

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Persikan 5 mm i stadsdelen

Södermalm i Stockholm Dp 2013-01783

Innehåll

Sammanfattning	1
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Utställning/granskning.....	3
Synpunkter inkomna under utställning/granskning.....	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	7
Besvärberättigade	10
Övriga.....	11
Synpunkter inkomna under samråd och utställning/granskning som	
ej tillgodosetts	13
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	14
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	18

Sammanfattning

Planen syftar till att omvandla ett äldre industrikvarter (bussdepå), till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Strukturen ger sju nya stadskvarter med ca 1250 lägenheter enligt nu liggande förslag från byggaktörerna (beräknas antalet lägenheter istället enligt schablonen 100 kvm ljus BTA/lgh motsvarar det 1160 lgh). Nya offentliga platser tillskapas i form av gator, ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk som knyter samman området. Planförslaget skickades ut för granskning 2016-08-31 – 2016-09-28. Under granskningen har drygt 25 yttranden inkommit. Ett par remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller geoteknik, kulturhistoriska värden, byggnadshöjder och täthet. Länsstyrelsen anser att flera av riksintressets aspekter berörs av planförslaget och i vissa fall att planförslaget innebär en

negativ inverkan på riksintressets värden. Länsstyrelsen bedömer dock inte att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Skönhetsrådet anser att genomförda förändringar sedan samrådet är positiva. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter anser att exploateringsgraden ska minska, större avstånd ska finnas mellan befintlig och ny bebyggelse samt att byggnaderna är för höga.

Kontoret konstaterar att planområdet ligger i nära anslutning till kulturhistoriskt värdefulla områden, men delar inte synpunkterna om att det påtagligt kommer att försämra dess kvalitéer och värden. De nya kvarteren möter Åsöberget på längre avstånd än vad befintliga kvarter längre väster ut gör. Kvarterens volymer och höjder följer den klassiska stenstadens mönster, med undantag för enstaka högre hus, men genom att nya bostäder har lägre våningshöjder ryms en våning till inom samma byggnadshöjd. Områdets exploatering är fortfarande hög, vilket kontoret anser vara naturligt, eftersom det handlar om ett angeläget bidrag till stadens bostadsförsörjning i ett mycket centralt och attraktivt läge i en del av stenstaden, som inom kort även får tillgång till en ny, utbyggd tunnelbana. Kontoret anser att området tål en viss variation i höjdskala och arkitektoniskt uttryck då omgivande bebyggelse är från många olika tidsepoker och stilar samt att variationen i sig tillför området nya kvalitéer.

Inkomna synpunkter föranleder inga ändringar av förslaget. Förtydligande kommer dock att göras i planbeskrivningen angående geotekniska frågor och markförhållanden. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omvandla ett äldre industrikvarter (bussdepå), till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Nya offentliga platser tillskapas i form av gator, ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk som knyter samman området. Området har en tät struktur och en hög exploatering varför det är av stor vikt att allmänna ytor och gårdsytor har hög kvalité på materialval och gestaltning.

Service möjliggörs inom området i kvarterens bottenvåningar, avsikten är att berika det offentliga rummet och att mötet mellan byggnad och offentligt rum ska bli väl omhändertaget.

Variation inom ramen för stenstadens klassiska grammatik, eftersträvas i gestaltningen av kvarteren. Moderna tolkningar och tillägg av gavlar, frontespiser och takkupor utgör del av ett varierat taklanskap som är karaktäristiskt för innerstaden. Området är idag heterogent med bebyggelse från många olika tidsåldrar och stilar, varför det torde tåla en viss variation. Stenstaden har en tydlig indelning av fasader med en bottenvåning, som är förhöjd för att möjliggöra lokaler, en mellandel på 4 våningar samt en vindsvåning. Planen medger byggnadsvolymer som motsvarar innerstadens höjdskala, men med dagens lite mer återhållsamma våningshöjder innebär det att mellandelen inrymmer 5 våningar. Bebyggelsen blir därför en våning högre, men höjdförhållandena är desamma som i den klassiska innerstaden.

Det inre stråket, "Persikogränd", avses bli en vistelseyta som komplement till parken. Det är viktigt att gatan får en gestaltning som stödjer detta syfte.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-08-31 – 2016-09-28. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-08-31. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens sammanfattande bedömning är att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Flera av riksintressets aspekter berörs av planförslaget och i vissa fall innebär planförslaget en negativ inverkan på riksintressets värden.

Länsstyrelsen bedömer dock inte att påtaglig skada på riksintresset uppstår.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget innebär en storskalig exploatering intill områden som lyfts fram som uttryck för riksintresset. Länsstyrelsen noterar att bebyggelsen i planförslaget, sedan samrådet, har sänkts men påpekar att förslaget ändå innebär en höjning jämfört med den klassiska stenstadens fem våningar och framhäver att om bebyggelsen i planområdets nordöstra del trappade av mot Tegelviksgatan skulle möjligheten att läsa av den äldre miljön som en helhet underlättas. Mötet med kulturhistoriska värden i det planerade området uttrycks som viktig, i synnerhet de miljöer som omnämns i riksintressets uttryck.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Kontoret vill uppmärksamma att den klassiska innerstaden i många delar, exempelvis i direkt anslutning till planområdet, är i fem våningar plus en förhöjd bottenvåning och inredd vind. Därmed blir höjdsalkan jämförbar med nuvarande planförslag, även om dagens mer återhållsamma våningshöjder gör att ytterligare en normalvåning ryms inom motsvarande byggnadsvolym.

