



Kontaktperson  
Anders Berglund  
Innerstad  
Telefon: 08-508 272 04  
anders.berglund@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-06-15

**Överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station, Mariagårdstjärpan, samt markanvisning för bostadsändamål inom fastigheterna Södermalm 7:62 och 7:63 mm (Johan Helmich Romans Park) samt del av fastigheten Östergötland 29 (Södra Latin) inom Södermalm till JM AB. Inriktningsbeslut.**

### Förslag till beslut

1. Nämnden godkänner projekten och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal med Banverket i enlighet med detta utlåtande. (Inriktningsbeslut)
2. Nämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Södermalm 7:62 och 7:63 mm (del av Johan Helmich Romans Park) samt del av fastigheten Östergötland 29 (Södra Latin) till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret avseende både Mariagårdstjärpan och exploateringen inom fastigheterna Södermalm 7:62, 7:63 och Östergötland 29 mm.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

### Sammanfattning

I Gatu- och fastighetskontorets remissvar på programförslaget till detaljplan för Citybanan framhölls beträffande delen söder om Södra Station, Mariagårdstjärpan, att "...möjligheten att bygga igen det öppna spårskaktet söder om kv Dykärret Större (bör) studeras. De boende runt spårskaktet är mycket störda av buller från järnvägen redan i dag...". Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i enlighet med kontorets förslag. Banverket utredde ett antal alternativ, men något beslut om överdäckning fattades aldrig; i huvudsak på grund av svårigheter med finansieringen. Markkontoret har nu utrett frågan vidare och framlägger här ett förslag att staden delar kostnaderna med Banverket och

---

Bilaga 1: Hela detta tjänsteutlåtande inklusive bilaga om Mariagårdstjärpan finns på [www.insyn.stockholm.se/mark](http://www.insyn.stockholm.se/mark)

att detta finansieras genom att grönområde inom den sk Johan Helmich Romans Park jämte mindre delar av Södra Latins skolgård exploateras med ca 80 lgh. Överdäckningen vid Mariagårdstjärnan blir i gengäld en väl tillgänglig utvidgning av Fatbursparken förutom att avsevärda miljövinster görs.

Projektet innebär investeringsutgifter om i storleksordningen 80 mnkr och försäljningsinkomster om ca 70 mnkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2006-06-07 (dnr M06-384-1083)

Samråd har skett med stadsledningskontoret samt med stadsdelsförvaltningen och SISAB.

Projektet bedöms, enligt exploateringskalkylen, medföra ett ekonomiskt underskott om ca 10 mnkr

## Bakgrund

### Mariagårdstjärnan

I Gatu- och fastighetskontorets remissvar på programförslaget till detaljplan för Citybanan framhölls beträffande delen söder om Södra Station, Mariagårdstjärnan, att "...möjligheten att bygga igen det öppna spårskaktet söder om kv Dykärret Större (bör) studeras. De boende runt spårskaktet är mycket störda av buller från järnvägen redan i dag...". Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i enlighet med kontorets förslag. Banverket utredde ett antal alternativ, men något beslut om överdäckning fattades aldrig; i huvudsak p g a svårigheter med finansieringen.



Markkontoret har under våren 2006 låtit utreda frågan ytterligare. Avsikten nu skulle vara att staden är med och delar kostnaden. Stadens del av kostnaden skulle kunna finansieras genom att ett angränsande grönområde delvis skulle exploateras med bostäder. Som kompensation för detta bör då hela Mariagårdstäppan bli park och ingå som en del av Fatbursparken.

Mariagårdstäppan, till den del som inte berörs av stambanan, är i dag parkmark enligt detaljplan, men ingår i fastigheten Stiftelsen 1. Fastigheten är upplåten med tomträtt till det kommunalägda bolaget Micasa AB.

Av det som i dag uppfattas som ”täppan” ingår en remsa om ca 12 m mark som tillhör fastigheterna Dykärret St 13 och 17. Vidare ingår den mark som upptas av den nuvarande stambanan i Banverkets fastighet Norrmalm 5:1. Ny detaljplan krävs sannolikt.

#### Markanvisningen

Markkontoret har under funderingarna kring möjligheterna att överdäcka Mariagårdstäppan beslutat framlägga förslag att exploatera JH Romans Park samt en mindre del av fastigheten Östergötland 29 (Södra Latin).

För fastigheterna Södermalm 7:62 och 7:63 samt kv Fatbursträsket 14 och 15 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för parkändamål (JH Romans Park). Parken iordningställdes i samband med utbyggnaden av Södra Stationsområdet. Fastigheten Östergötland 29 är gymnasieskola och de delar som kontoret föreslår ska exploateras upptas i dag i huvudsak för parkering.

Inom närområdet, stadsdelen Maria-Gamla Stan, finns enligt USK 45,6 % bostadsrätter och 53,4 % hyresrätter, varav 23,3 % i allmännyttan.

Staden äger all mark. Förslag finns på exploatering som också berör fastigheten Fatbursträsket 16, som är upplåten med tomträtt till Stadsmissionen.

#### Grönkompensation

Markkontoret har här valt att ta upp både projektet om överdäckning av Mariagårdstäppan och projektet om exploatering av JH Romans Park samt kv Östergötland 29 i samma tjänsteutlåtande därför att frågorna bör vägas mot varandra. Kontoret har initialt gjort bedömningen att värdet av att få en överdäckning av järnvägen vid Mariagårdstäppan, framför allt för att det ger miljöfördelar men också för att det bidrar till att förbättra den hårt använda Fatbursparken, är avsevärt större än värdet av att JH Romans Park bevaras i nuvarande utformning.

## Tidigare beslut

Som tidigare nämnts har Gatu- och fastighetsnämnden beträffande Mariagårdstäppan 2004-06-15 beslutat att "...möjligheten att bygga igen det öppna spårskaktet söder om kv Dykärret Större (bör) studeras".

Marknämnden beslöt 2006-05-10 att godkänna genomförandeavtal mellan Banverket, SLL och Staden om genomförande av Citybanan. I detta avtal regleras med avsikt inte överdäckning av Mariagårdstäppan. Underhand hade Banverket och Staden enats om att denna fråga skulle behandlas separat mellan parterna.

Beträffande JH Romans Park finns tidigare förslag till exploatering från ett par byggherrar. Ingen av dessa har förts vidare till GFN eller MN av kontoret.

## Utbyggnadsförslag

### Mariagårdstäppan

Utredningen om överdäckningen har bekostats av markkontoret och genomförts i samråd med Banverket av Ramböll jämte underkonsulter, som utfört de handlingar som ligger till grund för Citybanan på Södermalm. Utgångspunkten för utredningen har varit tvåfaldig; att åtgärda befintliga och kommande problem vad avser framförallt buller, men också problem med partiklar mm samt att addera en attraktiv park till den befintliga Fatbursparken. Detta tjänsteutlåtande inklusive hela utredningen om Mariagårdstäppan framgår av handlingar på [www.insyn.stockholm.se/mark](http://www.insyn.stockholm.se/mark).

Utredningen visar, förutom de tekniska konsekvenserna, fyra olika möjligheter att i framtiden utforma Mariagårdstäppan som en integrerad del av Fatbursparken. Det finns ingen anledning att nu ta ställning till något detaljerat förslag då Citybanans utbyggnad här beräknas påbörjas tidigast 2007 och vara avslutad tidigast 2011. Detta kan bli föremål för utredningar framöver. Däremot är det väsentligt att nu före sommaren ta ställning till de tekniska lösningar som krävs för en överdäckning för att inordna dem i de systemhandlingar för Citybanan som ska vara färdigställda under hösten.

Markkontoret har remitterat förslaget om Mariagårdstäppan till Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning, som redovisat ärendet i sin nämnd 2006-05-18. Förvaltningen säger i sitt utlåtande: "Förvaltningen anser att en överdäckning av spårområdet är angelägen både för att åstadkomma lägsta möjliga bullernivå och för att skapa en större sammanhängande parkyta med en mer stillsam karaktär". Förvaltningen har i övrigt synpunkter på dispositionen av ytan. Stadsdelsnämnden fattade beslut i enlighet med förvaltningens förslag.

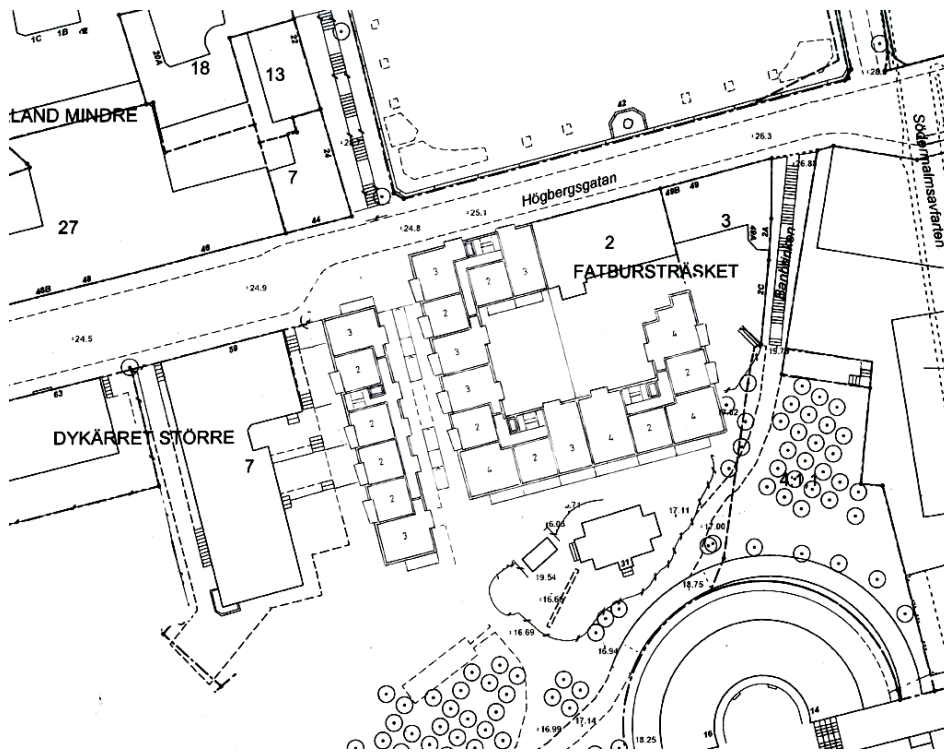


Det som nu är mycket angeläget är att ta ställning till principfrågan. Det är en självklarhet att ett överdäckningsprojekt måste avgöras i samband med att Citybanan i övrigt byggs ut. Fördröjs ett sådant besluts riskeras att Citybanan i sin helhet försenas. Se vidare nedan under rubrik ”Tider”.

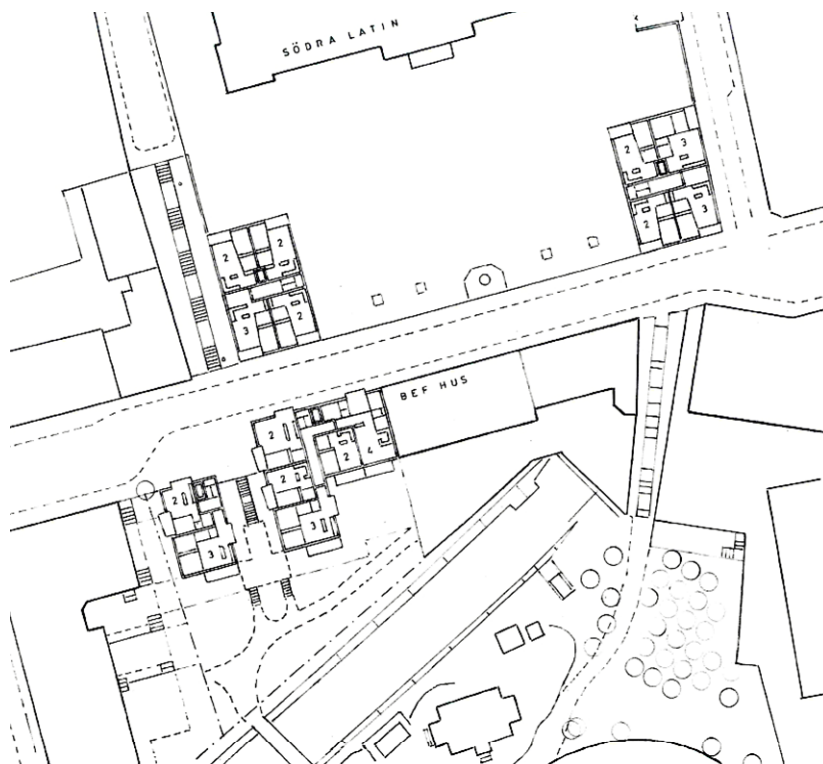
#### JH Romans Park och Södra Latin

De två förslag som redovisats för exploatering innebär ett intrång i JH Romans Park samt på skolgården till Södra Latin. De två förslagen redovisas här.

