



EXPLOATERINGSKONTORET TRAFIKKONTORET

2008-03-25
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-514-00478
DNR T2007-540-03029

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

Till
Exploateringsnämnden
2008-04-10
Trafik- och renhållningsnämnden
2008-04-15

Kontaktperson trafikkontoret
Stig Gustavsson
Trafikplanering
Telefon: 08-508 262 12
stig.gustavsson@tk.stockholm.se

Inglasning av arkad inom Fatburen Övre 1 i Södermalm. Ansökningar om disponering av allmän plats.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden avslår begäran från Wallfast AB om ändring i tomrättsavtal för Fatburen Övre 1.
1. Trafik- och renhållningsnämnden avslår ansökan från Wallfast AB om att disponera allmän mark vid Swedenborgsgatan 19.

Krister Schultz
förvaltningschef
Exploateringskontoret

Anette Scheibe
tf förvaltningschef
Trafikkontoret

Sammanfattning

Wallfast AB har inkommit med ansökningar om inglasning av en arkad vid Swedenborgsgatan 19 inom Fatburen Övre 1. Till Trafikkontoret har ansökan inkommit om att disponera allmän plats och till Exploateringskontoret har begäran om ändring av tomrättsavtalet för fastigheten. Stadsbyggnadsnämnden har beviljat bygglov för inglasningen. Exploaterings- respektive Trafikkontoret har inte haft tillfälle att lämna synpunkter. Kontoren anser att föreslagen inglasning medför alltför stora negativa konsekvenser avseende bl.a. tillgänglighet, konstruktioner

och gaturummets utformning för att kunna godtas. Därför avstyrker kontoren att tillstånd beviljas för disponering av allmän mark för inglasning av arkaden

Bakgrund

Wallfast AB, nedan kallat **Bolaget**, har inkommit med ansökningar om inglasning av en arkad vid Swedenborgsgatan 19 inom Fatburen Övre 1. Till Trafikkontoret har ansökan inkommit om att disponera allmän plats och till Exploateringskontoret har begäran om ändring av tomrättsavtalet för Fatburen Övre 1.



Arkad som föreslås att glisas in.

Marken ingår i den torgbildning framför pendeltågstationen Stockholm Södra som tillskapades i samband med utbyggnaden av Södra stationsområdet. För att tillgodose önskemål om utökade byggnadsvolymer valdes arkadlösningar för att göra torgytan tillräckligt stor. Så blev fallet förutom inom kv Fatburen Övre även inom kvarteren Stadens Dike och Fatburen Nedre.

Det aktuella området är markerat med x i gällande detaljplan, vilket innebär att det ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Tomträttsavtalet medger staden rätt att utan ersättning för all framtid nyttja området för allmän gång- och cykeltrafik.

Bolaget önskar inglasningen för att förbättra huvudentréns funktion. Detta är viktigt då detta är Bolagets huvudkontor, vilket innebär att det kommer besökare från hela världen. Bolaget har erbjudit sig att stå för stadens kostnader rörande ledningsomläggningar m.m. i samband med en eventuell inglasning.

Tidigare beslut

2006-11-22 beviljade stadsbyggnadsnämnden bygglov för inglasningen av arkaden. Stadsbyggnadskontoret avstyrkte lov för att åtgärden dels strider mot gällande detaljplan och avvikelserna är alltför stora för att kunna betraktas som en mindre avvikelse, del strider mot planens syfte, då de öppna arkaderna mot Swedenborgsgatan är ett avsiktligt planmotiv.

Varken Exploateringskontoret eller Trafikkontoret har tidigare haft möjlighet att lämna synpunkter på bygglovsansökan. För att kunna genomföra bygglov, som stadsbyggnadsnämnden beslutat om, krävs att staden som markägare och väghållare, d.v.s. Exploateringsnämnden och Trafik- och renhållningsnämnden godkänner den föreslagna förändringen och reglerar detta i avtal.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets och trafikkontorets synpunkter

Kontoren anser att föreslagen inglasning medför alltför stora negativa konsekvenser för bl.a. gaturummet för att kunna godtas.

Tillgänglighet

På torgbildningen möts de stora gångtrafikströmmarna mellan Medborgarplatsen och pendeltågsstationen, det stora öst-västliga gång- och cykelstråket som sträcker sig över hela Södermalm. Swedenborgsgatan trafikeras av tre busslinjer som samtliga har ett hållplatsläge utanför den aktuella arkaden. Det finns inga alternativa placeringar för busshållplatsen. Gångströmmarna i detta läge är inte lika stora som längs den öst-västliga axeln, men alltför betydande. Mellan arkaden och gatan står det ett regnskydd för busshållplatsen som begränsar kapaciteten för gående, se bild. Under rusningstid står det väntande trafikanter mellan regnskyddet och gatan, vilket innebär att övriga gående är hänvisade till utrymmet mellan regnskyddet och byggnaden. Om arkaden byggs igen kommer den kvarvarande ytan för gående att vara ca 2,5 meter bred och det är kontorens bedömning att detta kommer att leda till trängsel och konflikter under rusningstid.

Möjlighet bör finnas att liksom tidigare utforma platsen så att all gångtrafik styrs till arkaden. Då och då framförs önskemål om att bestämmelsen ”Bussgata” på gatudelen skall ändras så att allmän biltrafik kan tillåtas. I så fall kan körbanan behöva breddas och arkaden blir då än viktigare för gångtrafiken.

Övriga arkader

Om denna arkad glasas in kan följden bli att önskemål kommer att framföras om inglasning även av övriga arkader. Om övriga arkader också byggs igen förloras idén med den ursprungliga platsbildningen ur såväl stadsbyggnads- som tillgänglighetssynpunkt.

Konstruktioner och ledningar

Huset ligger ovanpå stambanans spårtunnel vilket medför en komplicerad grundläggning och i arkadens gräns finns bullerfogar som staden ansvarar för, se foton nedan. När åtgärder skall utföras på konstruktioner och fogar måste med hänsyn till järnvägstrafiken utrymme finnas på kringliggande ytor. Mellan konstruktionen och arkadens beläggning finns också ledningar som är svåra att flytta. I arkaden finns exempelvis en dagvattenbrunn som tar hand om ytvatten från del av Bangårdsgången. Den måste flyttas till ett läge utanför arkaden om en inglasning skall genomföras. Det har inte i detalj studerats vilka konsekvenser det får för befintliga konstruktioner och järnvägstrafiken.



Befintliga bullerfogar.

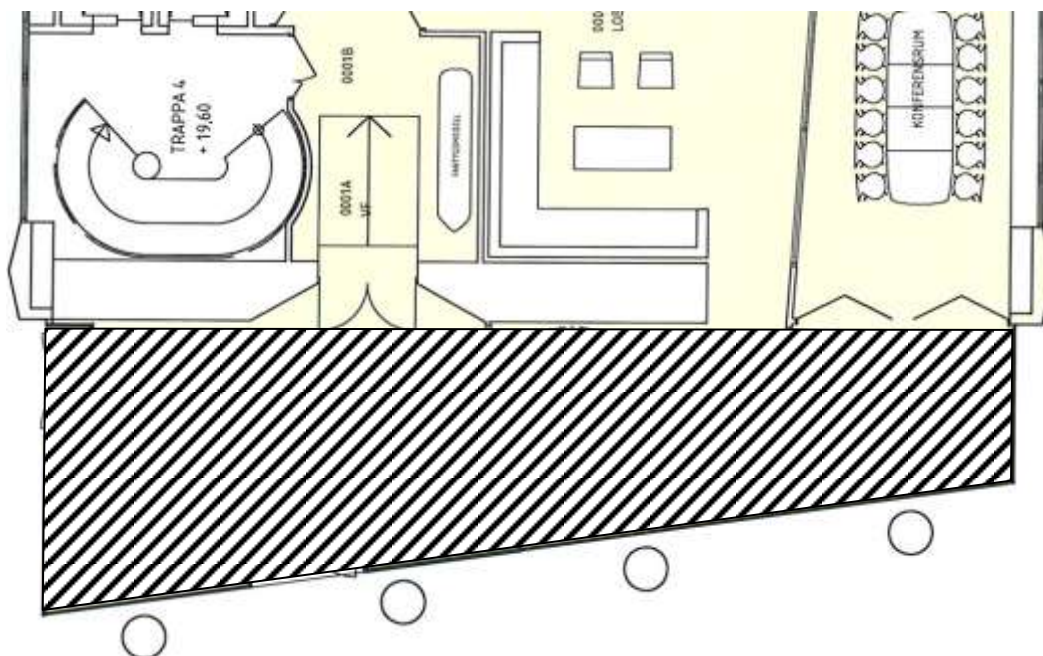
Citybanans utbyggnad

Spårtunneln under fastigheten kommer att breddas norrut. Det medför omfattande åtgärder i Fatbursgatan med etappvisa trafikavstängningar som följd. Dessa arbeten kommer att bli försvårade om arkaden glasas in.

Exploateringskontorets och trafikkontorets förslag

Kontoren avstyrker att tillstånd beviljas för disponering av allmän mark för inglasning av arkaden mot Swedenborgsgatan inom kv Fatburen Övre.

Om Exploateringsnämnden och Trafik- och renhållningsnämnden väljer att tillstyrka inglasningen bör följande villkor ställas. För det första ska Bolaget åläggas att söka nytt bygglov, där inglasningen utökas så att pelarna införlivas i den. Som framgår av bilden nedan kommer det beviljade bygglovet att innebära att det skapas ett utrymme mellan inglasningen och de befintliga pelarna. Detta område kommer att vara svårt att sköta och det kan antas att det kommer att samlas skräp bakom/mellan pelarna. Om det inte ställs krav på nytt bygglov ska Bolaget åläggas att sköta området. För det andra ska Bolaget bekosta samtliga anpassningsåtgärder som aktualiseras av åtgärden. Staden måste ha fullt tillträde till ytorna vid inspektion och då åtgärder på konstruktioner och fogar blir aktuella. Det kan medföra att inglasningen kan behöva demonteras.



Skrafferat område markerar den föreslagna inglasningen.



I andra delar av fastigheten har Bolaget sen tidigare utfört förändringar mot allmänna ytor utan Trafikkontorets vetskap. Som följd av dessa förändringar har även åtgärder utförts på den allmänna marken som inte kontoret kan godta och därför inte heller vill ta ansvar för. Bolaget måste åläggas att sköta dessa ytor alternativt återställa marken i ursprungligt skick.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoren att Exploateringsnämnden och Trafik- och renhållningsnämnden avslår Bolagets ansökningar om att glasa in arkaden på Swedenborgsgatan 19. Om ansökningarna beviljas föreslår kontoren att Exploateringsnämnden och Trafik- och renhållningsnämnden ställer som krav att Bolaget ska söka nytt bygglov samt bekosta samtliga anpassningsåtgärder. Slutligen ska Bolaget ersätta staden för värdet av den nya byggrätten.

Slut