

S

GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-06-11

Handläggare: Lars Berglund
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 26927
e-mail: Lars.Berglund@gfk.stockholm.se

2002-05-15

Dnr: 02-511-1083

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan inom kvarteret Gamen (Åsötorget) i stadsdelen
Södermalm. Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner och överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på förslag till ny detaljplan inom kvarteret Gamen i stadsdelen Södermalm.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret har fått förslag till detaljplan för kvarteret Gamen på remiss från stadsbyggnadskontoret.

Planförslaget innebär att kvarteret kompletteras med en tillbyggnad av skolan om ca 15 000 kvm BTA, ett bostadshus längs Västgötagatan om ca 120 lägenheter, ett hotell om ca 18 000 kvm BTA, ca 350 rum, samt tillbyggnad för hotelländamål på skatteskrapans tak.

Genom kvarteret anläggs en ny gata för gång- och cykeltrafik samt för angöring av fastigheterna.

Planförslaget medför att det öppna stadslandskapet ersätts med en typisk kvartersbebyggelse med gårdar och korridorgator med publika lokaler bottenvåningen.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag

Fastigheten Gamen 9 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Sisab och fastigheten Gamen 8 ägs av Vasakronan. NCC bostäder AB har fått markanvisning för den del av Gamen 9 som är planerad för bostadsändamål.

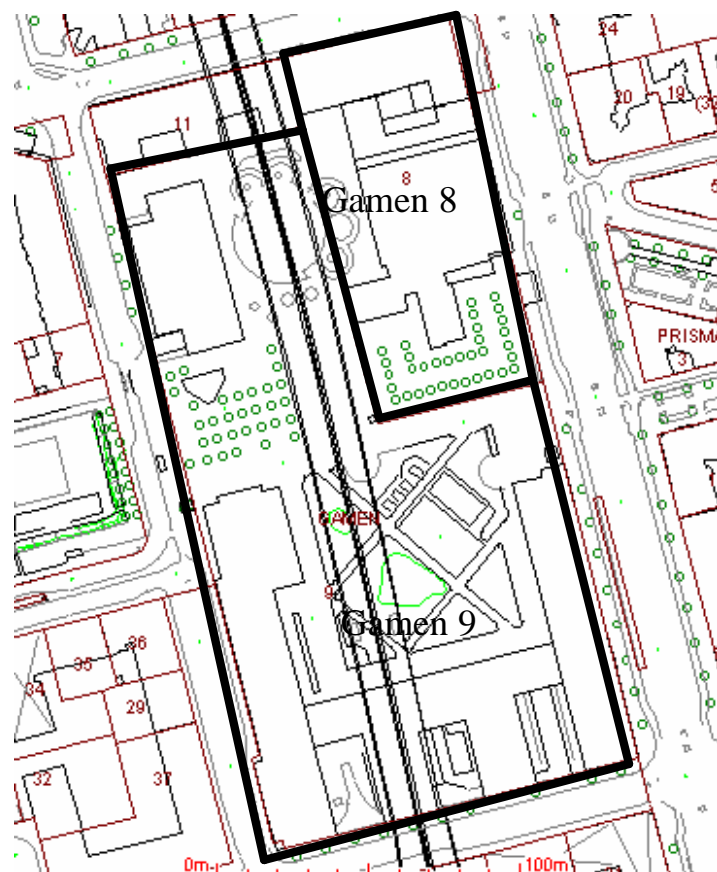
Gatu- och fastighetskontoret anser att vissa justeringar av planbestämmelser m.m. måste göras innan planförslaget förs vidare.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för skola, hotell och bostäder inom kvarteret Gamen i stadsdelen Södermalm.

Planförslaget rör det område som utgörs av Gamen 8, som ägs av Vasakronan och Gamen 9 som är upplåten med tomträtt till Sisab. Inom området finns kontorsbyggnader i Gamen 8 och en skolbyggnad med tillhörande idrottshall i Gamen 9. Del av Gamen 8, den s.k. Skatteskrapan är, av stadsmuseet, klassificerad som kulturhistoriskt värdefull. Större delen av kvarteret är underbyggt med utrymmen för parkering, lastning och lossning samt med söderledstunneln som genomkorsar planområdet. Butiker och lokaler för kommersiell service finns i bottenvåningarna mot Götgatan och Åsögatan. En friliggande kiosk och en restaurangpaviljong finns inom området. Mellan skolbyggnaderna i kvarterets södra delar och Skatteskrapan finns det område som kallas Åsötorg. Området nyttjas ej av allmänheten i någon större omfattning, utom möjligen för gång- och cykeltrafik mellan Götgatan och Tjurbergsgatan. Torget upplevs ofta som blåsig p.g.a. att höghuset skapar en blåsig närmiljö.



Översikt över kvarteret Gamen.

Med anledning av att ägaren till Gamen 8 år 1994 begärde planändring för att kunna disponera obebyggda delar av tomten längs Åsögatan beställde stadsbyggnadsnämnden en översyn av hela kvarteret Gamen. En programutredning med tre olika förslag gjordes för hela kvarteret Gamen 1996 och blev föremål för programsamråd.

1. "Åsöpark"

Ett förslag till att på en biologisk bädd ovanpå torget utveckla grönska och rekreationsanläggningar

2. "Aktivitetstorg"

Ett förslag till att samla nya aktiviteter i befintliga byggnader kring torget och komplettera ned vissa nya byggnader. Bland annat föreslogs att höghuset byggs till med en byggnad innehållande hotell samt kontor och butiker mot Götgatan.

3. "Åsökvarter"

Ett förslag till att dela upp torget i fler kvarter med ny bebyggelse innehållande bostäder och butiker samt en ny skolflygel.

Samrådet visade att de flesta berörda var positiva till en förändring men de framförda önskemålen drog åt olika håll. Inget av de föreslagna alternativen skulle renodlat kunna läggas till grund för fortsatt planering. Sisab menade att en tillbyggnad till gymnasieskolan skulle bli nödvändig inom de närmaste åren. Vasakronan, den andra tomträttshavaren, förordade ett alternativ med hotell vid höghusets fot. Maria- Gamla stans stadsdelsnämnd framförde att ett bearbetat programförslag borde tas fram med utgångspunkt från alternativet "Aktivitetstorg" modifierat med ett hotell med entré från torget och ett småföretagarecentrum.

Efter genomfört programsamråd bearbetade stadsbyggnadskontoret alternativen. Stadsbyggnadsnämnden beslutade hösten 1998 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att genomföra plansamråd och remissbehandling med utgångspunkt på att området bebyggs med bostäder och att fortsätta diskussionerna med Vasakronan för att omvandla delar av Skatteskrapan till hotell. Vidare sade nämnden att området mellan Åsö gymnasium och Skatteskrapan är mycket lämpligt att bebygga med bostäder.

1999 initierade Sisab och Vasakronan, med anledning av stadsbyggnadsnämndens beslut, en gemensam utredning som resulterade i ett förslag med tre huvudkomponenter: skola, hotell och bostäder. Förslaget innebär att Åsöhallen rivs till förmån för bostäder och motsvarande idrottsanläggning byggs in i skolan. Stadsbyggnadskontoret har bearbetat de nya förslagen och har under 2001/2002 tagit fram det detaljplaneförslag som redovisas nedan.

Detaljplaneförslag

Planförslaget som bearbetats sedan gatu- och fastighetsnämnden hade det på programremiss 1998, innebär följande. Kvarteret kompletteras med en tillbyggnad av skolan, ett bostadshus längs Västgötagatan, ett hotell samt tillbyggnad för hotelländamål på skatteskrapans tak.

Skollokalerna byggs ut med 15 000 kvm BTA vilket föreslås ske dels med bl.a. en fjärde länga skapande ett kvarter med en kringbyggd skolgård dels som påbyggnader på befintliga byggnadsvolymer. Byggnaderna har en höjd av tre och fyra våningar mot

Blekingegatan. Delen i hörnet Blekingegatan – Götgatan är sju våningar. I övrigt är skolbyggnaden fyra till fem våningar utom vid skolkvarterets nordöstra del där våningshöjden är sju våningar i och med att en ny bibliotekslokal uppförs.

Bostadsbyggnaden, om ca 120 lägenheter, är sju våningar hög inklusive en förhöjd bottenvåning. Därtill kommer en och på vissa ställen två indragna takvåningar.

Hotellbyggnaden, om ca 18 000 kvm BTA, ca 350 rum, är sju våningar och tillbyggnaden på skatteskrapans tak består av två till tre våningar. Den nya hotellbyggnaden har publika lokaler i bottenvåningen mot befintliga och nya gator.

Trafik

Den del av Västgötagatan som varit betecknad som bussgata, minskas för möjliggöra allmän trafik till bostadshuset. En ny gata läggs ut genom kvarteret, avsedd för gång- och cykeltrafik samt för tillfart till angränsande fastigheter.

Kvarteret är underbyggt med en våning med utrymmen för varuförsörjning och parkering. Tillfarter till undervåningen finns vid Åsögatan, Blekingegatan och Västgötagatan. Bebyggelsens entréer kan angöras från all intilliggande gator och från en ny östvästlig gata som bildas genom kvarteret.

Parkeringsbehovet tillgodoses i befintliga och tillkommande anläggningar under mark. Några av de nuvarande p-platserna försvinner och ca 260 nya p-platser tillkommer.

Miljökonsekvenser

Planförslaget medför att det öppna stadslandskapet ersätts med en typisk kvartersbebyggelse med gårdar och korridorator med publika lokaler bottenvåningen. Åsötorg och möjligheten till att skapa ett grönt stråk mellan Rosenlundsparken och Katarina Bangata byggs bort. De stora ytor som varit tillgängliga för allmänheten försvinner och kvar blir en gata avsedd för gång- och cykeltrafik mellan Götgatan och Rosenlundsparken. Vidare innebär förslaget att ett antal befintliga träd tas bort och ett antal nya planteras i gårdarna. Den nya bebyggelsen kommer att påverka sol- och ljusförhållandena på intilliggande byggnader. Den nya bebyggelsen kommer ge ökade trafikmängder på Västgötagatan, Götgatan och Åsögatan. Det blåsiga vindklimat som orsakas av Skatteskrapan kommer att förändras och bli mindre besvärande med föreslagna byggnader som ger lä.

Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter utgörs av försäljning av den del av Gamen 9 som blir bostadshus och den del av samma fastighet som blir hotellbyggnad. Priset har underhand diskuterats med Vasakronan och hänsyn skall tas till en av parterna överenskommen merkostnad för grundläggning p.g.a. Söderledstunneln. Intäkterna beräknas uppgå till totalt ca 110 000 000 kr.

Genomförande

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-10-17 att ge NCC Bostäder AB markanvisning för bostäder på del av fastigheten Gamen 9. Byggherren ska efter fastighetsbildning förvärva marken och köpeavtal måste skrivas.

För att åstadkomma den önskade byggnadsvolymen för hotellbyggnaden krävs det att tomten utökas något. Detta sker genom att mark förs över från Gamen 9 till Gamen 8. Efter förhandling mellan gatu- och fastighetskontoret och Vasakronan har parterna kommit överens att Vasakronan bör förvärva den del av Gamen 9 som kommer att detaljplaneläggas för hotelländamål.

Kontorets ambition är att genomförandet av skolbyggnaderna skall ske parallellt med övriga delar i kvarteret. Efterfrågan på skollokaler kan dock komma att styra när genomförandet aktualiseras.

