



**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Innerstadsavdelningen
Tomas Enqvist
Tfn 08-508 26 143

Monika Joelsson Vestlund
Tfn 08-508 27 369

TJÄNSTEUTLÅTANDE

1(11)

Normalt planförfarande **Dnr 2007-36068-54**
2007-05-29

Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Johan Helmich Romans Park (Södermalm 7:62, 7:63, 7:78 och 7:79), Mariagårdstäppan (del av Stiftelsen 1), spårområdet Norrmalm 5:1,7 mm i stadsdelen Södermalm (ca 70 lägenheter).

FÖRSLAG TILL BESLUT

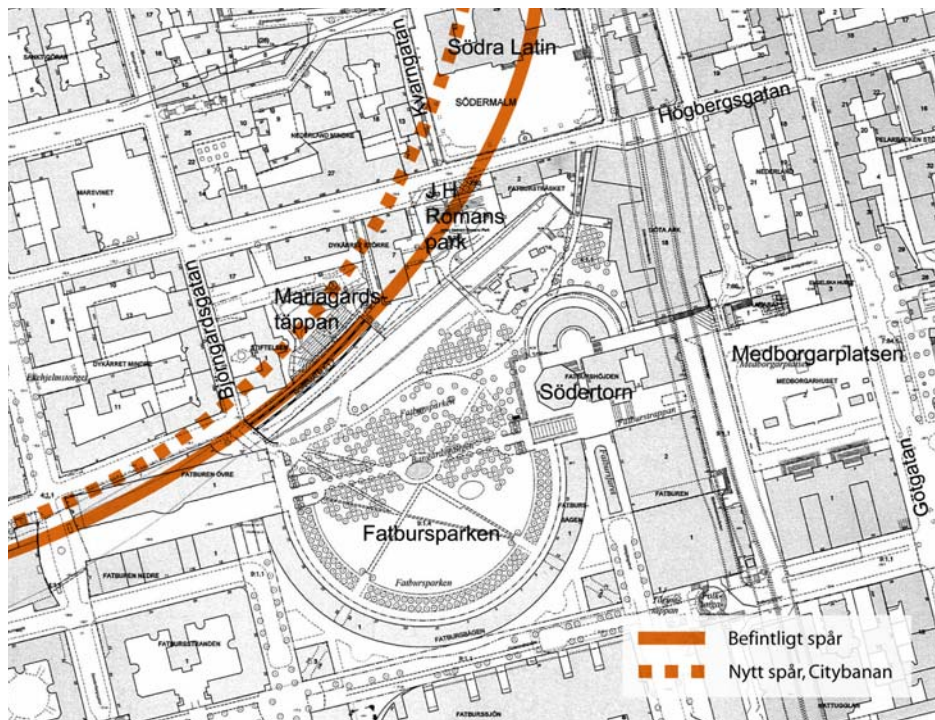
Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Ingela Lindh

Eva Henström

SAMMANFATTNING

Spårområdet Norrmalm 5:1,7 utgör idag en gräns mellan Mariagårdstäppan, som är en del av fastigheten Stiftelsen 1, och Fatbursparken. När Citybanan byggs måste parkmarken Mariagårdstäppan grävas ur för att ge plats för Citybanans spår, och sedan däckas över igen. Denna för Citybanan nödvändiga åtgärd öppnar för möjligheten att samtidigt däcka över spårgraven som separerar Mariagårdstäppan från Fatbursparken, och med ny parkmark länka samman dessa parkrum. Tillgängligheten till Fatbursparken från bostadsfastigheterna norr om spårområdet skulle markant förbättras, liksom trygghetsaspekten, då befintliga otrygga rum skulle byggas bort. För att finansiera denna del av överdäckningen, som inte föranleds av Citybanan, har exploateringsnämnden markanvisat två områden för bostadsbebyggelse, varav det ena åt JM i J H Romans Park längs Högbergsgatan. Avsikten är att sälja marken till JM som ska bygga bostadshusen. Exploateringsnämnden har nu inkommit med en planbeställning som innebär att två byggnadsvolymer om ca 70 lägenheter uppförs utmed Högbergsgatan i J H Romans Park. Förslaget innebär att två nya bostadshus med lokaler i bottenvåningen mot gatan tillkommer längs en del av Högbergsgatan som idag uppfattas som en baksida, trots sitt centrala läge nära huvudstråket Götgatan. Mellan byggnaderna förlängs Kvarngatans trappgränd så att ett genomgående stråk mellan Maria Kyrkogata och Fatbursparken bildas. Den tillkommande parkytan som utgörs av spårområdet är större än den parkyta som tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Kontoret föreslår att planarbete får påbörjas med ett programskede.



