





Planavdelningen
Anna Åsell
Tfn 08-508 282 45

2009-01-26

S-Dp 2007-36047-54

Förslag

Detaljplan för
Göta Ark 18 mm
i stadsdelen Södermalm
i Stockholm
S-Dp 2007-36047-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna plan-beskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör en till- och påbyggnad av fastigheten Göta Ark 18 med drygt 40 nya bostäder, 3 000 kvm nya kontorslokaler och 1 000 kvm publika lokaler. Kvarteret utvidgas mot väster och norr och till en mindre del mot söder.

PLANDATA

Planområde

Kvarteret Göta Ark är beläget mellan Medborgarplatsen och Fatbursparken och avgränsas i norr av Högbergsgatan och i öster av Repslagargatan. De fastigheter som berörs av planändringen är Göta Ark 18, del av Fatbursparken (Södermalm 9:1,4) och del av Högbergsgatan (Södermalm 4:1,1) samt del av Södermalm 7:66.

Markägoförhållanden

Marken ägs av staden och fastigheten Göta Ark 18 är upplåten med tomträtt till GE Real Estate Göta Ark AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen (ÖP-99) och Stockholms byggnadsordning betecknar större delen av Södermalm som stenstad, där de grundläggande karaktärsdragen ska behållas. Ny bebyggelse kan ske på stenstadens villkor om stadsbildens sammanhållna helhet bibehålls.

Detaljplaner

För området gäller PI 7280 från 1981 (kommersiellt ändamål och gatumark) och Dp 8454 A från 1989 (parkmark).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Kontorsbyggnaden Göta Ark uppfördes på 1980-talet på en överdäckning av Söderleden. Under byggnaden ligger Söderledstunneln med av- och påfart. Kvarteret består av flera byggnadsvolymer uppförda på däck i 4-5 våningar. En skorsten från tunneln leds upp genom byggnaden till en höjd av ca 50 m över marknivån. Fasaden är utförd med betongelement och ger ett monotont intryck. Idag utnyttjas inte det exklusiva läget vare sig när det gäller funktion eller utformning. Byggnaden har endast en entré i hörnet mot Medborgarplatsen. Bottenvåningarna mot Högbergsgatan och Repslagargatan saknar helt entréer och lokaler, vilket bidrar till ett slutet intryck i gatuplanet. En cykel-ramp tar upp höjdskillnaden mellan Fatbursparken och Medborgarplatsen. Utrymmet under rampen är litet i skymundan och nyttjas som tillhåll och upplevs som en otrygg del i parken. Kvarteret Göta Ark har en förhållandevis sluten fasad och saknar entréer mot parken vilket innebär att få människor har anledning att röra sig i denna del av parken.

Mark och vegetation

Den del av Fatbursparken som berörs innehåller en cykelramp mellan Medborgarplatsen och parken. Vegetationen utgörs av en uppvuxen alm och en lönn, viss slyvegetation samt en plantering med körsbärsträd. Marken är till stor del grusad och korsas av en parkväg som förbinder Banbrinken med parken. Fatbursparken är lummig med många träd. Enligt en trädinventering från 2007 är merparten av träden unga.

Friytor och rekreation

Fatbursparken gränsar direkt till projektet med stora värdefulla vistelseytor för lek och rekreation och utgör en oas i en tätbebyggd urban miljö. Planområdet ligger inom en del av staden som enligt stadens sociotopkarta har mycket begränsad tillgång till friytor.

Planförslaget

Kvarteret har ett framträdande läge i stadsbilden beläget vid Medborgarplatsen och Fatbursparken som utgör livligt frekventerade platser. Avsikten är att upp-gradera den befintliga byggnaden med nya byggnadsvolymer till en arkitek-tonisk märkesbyggnad som samverkar med omgivande torg-, park- och gatu-miljöer. Flera publika verksamheter planeras. Kvarteret kommer att utvidgas mot väster och norr. Mot söder utvidgas kvarteret marginellt med en ny passage till en befintlig terrass inne i kvarteret. Förslaget innehåller drygt 40 nya bostäder, 1 000 kvm publika lokaler och 3 000 kvm kontor i form av påbyggnader på tak och tillbyggnader mot Fatbursparken och Högbergsgatan. Den befintliga cykelrampen runt kvarteret Fatburshöjden ersätts med en underbyggd ramp längs med den nya tillbyggnaden mot parken. Tillbyggnaden inrymmer ca 20 lägenheter med indragna balkonger mot parken. I marknivån planeras för publika lokaler med entré från parken. De nya bostäderna mot parken angörs från Högbergsgatan. På fastighetens tak byggs drygt 20 radhuslägenheter i tre våningar. Bostäderna på taket angörs från Repslagargatan.

