liv, ägare till byggnaden i kvarteret Läkaren, redovisade en positiv inställning till bebyggelse enligt förslaget men ansåg att den byggnad, som ligger norr om Kammakargatans förlängning, har för hög taklifthöjd. Nackdelen av denna höga byggnad skulle kunna kompenseras med ökad byggrätt inom kv. Läkaren.

P.S., boende i Klockan 1, förordade alternativet med bostäder i stället för hotell och efterlyste en förändring av förslaget till förmån för fler bostäder framför allt i delen mot Östra Järnväggsgatan och Kungsgatan. Planen borde omfatta exploatering över en större del av bangården. Nya byggnader i området borde inte vara högre än kringliggande bebyggelse för att inte kväva grannkvarteren och skapa mörka gaturum och för att passa bättre in i stadsmiljön. Ny bebyggelse kommer att innebära hårdare trafikbelastning av berörda gator och planbeskrivningen borde kompletteras med en utredning av trafiken. Garage i den nya bebyggelsen borde dimensioneras för att klara den nya bebyggelsens behov men även för att den efterfrågan som redan finns i dag.

Samtliga fastigheter längs Torsgatan, Östra Järnvägs-gatan och Kungsgatan borde ha butiker i botten-våningen för att skapa en levande stadsmiljö

4.5 Remissinstanser

Gatu- och fastighetsnämnden godkände i huvudsak sin förvaltnings förslag till beslut och anförde därutöver att *"den drivmedelsstation som ligger vid Norra Bantorget har förutom bensin också alternativa drivmedel, vilka behövs i en miljövänlig innerstad. Det är därför mycket angeläget att en ersättningsplats hittas i innerstaden som uppfyller de nya kraven på bensinstationers placering. Kontorets förslag om att ställa bussarna i en lång rad på Torsgatan har en rad brister. Kontoret får därför i uppdrag att se på möjligheterna att utvidga det planerade garaget för att även inrymma turistbussarna. Om möjligt ska den gamla busstationens byggnad flyttas till annan plats."* I ett ärende om markanvisning, behandlat i december 2002, beslöt nämnden att turistbussar inte skulle inrymmas i till exploateringen hörande parkeringsgarage och förordade att den gamla busstationen rivs. **Gatu- och fastighetskontoret** hade föreslagit att nämnden skulle uppdraga åt kontoret att ansöka om rivningslov för den före detta busstationen samt att i övrigt vidta erforderliga åtgärder för detaljplanens genomförande. Kontoret förordade planalternativet med hotell och tillstyrkte planförslaget med undantag för föreslagen byggrätt i parken på Norra Bantorget avsedd för återskapande av den f.d. bussterminalsbyggnaden. Kontoret föreslog att byggnaden rivs. Torsgatan föreslogs bli 24 meter i stället för som i planförslaget 22 meter. Den större bredden motiveras av stadsbilds- och trafiksynpunkter men å andra sidan är den tilltänkta bebyggelsen hårt trängd mellan Torsgatan och järnvägen. Frågan om gatans bredd och utrymme för bebyggelse föreslogs bli föremål för studium i det fortsatta planarbetet. Bussuppställning föreslås ske på Torsgatan, norr om Barnhusbron. De bilparkeringsplatser som där behöver tas i anspråk kan kompenseras med parkering i garage under den nya föreslagna bebyggelsen. Planförslaget förutsätter att bensinstationen upphör på grund av att det krävs stort avstånd till nya bostäder

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrkte förslaget till detaljplan under förutsättning att det kompletteras med en utredning som visar hur drivmedelsförsörjningen i innerstaden påverkas av programmet, att miljökonsekvensbeskrivningen redovisar hur miljömål avseende magnetfältpåverkan kan uppfyllas samt att bullernivåerna vid gårdsfasaderna redovisas. **Miljöförvaltningen** ansåg att en ny plan för området inte borde tillstyrkas förrän hur det utretts hur drivmedelsförsörjningen i innerstaden påverkas av avvecklingen av bensinstationen vid Norra Bantorget. Förvaltningen fann att miljökonsekvensbeskrivningen inte säkerställer att Stadens miljömål uppfylls. Beträffande buller efterlystes redovisning av ekvivalenta ljudnivåer vid byggnadernas fasader och förutsattes att ljudnivån från trafikbuller och installationer vid bostädernas gårdsfasader kommer att ligga väsentligt lägre än 55 dBA. Åtgärder måste vidtas så att stadens riktlinjer för vibrationer klaras i