Befintliga och tillkommande spårdragningar

UTLÅTANDE

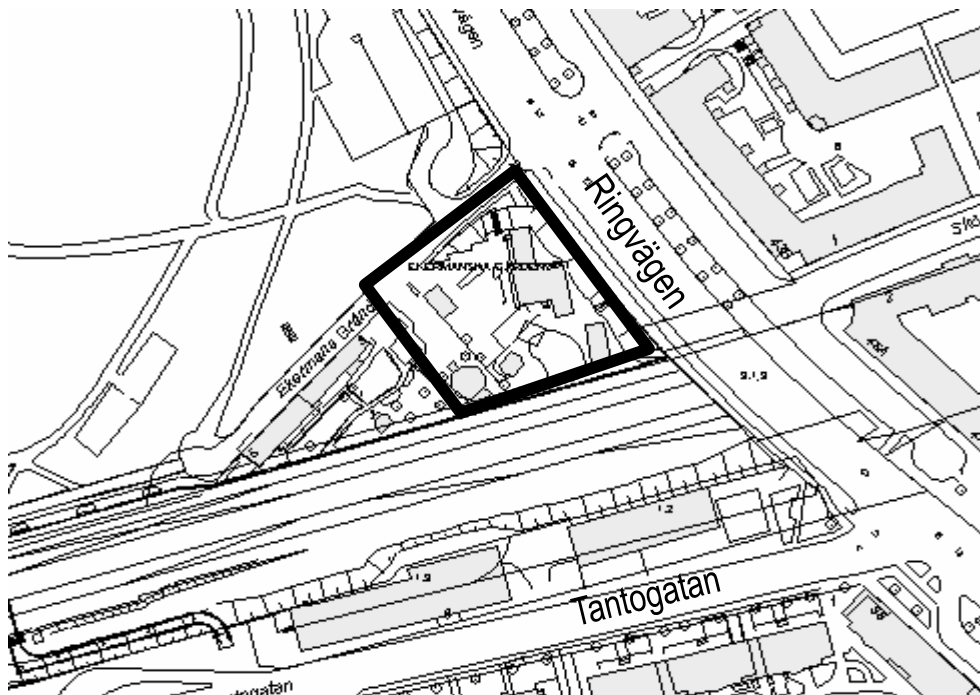
Bakgrund

Planarbete pågår för utbyggnad av järnvägsförbindelse i tunnel genom Stockholms innerstad, den sk Citybanan. Citybanan kommer enligt planerna att passera i betongtunnel under fastigheterna Dykärret Större 7 och Stiftelsen 1, som är belägna mellan Höbergsgatan i norr och spårområdet genom Fatbursparken i söder. Parkmarken Mariagårdstjärnan inom fastigheten Stiftelsen 1 kommer att behöva grävas ur för Citybanans spår. De nya spåren däckas sedan över med en betongkonstruktion och parken återskapas. I samband med utredning av denna sträckning av Citybanan har frågan om överdäckning av befintliga spår mellan Mariagårdstjärnan och Fatbursparken väckts. Genom att däcka över hela spårområdet skulle Fatbursparken och Mariagårdstjärnan förenas till en sammanhängande park utan den barriär som spårområdet idag utgör. Bullersituationen i parken och intilliggande bostäder skulle markant förbättras.

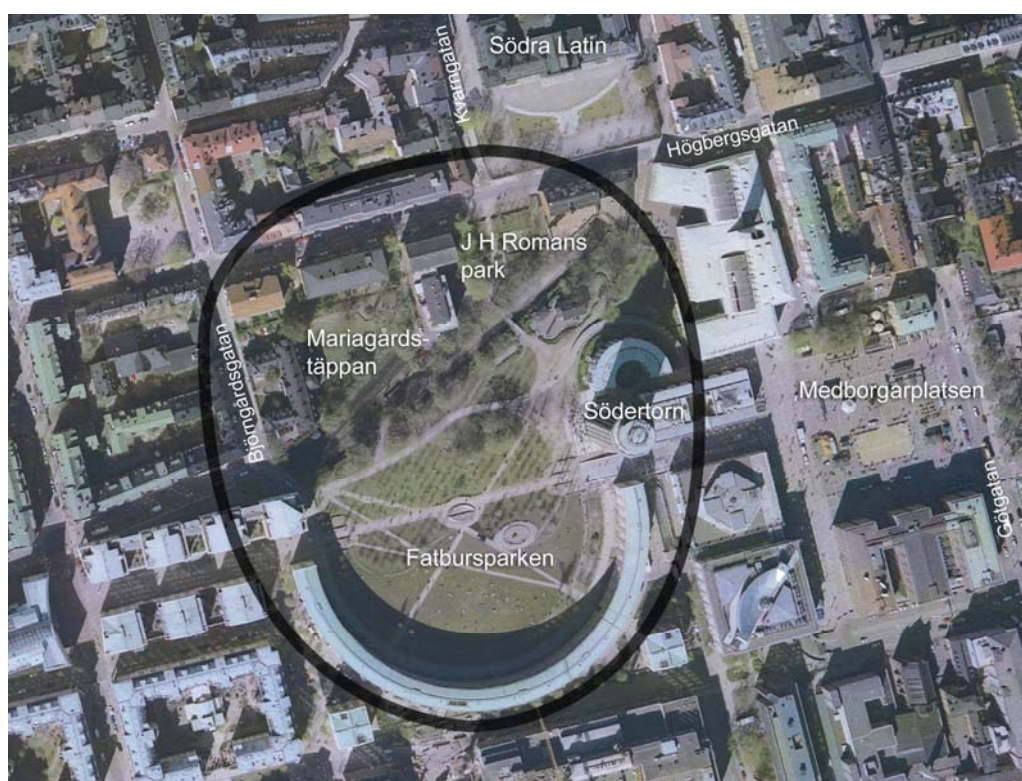


Karta som visar de två markanvisningar som ska finansiera överdäckningen

För att finansiera överdäckningen av befintliga spår har exploateringsnämnden markanvisat ett område för bostadsbebyggelse åt JM AB vid Högbergsgatan i Johan Helmich Romans Park, samt fattat inriktningsbeslut om ytterligare en markanvisning för bostadsbebyggelse vid Tantolunden/ Ringvägen. Båda områdena behövs för att finansiera överdäckningen. Exploateringsnämnden beslutade 2006-05-23 om markanvisning och 2007-05-14 om inriktningsbeslut för finansiering. Sammanläggningen av parkerna och bostadsbyggande vid Högbergsgatan prövas i den nu aktuella planutredningen. Bostadsbyggande vid Tantolunden/ Ringvägen avses prövas med utgångspunkt från en separat startpromemoria, som planeras till stadsbyggnadsnämnden i augusti.



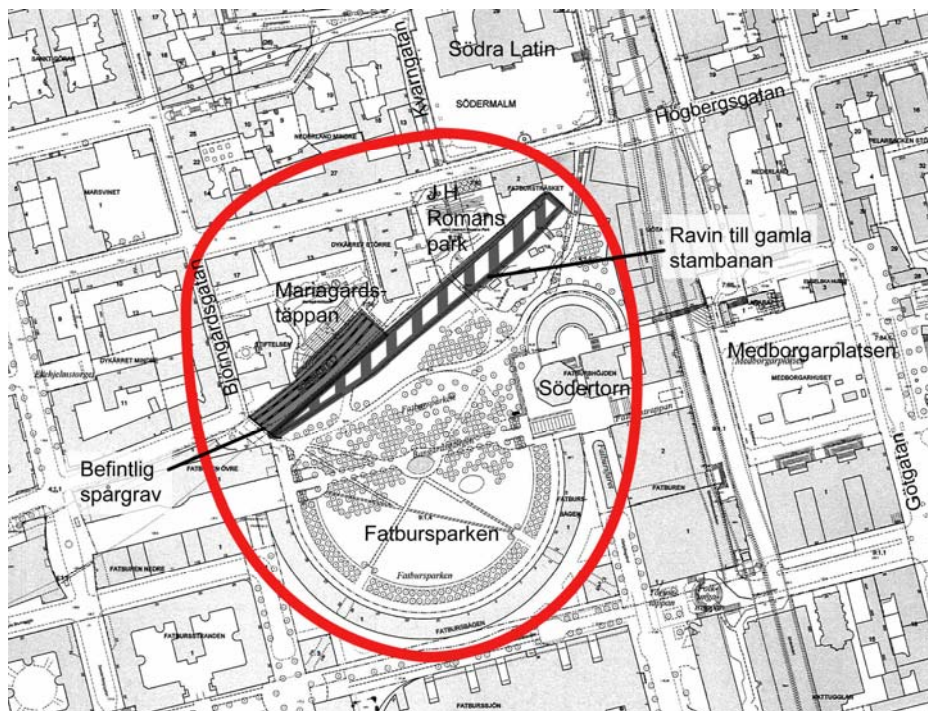
Planarbetet för bostadsbebyggelsen vid Tantolunden/ Ringvägen beräknas starta efter sommaren.