Mot Högbergsgatan byggs kvarteret till på nuvarande gatumark så att gata och husliv linjerar med kvarteret Fatbursträsket i öster och kvarteret Nederland i väster. Tillbyggnaden inrymmer kontor i fyra våningar till samma taklifthöjd som byggnaden har idag och indraget på taket byggs ytterligare två kontors-våningar. Entrévåningen dras in så att ett tydligt gång- och entrétråk bildas under tak. Den nya byggnaden ges en modern design med glasade fasader i kombination med putsade och/ eller stenbeklädda fasader. Bostadsbyggnaderna avses inte gestaltas som traditionell bostadsarkitektur. Bostadsfasaden mot väster ska ”integreras” med parken med en öppen karaktär.

Planförslaget medför en god hushållning med mark genom att en redan befintlig byggnad kan användas för nya bostäder och lokaler i ett attraktivt och centralt läge.

Gator och trafik

Högbergsgatan smalnas av längs kvarteret i norr och ges samma bredd som öster och väster om kvarteret.

Trafikkontoret uppskattar trafiken på Högbergsgatan 2008 till ca 5 000 fordon per dygn.

Endast ett fåtal bilar trafikerar Repslagargatan, som i denna del är en återvändsgata utmed kvarteret.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god. Södra Station med pendeltåg ligger på mindre än 400 m och Medborgarplatsen med tunnelbana och bussar ligger inom 200 m från planområdet, vilket främjar kollektivtrafikresandet.

Parkering och angöring

Bostäderna i kvarteret angörs i norr från Högbergsgatan och i öster från ett nytt trapphus med entré vid Repslagargatan. De nya kontorslokalerna angörs från Medborgarplatsen via befintlig entré och från Högbergsgatan via nytt trapphus och entré. Parkering går inte att ordna i kvarteret eftersom kvarteret är byggt över Söderleden. Fastigheten är delägare i en gemensamhetsanläggning, vilket innebär tillgång till 60 platser. Med riktvärdet 5 platser / 1000 kvm saknas idag 50 platser. Tillkommande volymer kräver med p-tal 0,5 ytterligare 22 platser för bostäderna och 21 platser för arbetsplatserna. Under Medborgarplatsen finns ett stort garage med lediga platser för vilka hyresavtal kan tecknas. Fastigheten har extremt god tillgång till kollektivtrafik, vilket innebär att lägre p- tal än vad som är brukligt i innerstaden bör tillämpas.

Gång- cykeltrafik

Den nya gång / cykelrampen utformas så att den uppfyller stadens nya standard, vilket innebär att den blir något flackare än den befintliga rampen. Rampen ges en bredd som rymmer både cyklister och flanörer.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god till de nya bostäderna. Radhuslägenheterna på taket blir tillgängliga i ett plan.

Brottsförebyggande i planeringen

Markutformningen idag under cykelrampen är i skymundan för allmänhetens vakande öga och innebär en otrygg miljö under dygnets mörka timmar. Den nya utformningen med en underbyggd cykelramp invid den nya fasaden skapar en öppnare och mer överblickbar parkmiljö där fler människor passerar. En publik verksamhet t ex ett gym planeras i markplanet med ingång från parken.

Teknisk försörjning

Kvarteret är underbyggt med ledningsstråk i två u-områden och marken utanför kvarteret omges av stora ledningsstråk.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet är buller, luftkvalitet, risk och säkerhet samt rekreation och gröstruktur studeras under planarbetet och redo-visas i planbeskrivningen.

Luftkvalitet

De ny planerade bostäderna kommer som närmast att placeras 25-30 från ventilationstornet från Söderledstunneln. Ventilationstornet är igång endast undantagsvis vid tillfällen med mycket höga föroreningshalter i tunneln. Vid drift bedöms tornet inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planförslaget påverkar luftkvaliteten inom området dels genom den trafik som den nya bebyggelsen alstrar, dels genom att påbyggnaden av norrfasaden kommer att smalna av Högbergsgatans gaturum. Tyréns har bedömt att planförslaget inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormen för vare sig partiklar eller kvävedioxid.

Buller

Kvarteret är bullerutsatt från trafiken på Högbergsgatan, nedfarten till Söder-ledstunneln samt spårområdet vid stambanan. Staden håller fast på att utreda förutsättningarna för att överdäcka stambanan vid Mariagårdstjärnan. Stambanan går i nuläget i ett öppet, nedsänkt läge. Den delen av fastigheten som vetter mot Högbergsgatan har högst buller-värden, uppemot 60-65 dB(A) vid fasad. Tre bostäder som vetter mot Högbergsgatan belägna på kontorsbyggnadens tak visar att bullernivåerna uppgår till 51-56 dB(A) och därmed marginellt kan komma att överskrida riktvärdena. Kommunens avstegsfall bör användas för dessa lägenheter. Kvarteret är även utsatt för bullerstörningar från flygtrafik och ventilationsanläggningar.

Bostäderna mot Fatbursparken och Repslagargatan, vilka utgör merparten i projektet beräknas klara de nationella riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent nivå.

Fasaderna mot Fatbursparken bör dimensioneras så att de klarar störningarna vid byggandet av citytunneln som planeras pågå till 2015.

För området runt medborgarplatsen ligger den maximala ljudnivån från flygplan på strax över 70 dB(A). Därmed överskrids marginellt det nationella gränsvärdet för maximal ljudnivå på

uteplats och dämpande åtgärder kan komma att behövas. Ljudnivån från fläktarna på ventilationstornet har mätts på taket och vid de planerade bostäderna. Nivåerna överskrider inte riktvärdena för industribuller.

Störningar

Citybanan planeras vara färdigbyggd 2015. De planerade bostäderna i Göta Ark beräknas vara klara före varför det finns risk för bullerstörningar under utbyggnadstiden av citybanan och en eventuell överdäckning av stambanan tillsammans med utbyggnaden i J H Romans park. Stora ytor i Fatbursparken kommer att utgöra etableringsytor vid byggandet av citytunneln och större delen av trädplanteringarna i den norra delen av Fatbursparken och vid Mariagårdstjärnan kommer att tas bort och ersättas med nya träd när tunnelbygget är klart. De transporter som genereras av planförslaget bedöms vara få i jämförelse med övriga byggtransporter och störningspåverkan på befintliga bostäder bedöms som måttlig. Samlokaliseringen av publika lokaler för restauranger och bostäder behöver studeras i det fortsatta planarbetet för att undvika störningar.

Risk och säkerhet

Avståndet till stambanan är som närmast 80 m. I detta läge passerar stambanan i tunnel. På detta avstånd underskrider den elektromagnetiska strålningen stadens riktvärde på 0,2 mikroT vid nyproduktion av bostäder. Via stambanan fraktas farligt gods. Stambanan går endast en kort bit i öppet läge på 120 m avstånd från projektet. Läget är nedsänkt och risksituationen bedöms som acceptabel.

Risken för olycka med farligt gods trafik genom Söderledstunneln bedöms som marginell pga av det ringa antalet risk-transporter genom tunneln. I den befintliga byggnadens markplan finns ett ställverk om 11 kV, som är att betrakta som en tändkälla. Riskerna för explosion kan minimeras på olika sätt och kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet. Om det befintliga ställverket byts ut mot ett gjuthartsisolerat ställverk bedöms ingen explosion kunna uppstå.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljövärden. Den gamla spårravinen, som ligger i nära anslutning till kvarteret betraktas som kulturintresse, men den berörs inte av planförslaget. En trappa diskuteras i den östra delen för att göra ravinen tillgänglig. Södra Bangårdshuset vid ravinen är blåklassat som byggnad vilket innebär att det kulturhistoriskt värdet motsvarar fordringar för byggnadsminnen i kultur-minneslagen. Rampen flyttas närmare byggnaden men detta bedöms inte påverka värdet negativt..

Park och naturmiljö

Projektet medför att en liten del av Fatbursparken tas i anspråk av det utökade kvarteret och att ett trettiotal mindre träd försvinner. Platsens största träd, en alm, kommer att bevaras. Parken har haft en låg utnyttjandegrad i denna del pga nuvarande utformning. Parkens värde för rekreation bedöms öka med den föreslagna utformningen. Boende i de nya bostäderna kommer att få nära till rekreationsytor i Fatbursparken.

Dagvatten

Dagvattenmängderna påverkas marginellt av de föreslagna förändringarna.

Markföroreningar

Det finns risk för markföroreningar i parkmarken som berörs av utbyggnaden. Markprover och analys bör göras.

Plats för återvinning

Planförslaget innebär att ”återvinningsstationen” vid Högbergsgatan måste flyttas till annan plats.

Byggskede

Byggtransporterna som genereras till följd av planförslagets genomförande kommer troligtvis att nyttja samma gator som nyttjas under Citybanans byggskede. Tidsmässigt kommer de sannolikt delvis att sammanfalla. De transporter som genereras av planförslaget bedöms som få i jämförelse med övriga transporter.

