



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-03-19

Ändrad detaljplan för fastigheten Göta Ark 18 m m i stadsdelen Södermalm. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan inom fastigheten Göta Ark 18 m m i Södermalm, S-Dp 2007-36047-54.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör en till- och påbyggnad av fastigheten Göta Ark 18 med drygt 40 bostäder, 3000 kvm kontor och 1000 kvm publika lokaler. Byggnaden utvidgas mot väster och norr samt byggs på med två våningar, varav en indragen, på bl.a. byggnadens norra och östra delar. I norr kommer gatumark att tas i anspråk och i väster parkmark. Avsikten är att uppgradera den befintliga byggnaden med nya volymer, fasadändringar och nya entréer till en arkitektonisk märkesbyggnad, som samverkar med omgivande miljöer på ett bättre sätt än idag.

Kontoret anser att förslaget har många fördelar. Den befintliga byggnaden lyfts arkitektoniskt samtidigt som den öppnas upp. Bostäder och kontor tillkommer i ett attraktivt och kollektivtrafikhärligt område. En otrygg och sparsamt använd del av Fatbursparken ges en ansiktslyftning. De största negativa konsekvenserna av förslaget är att på- och tillbyggnader kommer att innebära viss ökad skuggning på



omgivande byggnader. Sammantaget kommer projektet att ge ett ekonomiskt överskott för staden.

Kontoret har inga invändningar mot förslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ändrad för bostäder, kontor m m inom fastigheten Göta Ark 18 mm i stadsdelen Södermalm. Remissen ska besvaras senast den 2009-03-20.

Exploateringskontoret beslutade 2008-06-12 att anvisa marken inom området till Fastighets AB Götark, som är delägt av Ge Real Estate AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2008.

Befintlig byggnad innehåller kontor och uppfördes på 1980-talet i samband med att Söderleden överdäckades. Kvarteret är uppfört på däck och är 4-5 våningar högt. Idag utnyttjas inte det exklusiva läget vare sig när det gäller funktion eller utformning. Byggnaden har t.ex. endast en entré, belägen mot Medborgarplatsen, och ger därmed ett slutet intryck. Runt om byggnaden finns många ogästvänliga och otrygga miljöer.

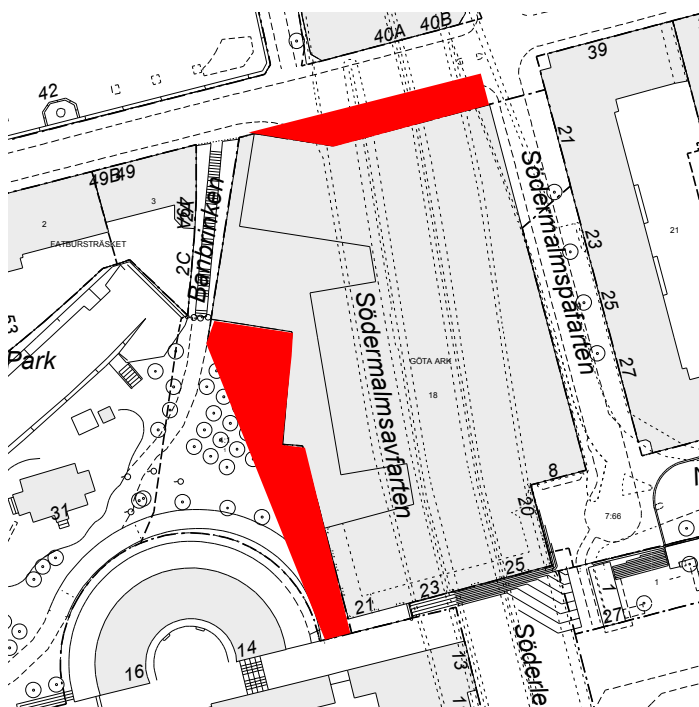
Tidigare beslut

2008-04-24 SBN godkände Start-PM.

2008-06-12 ExplN markanvisade till Fastighets AB Götark och tog inriktningsbeslut.

Förslag till ändrad detaljplan

Planförslaget möjliggör en till- och påbyggnad av fastigheten Göta Ark 18 med drygt 40 bostäder, 3000 kvm kontor och 1000 kvm publika lokaler. Byggnaden utvidgas mot väster och norr samt byggs på med två våningar, varav en indragen, på bl.a. byggnadens norra och östra delar. I norr kommer gatumark att tas i anspråk och i väster parkmark.



Delar av Högbergsgatan och Fatbursparken som föreslås att bebyggas.

Avsikten är att uppgradera den befintliga byggnaden med nya volymer, fasadändringar och nya entréer till en arkitektonisk märkesbyggnad, som samverkar med omgivande miljöer på ett bättre sätt än idag.

Ett ytterligare syfte med projektet är att bygga om den nordöstra delen av Fatbursparken. Området är idag svårtillgängligt och otryggt. Bl.a. finns det en gång- och cykelramp upp till Medborgarplatsen som gör att stora delar av området inte går att utnyttja. Rampen planeras nu att integreras i utbyggnaden mot parken, vilket sammantaget med upprustningar av parken kommer att göra området mycket mer attraktivt.

Trafiksituationen kommer att påverkas på Högbergsgatan, som löper norr om fastigheten, genom att den lokala breddning av gatan som finns idag byggs igen. Gatuavsnittet kommer ändå att ges en något större bredd jämfört med intilliggande delar av gatan.



Föreslagen parkutformning med gång- och cykelramp(D) integrerad i byggnaden.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Markägoförhållanden

Fastigheten Göta Ark 18 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Götark. Park- och gatumarken som föreslås att bebyggas ägs av staden. För att åstadkomma acceptabel bredd och radie på gång- och cykelvägen är det nödvändigt att ta 10-15 kvm av tomten för Södra Bangårdshuset i anspråk. Den befintliga tomtavgränsningen och den planerade rampens utbredning framgår av bilden på föregående sida. Det finns ett köpeavtal mellan staden och en privatperson för detta hus med tillhörande tomt. Köpeavtalet, daterat 2007-06-15, är villkorat med att ny detaljplan och fastighetsbildning inom två år vinner laga kraft. Dessa villkor är inte uppfyllda då någon ny detaljplan ännu inte antagits. Ur köpeavtalet framgår att en förutsättning för köpets genomförande är att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med bifogad karta. Köparen är även skyldig att tåla eventuella mindre gränsjusteringar som kan bli aktuella. Som nämnts kommer gränsjusteringar som minskar tomtens storlek med 10-15 kvm att behöva göras. Det är dock möjligt att utvidga tomten i andra delar, vilket gör att den totala arealen kan hållas konstant. Det är kontorets bedömning att dessa justeringar inte har någon nämnvärt värdepåverkan på området som ska säljas.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten för framförallt cyklister som ska ta sig mellan Södra station och Medborgarplatsen kommer att förbättras genom att den befintliga rampen, med en lutning på 1:12, ersätts med en ramp med lutning 1:15.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den totala parkytan i den nordöstra delen av Fatbursparken kommer att minska, genom att den nya byggnadsvolymen som sträcker sig ut i parken. Samtidigt är denna del av parken idag otillgänglig och otrygg och därmed sparsamt utnyttjad. Ambitionen är att tillskapa en ny parkmiljö som är tillgänglig och attraktiv. Förhoppningen är även att det ska tillkomma publika lokaler i bottenplanet på den nya byggnaden. Vilket kommer att medverka till att aktivera parken.

-Ekonomiska konsekvenser

Det utökade avgäldsunderlaget avseende tomträffen kommer att ge intäkter till staden. Stadens investeringar avser i första hand åtgärder i parken samt anläggande av den nya rampen. Vissa ledningsflyttar kommer även att bli nödvändiga. Sammantaget kommer projektet att ge ett ekonomiskt överskott för staden. Driftkostnaderna avseende parken kommer inte att öka.

Hälften av stadens överskott skall enligt avtal med Banverket bidra till finansieringen av överdäckningen av befintliga järnvägsspår vid Mariagårdstälpan.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms ge en positiv påverkan på barn genom att en otrygg miljö byggs bort.

- Parkering

Det är inte möjligt att anordna parkering på fastigheten, då söderledstunneln löper under den. Byggherren har därför varit i kontakt och kommer att lösa parkeringsfrågan genom att teckna avtal med Stockholm Parkering eller annan innehavare av befintliga parkeringsgarage.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Vidare medverkar det till målet att skapa en trygg stad.



-Genomförande

Det finns ett antal frågor som måste hanteras vid genomförandet. Den planerade utbygganden mot Högbergsgatan kommer att ligga ovanpå Söderleden. Det har gjorts översiktliga studier om visar att det går att lösa. Den kommande projekteringen måste utföras i samråd med trafikkontoret. Marken i Fatbursparken har dålig bärighet, vilket gör att det kommer att krävas grundförstärkningar för ny ramp och nya byggnadsvolymer.

Då genomförandet tidsmässigt kommer att sammanfalla med byggandet av Citybanan är det viktigt att dessa projekt koordineras avseende transporter och etableringsytor. Samordning med Banverket kring dessa frågor har inletts.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under hösten år 2009.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tilläggsavtal till tomträttsavtal är träffat med Fastighets AB Götark, preliminärt kvartal fyra 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Kontoret anser att förslaget har många fördelar. Den befintliga byggnaden lyfts arkitektoniskt samtidigt som den öppnas upp. Bostäder och kontor tillkommer i ett attraktivt och kollektivtrafikhärligt område. En otrygg och sparsamt använd del av Fatbursparken ges en ansiktslyftning. De största negativa konsekvenserna av förslaget är att på- och tillbyggnader kommer att innebära viss ökad skuggning på omgivande byggnader.

De genomförandefrågor som särskilt måste studeras i det kommande arbetet är grundläggning för den nya byggnadsvolymen mot Högbergsgatan och volymerna mot Fatbursparken samt ledningsflyttar.

Kontoret har sammanfattningsvis inga invändningar mot förslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut