



Handläggare: Anders Berglund
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 272 04
anders.berglund@gfk.stockholm.se

2003-10-06

Dnr 2003-512-02827

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till detaljplan för del av fastigheten Södermalm 9:1 (restaurang Tegelhuset i Fatbursparken) på Södermalm.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att för sin del godkänna förslag till detaljplan för del av fastigheten Södermalm 9:1, Alternativ A, samt i övrigt överlämnar och återoppar detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Callemo

SAMMANFATTNING

Två alternativ till ny plan för det sk Tegelhuset presenteras av stadsbyggnadskontoret. Ett alternativ innebär mindre justeringar av nuläget (dvs parkmarksbeteckningen behålls och byggnad och tomt kan hyras ut men med vissa utökade möjligheter för hyresgästen till fler kompletteringsbyggnader mm). Det andra alternativet innebär att tomten överförs från parkmark till kvartersmark. Därigenom kan tomten styckas av till en egen fastighet som kan säljas eller upplåtas med tomträtt. Nuvarande hyresgäst är intresserad av att köpa byggnaden.

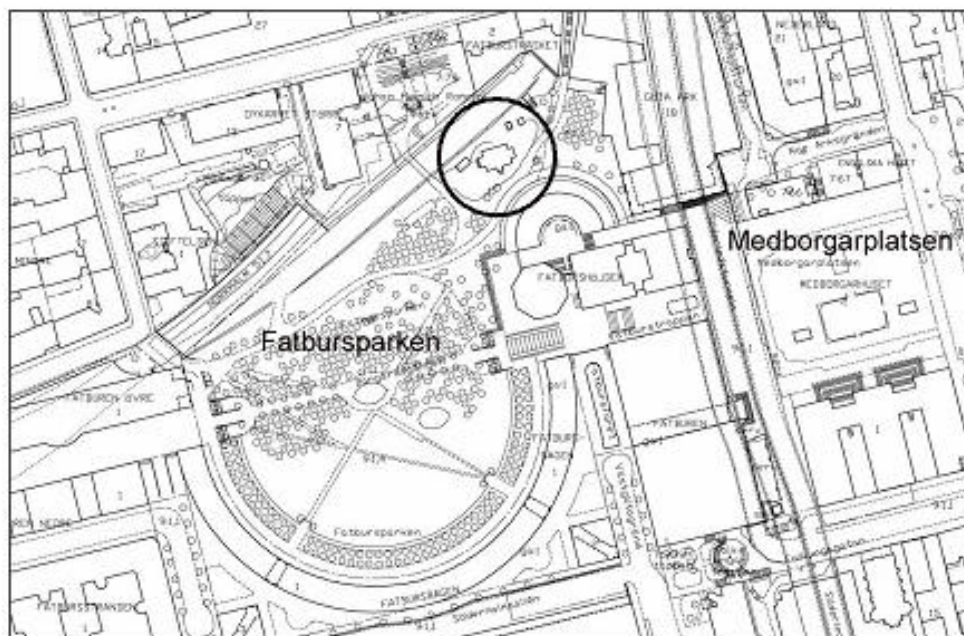
Kontoret anser att vare sig ekonomiska, miljömässiga eller andra skäl motiverar att en försäljning bör ske. Därför förordas alternativ A som bevarar parkmarken i stadens ägo. Banverket förutsätter också att området kring den gamla järnvägsgraven kan användas vid byggandet av Citybanan. Kontoret anser att det vore mycket olämpligt att avhända sig mark vid Tegelhuset med tanke på detta.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Banmästarbostället uppfördes år 1859 i Fatbursparkens nordöstra del. Byggnaden är det enda bevarade hus från västra stambanans tidiga period. Södra station var då Stockholms första och enda järnvägsstation. Byggnaden är av stort kulturhistoriskt värde, motsvarande byggnadsminne och får enligt gällande detaljplan inte rivras. 1979 köpte staden Södra stationsområdet av SJ. 1990 hyrde staden ut byggnaden, som var i stort behov av upprustning. Avsikten var att hyresgästen skulle svara för den invändiga upprustningen mot nedsatt hyra och att byggnaden skulle användas som servering för Fatbursparkens besökare. Hyresavtalet har senare kompletterats och förlängts och gäller nu t.o.m år 2028. Verksamheten har varit begränsad. Enligt hyresgästen utgör bl a park- och skyddsbestämmelser hinder för nödvändiga utbyggnader. Länsstyrelsen har upphävt beviljat bygglov för vindfång mm efter överklagande från grannar.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2002-04-09 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete för restaurang Tegelhuset. Ursprungligen angavs att syftet var att utreda om det är möjligt och lämpligt att byggnaden och dess närområde överförs från parkmark till kvartersmark och självständig fastighet.



Nu gällande detaljplan är från 1989 och omfattar Fatbursparken med omgivande bebyggelse. Området är i sin helhet parkmark i gällande plan. Byggnaden betecknas med *ql*, vilket innebär att byggnaden ej får rivras och att exteriören ej får förvanskas. Genom en lokal trafikföreskrift medges varutransporter på parkvägen mellan Björngårdsgatan och restaurangen. Övrig motorfordonstrafik är förbjuden. Detta förbud respekteras dåligt genom att

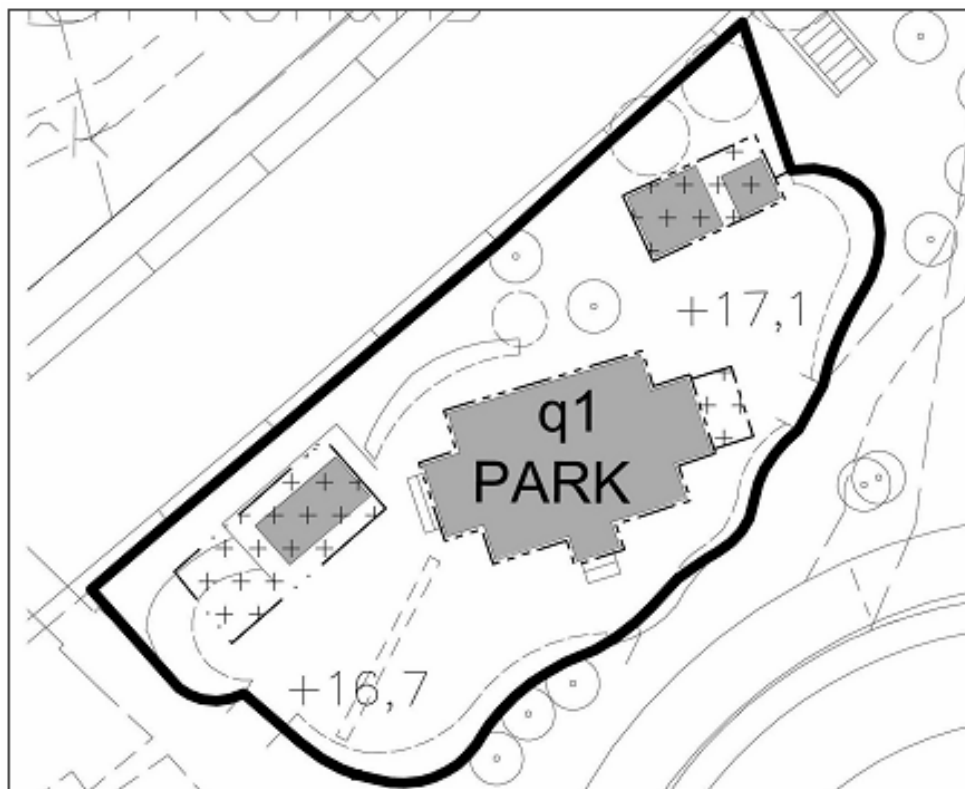
även viss trafik till kv Fatburshöjden (SöderTorn) använder vägen som inte är dimensionerad för biltrafik. Parkeringsförbud råder i hela parken. Två alternativa planförslag presenteras av stadsbyggnadskontoret. Dessa syftar till att förbättra användbarheten som servering. Alternativ A motsvarar dagens situation men med mindre justeringar (vindskydd tillåts jämte ytterligare kompletteringsbyggnader). Enligt alternativet B överförs tomten från parkmark till kvartersmark. Nuvarande hyresgäst är intresserad av att köpa byggnaden.

Planförslagen

Gemensamt för båda alternativen är att de syftar till att förstärka möjligheterna att använda Tegelhuset som servering. Bestämmelsen q1 föreslås i huvudsak gälla oförändrat för Tegelhuset (byggnaden får ej rivras eller exteriört förvanskas och underhåll ska göras på traditionellt sätt). Bestämmelsen medger att ett vindfång tillåts vid huvudentrén så att källarvåningen kan nyttjas vintertid (dock vissa villkor vid utformningen med hänsyn tagen till det kulturhistoriska värdet).

Planförslagen innehåller tre områden med byggrätt för kompletteringsbyggnader i högst en våning, med sammanlagt högst 85 m² byggnadsarea inom området (45 m² har bebyggts med kompletteringsbyggnader under 1990-talet).

Särskilt för alternativ A gäller att området bibehålls som en del av parken. Byggnaden kan hyras ut och användas för restaurang, barnstuga, föreningslokal eller dylikt. Byggnaden är tillgänglig för allmänheten trots omgärdande staket. Tillfart sker som idag på parkvägen genom bibehållande av lokal trafikföreskrift. Ingen parkering kan tillåtas inom området. Alternativet innebär att området inte kan avstyckas till en egen fastighet för försäljning eller upplåtelse med tomträtt, men kan hyras ut som idag.



Särskilt för alternativ B gäller att en del av Fatbursparken planläggs som kvartersmark. Därigenom kan tomten styckas av till en egen fastighet som kan säljas eller upplåtas med tomträtt. Tillåten markanvändning föreslås vara restaurang, samlingslokal, kultur. Även området innanför staketet föreslås tillhöra det nya kvarteret. Transporter till fastigheten ska tryggas genom servitut eller nyttjanderättsavtal vilket dessutom kan vara till fördel för att få bort övrig motorfordonstrafik.. Endast två parkeringsplatser tillåts inom tomten.



Alternativ B

Samråd

Samråd ägde rum den 30 september i Tekniska Nämndhuset.

Skriftliga samrådssynpunkter har inte hunnit inkomma när detta skrivs.

Konsekvenser

-ekonomiska

Stadens intäkter från uthyrningen av Tegelhuset är i dag 16.000 kr/år och är bundna till detta belopp t o m år 2028. Driftkostnaderna har de senaste åren varit 21.000 kr/år.

Vid alternativ A förblir samtliga ytor kring Tegelhuset parkmark, varför staden kommer att ha normala intäkter för upplåtelse av allmän plats.

Vid en försäljning av Tegelhuset respektive upplåtelse med tomträtt (vilket förutsätter alternativ B) till den nuvarande hyresgästen försvinner det nuvarande driftunderskottet. Några förhandlingar har dock inte förts och det är därför inte möjligt att nu bedöma om det går att träffa en för staden rimlig uppgörelse.

Driftskostnaderna för parken förändras bara marginellt, oavsett vilket planförslag som antas.

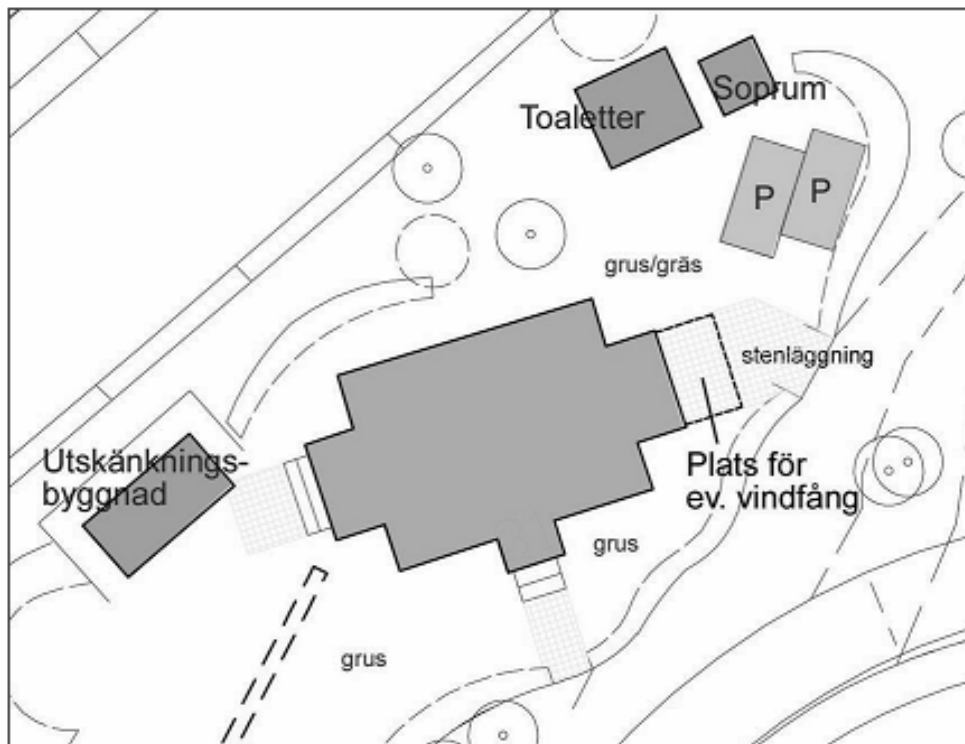
-miljö

En restaurang i Fatbursparken skulle enligt kontorets mening vara ett tillskott till parklivet både dag och kväll. En väl fungerande matrestaurang skulle kunna bidra till att nuvarande ordningsproblem i parken kanske skulle kunna stävjas.

Alternativ B, följt av försäljning eller tomträtsupplåtelse, innebär att staden för all framtid avhänder sig en väsentlig del av Fatbursparken. Alternativ A innebär visserligen möjlighet till vissa utvidgningar i parken för restaurangändamål, men utgör ändå inte någon väsentlig inskränkning i allmänhetens möjligheter att utnyttja parken.

-måluppfyllelse

Båda planalternativen uppfyller målet att ge Tegelhuset de möjligheter för tillbyggnader som av nuvarande hyresgästen ansetts krävas för den fortsatta verksamheten.



-tillgänglighet

Entrén till Tegelhusets bottenvåning nås via en utvändig trappa (5 steg) och är därför inte tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Eftersom det saknas hiss i byggnaden är inte heller källaren (med pub) eller vindsvåningen tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Planförslagen innebär inte någon ändring av den publika användningen som restaurang, barnstuga, föreningslokal e d, varför det kanske inte är rimligt att nu kräva stora ombyggnader. Det finns emellertid goda möjligheter att komplettera

byggnaden med en utvändig ramp så att åtminstone bottenvåningen blir tillgänglig.

Den befintliga utskänkningspaviljongen har en uppbyggd träbrygga med 1 – 2 steg till marken omkring och är därför inte tillgänglig. Det går lätt att komplettera denna träbrygga med en ramp.

De befintliga allmänna toaletterna i den separata toalettbyggnaden är inte tillgängliga för personer som använder rullstol. Den föreslagna publika användningen av Tegelhuset och uteserveringen ställer krav på att de befintliga toaletterna (både inne i Tegelhuset och i toalettbyggnaden) byggs om så att de blir tillgängliga och användbara för alla.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret anser inte att det finns några ekonomiska skäl för staden att sträva efter att försälja Tegelhuset. Det strider dessutom mot stadens hittillsvarande policy att inte privatisera parkmark. Det finns heller ingen garanti för att restaurangverksamheten på kort eller på lång sikt ska lyckas bättre för att äganderätten till marken förändras. Planalternativ B bör därför avstyrkas enligt kontorets uppfattning.

Enligt planalternativ A ges möjlighet till bygglov för de åtgärder den nuvarande hyresgästen krävt. Det finns ett hyresavtal som sträcker sig ända till 2028, varför långsiktighet och därmed trygghet finns redan nu. Varutransporter mm ordnas i detta alternativ via parkvägen.

Oavsett vilket planalternativ som väljs är det kontorets mening att hyresgästen bör föreläggas att genomföra de åtgärder för tillgänglighet som beskrivits ovan.

I planerna för den nya Citybanan har Banverket förutsatt att ett stort område i och kring den gamla järnvägsgraven kan disponeras för etablering m m i samband med byggandet. Detta berör parkområdet runt Tegelhuset. När det var aktuellt att bygga fyra spår fram till Söder Mälarstrand utreddes noggrant vilka möjligheter som finns att etablera för ett järnvägsbygge i omgivningen. Det aktuella området visade sig vara det enda möjliga. Enligt kontorets uppfattning skulle det vara mycket olyckligt att avhända sig den aktuella marken innan Citybanan är byggd. Det vore också olämpligt – oavsett vilket planalternativ som tas – om bostäder tillåts i Tegelhuset så nära järnvägen, eftersom detta skulle kunna få konsekvenser för trafiken på stambanan

Sammanfattningsvis förordar kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till detaljplan för del av fastigheten Södermalm 9:1, alternativ A.

SLUT