Programområdets läge

Programområdets läge och omfattning

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. De fastigheter som berörs av programarbetet är Södermalm 7:62, 7:63, 7:78 och 7:79 (Johan Helmich Romans Park), Dykärret Större 7, 13 och 17, Stiftelsen 1 (Mariagårdstäppan), Fatbursträsket 2, Södermalm 7:58 samt Norrmalm 5:1,7 (spårområdet mellan fastigheterna Fatburen Övre 1 västerut och Dykärret Större 7 österut).



Programområdet

Befintlig miljö

Programområdet omfattar en del av Stockholm Södras fd godsbangård. Stockholms stad köpte 1979 stationsområdet av SJ för att omvandla området till ny bostadsbebyggelse. Fatbursparken och J H Romans park anlades i början av 1990-talet i samband med att bostadshusen Bofills båge, Söder torn mm uppfördes. Mellan de båda parkerna sträcker sig en spårravin där stambanan tidigare gick, innan den flyttades till dagens spårgrav vid Mariagårdstäppan. Kring ravinerna finns uppvuxen vegetation.

J H Romans Park är södervänd och utformad som en blomstergård med sittplatser, som anknyter till de täppor som historiskt funnits, och finns, på Södermalm. Att parken utformats med plank mot Högbergsgatan har dock, tillsammans med spårgraven till gamla stambanan, bidragit till att parken isolerats och utvecklats till en otrygg miljö. Marken i Fatbursparken är relativt plan och ligger på ca +17. Högbergsgatan ligger vid J H Romans Park på ca +25. Nivåskillnaden tas upp genom terrasserings i J H Romans Park.

Programområdets bebyggelse mot Högbergsgatan innehåller främst bostäder. Bottenvåningarna inrymmer i mycket begränsad omfattning publika verksamheter, vilket gör gatupartiet utan folkliv. Stadsmissionens verksamhet Bostället, trappstegsboende om 60 platser för hemlösa, har en av sina entréer

på gaveln mot JH Romans Park, synlig från Högbergsgatan. I fastigheten Dykärret Större 13 finns en förskola i källarplanet med fasad och gård mot Mariagårdstjärnan. Även Dykärret Större 7 har souterrängplan som inrymmer mindre kontorsverksamhet med fasad mot Fatbursparken.

Bebyggelsen längs Högbergsgatan är av skiftande byggnadsår och karaktär. I gällande plan Dp 8454 A från 1989 omfattas Fatbursträsket 3, (bostadshus Högbergsgatan 49), Stiftelsen 1 (Oscar I:s minne, Björngårdsgatan) samt Södra barngårdshuset i parken av skyddsbestämmelser eftersom de utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Fastigheterna Dykärret Större 7 och 13 (Högbergsgatan 59-65) är av Stadsmuseet klassade som byggnader med positiv betydelse för stadsbilden.



*Ravinen till gamla stambanan
Vy från Högbergsgatan mot Götgatan*

J H Romans Park sedd från Fatbursparken

Gällande planer

Översiktsplanen (ÖP99) och Stockholms byggnadsordning betecknar större delen av Södermalm som stenstad, där de grundläggande karaktärsdragen ska bevaras. Ny bebyggelse kan ske på stenstadens villkor om stadsbildens sammanhållna helhet bibehålls. Gator, torg och parker rustas och återställs. Översiktsplanen innehåller reservat för spårutbyggnaden. Förslaget till Citybanan följer i huvudsak reserverad sträckning i översiktsplanen.

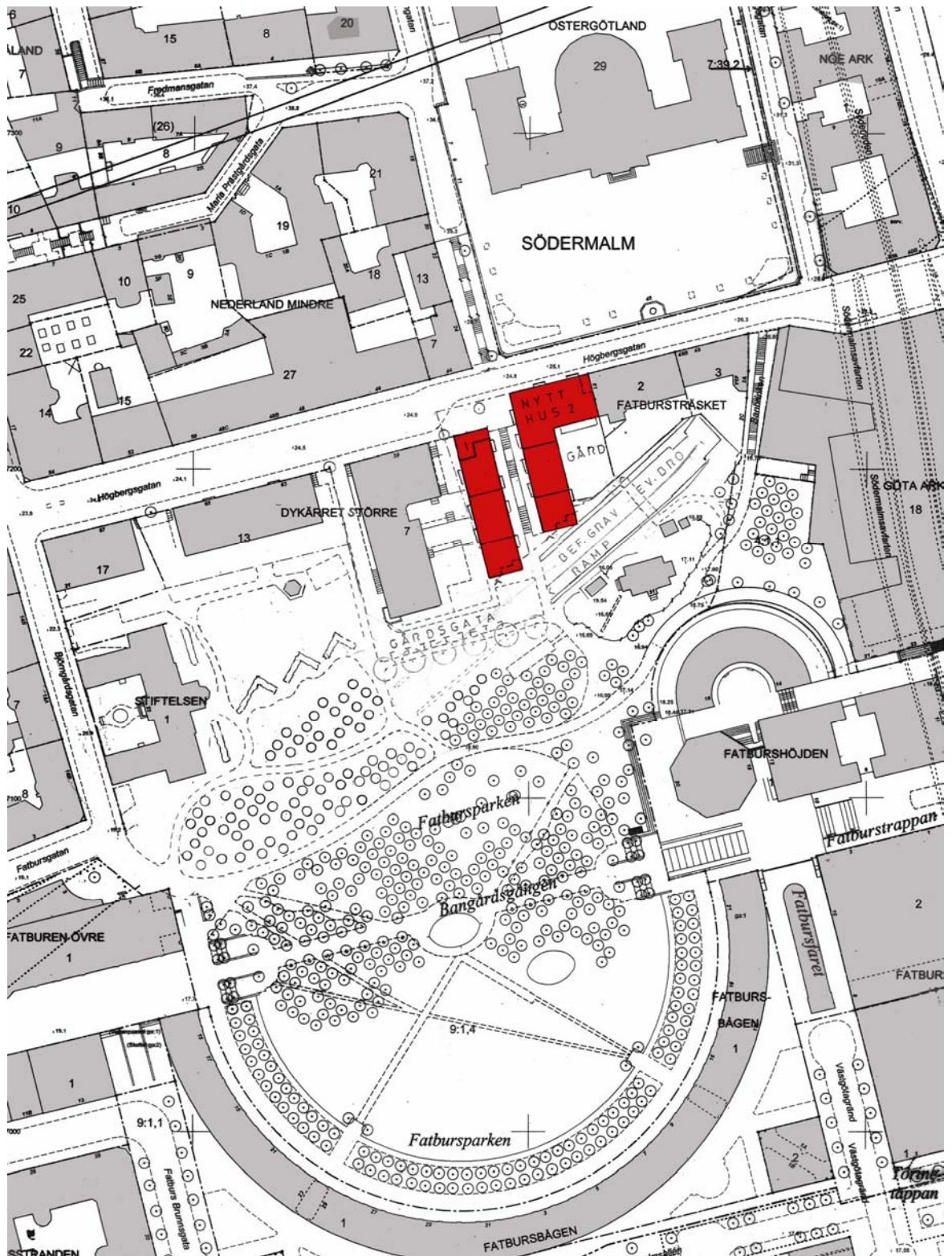
För planområdet gäller detaljplan för kv Fatburen mm, Dp 8454 A från 1989, med gällande användning park resp. järnvägstrafik. Pågående planarbete för Citybanan innefattas i tilläggsplan TDp 2004-02489-54.

Byggherrens förslag

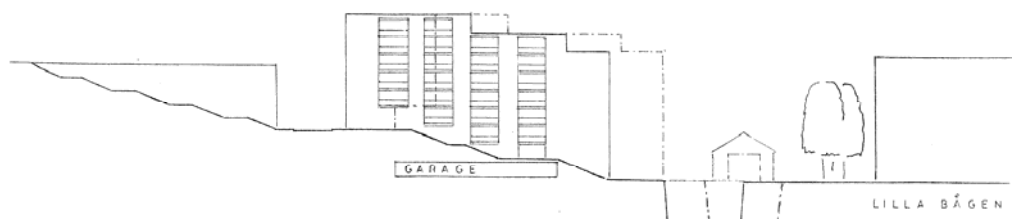
Förslaget innebär en förtätning längs Högbergsgatan med två bostadshus i J H Romans park, med lokaler i bottenvåningarna mot gatan. Mellan byggnadsvolymer skapas en trappgränd i Kvarngatans förlängning, vilket ger ett genomgående stråk mellan Maria kyrkogata och Fatbursparken. Det östra huset ansluter mot fastigheten Fatbursträsket 2, Stadsmissionens trappstegsboende om 60 platser för hemlösa, det västra ansluter mot fastighetsgränsen till Dykärret Större 7, ett flerbostadshus om 57 lägenheter som ägs av Byggnadsfirma Olov Lindgren AB. De nya bostadshusens höjdskala följer omgivande bebyggelse både mot Högbergsgatan och Fatbursparken, med sex våningar mot gatan och nedtrappning med souterrängvåningar mot parken. Sammantaget rymmer husen två lokaler och ca 70 lägenheter. Parkering sker i garage om ca 45 platser under husen, och nås från Högbergsgatan via bilhiss. Även trapphusen angörs från Högbergsgatan. Förslaget har diskuterats med berörda fastighetsägare och stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget.



Vy av nybyggnadsförslaget från Fatbursparken, JM/ Nyréns Arkitektkontor



Situationsplan med överdäckning och nybyggnadsförslag, JM/ Nyréns Arkitektkontor



Sektion genom nybyggnadsförslaget med trappgränd, JM/ Nyréns Arkitektkontor

Frågor att utreda

Under programarbetet behöver en rad frågor och alternativa lösningar bearbetas och utredas vidare.

Mariagårdstäckans gestaltning och funktion

Hur Mariagårdstäckan och den nya parkmarken utformas beträffande gestaltning och funktion utreds vidare i programskedet. Gångvägssystemet för Fatbursparken och Mariagårdstäckan kan knytas ihop. Skyddade, men inte dolda, sittplatser kan anordnas som ersättning för de sittplatser i J H Romans Park som försvinner. För att ventileras rökgasar i samband med brand i citybanan/ stambanan behövs en ventilationsanläggning. Anläggningen kan utformas som en eller flera gallerförsedda förhöjningar av markytan. Gestaltningen av anläggningen ovan mark studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Ravinen med gamla stambanans spårgrav

Fatbursparken och J H Romans Park skiljs idag åt av ravinen till den gamla stambanans tunnelmynning. Ravinen används som entré till tunneln som idag bland annat innehåller förrådslokaler till Stadsmuseet, men som när Citybanan genomförs kommer att behövas för nödutrymning och tillfart till servicetunnel för Citybanan. Möjligheten att fylla igen delar av ravinen, för att ytterligare bygga bort en otrygg barriär och öka parkens användbara yta och attraktivitet, bör utredas vidare i programskedet.

Stadsmissionen

Det föreslagna östra huset ansluter mot Stadsmissionens fastighet med trappstegsboende, vars entréförhållanden behöver utredas närmare i programskedet, liksom dess inre logistik som påverkas av ändrade entrésituationer.

Angöring och parkering

Möjligheten att skapa en gårdsgata på kvartersmark väster om bostadshuset på fastigheten Dykärret Större 7, för att kunna angöra garaget på rätt nivå från parksidan, bör utredas i programskedet. En gårdsgata medför en ny entré till Fatbursparken från norr och att lokaler kan skapas i det nya västra husets bottenvåning mot parken med angöring från gårdsgatan. Om fastigheten Dykärret Större 7:s gårdsmark mot parken höjdes upp skulle möjlighet till lokaler och garage i upphöjningen, med angöring från gårdsgatan, skapas.