MEDVERKANDE

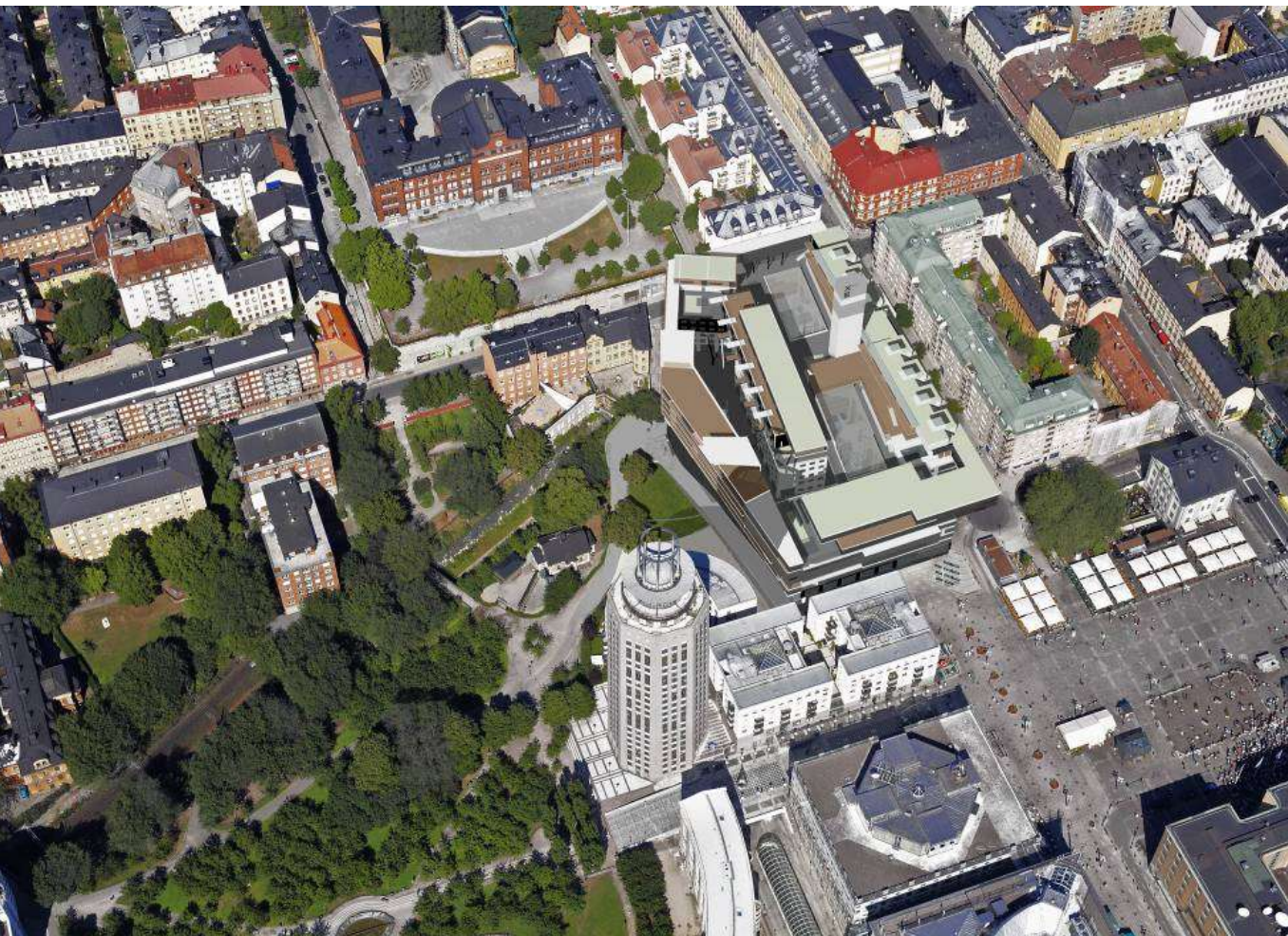
Planärendet handläggs av Anna Åsell.

Bengt Andrén

Planchef

Anna Åsell

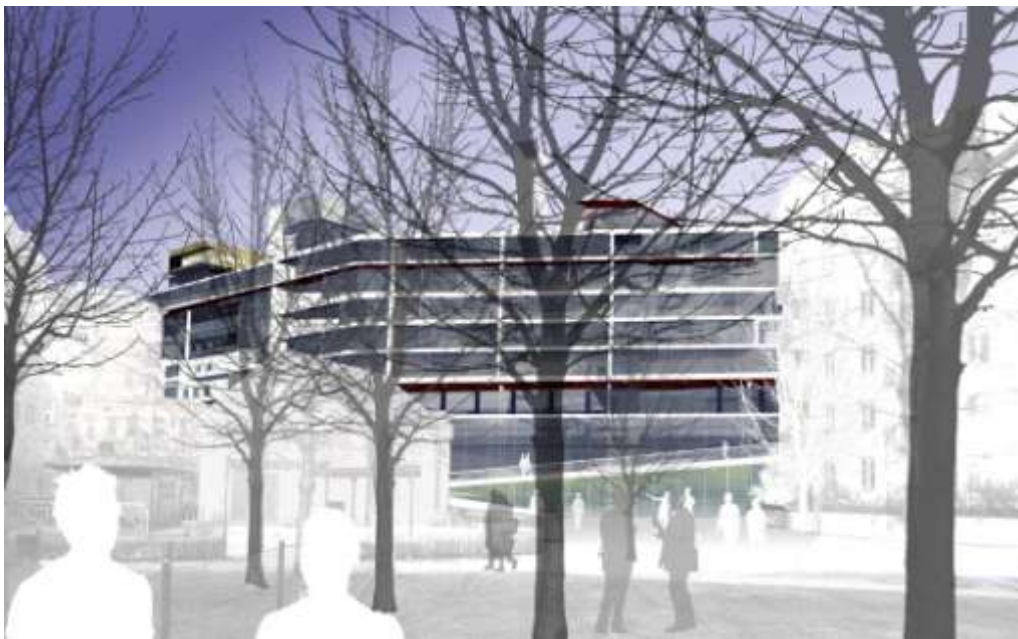
Planarkitekt



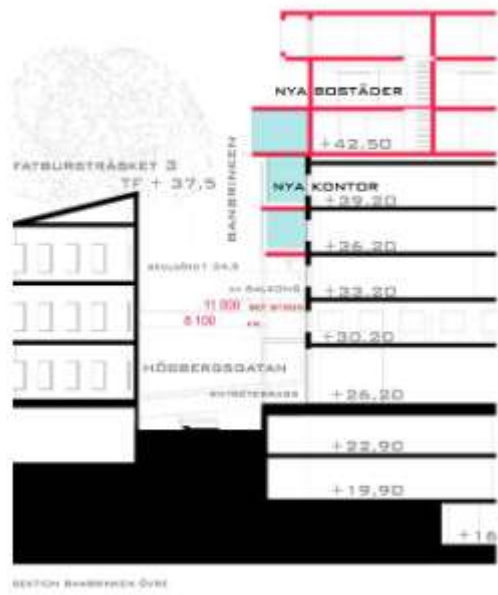
Projektet illustrerat på flygbild



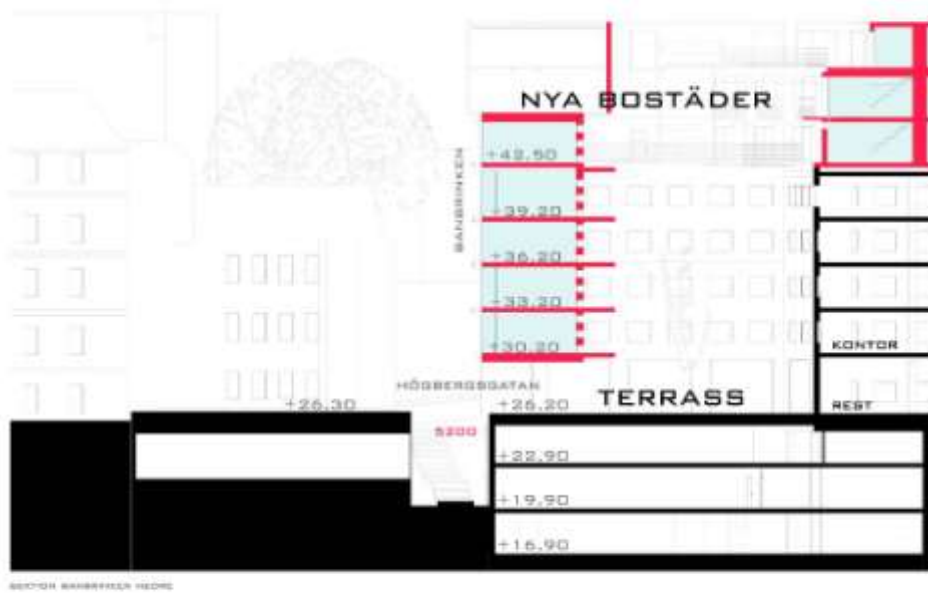
Perspektiv från Medborgarplatsen



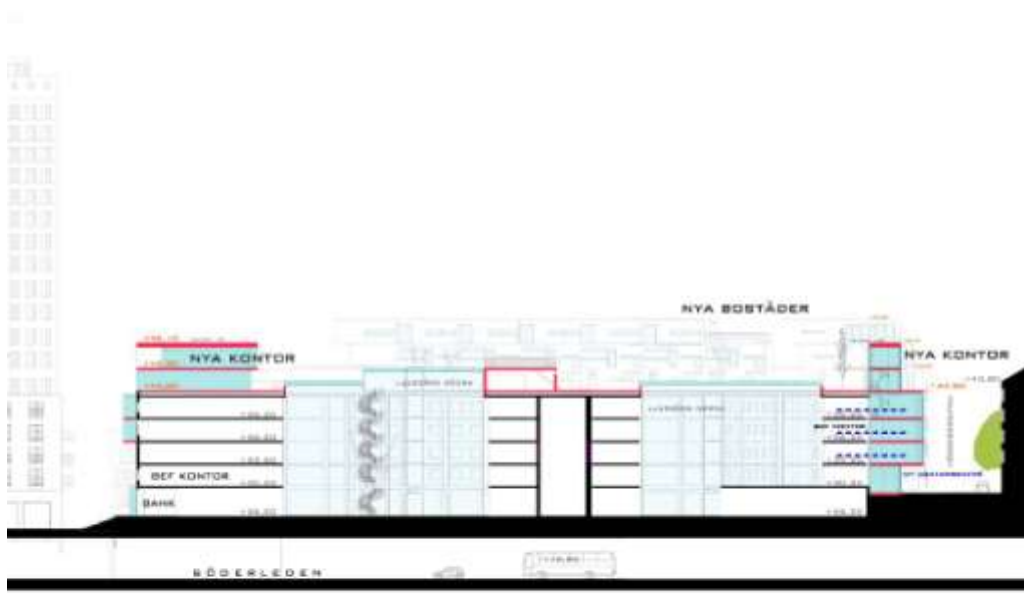
Perspektiv från Fatbursparken



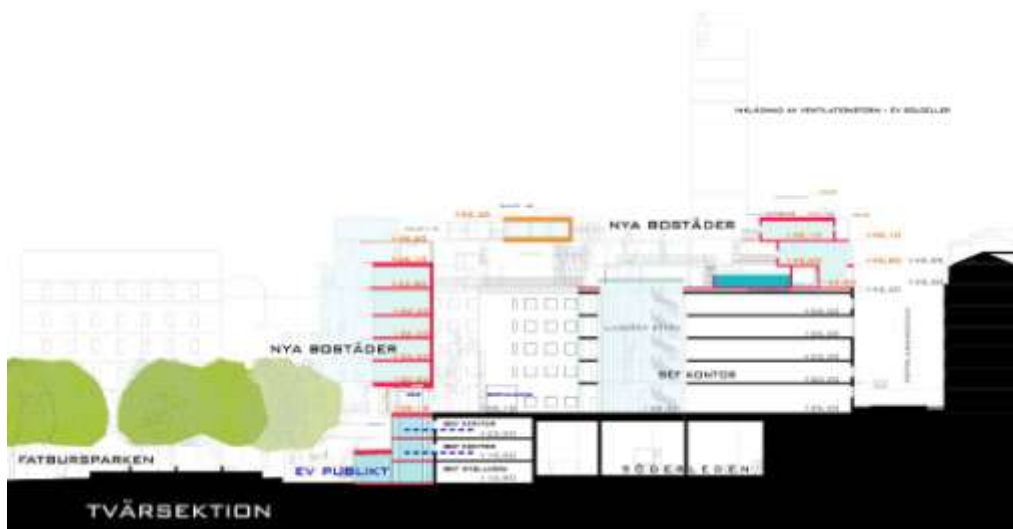
Sektion Banbrinken övre



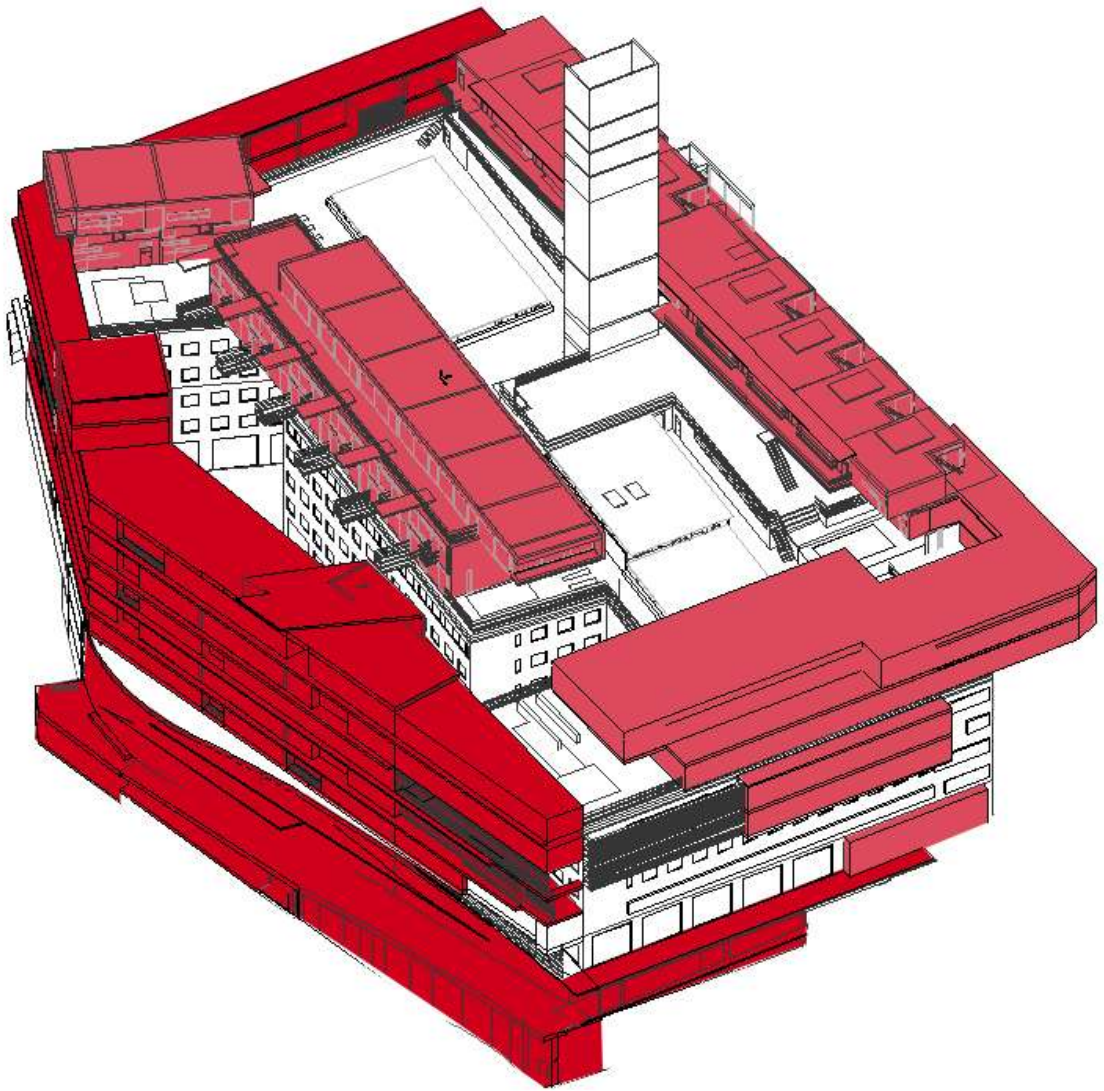
Sektion Banbrinken nedre



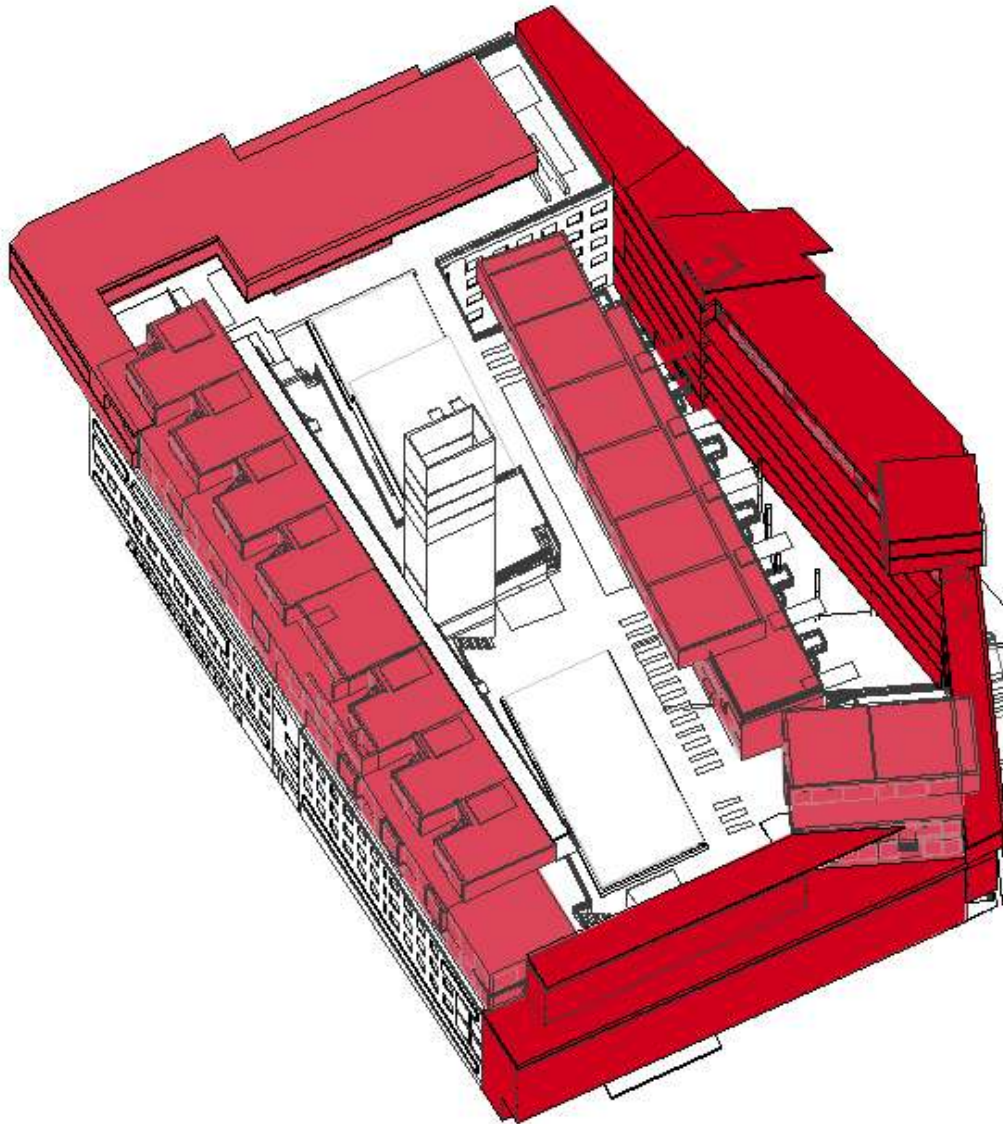
Sektion Medborgarplatsen - Högbergsgatan



Sektion Fatbursparken - Repslagargatan



Axonometriskt perspektiv sett från söder med nya byggnadsvolymer markerade med rött



Axonometriskt perspektiv sett från norr med nya byggnadsvolymer markerade med rött

Samtliga illustrationer är framtagna av MAP, stockholm ab



Förslag

Detaljplan för
Göta Ark 18
i stadsdelen Södermalm
i Stockholm
S-Dp 2007-36047-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning samt planbeskrivning.

BAKGRUND

Tomträttsinnehavaren har inkommit med en planbeställning om på byggnad och utbyggnad av fastigheten Göta Ark 18 med nya bostäder och kommersiella lokaler.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Plansamråd	1:a kv 2009
Redovisning SBN	2:a kv 2009
Utställning	3:e kv 2009
Antagande SBN	4:e kv 2009

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Avtal

Följande avtal ska träffas för genomförande av projektet:

- Överenskommelse om exploatering mellan staden och byggherren
- Tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal mellan staden och tomträtthavaren

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av staden. Fastigheten Göta Ark 18 är upplåten med tomträtt till GE Real Estate Göta Ark AB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att genomföras varvid parkmark i Fatbursparken och gatumark vid Högbergsgatan kommer att tillföras fastigheten Göta Ark. Genomförd fastighetsreglering är en förutsättning för bygglov.

Gemensamhetsanläggning, servitut

Tillgång till parkeringsplatser inrättas som gemensamhetsanläggning. Rätt till allmänna ledningar inom kvartersmark säkras genom ledningsrätt eller servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Stadens intäkter utgörs av utökat avgäldsunderlag från fastigheten Göta Ark 18.

Stadens kostnader utgörs av rivning av befintlig ramp i Fatbursparken samt iordningställande av park, torgytor, GC- vägar samt utredningskostnader. Dessa kostnader finansieras över exploateringskontorets budget. Driftsbudgeten för trafiknämnden respektive Södermalms stadsdelsnämnd påverkas marginellt eftersom nya anläggningar ersätter befintliga.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Det finns ett antal ledningar, bl a VA- och gasledningar, i den del av Fatbursparken som berörs av projektet. I det fortsatta arbetet kommer det, i samarbete med ledningsägarna, att säkerställas att funktionerna vidmakthålls. Vissa flyttningar av ledningstråk kommer att bli nödvändiga.

Grundläggningsförhållanden

Grundförhållandena i den del av Fatbursparken som berörs av projektet är dåliga. Konstruktionerna kommer att anpassas därefter. Utbyggnaden mot Högbergsgatan kommer att uppföras ovanpå en äldre brokonstruktion ovanpå Söderledstunneln. De nya konstruktionerna kommer att utformas så att Söderledstunnelns funktion säkerställs.

Avgastorn från Söderledstunneln

De nya konstruktionerna kommer att utformas så att avgastornets funktion säkerställs.

MEDVERKANDE

Genomförande beskrivningen har upprättats av Anna Åsell, stadsbyggnadskontoret i samråd med Martin Bucht, exploateringskontoret.

Bengt Andrén
Planchef

Anna Åsell
Planarkitekt