bostäderna. För magnetfältspåverkan hänvisades till ett miljöprogram (MP 2000) vilket rekommenderar ett högsta årsmedelvärde på 0.2 mikrotelsla. Detta värde inte är möjligt att nå med rimliga kostnader. Tekniskt och ekonomiskt är möjligt att uppnå ett värde av 0.5 mikrotelsla, vilket inte medför påtagliga störningar i kontorsmiljö. Förvaltningen påtalade att avskärmande byggnader inte har betydelse för reduktion av magnetfält varför även bostäderna kommer att få värden över 0.2. Likväl föreslår förvaltningen att värdet för bostäder om 0.5 mikrotelsla kan accepteras om åtgärder för att minska magnetfältets värde till 0.2 vidtas i samband med en framtida fortsatt överdäckning av bangården.

Stadsmuseinämnden godkände sin förvaltnings förslag till beslut och anförde.

"Det är mycket positivt att Norra Bantorget blir park och att platsen kan kompletteras med bostäder, kontor och hotell. Området har levt i skymundan sedan buss och spårvägsstrafiken norrut ersattes av tunnelbanan. Som en rest från denna tid står Holger Bloms funktionalistiska vänthall som länge fungerade som en mötesplats för väntande förortsresenärer. Byggnaden har tillåtits förfalla men bevarar ändå sina främsta karaktärsdrag av tidig funkis. Nämnden anser att byggnaden är ett landmärke som borde lyftas fram. Planen bör därför ritas om så att detta blir möjligt. Att flytta hallen är inget alternativ eftersom det skulle beröva huset sitt historiska sammanhang."

Stadsmuseiförvaltningen föreslog att dess nämnd skulle besluta att godkänna förvaltningens utlåtande med förslag om att i huvudsak tillstyrka planförslaget, avstyrka rivning eller flyttning av den funktionalistiska vänthallen, avstyrka föreslagen tillbyggnad av kv. Lärjlungen samt att begära att skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefulla byggnader införs. Sammanfattningsvis ansåg stadsmuseiförvaltningen att ny bebyggelse vid Norra Bantorget kan accepteras. Rivning av panncentralen kan ävenledes accepteras. Den funktionalistiska vänthallen måste bevaras på ursprunglig plats och förses med skyddsbestämmelser. För kv. Lärjlungen bör begränsas till utrymmet mot Kammakargatan och den öppna entréplatsen mot Dalagatan lämnas obebyggd. Även denna byggnad föreslogs få skyddsbestämmelser införda i plan. Detaljplaneförslaget borde omarbetas på dessa punkter.

Norrmalms stadsdelsnämnd beslutade att stadsdelsförvaltningens utlåtande skulle med följande tillägg överlämnas som remissvar. *"Själva Norra Bantorget bör ses över i detta sammanhang och omdanas på ett lämpligt sätt. I vardagslag används platsen i stort sett bara av hundägare och missbrukare."*

Norrmalms stadsdelsförvaltning ställde sig i stort positiv till innehållet i planen för att dess genomförande förhoppningsvis ska göra en trivsammare miljö av platsen som nu har problem och uppfattas som en baksida. Bostäder måste prioriteras före hotell. Parkeringsplatser och källsortering ska inrymmas i fastigheterna. Beträffande specialbostäder och service anmälde förvaltningen behovet av två gruppboheter för

utvecklingsstörda om fem lägenheter vardera. En ökad efterfrågan av förskoleplatser bedömdes kunna klaras inom Sabbatsbergsområdet.

