



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-06-11

Ändrad detaljplan för fastigheten Stiftelsen I m m på Södermalm. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan inom Stiftelsen 1 m m på Södermalm, S-Dp 2009-03529-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör en överdäckning av stambanan i Fatbursparken/Mariagårdstjärnan. Syftet är att binda samman parkdelarna och förbättra miljön, genom att buller och partikelemissioner från stambanan försvinner. Exploateringskontoret har tecknat ett samarbetsavtal med Banverket avseende överdäckningen, där staden åtar sig att lämna ett bidrag till Banverket för färdigställandet av överdäckningen. Staden ska sedan anlägga och bekosta en ny parkanläggning. Överdäckningen ska vara färdigställd 2014 och parkanläggningen 2015. Avtalet godkändes av exploateringsnämnden 2009-02-12 och samtidigt fattade nämnden genomförandebeslut för parkanläggningen.

Kontoret har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan vilket syftar till att möjliggöra överdäckning av stambanan inom fastigheten Stiftelsen 1 på Södermalm. Genomförandet av överdäckningen ska ske i samband med byggandet av Citybanan. Remissen ska besvaras senast den 2009-06-15.

Tidigare har överdäckningen redovisats i ett gemensamt detaljplaneprogram tillsammans med den planerade exploateringen i Johan Helmich Romans Park. För att tidplanen för Citybanan inte ska förskjutas har stadsbyggnadskontoret valt att dela upp projektet i två detaljplaner, en för överdäckningen och en för exploateringen.

Exploateringskontoret har tecknat ett samarbetsavtal med Banverket avseende överdäckningen, där staden åtar sig att lämna 78,5 mnkr i bidrag till Banverket för färdigställandet av överdäckningen. Staden ska sedan anlägga och bekosta en ny parkanläggning på överdäckningen samt kringliggande ytor som kommer att tas i anspråk för etableringsytor. Överdäckningen ska vara färdigställd 2014 och parkanläggningen 2015. Avtalet godkändes av exploateringsnämnden 2009-02-12 och samtidigt fattade nämnden genomförandebeslut för parkanläggningen.

Tidigare beslut

- 2004-06-15 GFN beslutar att undersöka möjligheten att överdäcka det öppna spårområdet i Fatbursparken.
- 2006-06-15 GFN godkände förslag till markanvisning för bostäder till JM i Johan Helmich Romans Park och gav kontoret i uppdrag att träffa avtal med Banverket avseende överdäckningen (Inriktningsbeslut).
- 2007-05-14 Marknämnden godkände samarbetsavtal med Banverket beträffande projektering av överdäckningen (Justerat inriktningsbeslut).
- 2007-08-23 SBN beslutade att ge SBK i uppdrag att påbörja planarbete för ovannämnda överdäckning och bostadsbebyggelse.
- 2008-02-14 Exploateringsnämnden överlämnar kontorets utlåtande avseende remitterat detaljplaneprogram till SBN.
- 2008-06-12 SBN godkänner detaljplaneprogram.
- 2009-02-12 Exploateringsnämnden godkände samarbetsavtal med Banverket, fattade genomförandebeslut för överdäckning och parkanläggning samt godkände förslag till markanvisning för bostäder till Einar Mattsson Byggnads AB i Johan Helmich Romans Park.

Eftersom genomförandebeslut redan är fattat kommer detta ärende inte upp för vidare nämndbehandling. Nästa beslutstillfälle för exploateringen i Johan Helmich

Romans Park infaller vid planremissen, preliminärt kvartal 4, 2009. När köpeavtal är träffat med exploitören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut för bostadsprojektet i Johan Helmich Romans Park, preliminärt kvartal 4, 2010.

Förslag till ändrad detaljplan

Syftet med projektet är att knyta ihop Fatbursparken med Mariagårdstäppan för att skapa ett större sammanhängande parkrum. Genom överdäckningen kommer även buller och partikelemissioner från stambanan att försvinna.



Planområdet, Mariagårdstäppan.

Citybanans nya anläggningar i det aktuella området kan delas upp i tre delar; själva Citybanan, överdäckningen av stambanan samt en ventilationsanläggning. Citybanan samt överdäckningen kan genomföras med gällande planer. För att möjliggöra ventilationsanläggningen krävs däremot en ändrad detaljplan. Det primära syftet med detaljplaneförslaget är därför att ge en byggrätt under mark för denna.

När Citybanans anläggningar är utförda ska staden anlägga en ny park ovanpå dem, vilket möjliggörs genom att användningsbestämmelsen "Park" anges i planen. Själva utformningen är dock ingen planfråga. Nedan redovisas en högst preliminär principskiss på hur parken kan utformas. Detaljutformningen kommer successivt att läggas fast fram till byggstarten 2014/15.



Principskiss på framtida parkutformning.

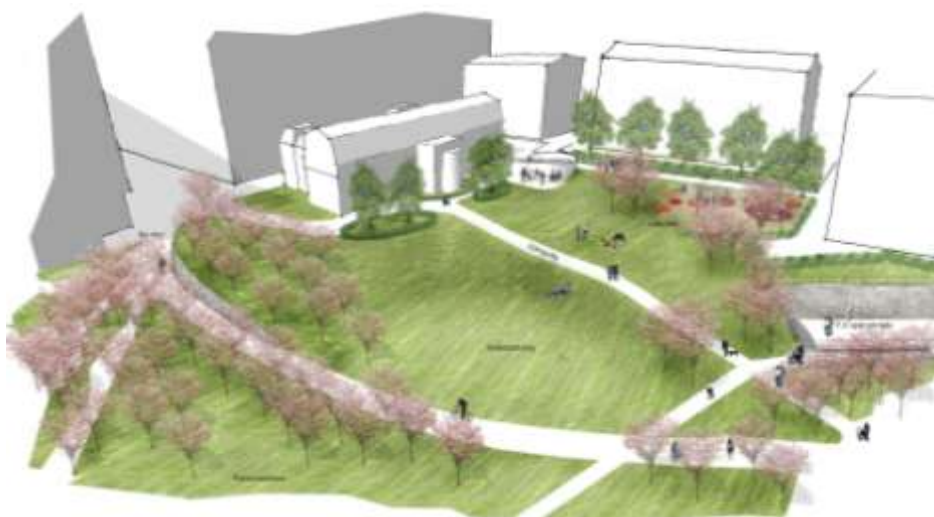


Illustration.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Projektet kommer att öka tillgängligheten till Mariagårdstappan, genom sammanknytningen med Fatbursparken. Överdäckningens utformning medför vissa nivåskillnader mellan parkdelarna, vilket gör att det kan bli svårt att uppnå stadens tillgänglighetsmål avseende lutningar för samtliga nya gångvägar.

-Miljökonsekvenser

Projektet kommer att förbättra miljön i parken och för kringliggande bostäder genom att buller och partikelemissioner från stambanan försvinner.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet kommer att tillföra ny grönyta. Som nämnts pågår planarbete syftande till att bebygga Johan Helmich Romans Park. Totalt sett kommer den tillgängliga grönytan att öka med ca 1000 kvm om bägge projekten genomförs.

-Ekonomiska konsekvenser

I genomförandebeslutet för överdäckningen redovisades ett totalt underskott för staden på ca 10 mnkr. Detta utfall förutsätter att exploateringen i Johan Helmich Romans Park samt ett annat närliggande projekt, Göta Ark 18, genomförs. Kontoret återkommer med noggrannare redovisningar i samband med genomförandebeslut för de senare projekten. Driftbudgeten för stadsdelen kan antas öka något i och med att den totala parkytan kommer att utökas.

-Markägoförhållanden

En mindre del av ventilationsanläggningen kommer under mark att sträcka sig ca fem meter in på en privatägd fastighet, Dykärret Större 13. Det aktuella området utgörs idag av förgårdsmark och marken ovanför anläggningen kommer att återställas när den färdigställts. För hela Citybanan bildas en 3D-fastighet, vilket innebär att denna kommer att sträcka sig in under fastigheten. I normalfallet hanteras markåtkomsten för Citybanan via järnvägsplaner, men då ventilationsanläggningen inte ingår i dessa kommer detaljplanen att säkerställa denna.

-Påverkan på barn

Projektet kommer att ha en positiv påverkan på barn. Den nya parken kommer att innehålla utökade och förbättrade lekfunktioner jämfört med dagens situation. Vidare ökar säkerheten genom att stambanan överdäckas.



-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med Stadens verksamhetsmål att Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad.

-Genomförande

Banverket har en planerad byggtid för sina anläggningar fram till 2014. Därefter kommer staden att anlägga ny park ovanpå dessa samt återställa de delar av parken som tagits i anspråk för etableringsområde av Banverket.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2009.

Eftersom exploateringsnämnden redan fattat genomförandebeslut för projektet kommer ärendet inte att komma upp för vidare nämndbehandling.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Kontoret har inget att erinra mot planförslaget. Situationen är också speciell genom att det redan finns avtal och genomförandebeslut för överdäckningen. Det viktigaste i det kommande arbetet är att, i dialog med Banverket, studera gestaltungsfrågorna för parken mer ingående. Planen är att ta fram ett program under 2009. När tidpunkten för byggstart närmar sig ska sedan ett detaljerat förslag utarbetas.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut