



STADSBYGGNADS  
KONTORET

Innerstadsavdelningen  
Monika Joelsson Vestlund  
Tfn 08-508 27 369

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2008-04-25

1 (13)

Dnr 2007-36068-54

Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete för Johan Helmich Romans Park, Mariagårdstäppan, Fatbursparken m m i stadsdelen Södermalm (65 lägenheter)**

---

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

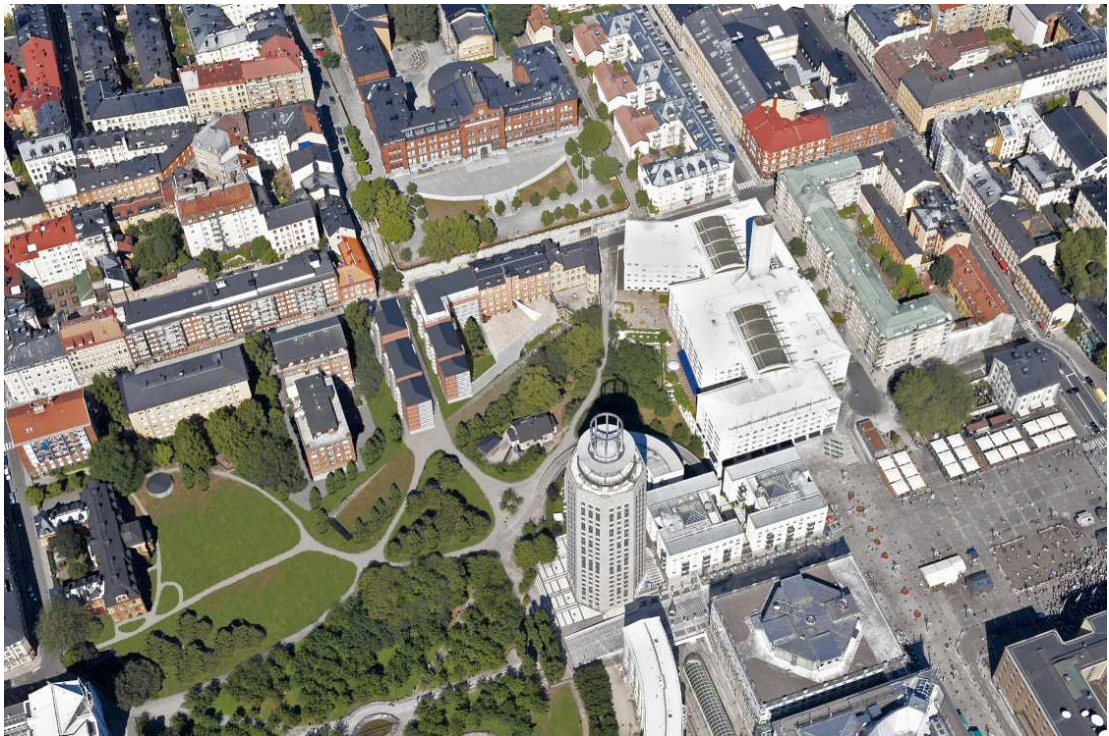
Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av programsamrådet och beslutar att förslag till detaljplan ska upprättas i enlighet med kontorets utlåtande.

Ingela Lindh

Eva Henström

**SAMMANFATTNING**

I samband med utredning av Citybanans sträckning under Mariagårdstäppan, vars spår kommer att överdäckas med en betongkonstruktion varefter Mariagårdstäppan återskapas, har frågan om att överdäcka även stambanans befintliga spår mellan Mariagårdstäppan och Fatbursparken väckts. Genom att däcka över hela spårområdet skulle Fatbursparken och Mariagårdstäppan förenas till en sammanhängande park utan den barriär som stambanans spår idag utgör. Bullersituationen i parken och för intilliggande bostäder skulle markant förbättras, liksom användbarheten och tillgängligheten. För att finansiera en överdäckning av stambanans spår beslutade exploateringsnämnden 2006-05-23 om markanvisning för bostadsbebyggelse vid Höbergsgatan i Johan Helmich Romans Park åt JM. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-08-23 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med programsamråd för Johan Helmich Romans Park, Mariagårdstäppan, Norrmalm 5:1,7 m m i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande. Som underlag för programsamrådet tog byggherren fram två alternativa utbyggnadsförslag, A och B, med skillnader i den sammanlagda utbyggnadsvolymen, behandling av den äldre spårravinen och Fatbursparken närmast bebyggelsen, samt angöring. Programsamråd ägde rum den 7 januari – 8 februari 2008 med samrådsmöte den 23 januari.



*Bebyggelse- och angöringsalternativ A, 65 lgh, montage Nyréns Arkitektkontor*



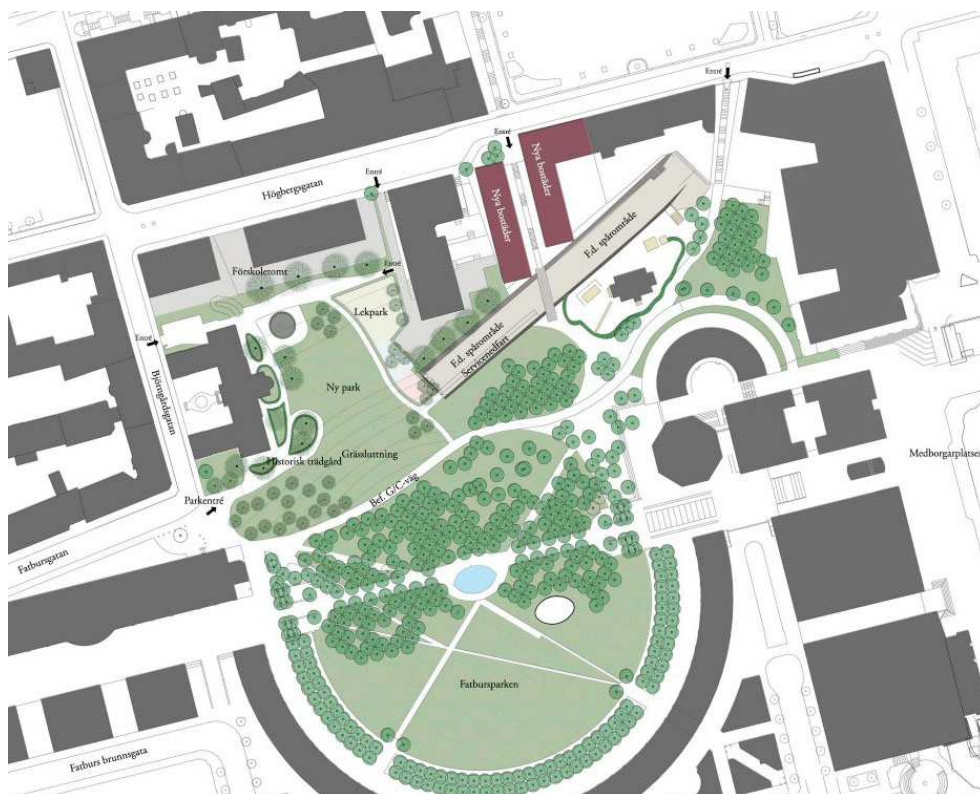
*Bebyggelse- och angöringsalternativ B, 80 lgh, montage Nyréns Arkitektkontor*

Boende längs Högbergsgatan anser att bebyggelse i J H Romans Park medför att värdefull parkmark försvinner med ökad trafik, luftföroreningar, försämrade ljusförhållanden och utsikt för de boende som följd samt att två av Södermalms vackra siluetter, dels från Fatbursparken mot Södra Latins fasad, dels från krönet på Kvarngatan mot Fatbursparken, försvinner. Missbruket och sociala problem försvinner inte för att parken exploateras, det flyttar. Överdäckningen med ny parkmark som länkar samman Mariagårdstäppan och Fatbursparken och exploatering av J H Romans Park är två skilda frågor som inte borde sammankopplas.



Skönhetsrådet anser att det ur stadsbyggnadsperspektiv är rätt att pröva frågan om en större, sammanhängande park samt ny bebyggelse. Högbergsgatan kan vinna på en förtätning, förutsatt att byggnaderna blir tillräckligt intressanta. Rådet vill se bostadshus med en arkitektonisk känsla och gestalt som tillför mervärden till det aktuella gatupartiet. Exploateringskontoret anser att de fördelar som uppstår genom överdäckningen är avsevärda. Södermalms stadsdelsförvaltning anser att förlusten av J H Romans Park är negativ men att tillkomsten av ny parkmark och nya bostäder uppväger detta. Boende Fatbursstrappan och Fatbursgatan/ Björngårdsgatan tillstyrker överdäckningen och att J H Romans Park tas i anspråk för bostadsbebyggelse då förslaget sammantaget ger ett positivt tillskott och en väsentlig förbättring av parkmiljön.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett i detaljplaneskedet vidarebearbetat bebyggelsealternativ A, med en gestaltning som tillför Högbergsgatan och Fatbursparken nya kvaliteter, samt en attraktivt utformad ny park på överdäckningen kan kompensera förlusten av J H Romans Park. Förtätningen förutsätter en tydlig publik trappgränd, publika bottenvåningar och intressanta fasader. Stadsbyggnadskontoret håller, såsom framhållits i programhandlingen, med kringboende om att J H Romans Park är en vacker plats. Därför krävs särskild arkitektonisk kvalitet vid utformning av de nya byggnaderna, som måste utvecklas i detaljplaneskedet. Bedömningen är att vinsterna beträffande sänkta bullernivåer för omgivande bebyggelse som en överdäckning av stambanan medför och de nya funktioner som en sammanlänkning av Mariagårdstappen och Fatbursparken kan tillföra är stora. Detaljplaneprojektet tillskapar lika mycket parkmark som bebyggelsen tar i anspråk i J H Romans Park. Den nya parken har förutsättningar att bli mer använd än J H Romans Park då funktioner som idag saknas i Fatbursparken kan tillskapas. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att en överdäckning, ny park och bebyggelse- och angöringsalternativ A bör vidarebearbetas och utvecklas i ett detaljplaneskede och prövas i ett plansamråd i september 2008.



*Situationsplan bebyggelsealternativ A och ny park, Andersson Jönsson landskapsarkitekter AB*

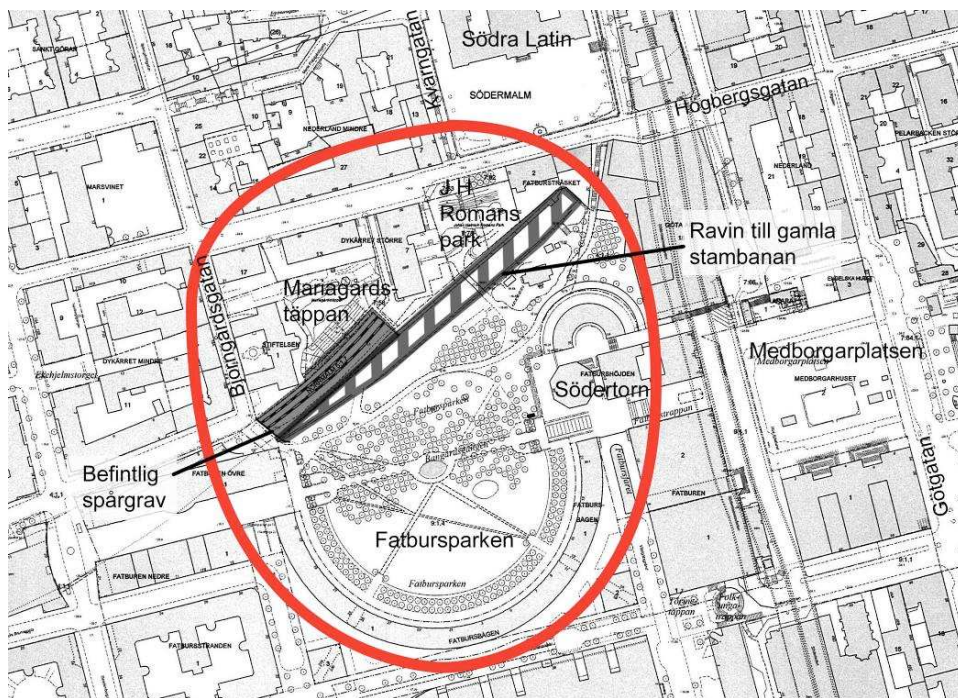
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

För att finansiera en överdäckning av stambanans spår mellan Mariagårdstäppan och Fatbursparken beslutade exploateringsnämnden 2006-05-23 om markanvisning för bostadsbebyggelse vid Högbergsgatan i Johan Helmich Romans Park åt JM. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-08-23 att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med programsamråd för Johan Helmich Romans Park, Mariagårdstäppan, Norrmalm 5:1,7 mm i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

### Befintlig miljö

Programområdet är beläget vid Fatbursparken och avgränsas i norr av Högbergsgatan, i väster av Björngårdsgatan, i söder av Bofills båge och i öster av Söder torn och kvarteret Göta Ark.



*Programområdets läge*

Parkmiljöer inom programområdet är Mariagårdstäppan, Fatbursparken och J H Romans Park. Mariagårdstäppan består av en öppen gräsyta omgiven av uppvuxna träd. Parken ligger gömd bakom Högbergsgatan och byggnaden Oscar I:s minne vid Björngårdsgatan och dess privata karaktär gör att den främst används av förskolan i angränsande Dykärret Större 13. Fatbursparken och J H Romans Park anlades i början av 1990-talet i samband med att bostadshusen Bofills båge, Söder Torn mm uppfördes. Genom parken går ett livligt gångstråk mellan Södra Station och Medborgarplatsen och parken har ett högt besöksstryck. J H Romans Park är södervänd och utformad som en terrasserad blomstergård med sittplatser, som anknyter till de täppor som historiskt funnits, och finns, på Södermalm.

Programområdet omfattar en del av Södras Stations fd godsbangård. Stockholms stad köpte 1979 stationsområdet av SJ för att omvandla området till ny bostadsbebyggelse. Inom programområdet finns den gamla stambanans spårravin bevarad samt stambanans spårgrav där stambanan går på ytspår.



Bebyggelsen längs Högbergsgatan är av skiftande byggnadsår och karaktär. Bebyggelsen utgörs främst av bostadshus, i några fastigheter finns även kontorslokaler i botten- och källarvåningarna. Bottenvåningarna inrymmer i mycket begränsad omfattning publika verksamheter. Stadsmissionens verksamhet Bostället, som är ett stegboende för hemlösa, gränsar i öster till J H Romans park. Verksamheten ställer särskilda krav på separata entréer till olika boendeformer. Fatbursträsket 3, (bostadshus Högbergsgatan 49), Stiftelsen 1 (Oscar I:s minne, Björngårdsgatan) samt Södra barngårdshuset i Fatbursparken omfattas i gällande plan av skyddsbestämmelser eftersom de utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

### **Hur programsamrådet bedrivits**

Programmet har varit på remiss- och samråd från den 7 januari – 8 februari 2008. Programmet visades under samrådstiden i Fyrkanten, Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4, samt i Södermalms stadsdelsförvaltnings lokaler, Medborgarplatsen 27. Programsamrådsmöte hölls den 23 januari 2008 i Tekniska Nämndhuset. Ett 40-tal närboende samt representanter från stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, byggherren, byggherrens arkitekt, Banverket och Södermalms stadsdelsförvaltning var representerade.

### **Sammanfattning av synpunkter**

Beträffande exploatering av J H Romans Park som finansiering av överdäckning och ny park anser boende längs Högbergsgatan att värdefull parkmark försvinner med ökad trafik, luftföroreningar, försämrade ljusförhållanden och utsikt för de boende som följd. Den västra nya huskroppen kommer för nära Dykärret Större 7. Två av Södermalms vackra siluetter, dels från Fatbursparken mot Södra Latins fasad, dels från krönet på Kvarngatan mot Fatbursparken kommer att försvinna. Missbruket och sociala problem försvinner inte för att parken exploateras, det flyttar. Överdäckningen och exploatering av J H Romans Park är två skilda frågor som inte borde sammankopplas.



*Vy Fatbursparken mot Kvarngatan och Södra Latin*

Skönhetsrådet anser att det ur stadsbyggnadsperspektiv är rätt att pröva frågan om en större, sammanhängande park samt ny bebyggelse. Högbergsgatan kan vinna på en förtätning, men det förutsätter att byggnaderna blir tillräckligt intressanta. Rådet känner sig inte övertygat av de presenterade skisserna utan vill se bostadshus med en arkitektonisk känsla och gestalt som tillför mervärden till det aktuella gatupartiet. Exploateringskontoret anser att de fördelar som uppstår genom överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstjärnan är avsevärda. Södermalms stadsdelsförvaltning anser att förlusten av J H Romans Park är negativ men att tillkomsten av ny parkmark och nya bostäder uppväger detta. Boende längs Fatburstrappan och Fatburgatan/ Björngårdsgatan tillstyrker överdäckningen och att J H Romans Park tas i anspråk för bostadsbebyggelse då förslaget sammantaget ger ett positivt tillskott och en väsentlig förbättring av parkmiljön.

Beträffande bebyggelsealternativ A och B förordar Länsstyrelsen, Stockholms stadsmuseum, Skönhetsrådet, Miljöförvaltningen, verksamhetsutövare i Tegelhuset, boende Fatburstrappan och Västgötagränd bebyggelsealternativ A som bevarar den gamla spårravinen, som har ett högt kulturhistoriskt värde. Ravinen tydliggör platsens historiska betydelse och miljön bör kunna nyttjas och ses som en tillgång för området. Alternativ A tar bäst hänsyn till stadsrummet och miljön. Alternativ B är otänkbart då byggnaderna inkräktar på spårravinen. Södermalms stadsdelsnämnd är mycket tveksam till att Stadsmissionen ska få utöka sin sociala verksamhet genom utökad fastighetsbestånd (alternativ B), eftersom de anser att Södermalm redan har tagit ett allt för stort socialt ansvar när det gäller sociala institutioner. Exploateringskontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning och Brf Fatburen förespråkar bebyggelsealternativ B för att det ger förutsättningar för ett större antal lägenheter.



*Spårravinen till gamla stambanan*



Beträffande angöringsalternativ A och B förordar Miljöförvaltningen, Södermalms stadsdelsförvaltning, boende Fatburstrappan och Västgötagränd angöringsalternativ A via Högbergsgatan då angöringstrafik i direkt anslutning till befintliga bostäder och vidare in i parkområdet (alternativ B) innebär risk för bullerstörningar samt att möjligheterna till god trafiksäkerhet äventyras. Byggnadsfirma Olav Lindgren AB, ägare av fastigheten Dykärret Större 7, ställer sig avvisande till intrång i sin fastighet och kräver att alternativ B tas bort. Trafikkontoret anser att en förbättring av rampen på Dykärret Större 7 är det minst dåliga alternativet då det inte finns någon större erfarenhet av angöring med bilhiss. Handikapprådet anser att angöringsalternativ B är att föredra ur tillgänglighetssynpunkt då restaurang Tegelhuset (Södra bangårdshuset) kan angöras.

Beträffande Stadsmissionens i programmet föreslagna entréer mot Högbergsgatan undrar Stockholms stadsmission vad sådana entréer innebär för grannskapets trygghet? Var ska de hemlösa i framtiden köa för att bli insläppta? Dagens entré till akutboendet från J H Romans Park medför yta som gör att människor som mår psykiskt dåligt/är påverkade inte kommer för nära varandra. De verksamhetsansvariga befarar ett ökat antal tillbud. Trafikkontoret förutsätter att utrymme skapas inom fastigheten för den köbildning som tidvis uppstår till akutboendet, eftersom Högbergsgatan vid denna del inte har något överutrymme. Boende Högbergsgatan menar att tre ingångar i fil på Högbergsgatan kommer att skapa ökade spänningar med grannfastigheterna på grund av ökat stök och skadegörelse.



*Högbergsgatan längs Stadsmissionens fastighet Fatbursträsket 2*

Beträffande utformning av park anser Skönhetsrådet att överdäckningen måste konstrueras så att träd kan planteras för att en parkkänsla ska kunna erhållas. Gräsytor och lägre vegetation kompenserar inte förlusten av träd i områdets norra del. Stadsmuseet ser svårigheter med att placera en ventilationsanläggning i Mariagårdstälpan utan att negativt påverka parken. Skönhetsrådet anser att ventilationsanläggningens öppning kommer att kräva en omsorgsfull gestaltning. Önskvärt vore om den kunde minskas i storlek.

Beträffande byggtrafik anser Trafikkontoret, Byggnadsfirma Olav Lindgren AB och boende Fatburstrappan att husbyggnationen ska samordnas med Citybanan för att minska tiden för svåra störningar. Boende Högbergsgatan anser det vara hänsynslöst att utsätta boende kring Mariagårdstälpan för ytterligare störningar genom transporter och byggnation vid J H Romans Park.

Länsstyrelsen delar stadens bedömning att planen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 § och i plan- och bygglagens 5 kap. 18 §. Länsstyrelsen anser att risksituationen behöver utredas vidare. Banverket anser att såväl brand som explosion i stambanans tågtunnel måste studeras vidare ur konstruktions- och risksynpunkt. Stockholms brandförsvaret anser att Stambanan och Citybanan ska betraktas som en gemensam anläggning ur brand- och risksynpunkt. Miljöförvaltningen anser att den översiktliga MKB:n omfattar rätt frågor inför det fortsatta detaljplanearbetet samt att den ger stöd för programidén. Magnetfält, buller, vibrationer, stömljud och luftkvalitet är de mest väsentliga frågorna att studera vidare, vilket även Trafikkontoret och Banverket anser.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ett i detaljplaneskedet vidarebearbetat bebyggelsealternativ A, med en gestaltning som tillför Högbergsgatan och Fatbursparken nya kvaliteter, samt en attraktivt utformad ny park på överdäckningen som inkluderar en spännande och respektfull användning av den gamla spärravinen, kan kompensera förlusten av J H Romans Park. Bedömningen är att vinsterna beträffande sänkta bullernivåer för omgivande bebyggelse som en överdäckning av stambanan medför och de nya funktioner som en sammanlänkning av Mariagårdstappen och Fatbursparken kan tillföra är stora.

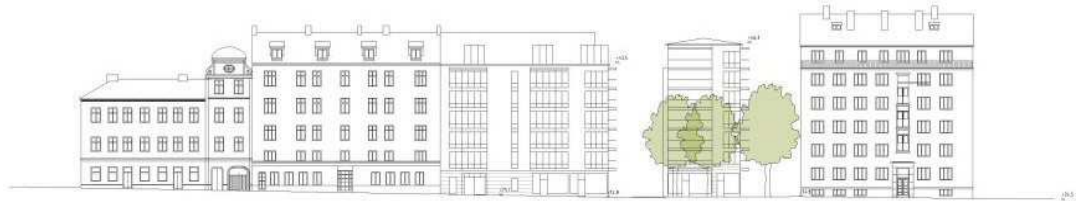
Aktuellt avsnitt av Högbergsgatan kan vinna på en förtätning förutsatt en tydlig publik trappgränd, publika bottenvåningar och intressanta fasader. Stadsbyggnadskontoret håller, såsom framhållits i programhandlingen, med kringboende om att J H Romans Park är en vacker plats. Därför krävs särskild arkitektonisk kvalitet vid utformning av de nya byggnaderna, som måste utvecklas i detaljplaneskedet.



*Högbergsgatan mot föreslagen bebyggelse, som måste bearbetas i detaljplaneskedet.  
Montage Nyréns arkitektkontor*



Det västra bostadshuset är i programförslaget placerat drygt åtta meter från Dykärret Större 7 och kontoret föreslår att byggnaderna görs något smalare för att öka avståndet och åstadkomma bättre utblick och mindre insyn för de boende. Solstudier visar att det västra bostadshuset utformat såsom i programförslaget skuggar Dykärret Större 7:s norra del under förmiddagen vår och höst.

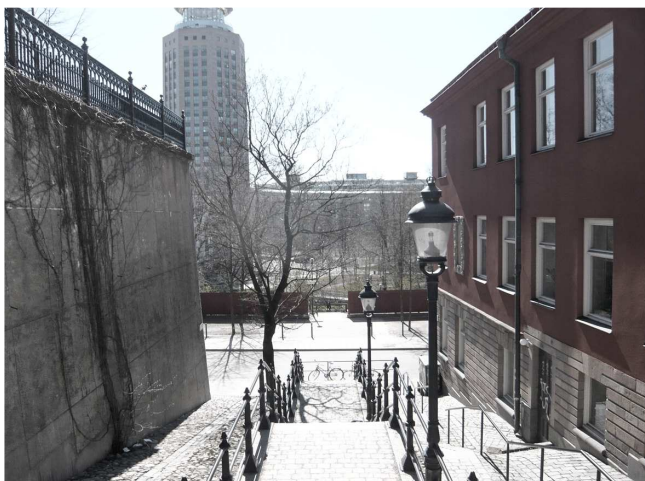


*Bebyggelsen föreslås i detaljplaneskedet göras smalare för att öka avståndet till Dykärret Större 7. Utanpåliggande balkonger mot Dykärret Större 7:s norra del är inte aktuellt.*



*Ljuförhållanden bebyggelsealternativ A 21 mars kl 9.00*

Bedömningen är att den föreslagna trappgränden kommer att medge viss utsikt över Fatbursparken, Bofills båge och Söder torn från Kvarngatans krön och att kontakten med Kvarngatans trappgränd från Fatbursparken inte kommer att förloras.



*Vy från Kvarngatans trappgränd*



*Vy från Kvarngatans trappgränd mot föreslagen bebyggelse, som måste bearbetas i detaljplaneskedet. Montage Nyréns Arkitektkontor*



*Vy Fatbursparken mot föreslagen bebyggelse, som måste bearbetas i detaljplaneskedet. Montage Nyréns Arkitektkontor*

Stadsbyggnadskontoret tror att en väl utformad bebyggelse kring Fatbursparken kan öka bevakningen och tryggheten i parken.

Utredningarna i den översiktliga MKB:n visar att den nya bebyggelsen medför en marginell ökning av trafik och att riktvärdena för luftkvalitet underskrids. Dessa frågor kommer också att utredas vidare i en fördjupad MKB.



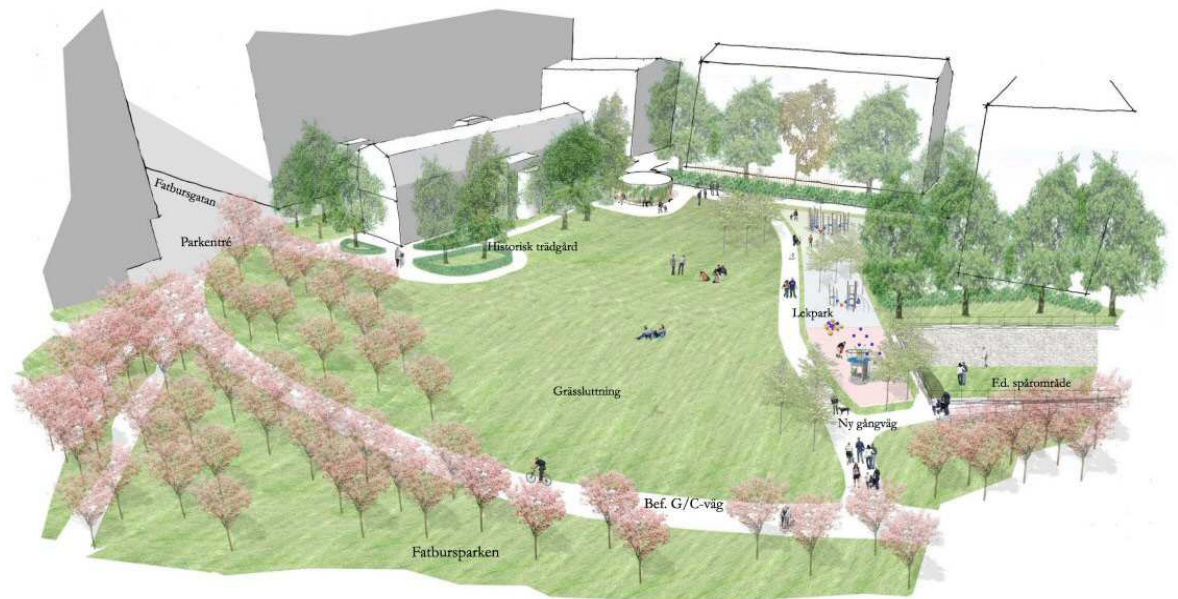
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplaneförslaget måste baseras på angöringsalternativ A då fastighetsägaren till Dykärret Större 7 inte accepterar en gemensamhetsanläggning på sin fastighet. Frågor relaterade till bilhiss från Högbergsgatan utreds i detaljplaneskedet i samarbete med trafikkontoret och exploateringskontorets trafikplanerare.

En huvudsaklig fråga i fortsatt arbete är stadsmissionens entréer, som stadsbyggnadskontoret vidhåller är bäst belägna från Högbergsgatan utifrån angörings- och tillgänglighetsaspekt och att gatan är ett publikt, övervakat rum. Dagens entré till akutboende för män i J H Romans Park går inte att angöra och är inte tillgänglig på grund av nivåskillnader. Försvårande för en god lösning är att Högbergsgatan vid detta avsnitt är trång, varför köbildningsproblematiken vidare måste utredas i detaljplanskedet. Möjligtvis kan det östra husets entrévåning ersättas av en platsbildning som möjliggör bibehållande av Fatbursträsket 2:s gavelentré. Stadsbyggnadskontoret utesluter inte att den nya bebyggelsen måste utformas så att befintlig entré till akutboendet kan behållas eller likvärdig lösning anordnas som samverkar med den nya bebyggelsen. Frågan utreds i detaljplaneskedet i samarbete med Södermalms stadsdelsförvaltning och Stockholms stadsmission.



*Dagens entré till Stadsmissionens akutboende för män från J H Romans Park*

Beträffande parkutformningen är stadsbyggnadskontoret enigt med flertalet remissinstanser om att den gamla spårravinen är ett värdefullt, historiskt element som måste kunna nyttjas på ett meningsfullt sätt i den nya parkutformningen. Ravinen och dess användning blir en förutsättning i den programskrivning som kommer att ligga till grund för de parallellskisser som exploateringskontoret planerar i detaljplaneskedet, liksom gestaltningen av det ventilationsschakt som nödvändigtvis tillkommer i Mariagårdstäppan vid ett genomförande av överdäckningen. Även befintliga ledningar i spårravinen talar för att lämna den ofylld och obebyggd. Angöring för service och uttryckning till den gamla stambanans tunnel föreslås ske i den västra delen av den gamla ravinen, vid överdäckningens slut. Utrymning, uttryckning och servicetrafik kommer att utformas i samarbete med Banverket och Stockholms brandförsvär.



*Perspektiv överdäckning och sammanlänkning av Mariagårdstäppan och Fatbursparken,  
Andersson Jönsson landskapsarkitekter AB*

I detaljplaneskedet är det viktigt att tillsammans med Banverket verka för en samordning av tidplanerna för bygget av Citybanan, överdäckningen och de nya bostadshusen för att minimera störningarna för de kringboende.

Överdäckningen är inte nödvändig för Citybanans genomförande och en alternativ finansieringsplan än att överdäckningen ska finansieras inom ramen för överdäckningsprojektet har exploateringskontoret inte diskuterat med exploateringsnämndens politiker. Detaljplaneprojektet tillskapar lika mycket parkmark på överdäckningen som bebyggelsen tar i anspråk i J H Romans Park. Den nya parken har förutsättningar att bli mer använd än J H Romans Park då funktioner som idag saknas i Fatbursparken kan tillskapas. Sammantaget anser stadsbyggnadskontoret att en överdäckning, ny park och bebyggelse- och angoringsalternativ A bör vidarebearbetas och utvecklas i ett detaljplaneskede och prövas i ett plansamråd i september 2008

### **Helhetsgrepp över Fatbursparken**

Överdäckning av stambanans spår, gestaltning av en ny park på överdäckningen samt uppförande av bostäder i J H Romans Park bildar tillsammans med omvandling av kvarteret Göta Ark till en arkitektonisk märkesbyggnad som samverkar med omgivande park- torg- och gatumiljöer ett nytt helhetsgrepp över Fatbursparken. I helhetsgreppet är en förstärkning av Fatbursparken central. På- till- och ombyggnad av kvarteret Göta Ark behandlas i pågående planutredning dnr 2007-36047-54 (start-pm behandlat i stadsbyggnadsnämnden 2008-04-24). Göta Arks tillkommande byggrätter i anslutning till Fatbursparken ska samverka med parken och öka dess attraktivitet och trygghet utan att upplevelsemässigt göra intrång i parkmiljön. Förutsatt att stadsbyggnadsnämnden beslutar om upprättande av förslag till detaljplan för J H Romans Park, Mariagårdstäppan, Fatbursparken m m planeras parallella plansamråd för ärendena i september 2008 för att ge medborgare och remissinstanser en god helhetsbild av planprojekten kring Fatbursparken.





*Vy från Fatbursparken mot kvarteret Göta Ark. Montage Modern Line Arkitekter AB  
Illustration från start-pm för ärendet 2007-36047-54*

### **Fortsatt planarbete**

I detaljplaneskedet kommer en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning som utreder magnetfält, buller, vibrationer, stömljud och luftkvalitet, liksom en fördjupad riskanalys som utreder grundläggningsfrågor och överdäckningens konstruktion att tas fram, samt ett gestaltungsprogram för den yttre miljön, som ingår i planhandlingarna. Förutsatt att stadsbyggnadsnämnden beslutar om upprättande av förslag till detaljplan kan planarbete bedrivas enligt följande tidplan:

Plansamråd	september 2008
Redovisning SBN	november 2008
Utställning	februari 2009
Antagande/ godkännande SBN	april 2009