Rådet till skydd för Stockholms skönhet konstaterade att det släpp i kvarteret i Kammakargatans förlängning, som förespråkats av rådet i programremissen, finns med i förslaget. Rådet anmälde tveksamhet till planändringen för Kv. Lärjungen. Byggnadens i kvarteret stora arkitektoniska kvaliteter och speciella plan skulle omintetgöras av byggrätt innebärande att de båda vinklarna byggs igen. Rådet kunde dock tänka sig en utbyggnad mot Kammakargatan men inte mot Dalagatan, mot vilken byggnadens fasad utgör en karaktäristisk fond, som bör förbli orörd. Ändring av byggnaden i kvarteret Lärjungen borde prövas i ett eget planärende och redovisas bättre. Rådet fann att dess synpunkter på kvartersstrukturen, framförda i programremissen, ej beaktats. Rådet vidhöll att planen borde ha givits en annan utformning där större hänsyn visats mot Norra Bantorget och den befintliga bebyggelsen. Rådet ansåg att Holger Bloms bussterminal ska bevaras på befintlig plats. En flyttning av byggnaden till parken framstår som arkitektoniskt och kulturhistoriskt olämplig. Byggnaden bör stå i en trafiktät miljö för att man ska förstå funktionen. Rådet anser att man beträffande bostäder inte till fullo utnyttjat den föreslagna bebyggelsens möjligheter. Hotellet borde utgå och lämna plats för bostäder. Likaså borde möjligheten prövas att bygga enkelsidiga lägenheter mot gården i huskropparna längs spårområdet. Den nya bebyggelsens höjd får inte helt dominera över den traditionella jugendbebyggelsen som klättrar uppför berget mot Tegnérlundens höjdpå. Rådet var tveksamt till föreslagen bebyggelse längs Östra Järnvägsgränd, för att sådan skulle skymma det arkitektoniskt värdefulla Lundbergska huset i kvarteret klockan. Rådet konstaterade att planområdets utsträckning förändrats efter programsamrådet och innehåller även bebyggelse längs Kungsgatan. Rådet var frågande inför föregripande frågan om överdäckning av spårområdet. Denna del av planförslaget borde utgå och en analys av hela spårområdet och dess överdäckning presenteras i ett separat ärende.

Stadsbyggnadsnämndens handikappråd avstyrkte bebyggelse där man inte kan komma ner till värdet 0.2 mikrotelsa för elektromagnetisk strålning. Trappor mellan nuvarande gator och en framtida bebyggelse på däck över bangården måste ha en kompletterande förbindelse för rörelsehindrade. Byggnadsentréer ska vara tydligt markerade för att vara lätta att hitta för personer med orienteringshandikapp. Glasade ytor ska vara tydligt markerade i ögonhöjd. Hotell måste vara tillgängligt för alla. Planteringar ska bara innehålla växter som inte framkallar allergi. Parken ska ha bra belysning och vara lätt att orientera sig i.

Stockholm Vatten gav information om erforderliga ledningsområden och hur bebyggelsen skulle behöva justeras i läge. Illustrerad trädrad längs Torsgränd måste ge vika för ledningssamordning. Lägsta tryck motsvarar nivån +50 meter vilket kan komma att erfordra intern tryckstegring på respektive byggherrars bekostnad. Gatans

avvattning ligger kvar med anslutning till kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk. Nya hustak, kvartersytor, torg och parkytor avvattnas till Barnhusviken.

Birka Energi meddelade att en elnätstation vid Torsgatan 7 och ett omfattande ledningsstråk måste flyttas med anledning av föreslagen bebyggelse. Plats behövs för två nya elnätstationer. I området finns en gasledning som måste flyttas. U-områden begärdes för gasledningar som kommer att ligga på tomtmark. Information gavs om att ny bebyggelse kan anslutas till nät för fjärrvärme, kyla och gas.

Kommunal riskhantering tillstyrkte planförslaget under följande förutsättningar.

- ? Riskanalysen. Samtliga åtgärdsförslag i till ärendet hörande riskanalys skall beaktas. Åtgärdsförslag som inbegriper aktiva brandskyddslösningar bör undvikas, som t.ex. jalousier för skydd mot värmestrålning. Man bör i stället använda passiva lösningar som till exempel brandklassade icke öppningsbara fönster.
- ? Brandsläckning. Framkomligheten för brandförsvarets fordon måste beaktas. Befintlig infart till spårområdet ska behållas för räddningsinsatser på bangårdsområdet eventuellt kompletterad med ytterligare räddningsvägar.
- ? Utrymning. Verksamheter med hög personaltäthet och bostäder måste placeras bort från spårområdet. För lägenheter där fönstrens karmunderstycke eller balkongräckes överkant ligger högre än 11 meter skall åtkomlighet med brandförsvarets stegfordon beaktas. Alternativt kan accepteras brandsäkra trapphus, TR2.
- ? Framtida överdäckning av bangården En överdäckning av spårområdet skulle kunna påverka riskbilden positivt för hela området om däckskonstruktionen utformas rätt. Det är viktigt att man redan i den nu föreslagna bebyggelsen tar hänsyn till en forsatt överdäckning och möjliggör synergieffekter avseende riskbilden.