Ett förslag finns för exploatering, som täcker hela kostnaden för överdäckningen av Mariagårdstjärnan. Innebörden är att den gamla järnvägsravinen överdäckas och att vissa bevarandesynpunkter därmed måste eftersättas. (OBS att den redovisade bilden inte visar punkthus på Södra Latin, men det avsedda förslaget har sådana).



Därutöver finns ett mera begränsat förslag där en smärre del av JH Romans Park kan bevaras.



I båda förslagen finns förutsättningen att förbindelsen mellan Fatbursparken och trappan upp mot Högbergsgatan och vidare mot Kvarngatan finns kvar.

Vidare kan båda innehålla parkering under Södra Latins skolgård, som även löser skolans parkeringsfrågor. Förslagen innebär också att en stor del av den betongmur, som i dag bär Södra Latins skolgård mot Högbergsgatan, kan inrymma butikslokaler som ger nytt liv åt gatan på denna sträcka.

Det stora förslaget innehåller nybyggnation av ca 150 lägenheter i flerbostadshus, varav ca 40 inryms i form av en tillbyggnad på fastigheten Fatbursträsket 16, som är upplåten med tomträtt till Stadsmissionen. Det lilla förslaget innehåller ca 80 lgh i flerbostadshus. I båda fallen avses att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektens utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

## Förslag till markanvisning

JM AB har inkommit med ansökan om markanvisning och kontoret föreslår att anvisning lämnas till detta företag.

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Ett markanvisningsavtal ska innehålla bestämmelse om att marken försäljs till ett pris om 9.500 kr per m<sup>2</sup> BTA i prisläge 2006-04-01. Förhandlingar ska upptas om extraordinära problem uppstår vad gäller byggande över T-banan (i bergtunnel under en ev blivande bebyggelse) samt över och i anslutning till den likriktarstation för T-banan och den elnätstation som finns på kv Östergötland i stödmuren mot Högbergsgatan. Dessutom ska priset på marken regleras med 35 % av förändringen i värdet på bostadsrätter enligt "Mäklarstatistik". I övrigt ska sedvanliga bestämmelser gälla.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2006-06-07 (dnr M06-384-1083).

Inga nya markanvisningar har lämnats inom Maria-Gamla stan under de senaste tre åren.

Bolaget har de senaste tre åren fått 11 markanvisningar om sammanlagt ca 600 lgh, varav 225 i innerstan.

## Genomförande och tidplan

Projekt Citybanan avses bedrivas så att arbetena vid Mariagårdstjärnan kan vara färdigställda under 2011. Detta innebär att den nya "tjärnan" med anknötningen till Fatbursparken kan stå klar 2012.

För exploateringarna i JH Romans Park och på Södra Latin kan en detaljplan tidigast vara klar hösten 2008. Mot bakgrund av detta kan byggstart beräknas till årsskiftet 2008 / 2009 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid programremissen , preliminärt under kv 4 2006. När köpeavtal är träffat med exploitören ska marknämnden och KF slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 2 2008.

## Ekonomi

Stadens utgifter avseende både överdäckning av Mariagårdstäppan och nyexploateringen omfattar i storleksordningen 80 mnkr.

Marken för nyexploateringen avses att säljas enligt ovan. Försäljningsinkomsterna kan i dag grovt beräknas till ca 70 mkr om ”lilla” exploateringen fullföljs och ca 120 mnkr om ”stora” exploateringen genomförs.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar JM AB. Staden delar risken för eventuella extraordinära kostnader föranledda av att delar av den nya bebyggelsen ligger i anslutning till elnätstationer och ovanför T-banans bergtunnel. Som framgår ovan finns också i uppgörelsen en indexreglering av köpeskillingen, vilket kan medföra att priset på marken ska följa marknaden för bostadsrätter. Innebörden kan bli att priset antingen stiger eller sjunker.

Kontoret bedömer att exploateringen enligt det ”lilla” alternativet sammantaget med överdäckningen av Mariagårdstäppan ger ett underskott om ca 10 mnkr. I bästa fall bör ett nollresultat för staden kunna uppnås om exploateringen kan ökas något.

Stadens utgångspunkter för ett avtal med Banverket framgår nedan.

## Budgetkonsekvenser- Finansiering

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 80 mnkr och investeringsinkomsterna till storleksordningen 70 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-1	-1	-10	-30	-33	-5	-80
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1	-1	-10-	-30	-33	-5	- 80
Försäljningsinkomst				70			70



Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via marknämndens investeringsbudget för år 2006- 2009 och medel skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### ***Driftbudget***

Stadens driftbudget bedöms inte påverkas. Kostnader i framför allt JH Romans park utgår till stor del. Å andra sidan tillkommer driftskostnader för den nya Mariagårdstjärpan i ungefär samma storleksordning.

### ***Slutsats-ekonomi***

Den bedömning kontoret gör för närvarande är att stadens ekonomiska utfall totalt, om överdäckningen av Mariagårdstjärpan och nyexploateringen ses sammantaget, ger ett nollresultat.

## **Avtal med Banverket**

Kontoret har under hand fört vissa diskussioner med Banverket om en fördelning av kostnader och ansvar för överdäckningen av Mariagårdstjärpan. Dessa samtal är inte avslutade. Samtidigt är parterna ense om att det är nu ett beslut om överdäckning måste fattas om inte en försening av Citybanan ska inträffa. De nya förutsättningarna måste med i de systemhandlingar som ska färdigställas till hösten och projekteringen måste påbörjas omgående. Kontoret föreslår därför att nämnden lämnar ett uppdrag till kontoret att fullfölja ett detaljerat avtal efter ett principbeslut så som föreslagits och inom de ramar som anges i detta utlåtande. Kontorets utgångspunkter för hur ett avtal bör läggas upp framgår nedan:

- Banverket bygger anläggningen upp till och med vattenisolering och skyddsskikt.
- Staden bidrar med ett fast belopp.
- Staden genomför parkarbetena när konstruktionen är klar.
- Banverket ansvarar helt för drift, underhåll och reinvesteringar avseende konstruktionen inklusive vattenisolering, avvattning och skyddsskikt.
- Banverket svarar ensamt för driftskostnader för den ventilationsanläggning som blir en följd av överdäckningen.
- Staden ansvarar för att belastningen på däckets begränsas samt för borttagande av jord och växtlighet när vattenisoleringen behöver repareras samt för återställande av parkytan efter sådan reparation.

## Övriga konsekvenser av projektet

### ***-Tidig miljöbedömning***

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och konstaterat att det finns stora vinster miljömässigt att överdäcka järnvägen vid Mariagårdstäppan. Som underlag för vidare utveckling av Fatbursparken och Mariagårdstäppan i samband med kompensationsåtgärder bör en djupare kunskap om parkernas funktion idag utredas.

### ***-Kompensation för ianspråktagen grönyta***

JH Romans Park är att betrakta som en del av Fatbursparken även om sammankopplingen är endast med en bro över det gamla spårskaktet. Parken är en terrasserad sydsluttning med "täppor" på ömse sidor om en central trappa. Anläggningen från ca 1990 är utformad som en typisk äldre södermiljö med plankomgårdade små häckparterrer. Perenner och fruktträd är de karaktärsskapande växterna. Parken utgör en lugn oas där den ligger bakom planket mot Högbergsgatan och lite avskilt från Fatbursparkens centralare del. På senare tid har delar av parken ockuperats av "A-lagare" vilket begränsat användandet för en bredare publik. En exploatering enligt förslag medför att parken bebyggs och att endast det centrala gångstråket med trappor blir kvar som spår av JH Romans Park.

Kompensation av ianspråktagen parkmark skulle utgöras av ny parkyta på överdäckning av spårområde och en ökad tillgänglighet till Mariagårdstäppan. Detta ger möjlighet till anläggande av öppna plana ytor för ett varierat utnyttjande.

JH Romans Park har en yta av ca 1700 kvm och det överdäckade spårområdet inklusive slänter motsvarar en yta av ca 2800 kvm ny tillgänglig parkyta.

### ***- Tillgänglighet***

Nuvarande JH Romans Park har stora nivåskillnader. Befintliga gångförbindelser kommer att vara kvar och det blir inte möjligt att förbättra tillgängligheten.

Mariagårdstäppan kommer att utformas på ett sätt så att alla tillgänglighetskrav uppfylls.

### ***-Måluppfyllelse***

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

### ***Näringsliv och jobb i regionen***

Kontoret bedömer att projektet har begränsad, men positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden och genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen dels genom tillkomsten av butikslokaler på Högbergsgatan.

## **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, som under hand angett att överdäckningen är mycket positiv samt att en exploatering enligt det ”lilla” alternativet är värd att pröva.

Kontoret har vidare remitterat förslaget om överdäckning till stadsdelförvaltningen i Maria-Gamla stan, som redovisat det i sin nämnd 2006-05-18. Nämnden instämde med förvaltningens uppfattning att en utvidgad Mariagårdstäppa ger mycket stora förbättringar. I stadsdelsnämnden redogjordes inte för planerna avseende JH Romans Park. Detta förslag har dock redovisats för förvaltningen under hand och framlagts för gruppledarna i nämnden, som inte kommenterat det.

Kontoret har under hand per telefon för representanter för SISAB redovisat förslaget att exploatera mindre delar av Södra Latins skolgård. De spontana synpunkterna var att eftersom det är en skola för äldre barn bör det inte vara något problem, men att de parkeringsplatser som försvinner måste ersättas.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har samråd skett även med stadsledningskontoret.

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Den största osäkerheten ligger i att någon uppgörelse med Banverket inte föreligger när detta skrivs. Men förutsättningen att en uppgörelse ska ske till ett fast belopp förefaller självklar eftersom arbetena blir så sammanflätade med Citybanan i övrigt.

Vad gäller nyexploateringen är osäkerheterna och riskerna begränsade.

## **Markkontorets synpunkter och förslag**

Markkontoret anser att de fördelar som uppstår genom att överdäcka järnvägen vid Mariagårdstälpan är avsevärda. När frågan sist var uppe för diskussion, i GFN 2004-06-15, föll överdäckningsförslaget av främst ekonomiska skäl. Genom en exploatering av bl a JH Romans Park kan merparten av stadens andel av kostnaderna täckas. Kontoret anser att den nya Mariagårdstälpan mer än väl kompenserar den minskade JH Romans Park. Därutöver uppnås avsevärda fördelar, både för Banverket och staden genom att buller- och partikelemissionerna från järnvägen försvinner.

Vad gäller de båda exploateringsförslagen anser kontoret att det kommer att bli svårt att genomdriva det större förslaget i sin helhet; bl a överbyggs den gamla järnvägsravinen, som anses ha visst kulturhistoriskt intresse. Kontoret anser därför att det mindre förslaget bör vara en utgångspunkt, men att det bör prövas att något öka bebyggelsens omfattning.



Som ovan nämnts har överdäckning av Mariagårdstälpan diskuterats ett par år, men inte tagits med i handlingarna för Citybanan p g a finansieringsfrågorna. Först nu har kontoret kunnat peka på en möjlighet till delfinansiering genom exploateringen av JH Romans Park. Frågan om överdäckning har avväktat genomförandeavtalet för Citybanan; den berör inte SLL och först nu har diskussioner mellan staden och Banverket kunnat påbörjas på allvar. Det är förklaringen till att frågan nu kommit att aktualiseras igen så sent. Skall överdäckningen komma till stånd utan att Citybanan försenas måste systemhandlingarna börja omarbetas före semestern. Beslut om överdäckningen måste därför fattas innan de ekonomiska frågorna helt hunnit färdigförhandlas med Banverket, men övervägande skäl talar för att frågan nu får ett avgörande.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden godkänner att överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstälpan kommer till stånd samt ger kontoret fullmakt att teckna avtal med Banverket på i huvudsak de villkor som framgår av detta utlåtande. Kontoret föreslår dessutom att nämnden beslutar om markanvisning till JM AB enligt utlåtandet samt uppdrar åt kontoret att teckna markanvisningsavtal.

De av kontoret föreslagna åtgärderna ställer krav på nya detaljplaner. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa sådana.

**Slut**