Tillgänglighet

Stadens tillgänglighetskrav vad gäller angöring vid entréer och handikapparkering ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Miljökonsekvenser

Underlag för miljökonsekvensbeskrivning kommer att beställas från miljöförvaltningen. Om behovsbedömningen visar att planen kan medföra betydande miljöpåverkan ska planen genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Lämpligtvis upprättas, om så är

fallet, redan i programarbetet en övergripande miljökonsekvensbeskrivning som ingår i programsamrådshandlingen.

Genomförande och ekonomi

Exploateringsnämnden har godkänt att två områden exploateras för bostadsändamål för att finansiera överdäckningen av stambanans befintliga spår, dels J H Romans park, dels ett område vid Tantolunden/Ringvägen. Exploateringskontoret bedömer att överdäckningskostnaderna fullt ut finansieras av ovannämnda exploatering. Vidare har exploateringskontoret tecknat samarbetsavtal med banverket. Enligt avtalet åtar sig banverket att utföra överdäckningen i samband med att Citybanan byggs mot att staden bekostar arbetet.



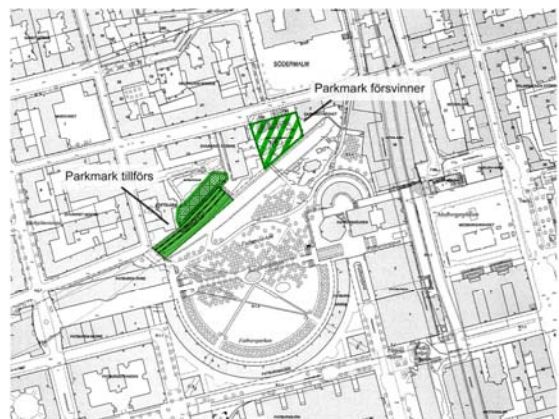
Idag upplevda parkrum



Förslagets upplevda parkrum



Parkmark i gällande plan



Parkmark som i förslaget tillförs/ försvinner

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Att uppföra bostäder i Johan Helmich Romans Park är inte självklart då platsen utgör en känslig miljö. Kontoret bedömer dock att både omgivande bostadsmiljö och parkmiljö vinner på den sammanlänkning av parkrum och komplettering av bostadsbebyggelse utmed Högbergsgatan som förslaget innebär. Den sammanvägda bedömningen är att de fördelar som överdäckningen av de befintliga spåren ger beträffande minskat buller, ökad tillgänglighet, trygghet och användbarhet överväger att parkyta tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

En överdäckning av spårgraven som idag skär av Fatbursparken från bostadsfastigheterna norr om spåren, och tillskapande av ny grönyta på överdäckningen, möjliggör en större, sammanhängande park och ny tillgänglighet till dess bäst solbelysta delar. Spårgraven utgör idag en otrygg, mörk plats och en överdäckning skulle medföra en betydligt förbättrad trygghet. De vinster beträffande parkens tillgänglighet, trygghet och användbarhet som en förening av mindre, avskurna parker till en större helhet medför, kan motivera en komplettering av bebyggelsen längs Högbergsgatan utmed en sträckning som idag uppfattas som en baksida då bebyggelse som lyser upp och ger folkliv saknas.

Förslaget medför sammantaget att i dag trasiga park- och gatumiljöer förbättras ur ett tillgänglighets-, trygghets- och stadsbildsmässigt perspektiv. Bullersituationen förbättras för intilliggande bostäder och Fatbursparken. Förslaget tillskapar större parkyta på överdäckningen av spårområdet än den parkyta de två nya bostadshusen tar i anspråk i J H Romans park. Ett genomförande innebär ett värdefullt tillskott av bostäder. Kontoret anser att förslaget bör prövas i programsamrådet.



Vy från Fatbursparken före nybyggnadsförslaget



Vy av nybyggnadsförslaget från Fatbursparken, JM/ Nyréns Arkitektkontor

Planprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med normalt planförfarande och kan under förutsättning att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om föreliggande startpromemoria handläggas enligt följande tidplan:

Programsamråd	september- oktober 2007
Redovisning SBN	december 2007
Plansamråd	februari- mars 2008
Redovisning SBN	maj 2008
Utställning	juni/aug 2008
Antagande SBN	oktober 2008

Handläggning

Planarbetet genomförs med konsultmedverkan genom Nyréns Arkitektkontor. JM AB har anlitat Nyréns Arkitektkontor för projektet. Kostnaderna för planarbetet avses täckas genom planavtal.