Preliminär tidsplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten 2002.

Plansamråd	tom juni 2002
Utställning	oktober 2002
Godkännande SBN	november 2002
Antagande KF	februari 2003
Fastighetsbildning	februari 2003
Bygglov	mars 2003
Byggstart	mars 2003

Kontorets synpunkter och förslag

Allmänt

Kontoret anser att planprocessen skall gå vidare, i huvudsak enligt det förslag som lagts fram. Kvarteret lämpar sig väl för bostadsbebyggelse och behovet av att bygga bostäder i centrala lägen är stort. Dessutom anses området allmänt vara trist och i behov av förnyelse.

Trafik

Åsötorgets friytor är i nuvarande plan betecknade med x, dvs endast tillåtna för gång- och cykeltrafik. I anslutning mot Rosenlundsparken är busstrafik tillåten. Trots detta förekommer ofta biltrafik på många ytor trots att kontoret har gjort stora ansträngningar att med fysiska åtgärder förhindra denna trafik.

I föreliggande planförslag ersätts den största delen av dessa ytor med byggnader. Kvar blir en ny kvartersgata över torget för angöring till de nya byggnaderna. Av samma skäl förlängs Västgötagatan på bekostnad av bussgatudelen. Det medför att ytorna som behöver fredas från trafik reduceras kraftigt. Stora krav måste dock ställas på att kvarvarande ytor utformas på ett så trafiksäkert sätt som möjligt. Fysiska hinder vid Rosenlundsparken måste ersättas. Mot Götgatan bör detaljplanen ange utfartsförbud förutom vid den nya kvartersgatan.

Bärighet

Åsötorget är till stora delar underbyggt av Söderleden och parkeringsanläggningar. Vissa konstruktionsdelar är känsliga för belastning, varför kontoret förutsätter att noggranna bärighetsstudier görs innan bebyggelsen påbörjas. För kontorets del är det främst Söderleden som måste studeras då konstruktionsbrister redan nu har uppdagats.

Angöring

Föreslagen bebyggelse kommer att alstra ytterligare angöring främst till hotellet. Kontoret förutsätter att varuförsörjning till hotellet kommer att ske via nuvarande lastgata från Åsögatan. Angöring för gäster som kommer med buss, taxi eller egen bil måste huvudsakligen ske från Götgatan där viss ombyggnad erfordras. Kvartersgatan över torget bör användas så lite som möjligt.

Parkering

Av planförslaget framgår inte hur mycket parkering den tillkommande bebyggelsen alstrar. Då redan nuvarande parkeringssituation är komplicerad efterlyser kontoret en separat utredning om hur hela kvarterets parkering skall lösas.

Tillgänglighet

Kontoret anser att detaljplanen i huvudsak tillgodoser de krav som ställs för tillgänglighet. Det dock viktigt att poängtera den nya gatan genom kvarteret utformas så att personer med nedsatt synförmåga kan orientera sig och att personer med nedsatt rörelseförmåga kan ta sig fram utan att stöta på hinder. Exempelvis ska cykeltrafik avgränsas från gångtrafik med hjälp av nivåskillnad, räcke, trädrad eller gräsremsa.

Rivning av Åsöhallen

Vissa av Åsöhallens aktiviteter avses flytta till nybyggda lokaler i Åsö gymnasium. Övriga aktiviteter flyttas på sikt till en idrottshall som planeras vid Skanstulls gymnasium. Det kan bli aktuellt att under en övergångsperiod inrymma dessa aktiviteter i Eriksdalshallen.

Det är mycket viktigt att tidsplanen för den planerade idrottshallen vid Skanstull hålls för att minimera den lokalbrist som uppstår i samband med att Åsöhallen rivs.

Övrigt

Detaljplanekartan bör kompletteras med marknivåer.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden åberopar och överlämnar detta tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT