



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

## HANDLINGAR

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör en om-, till- och påbyggnad av fastigheten Göta Ark 18 med drygt 50 nya bostäder, 2 500 kvm nya kontorslokaler och samt 2 500 kvm för handel. Sammanlagt planeras ca 11 000 kvm utgöras av handel. Kvarteret utvidgas mot väster och norr och till en mindre del mot söder. Projektet omfattar totalt cirka 35 000 kvm BTA (bruttoarea). Tillskottet genom nybyggnad omfattar cirka 12 000 kvm.

## 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.

### Markägförhållanden

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Gällande 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. Fullmäktige har 2010 antagit en ny översiktsplan som för närvarande är överklagad. Förslaget är i enlighet med kommande översiktplan.

Kvarteret är beläget inom Stockholms innerstad som utgör ett riksintresse för kulturmiljövård enligt miljöbalken. Kvarteret gränsar mot Medborgarplatsen som är en särskild utpekad miljö inom riksintresset Stockholms innerstad.

### **Detaljplaner**

För området gäller Pl 7280 från 1981 (kommersiellt ändamål och gatumark), Dp 8454 A från 1989 (parkmark) samt Dp 92070A (kontorsändamål) från 1995.

## **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 däckets 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 med ett likartat utseende i hela kvarteret. 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 cykelramp passerar väster om kvarteret. Utrymmet under rampen ligger 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**

Vegetationen utgörs av en uppvuxen alm och en lönn samt en plantering med körsbärsträd. Marken är till stor del grusad och korsas av en parkväg som förbinder Banbrinken med parken. Fatbursparken är i den berörda delen belägen drygt 6 m lägre än Medborgarplatsen. I parken finns en friliggande cykelramp, som förbinder parken med Medborgarplatsen och som utgör en alternativ förbindelse till den stora trappan söder om kvarteret Fatburshöjden.

### **Friytor och rekreation**

Fatbursparken gränsar direkt till projektet. Den norra delen av Fatbursparken utgör en etableringsplats för utbyggnaden av Citybanan och överdäckningen av Mariagårdstappan vilken beräknas pågå under ca fem år. Parken kommer där efter att nyanläggas i den norra delen. Fler lektytor kommer att skapas vid den nya överdäckningen där också parkmarken kommer att öka. Planområdet ligger inom en del av staden som enligt stadens sociotopkarta har mycket begränsad tillgång till friytor.

### **Detaljplanen**

Kvarteret har ett framträdande läge i stadsbilden och vetter mot livligt frekventerade stråk. Avsikten är att uppgradera den befintliga byggnaden med nya byggnadsvolymer till ett attraktivt gestaltat kvarter som samverkar med omgivande torg-, park- och gatumiljöer. Flera publika verksamheter planeras. Kvarteret kommer att utvidgas mot väster, norr och med ett litet område mot söder.

Planen innehåller drygt 50 nya bostäder, 2 500 kvm handel och 2 500 kvm kontor i form av påbyggnader på tak och tillbyggnader mot Fatbursparken och Högbergsgatan. I kvarteret planeras för sammanlagt 11 000 kvm handel i två

plan och 12 000 kvm kontor. Den befintliga cykelrampen runt kvarteret Fatburshöjden ersätts med en ramp längs den nya tillbyggnaden mot parken. Bostadshuset mot parken inrymmer ca 20 lägenheter med långsgående grunda balkonger mot parken. I marknivån planeras för en avskild cykelparkering under rampen med entré från parken. De nya bostäderna mot parken angörs från Högbergsgatan.

På fastighetens tak byggs drygt 30 lägenheter i två till tre våningar. Bostäderna på taket angörs från en entré vid Repslagargatan och en entré från Högbergsgatan. Merparten av kvarterets cykelparkering inryms under den nya rampen. 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 bostadsvåningar. Entrévåningen dras in så att ett tydligt gång- och entrétråk bildas under tak.

För att bidra till variation i stadsbilden och minska kvarterets storskalighet har kvarteret byggts upp av flera byggnadsvolymer med olika karaktärer. Den befintliga kontorsbyggnadens fasader bibehålls där de inte byggs för med nya volymer. De befintliga fasaderna uppgraderas. De nya kontorsbyggnaderna mot Högbergsgatan och Medborgarplatsen ges en modern design med glasade fasader i kombination med en stenbeklädd sockelvåning. Nya glasade entréer finns i hörnet mot Medborgarplatsen och i korsningen Högbergsgatan / Repslagargatan. Sockelvåningen, den nya gång- och cykelrampens parkfasad mot Fatbursparken ges en mjukare karaktär av lätthet och värme. Utförandet består av träpaneler, glas och ljusslitsar.

Den nya bostadsbyggnaden mot Fatbursparken står på pelare på den nya sockelvåningen. Bostadsfasaden mot väster ska ”integreras” med parken där gränsen mellan ute och inne suddas ut. Fasaden ges en öppen och transparent karaktär med stor fönsterareal och långsgående grunda balkonger med skjutbara träaster. Täta fasadpartier utförs i ljus slätputs.

Det nya taklandskapet med påbyggda bostäder utformas i glas och slätplåt, huvudsakligen i en svart kulör med vissa vita partier mot omgivningen. Inne i kvarteret förekommer även puts och träpanel.

Planen 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 mindre än 400 m och Medborgarplatsen med tunnelbana och bussar 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. Inlastning till handeln planeras i huvudsak ske via befintliga lastfar samt från Repslagargatan och Högbergsgatan.

#### *Gång- cykeltrafik*

Den nya gång - och cykelrampen utformas så flack som möjligt, vilket innebär en lutning på 1:17. Den blir därmed något flackare än den befintliga rampen. Rampen ges en bredd som rymmer både cyklister och flanörer.

#### **Tillgänglighet**

Angöring till de nya bostäderna kan ske från Repslagargatan och Högbergsgatan. Avstånd mellan angöring och entré bör understiga 10 m enligt stadens riktlinjer. Angöringen från Högbergsgatan klarar inte detta mått men klarar BBR:s krav på 25 m. Entrépassagen från Högbergsgatan utförs därför klimat-skyddad med skärmtak som leder till det nya bostadshusets entré. Alla lägenheter nås med hiss. Radhuslägenheterna som uppförs i flera plan 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 cykelramp utmed fasaden och som byggs för på ett tilltalande sätt mot parken skapar en öppnare och mer överblickbar parkmiljö där fler människor passerar. En bostadsentré planeras mot parken liksom en entré till den nya handelsplatsen.

#### **Teknisk försörjning**

Den södra delen av kvarteret är underbyggd med stora ledningsstråk inom ett område markerat med u på plankartan. Marken utanför kvarteret omges av stora ledningsstråk. I markplanet finns en befintlig elnätstation som kommer att vara kvar alternativt flyttas närmare utgång mot parken. I kvarterets norra del löper ett u-område för en elkabel i en ledningstunnel under Söderledstunneln.

### **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.

Planen strider inte mot gällande översiktplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen 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 grönstruktur. Dessa frågor har studerats under planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

### **Luftkvalitet**

De nya bostäderna kommer som närmast att placeras 25-30 m från Söderledstunnelns ventilationstorn. Ventilationstornet är igång endast undantagsvis vid tillfällena med mycket höga föroreningshalter i tunneln. Vid drift bedöms tornet inte innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planen 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. Skyddsåtgärder kan ändå behöva vidtas som minskar risken för olägenheter från spridning av smutspartiklar från skorstenen.

### **Buller, vibrationer och stomljud**

Kvarteret är bullerutsatt från trafiken på Högbergsgatan, nedfarten till Söderledstunneln samt spårområdet vid stambanan. Stambanan går i nuläget i ett öppet, nedsänkt läge. Staden och Banverket har beslutat överdäcka stambanan vid Mariagårdstjärnan vilket kommer att förbättra ljudmiljön i parken. Den delen av fastigheten som vetter mot Högbergsgatan har högst bullervärden, uppemot 60-65 dB(A) vid fasad. I tre radhuslägenheter som vetter mot Högbergsgatan, belägna på kontorsbyggnadens tak, kan riktvärdena marginellt komma att överskridas något då bullernivåerna här beräknas uppgå till 51-56 dB(A). Kommunens avstegsfall bör användas för dessa lägenheter. Bostäderna mot Fatbursparken och Repslagargatan, vilka utgör merparten i projektet beräknas klara det nationella riktvärdet om 55 dB(A) ekvivalent nivå. 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 för bostäderna på taket. Ljudnivån från fläktarna på ventilationstornet har mätts på taket och vid de planerade bostäderna. Nivåerna överskrider inte gällande riktvärden för industribuller. Vibrationer har uppmätts från trafiken i Söderledstunneln, vilka måste åtgärdas inför byggandet av nya bostäder. Planen har därför försetts med en vibrationsbestämmelse.

### **Störningar**

Citybanan planeras vara färdigbyggd 2015. De planerade bostäderna i Göta Ark beräknas vara klara tidigare varför det finns risk för bullerstörningar under utbyggnadstiden av citybanan, överdäckningen av stambanan samt den planerade 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 ersättas med nya träd när dessa projekt genomförs.

Byggtransporterna som genereras till följd av detaljplanens genomförande kommer troligtvis att ske på samma gator som nyttjas under Citybanans byggske. Tidsmässigt kommer de sannolikt delvis att sammanfalla. De transporter som genereras av planen bedöms som få i jämförelse med övriga transporter 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 kommer i framtiden att helt gå i tunnel förbi Fatbursparken. Läget före överbyggnad är nedsänkt och risksituationen bedöms därför som acceptabel redan idag.

Risken för olycka med farligt gods - trafik genom Söderledstunneln bedöms som marginell pga av det ringa antalet risktransporter 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 behöva hanteras i projektet. Om det befintliga ställverket byts ut mot ett gjuthartsisolerat ställverk bedöms ingen explosion kunna uppstå. Lokaler där människor stadigvarande vistas får inte vara belägna närmare än 8m från elnätstationen p g a den elektromagnetiska strålningen.

### **Kulturmiljö**

Den gamla spårravinen, som ligger i nära anslutning till kvarteret betraktas som kulturintresse, men den berörs inte av planen.

Södra Bangårdshuset vid ravinen är blåklassat som byggnad vilket innebär att det kulturhistoriskt värdet motsvarar fordringar för byggnadsminnen i kulturminneslagen. Rampen flyttas närmare byggnaden men detta bedöms inte påverka värdet negativt.

### **Fornlämningsområde**

Planområdet är beläget inom fornlämningsområde 103 där bebyggelseämningar från medeltid och senare tid kan påträffas. Arkeologiska utgrävningar kan komma att krävas i den delen av Fatbursparken som tas i anspråk för bebyggelse.(Se även genomförandebeskrivningen)

### **Park och naturmiljö**

Projektet medför att ca 550 kvm (utöver den nya gång/cykelrampen) av Fatbursparken tas i anspråk av det utökade kvarteret och att ett trettiotal träd försvinner. Platsens största träd, en alm, kan visa sig svår att bevara pga närheten till den nya cykelvägen. Parken har haft en låg utnyttjandegrad i denna del pga nuvarande utformning. En ny sittplats i sydläge tillskapas. Boende i de nya bostäderna kommer att få nära till rekreationsytor i Fatbursparken.

### **Medborgarplatsen**

Ett nytt entréparti till Medborgarplatsen skapas söder om kvarteret. En ny sittplats kommer att byggas som vetter mot torget. Nya ramper byggs. Det nya entrépartiet kommer att samspela bättre med den nya utformningen av kvarteret mot söder.

### **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**

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

**Avfallshantering**

Avfallshantering för bostäderna ordnas i den befintliga byggnadens nordvästra del åtkomlig från Högbergsgatan. Avfallskvarnar planeras för bostädernas köksavfall.

**MEDVERKANDE**

Planärendet handläggs av Anna Åsell.

Emelie Eriksson

Anna Åsell

Tf planchef

Planarkitekt

*Samtliga illustrationer är framtagna av MAP, stockholm AB*



*Perspektiv vid Högbergsgatan*



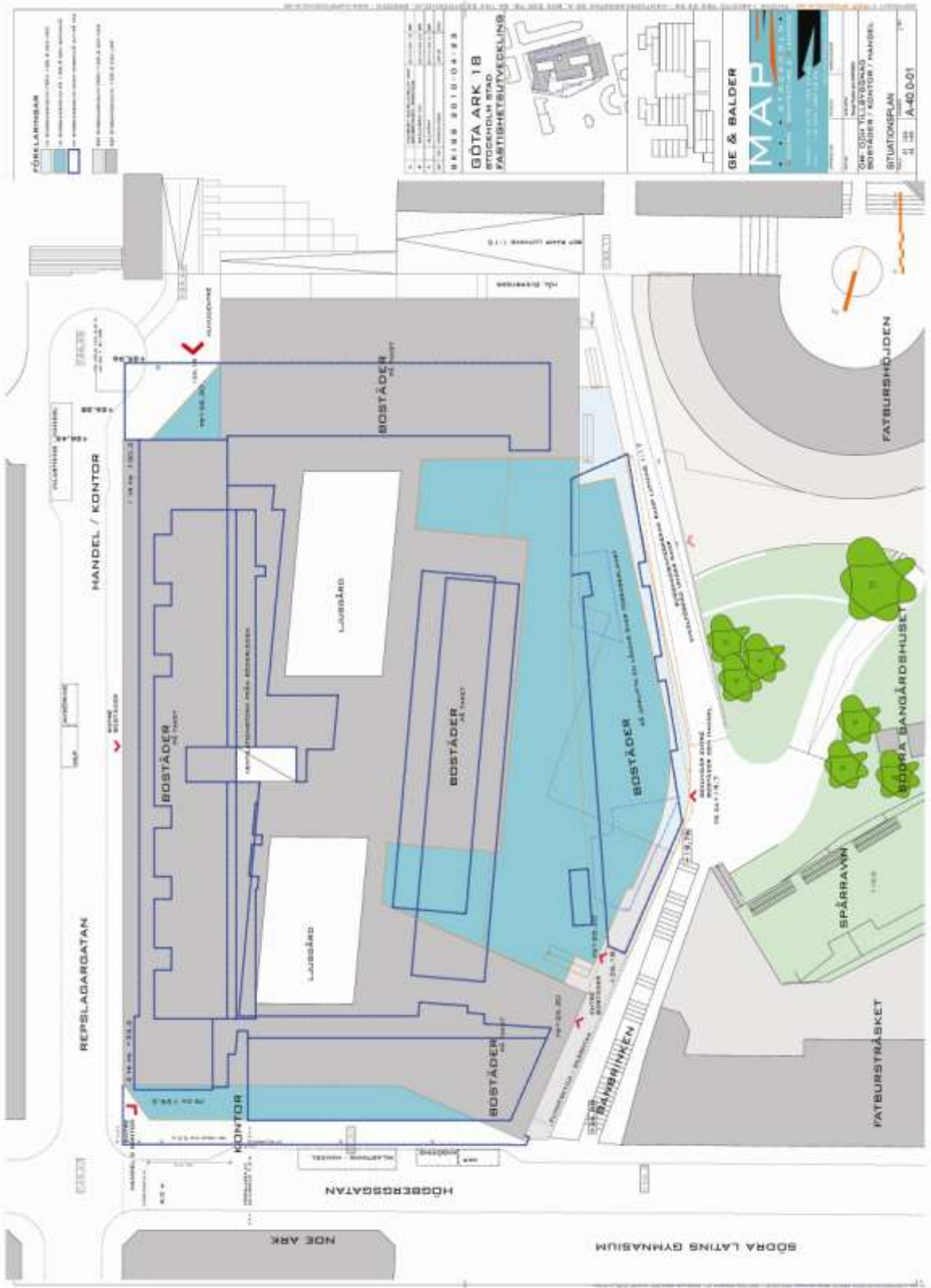
*Perspektiv från Fatbursparken*



*Perspektiv från Medborgarplatsen*



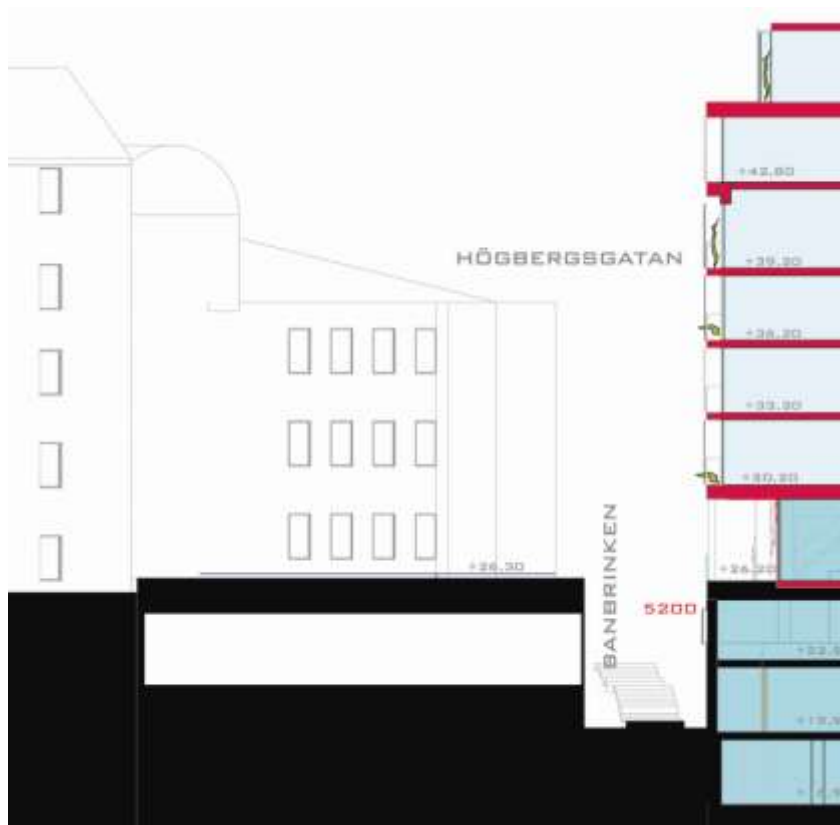




Situationsplan



*Sektion Banbrinken övre*



*Sektion Banbrinken nedre*