Storstockholms lokaltrafik, SL, efterlyste en tydligare beskrivning av trafikkonsekvenserna av förslaget. Torsgatans detaljutformning måste anpassas till flygbussarnas körgeometri. SL såg positivt på förslaget att busstrafiken kan gå direkt på Vasagatans förlängning över Norra Bantorget men ansåg att gatan i denna sträcka ännu hellre borde utföras som en ren bussgata. SL påtalade att det är byggherrens ansvar att se till att åtgärder vidtas mot störningar som orsakas av tågtrafiken så att stadens miljömål för ljud, ljus, vibrationer, elektromagnetiska störningar

4.6 Övriga

Hembygdföreningen å Norrmalm motsatte sig rivning eller flyttning av busstationspaviljongen. Om ny bostadsbebyggelse kommer till stånd efter Klara Strand kan paviljongen integreras och dess bottenvåning användas för lokal butik och övervåningen för servering.

Adolf Fredriks Lokala Hyresgästförening ansåg att Torsgatan skulle förläggas närmast järnvägsområdet och den del av Torsgatan, som ligger intill befintliga kvarter, användas som lokalgata. Härigenom skulle en större del av den nya bebyggelsen kunna användas för bostäder. Torsgatan och Olof Palmes gata skulle få dubbelriktad trafik varigenom Barnhusgatan skulle kunna få endast lokal trafik. Förslagets kontorsyta borde minskas till förmån för bostäder. Om detta inte är möjligt av miljöskäl borde befintliga kontorsbyggnader i närheten avkontoriseras. Bostäder borde upplåtas med hyresrätt, ha rimliga hyror och ha allmännyttigt bostadsföretag som hyresvärd. Rotundan borde ligga kvar på sin plats och återfå sin funktion som bussterminal. Föreningen ansåg att den minskning av antalet parkeringsplatser på gatumark, som blir följderna av planförslagets genomförande, inte kan accepteras eftersom nytillkommande parkering i garage blir dyrare. Uppställningsplatserna för turistbussar vid torget borde finnas kvar liksom bensinstationen.

Dessutom har följande synpunkter lämnats av enskilda personer

- ? Det är välkommet med utveckling av det tråkiga ingenmanslandet längs järnvägen.
- ? Förslaget är bra och väl genomtänkt. De planerade husen passar bra till de äldre utan att tappa sin moderna prägel. Det är bra med varierande hushöjd och spännande detaljer på fasaderna.
- ? Hotell föredras framför bostäder vid Norra Bantorget
- ? Det är bra att den gamla fina busstationen flyttas till parken.
- ? Det är mycket bra att busstrafiken koncentreras så att busshållplatserna läggs i anslutning till varandra och att de sydgående bussarna tillåts gå rakt mot Vasagatan utan att som nu runda torget
- ? Det är bra med en uppdelning i kvarter så att det inte bildas en jättemur mot järnvägen
- ? Lösningen med ett torg framför expeditionsbyggnaden är bra
- ? Det är positivt att parken vid Norra Bantorget blir större och mera tydligt avgränsas från gatorna.
- ? Byggnaderna längs Östra Järnvägsgatan och järnvägen bör inte byggas. Det är bättre att invänta nya förutsättningar som kan bli följderna av den framtida utvecklingen av tågtrafiken.
- ? Ett stimulerande förslag!

- ? Förutom skrivelser med ovanstående synpunkter har inkommit en med kritik av planförslaget för att det innehåller bebyggelse som kommer att bli en mur mellan gatan/parken och det öppna utrymmet över järnvägsområdet och västersolen. I stället föreslås en mera upplöst bebyggelse med hotell på en triangelformad överdäckning i hörnet mellan Östra Järnvägs-gatan och Kungsgatan samt bostadsbebyggelse i form av runda punkthus på en smal överdäckning längs Torsgatan norr om Barnhusbron.

