

Handläggare: Björn Köhlmark  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 263 48  
bjorn.kohlmark@gfk.stockholm.se

2001-02-02

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Markanvisning vid Tantogatan och Ringvägen i anslutning till överdäckning av spårområde**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger markanvisning till HSB Stockholm inom fastigheterna Södermalm 1:2 och 1:3 samt del av 1:1 och 1:12 för uppförande av bostäder.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt gatu- och fastighetskontoret att hos stadsbyggnadskontoret begära upprättande av detaljplan.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

#### **SAMMANFATTNING**

HSB Stockholm erhöll 1996-12-17 en preliminär markanvisning för bostäder inom fastigheterna Södermalm 1:2 och 1:3 m m belägna mellan Tantogatan och järnvägsområdet. Gatu- och fastighetskontoret önskade få utrett om bostadsbebyggelse var möjlig trots det bullerstörda läget. De utredningar HSB låtit utföra visar på stora svårigheter att uppföra bostäder främst på grund av risken för explosioner m m i samband med järnvägstransporter av farligt gods.

Förslag från HSB föreligger nu om överdäckning av spårområdet med bebyggelse på däckets utefter Ringvägen och Tantogatan med ca 200 lägenheter. Spårområdet ägs av staten genom Affärsverket Statens Järnvägar som genom förvaltaren Jernhusen AB förklarar sig se positivt på förslaget och inte ha några invändningar mot att planarbete påbörjas. Preliminära beräkningar tyder på att projektet är ekonomiskt genomförbart.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att markanvisning görs till HSB Stockholm av stadens mark inom projektet. Kontoret föreslår vidare att planarbete påbörjas för att klarlägga förutsättningarna för den aktuella bebyggelsen och för att närmare kunna bedöma projektets ekonomiska bärkraft.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 1996-12-17 att godkänna preliminär markanvisning till HSB Stockholm för bostäder inom fastigheterna Södermalm 1:2 och 1:3 m m. Fastigheterna är belägna mellan Tantogatan och järnvägsområdet omedelbart väster om Ringvägen och därför komplicerade att bebygga på grund av bullerstörningarna. Gatu- och fastighetskontoret föreslog markanvisning till HSB Stockholm för att få utrett om det med lämpliga åtgärder ändå gick att bygga bostäder. Kontoret räknade med ca 40 lägenheter utan överdäckning och ett större antal med överdäckning av spårområdet. Området har markerats på nedanstående karta.

HSB har låtit utreda utformning av bebyggelsen för att om möjligt bemästra bullerproblemen. I det anvisade läget mellan Tantogatan och järnvägen synes det inte realistiskt med bostäder på grund av bullret. Därför prövades ett förslag innebärande att Tantogatan flyttades till ett läge intill järnvägen med bebyggelsen söder om gatan och med ökat avstånd från järnvägen. Detta skulle troligen kunna fungera från bullersynpunkt. Däremot visade utförd riskbedömning med avseende på farliga järnvägstransporter att svårigheter skulle uppstå att få till stånd ett fungerande projekt. Utredningen diskuterades tillsammans med länsstyrelsen och räddningstjänsten som var starkt kritiska på grund av explosionsrisk m m.

Den preliminära markanvisningen har inte förnyats.

### **Överdäckning**

HSB har nu preliminärt undersökt förutsättningarna för en överdäckning av spårområdet med bebyggelse på däck och utefter Ringvägen och Tantogatan. Av bifogad situationsplan, bilaga 1, framgår hur bebyggelsen skulle kunna placeras. Med föreslagen utformning beräknas ca 200 lägenheter kunna rymmas inom projektet.

Extraordinära kostnader för projektet uppstår till följd av själva överdäckningen, som bland annat måste dimensioneras för att motstå eventuella explosioner vid transport av farligt gods på järnvägen. Vidare måste vibrationsisolering ske av bebyggelsen och byggandet av däck ske med hänsyn till pågående trafik, som inte får hindras.

### **Kontorets synpunkter/förslag**

Spårområdet ägs av staten och förvaltas av Jernhusen AB på uppdrag av Affärsverket Statens Järnvägar. Det tänkta projektet har presenterats för Jernhusen AB som i skrivelse till kontoret förklarat sig se positivt på förslaget och inte har någon invändning mot att planarbete påbörjas.

Avsikten är att staten och staden överlåter marken till HSB som uppför däck över järnvägen och bostadsbebyggelse. Kostnaden för däck överstiger den kostnad som skulle ha uppstått vid en sedvanlig grundläggning inom aktuellt område. Priset vid en överlåtelse skall motsvara marknadsvärdet för bostadsmark med avdrag för den extrakostnad som däck över järnvägen medför. Preliminära beräkningar av kostnaden för överdäckningen tyder på att projektet är ekonomiskt genomförbart.

För att klargöra förutsättningarna för det föreslagna projektet och för att närmare kunna bedöma företagets ekonomiska bärkraft måste ett förslag till detaljplan upprättas. Arbete med sådan plan bör därför påbörjas.

Om en bedömning grundad på planförutsättningarna utvisar att projektet kan genomföras skall avtal om försäljning och exploatering träffas mellan staten, staden och HSB Stockholm.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att en markanvisning görs till HSB Stockholm av den i projektet ingående marken som ägs av staden. Aktuell mark har markerats med skraffering på bilaga 1. Berörda fastigheter är Södermalm 1:2 och 1:3 samt del av 1:1 och 1:12. Kontoret föreslår vidare att arbete med detaljplan påbörjas och att begäran om sådant arbete inlämnas till stadsbyggnadskontoret.

Kontoret återkommer till nämnden med närmare redovisning av projektet, i första hand under programskedet för detaljplanen.

**SLUT**