



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2002-08-20

Handläggare: Peter Granström
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 265 12
e-mail: peter.granstrom@gfk.stockholm.se

2002-07-01

Dnr: 02-512-1340

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 inom stadsdelen Södermalm. Remiss av planförslag.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 inom stadsdelen Södermalm, S-Dp 2001-16921-54.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Gatu- och fastighetskontoret har fått förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Södersjukhuset 10 på remiss från stadsbyggnadskontoret för yttrande.

Planförslaget innehåller två alternativa förslag till ny bebyggelse. Förslaget innebär att gällande detaljplan, med en nybyggnadsrätt om ca 16 000 m² BTA patienthotell och vård, ersätts med en nybyggnadsrätt om ca 10 000-12 000 m² BTA bostäder, fördelade på ca 120-160 studentlägenheter och ca 50 vanliga hyresrätter. Samtidigt föreslås Södersjukhusets garageanläggning byggas ut med ca 190 p-platser, helt förlagda under jord.

Bilaga 1: Detaljplaneförslag alternativ 1
Bilaga 1: Detaljplaneförslag alternativ 2

Bebyggelsestrukturen följer i stort gällande plan men har lättats upp och skjutits bort från befintliga bostadshus i det intilliggande kvarteret Rackarbergen.

Av de två redovisade alternativa planförslagen förordar kontoret att man går vidare med en bearbetning av alternativ 2.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för studentbostäder, vanliga hyresrättslägenheter mm inom kvarteret Södersjukhuset på Södermalm. Remissen skall besvaras senast den 1 september 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 22 januari 2002 att anvisa marken inom området till AB Svenska Bostäder. Marken skall upplåtas med tomträtt. Planområdet ingick år 2000 i en programutredning som även omfattade kvarteren Bylingen, Siktet och Vattenpasset. Stadsbyggnadskontoret påbörjade arbetet med den aktuella detaljplanen år 2002.



Fig 1. Del av fastigheten Södersjukhuset 10 som staden köpt av landstinget

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 december 2001 att godkänna kontorets förslag om köp av del av fastigheten Södersjukhuset 10 från landstinget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 17 januari 2002 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med plansamråd för del av fastigheten Södersjukhuset 10.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 22 januari 2002 att ge markanvisning till AB Svenska Bostäder för studentbostäder mm inom del av fastigheten Södersjukhuset 10, att beställa ny detaljplan för området samt att ta fram erforderligt underlag för genomförandebeslut.

Detaljplaneförslag

Planförslagets syfte

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

Gällande planer inom området

För området gäller sedan 1992 detaljplan Dp 88119 vilken medger uppförande av patienthotell, vårdbyggnader mm i en sammanhängande huskropp med en total byggrätt om ca 16 000 m² BTA. Planens genomförandetid går ut först år 2007.



Fig 2. Byggrätt enligt gällande detaljplan, Dp 88119.

Två alternativa förslag till ny bebyggelse

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram två alternativa förslag till ny bebyggelse.

I båda alternativen föreslås i områdets västra del en bågformad sex våningar hög huskropp med plats för ca 50 vanliga hyresrättslägenheter. Denna huskropp följer strukturen i befintlig plan vad gäller form, läge och höjd, men har blivit något smalare.



Fig 3. Föreslagen placering av huskroppar enligt alternativ 1.



Fig 4. Föreslagen placering av huskroppar enligt alternativ 2.

I alternativ 1 föreslås tre punkthus i souterräng med sammanlagt ca 120 studentlägenheter mot Södersjukhusets entréplats. För att klara bullerkraven föreslås att lägenheterna grupperas kring ljusgårdar som avskärmas av glasskärmar i norr och söder.

Avsikten med att göra punkthus är dels att inte samla alla studentlägenheter i en enhet, dels att släppa ner solljus till den gröna ytan mellan planområdet och befintliga bostäder i kv Rackarbergen. För att i någon mån kompensera det bortfall av byggrätt som punkthuslösningen medför, föreslås husen bli en våning högre än i gällande plan, dvs fyra våningar mot sjukhusets entréplats respektive fem våningar mot grönområdet. För att minska skuggeffekterna har det ostligaste punkthuset sänkts med två våningar i det hörn som vetter mot Ringvägen. Alternativ 1 ger en sammanlagd byggrätt om ca 10 000 m² BTA.

I alternativ 2 föreslås fyra punkthus mot Södersjukhusets entréplats samt ett nere vid Ringvägen. Sammanlagt rymmer dessa byggnader ca 160 studentlägenheter. Punkthusen vid sjukhusets entréplats föreslås få samma höjd som i alternativ 1, huset vid Ringvägen samma höjd som intilliggande bostadshus i kv Rackarbergen. Det ostligaste punkthuset vid sjukhusets entréplats är sammankopplat med huset vid Ringvägen medelst en glasskärm. Denna glasskärm skärmar tillsammans med huset vid Ringvägen av bullret, vilket gör att bullerkraven för övriga punkthus kan klaras utan de ljusgårdar som föreslås i alternativ 1. Punkthusen i alternativ 2 blir därför smalare än i alternativ 1. Alternativ 2 ger en sammanlagd byggrätt om ca 12 000 m² BTA.

I båda alternativen föreslås slutligen en tillbyggnad av Södersjukhusets nybyggda garageanläggning. Denna tillbyggnad förläggs helt under jord. Förutom parkering till de planerade bostäderna skall garaget rymma ca 150 platser för Södersjukhusets behov.

Parkering, angöring mm

Planförslaget alstrar – med gällande parkeringsnorm om 0,48 platser per vanlig bostadslägenhet respektive 0,1 platser per studentlägenhet – ca 40 parkeringsplatser. Dessa kommer att förläggas till den föreslagna tillbyggnaden av Södersjukhusets garage.

Fordonsangöring till studentlägenheter planeras från Södersjukhusets entréplats och till övriga lägenheter från Marmorgatan via ett servitut över sjukhusets mark. Samtliga byggnader kommer att ha direktanslutning till garageanläggningen. Allmänna trappförbindelser skall anordnas såväl från Ringvägen som från Marmorgatan.

Service och kommunikationer

Området är väl försörjt vad gäller kollektivtrafik och skolor. Ringvägen trafikeras av två stombusslinjer, varav en har sin ändhållplats på sjukhusets entréplats. Pendeltågsstation Södra Station ligger ca 270-470 meter från de planerade byggnaderna. Dagem finns i intilliggande kvarter. Livsmedelsbutik ligger inom 350 m från planområdet.

Miljökonsekvenser

Båda alternativen för byggnation är positiva ur miljösynpunkt jämfört med gällande detaljplan vilken medger en större exploateringsgrad.

Området består idag till stor del av en slänt och i väster en bergplatå. Slänten har skapats i samband med Södersjukhuset byggnationer. Vegetation är i huvudsak spontant uppkommen med arter som lönn, ask, asp, alm, fläder och enstaka körsbär. En rad med planterade lönnar står längs med sjukhusets entréplats. Denna trädrad har dock redan blivit förvanskad genom byggnationer i området.

Utmed slänten sneddar en trappa från Ringvägen och upp mot torget. Förbindelsen är väl utnyttjad av många gångtrafikanter och funktionen med trappa som sammanbinder Ringvägen och torget vid Södersjukhuset måste finnas även efter exploateringen. I övrigt är det få som uppehåller sig i slänten genom dess branta lutning. Området har inget stort rekreativvärde men genom sin täta vegetation och landform har den ett värde för stadsbilden.

Alternativ 1 innebär att en grönytan behålls i Rosenlundsgatans fond mellan kv Rackarbergen och kv Bylingen. Studentbostäderna samlas i tre punkthus med vardera en smal inglasad ljusgård utan tak. Syftet med dessa ljusgårdar är att lägenheterna skall få en tyst sida. Ljusgårdarna blir dock trånga och relativt mörka, samtidigt som de medför att huskropparna blir betydligt bredare än i alternativ 2. Det ostligaste punkthuset kommer påtagligt att inkräkta på kvartersgården och den intilliggande bebyggelsen mot Ringvägen.

Punkthusen i alternativ 2 är smäckrare än i alternativ 1, då de inte innehåller några ljusgårdar. Stadsbildsmässigt ansluter byggnaden mot Ringvägen till intilliggande bebyggelse vilket medför att kvartersparken får en bättre utformning. Nackdelen är att den gröna kilen i fonden av Rosenlundsgatan minskas ytterligare och endast ett fåtal befintliga träd blir möjliga att spara i området. Glasskärmen mellan punkthuset vid Ringvägen och det ostligaste punkthuset vid sjukhusets entréplats har som funktion att stänga ute buller, men kan uppfattas som ett främmande element i området.

Ekonomiska konsekvenser

Allmänt

Då staden övertog marken från landstinget baserades priset på exploateringsnivån enligt gällande plan, ca 16 000 m² BTA. Båda alternativen som redovisats ovan ger en exploatering som är betydligt mindre, ca 10 000 m² BTA respektive ca 12 000 m² BTA. Kontoret anser en minskning av exploateringen i förhållande till gällande plan är acceptabel med hänsyn till de övriga fördelar för helheten som uppnås. Kontoret vill dock understryka angelägenheten i att exploateringen inte minskas i för stor utsträckning.

Investering

Marken skall upplåtas med tomträtt. Stadens intäkter utgörs av avgäldsunderlag. Området har en befintlig infrastruktur som även tillgodoser de flesta behoven för en tillkommande bebyggelse. Detta innebär relativt låga investeringskostnader för staden. Den största enskilda utgiften utgörs av grundläggningsbidraget.

Drift och underhåll

Enligt avtal med staden svarar Locum idag för kostnaderna för drift och underhåll av allmänna ytor omkring Södersjukhuset (sjukhusets entréplats, Sjukhusbacken, befintliga trappor från Ringvägen och Marmorgatan mm). De tillkommande bostäderna kommer endast att generera en marginell ökning av antalet bil- och gångtrafikanter. Kontoret ser därför ingen anledning att ändra på detta avtalsförhållande. Locum har i underhandskontakter med kontoret ställt sig positiva till att stå för drift och underhåll av de trappor som kommer att ersätta befintliga trappor från Ringvägen och Marmorgatan. Driftbudgeten för gatu- och fastighetsnämnden respektive Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd bör därför knappt påverkas alls av projektet.

Genomförande

Svenska Bostäder bedömer att byggnadsarbetena – inklusive förberedande och avslutande markarbeten – kommer att ta ca två år.

Innan byggnadsarbetena sätter igång måste befintlig trappförbindelse från Ringvägen ersättas. Gällande detaljplan för Södersjukhuset medger att en trappa byggs i områdets östra hörn. Den nya trappförbindelsen kan således färdigställas redan innan den nya detaljplanen antagits.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att godkännas/antagas kring årsskiftet 2002/2003. Förutsatt att planen inte överklagas kan projektet vara färdigställt första kvartalet 2005.

Kontorets synpunkter och förslag

Allmänt

Kontoret förordar att planarbetet skall gå vidare, i huvudsak i enlighet med alternativ 2. Skälen till detta är som följer.

- ? Punkthusen i alternativ 1 kan komma att upplevas som alltför massiva sedda från de befintliga bostäderna i kv Rackarbergen. De kommer – sina glasade innergårdar till trots – förmodligen inte att släppa ner lika mycket ljus till grönområdet som husen i alternativ 2.
- ? Husen i alternativ 2 ligger inte lika tätt inpå befintliga bostadshus i kv Rackarbergen.
- ? Svenska Bostäder bedömer att husen i alternativ 2 ger en bättre boendemiljö för studenterna än husen i alternativ 1.
- ? Stadsbildsmässigt ger alternativ 2 en bättre avslutning på kvarteret än alternativ 1.
- ? Alternativ 2 ger en ekonomiskt sett rimligare exploateringsnivå än alternativ 1.

Kontoret förordar dock att man ser över områdets ostligaste del. Den föreslagna glasskärmen kommer sannolikt att upplevas som ett främmande element i stadsdelen. Det ostligaste punkthuset längs med sjukhusets entréplats blir enligt Svenska Bostäder dyrt att bygga och innehåller inte så många lägenheter. Genom underhandskontakter med Svenska Bostäders arkitekt har kontoret förstått att det förmodligen går att klara bullerkraven även om skärmen och detta hus utgår. Huruvida detta är möjligt att genomföra får en vidare bullerutredning visa. Klart är dock att det föreslagna punkthuset nere vid Ringvägen av bullerskäl bör ligga kvar. Kontoret anser slutligen att det bör prövas om detta hus kan byggas mot befintlig bebyggelse.

Går ovanstående förslag till bearbetning att genomföra sparas vissa grönytor, samtidigt som exploateringen behålls på en rimlig nivå. Vidare förbättras avsevärt möjligheterna att åstadkomma en trappförbindelse med acceptabla lutningar.

Trafik vid Ringvägen

Det föreslagna punkthuset vid Ringvägen kräver en ändring av gatuutformningen. Lokalkörbanan utmed kv Rackarbergen måste ledas ut mot huvudkörbanan före anslutningen med Rosenlundsgatan i samma punkt som den gör i dagsläget. Detta gör att punkthusets föreslagna entré kommer ca 30 m från närmaste punkt för fordonsangöring, vilket inte är acceptabelt ur tillgänglighetssynpunkt. För att komma närmare entrén måste befintligt gång- och cykelstråk breddas och medge motorfordonstrafik till fastigheten, vilket kan locka även annan trafik att passera för att undvika trafiksignalerna vid Rosenlundsgatan. Hur detta skall lösas måste utredas vidare under det fortsatta planarbetet.

Hissförbindelse från Ringvägen

Av tillgänglighetsskäl anser kontoret det önskvärt att trappan från Ringvägen upp till sjukhuset kompletteras med en hiss. Kontoret ser en sådan anläggning främst som ett komplement till sjukhuset. Enligt kontorets mening bör därför anläggningen byggas och drivas av Locum. Kontoret avser inom kort ta upp denna fråga med Locum för diskussion.

Övrigt

Plankartan bör kompletteras med marknivåer utmed Ringvägen och vid trappförbindelserna. Även mot övriga anslutande ytor bör marknivåer anges.

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

SLUT