



Handläggare: Urban Edvardson  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 27  
urban.edvardson@gfk.stockholm.se

2002-05-02

Dnr 00-512-3059

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för del av Högalidsparken på Södermalm samt förslag till avtal med Stockholms Stads Parkerings AB och Högalids Församlings kyrkoråd. Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. GFN godkänner för sin del förslag till detaljplan för del av Högalidsparken på Södermalm,
2. GFN godkänner förslag till upplåtelse av mark för underjordisk parkeringsanläggning till Stockholms Stads Parkerings AB
3. GFN godkänner förslag till överenskommelse med Högalids Församlings kyrkoråd
4. GFN bemyndigar kontoret att vidta erforderliga åtgärder för detaljplanens genomförande enligt kontorets utlåtande

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

Stockholms Stads Parkerings AB avser att bygga ett berggarage för ca 200 bilar under Högalidsparken. Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som medger detta. Gatu- och fastighetskontoret har med anledning härav upprättat ett förslag till överenskommelse med bolaget om tomträttsupplåtelse. Staden erhåller härvid en årlig avgäld om 125 000 kronor. Kontoret har även upprättat ett förslag till överenskommelse med Högalids Församlings kyrkoråd om justering av fastighetsgränserna för kyrkofastigheten så att församlingen kan anlägga en minneslund.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 27 april 1999 bl a att anvisa mark till Stockholms Stads Parkerings AB för byggande av en underjordisk parkeringsanläggning vid Högalidsgatan samt att hos stadsbyggnadskontoret beställa en detaljplaneutredning härför. Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett förslag till detaljplan som möjliggör byggandet av ett bergumsgarage.

### Detaljplaneförslaget

Planförslaget innebär att ett parkeringsgarage i ett plan med plats för ca 200 bilar kan byggas helt insprängt i berget under en del av Högalidsparken. Marken ovanför garaget förblir oförändrad och skall även fortsättningsvis skötas och vara tillgänglig som allmän park. Formellt överförs dock parkmarken till kvartersmark. Detaljplaneförslagets omfattning framgår av **bilaga 1 till bilaga 1**.

### Samråd

Planförslaget har varit ute på remiss och samråd. Gatu- och fastighetskontoret hade härvid inga erinringar mot förslaget under förutsättning att inga allvarliga invändningar inkommer mot detta. Kontoret förutsatte vidare att planförslaget inte förs vidare till antagande förrän avtal träffats med Stockholms Stads Parkerings AB om markförsäljning/ mark-upplåtelse av den tillämnade nya parkeringsfastigheten.

*Maria-Gamla stans stadsdelsförvaltning* tillstyrker garageanläggningen men har vissa synpunkter. Förvaltningen önskar få inskrivet i avtalet att kvartersmarken återgår till parkmark om framledes en lagändring genomförs som innebär att en fastighet kan ha flera fastighetsbeteckningar, om olika verksamheter bedrivs ovan och under jord. Om grundvattennivån, trots försiktighetsåtgärder kommer att sjunka och förstöra växtligheten, p g a garagebygget, vill förvaltningen ha kompensation för ev nyanläggningskostnader. Förvaltningen anser att garaget måste förses med en nödutgång även för rullstolsbundna personer. Till sist anser förvaltningen att en översyn av boendeparkeringskostnaden för gatuparkering är önskvärd i syfte att utjämna prisskillnaden mellan att stå i garage och på gata.

*Maria-Gamla stans stadsdelsnämnd* godkänner i huvudsak förvaltningens svar på remissen. Nämnden ser positivt på en garageanläggning i det aktuella området under förutsättning att Högalidskyrkan inte utsätts för någon skada och att griftefriden kan garanteras. Nämnden önskar därför en utförlig utredning där försiktighetsåtgärder presenteras och förutsätter att en sådan kan presenteras innan beslut fattas.

*Högalids församlings kyrkoråd*, innehavare av tomträtten till Templet 2 (Högalidskyrkan), har framfört önskemål om att byta mark med staden för att kunna anlägga en minneslund.

**Förslag till överenskommelse med Stockholms Stads Parkerings AB**

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse med bolaget om upplåtelse med tomträtt av en tillämnad ny fastighet för parkeringsändamål. Upplåtelse kan ske när den nya detaljplanen vunnit laga kraft och efterföljande fastighetsbildning skett. Den årliga tomträttsavgälden är 125.000 kronor under den första avgäldsperioden som är 20 år. Överenskommelsen innehåller i övrigt sedvanliga villkor. Överenskommelsen är villkorad av att en ny detaljplan för ändamålet antas senast den 1 juli 2003.

**Förslag till överenskommelse med Högalids församlings kyrkoråd.**

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse med församlingen som innebär att parterna skall verka för att det nu aktuella detaljplane-förslaget antages och vinner laga kraft. Parterna skall vidare verka för att en ny detaljplan för fastigheten Templet 2 m m upprättas. Planförslaget skall innebära att fastighetsgränserna justeras så att en minneslund kan inrättas inom den nya kyrkofastigheten. I avvaktan på att det nya detaljplane-förslaget upprättas och vinner laga kraft medges församlingen att nyttja parkmark inom den tillämnade nya fastigheten härför. För överenskommelsens närmare innebörd hänvisas till **bilaga 1**.

**Kontorets synpunkter***Allmänt*

Förslaget till bergrumsgarage under Högalidsparken är ett led i stadens ambition att tillskapa parkeringsplatser under jord i innerstaden. Därmed skapas förutsättningar för att minska trycket på gatuparkeringen och samtidigt reducera antalet parkeringsplatser på gatumark för att ge möjlighet till upprustning av gatumiljön samt förbättrad framkomlighet för kollektiv-, nytto-, och cykeltrafik. Några konkreta planer på borttagande av parkeringsplatser i garagets närområde finns inte i dagsläget. Garaget ger dock en framtida handlingsfrihet för detta. Parkeringsplatser i garage ger även möjligheter till förbättrad miljö genom färre kallstarter och minskad söktrafik.

*Överenskommelse med Stockholms Stads Parkerings AB*

Staden erhåller en årlig tomträttsavgäld om 125.000 kronor under den första avgäldsperioden på 20 år. Kontoret anser uppgörelsen acceptabel för staden. Ärendet har redovisats för Gatu- och fastighetskontorets Expertråd den 18 februari 2002.

*Överenskommelse med Högalids församlings kyrkoråd*

Genom överenskommelsen med församlingen undanröjs ett potentiellt överklagandehot mot detaljplanen. Kontoret anser att uppgörelsen är acceptabel för staden. Stadsdelsförvaltningen ställer sig bakom förslaget med en minneslund invid kollombariat. Även stadsbyggnadskontoret anser att det nu tilltänkta läget är bra (tidigare diskuterat läge öster om kyrkan på Kvarnberget ansågs för mycket inskränka allmänhetens tillträde i parken).

*Synpunkter från stadsdelsförvaltningen och -nämnden*

Frågan om tredimensionell fastighetsindelning är enligt kontorets uppfattning inte lika aktuell när det är fråga om upplåtelse med tomträtt. Om det framledes skulle bli möjligt att göra en sådan fastighetsindelning får man ta ställning till om man då skall göra detta. Härvid måste även detaljplanen ändras. Beträffande kompensation för förstörd växtlighet på garagebygget finns i tomträttsavtalet en passus om att bolaget är ansvarigt för alla skador inom Högalidsparken hänförliga till parkeringsanläggningens byggande, nyttjande och bestånd. Nödutrymning för personer med nedsatt rörelseförmåga kan ske via hiss i garageets norra del. Frågan om en översyn av boendeparkeringskostnaderna i syfte att utjämna skillnaderna i pris mellan gatu- och garageparkering är intressant men det finns för närvarande inte några planer på att höja boendeparkeringsstaxan.

Kontoret förutsätter att Stockholms Stads Parkerings AB vid byggandet av anläggningen tillser att detta görs på sådant sätt att församlingens byggnader inte skadas. En översiktlig metodbeskrivning för berguttaget har tagits fram. Sprängningsarbeterna kommer att utföras genom skonsam och försiktig sprängning. Utefter en del av det planerade bergrummet kommer Högalidskyrkans område att vara styrande för de laddningsmängder som får användas. För större delen av området kommer övriga anläggningar och byggnader inom riskområdet, framförallt den närliggande tunnelbanan, att medföra mindre tillåtna laddningsmängder. Även om kyrkans byggnader tål större laddningsmängder kan detta inte utnyttjas eftersom övriga anläggningar kräver mindre laddningsmängder. Förslaget till överenskommelse med parkeringsbolaget innebär att bolaget vid byggandet av parkeringsanläggningen skall upprätta en riskanalys och ett kontrollprogram för grundvatten och vibrationer.

*Genomförande och kommunal ekonomi*

Detaljplaneförslaget för parkeringsanläggningen beräknas antas före sommaren 2002 och vinna laga kraft till hösten så att erforderlig fastighetsbildning kan ske. Här efter kan tomträttsupplåtelse ske. Med en byggstart kring halvårsskiftet 2003 kan anläggningen vara färdigställd till årsskiftet 2004/2005.

Stockholms Stads Parkerings AB står för samtliga kostnader för parkeringsanläggningens byggande och kostnader för erforderliga återställningsarbeten.

Vid Hornsbruksgatan finns ett par trappor som leder upp till Högalidsparken. Trapporna är i dåligt skick och bör lämpligen rustas upp av staden i samband med Parkeringsbolagets arbeten med garageanläggningen. Kontoret föreslår därför att 500 000 kronor anslås för upprustningen av den yttre miljön i grannskapet av parkeringsanläggningen.

SLUT