Länsstyrelsen anser att det är angeläget att det planerade området möter den omgivande bebyggelsen, och i synnerhet de miljöer som omnämns i riksintressets uttryck, på ett sätt som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Länsstyrelsen ser positivt på de ändringar som gjorts sedan samrådsskedet samt att utförande av takutformning, balkonger, burspråk och skärmtak regleras.

Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen påpekar att det fortfarande saknas en bedömning av risken för ras och skred inom planområdet. Främst med anledning av sannolikt stora lermäktigheter i planområdets sydvästra hörn. I planbeskrivningen nämns endast geotekniska förhållanden i planområdets sydöstra hörn, inte i det sydvästra. Länsstyrelsen bedömer dock att staden verkar ha kännedom om vad förhållandena innebär. I planbeskrivningen anges att pålning rekommenderas för grundläggning där det är större lermäktigheter. Till antagandet anser Länsstyrelsen att planhandlingarna behöver uppdateras med ett förtydligande vad gäller de geotekniska förutsättningarna i hela planområdet och eventuella åtgärder eller restriktioner införas som planbestämmelser.

Fornlämningar

Länsstyrelsen påpekar att en arkeologisk förundersökning bör utföras innan rivning så att eventuella lämningar från Danvikens hospitalkyrkogård inte kommer till skada vid rivningsarbetena.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten anser att de fastighetsrättsliga konsekvenserna gällande de planerade förskolegårdarna, inte redovisas tillräckligt.

Hyresgästföreningen Södermalm

Föreningen anser att planförslagets ökning av lägenheter, från 850 till cirka 1150 eller 1250 lägenheter kommer att ge oacceptabla konsekvenser. Föreningen hävdar om detta följande:

1. Att de små kvarteren kommer innebära att gårdarna blir för små och mörka. Även lägenheterna anses bli för mörka, och kvarteren måste därmed öppnas upp åt söder.
2. Att byggnadshöjden är för hög i förhållande till befintliga kringliggande hus och att maxhöjd bör sänkas till samma maxhöjd som intilliggande bebyggelse. Detta gäller även sk. accenthus som anses leda till skalförtryckning i området.
3. Hustjocklek på 15 meter bör sänkas till 13 meter för att åstadkomma bra planlösning och ljus i lägenheterna.

Föreningen anser även att detaljplanen måste ändras så att den inte leder till ökad genomfartstrafik genom de bostadsdominerade kvarteren. Planen anses i dagsläget vara utformad på ett sätt som leder till ökad genomfartstrafik Danvikstull – Bondegatan – Renstjernasgatan – Skanstull.

Hyresgästföreningen Stockholm framhäver även att genomförande-frågorna kring nya lokaler för SL:s museum och Leksaksmuseet måste lösas.

Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting (SLL)

SLL framhåller att den planerade utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort är på Södermalm lokaliserad väster om detaljplaneområdet. Utbyggnadens spårtunnel, servicetunnel, etableringsytor, biljetthallar och stationsentréer kommer inte att vara förlagda i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Utöver detta inbegriper utbyggnaden också arbetstunnlar, från vilka framdrift av spårtunneln och stationsutrymme sker. Efter avslutade alternativstudier konstaterar SLL att arbetstunneln närmast station Hammarby Kanal inte kommer att förläggas i direkt anslutning till detaljplaneområdet. Byggstarten för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka och söderort är planerad att starta år 2018 och att pågå i 7 – 8 år. Innan dess kommer förberedande arbeten så som till exempel lednings- och trafikomläggningar att genomföras. Utbyggnaden av tunnelbanan kommer att innebära störningar i form av buller och vibrationer från borrhning och sprängning av tunnlar. Det är av stor vikt att informationsbyte och samordning sker mellan projekten under byggtiden. Samordningen omfattar också en eventuell

påverkan på omgivningen till följd av grundvattenförändringar i samband med respektive byggnation.

Detaljplanen ingår i influensområdet för utbyggnaden av tunnelbanans blå linje, varför vissa förändringar kommer att ske i busstrafiken på sikt. I planhandlingarna nämns att den regleringshållplats som idag finns på Nackagatan kommer att flyttas till annat läge. Trafikförvaltningen vill att Stockholm stad redogör för vart det nya läget blir för reglerhållplatsen. Staden har under våren önskat att flytta linje 57 och 66 hållplats på Barnängsgatan till stomlinje 2:s hållplats på Tengdalsgatan. Trafikförvaltningen har uttryckt i samband med detta att hållplatsen på Barnängsgatan behöver vara kvar och flyttas norrut på gatan för att kunna bibehålla en tät trafik med tillhörande reglering. På hållplatsen på Tengdalsgatan kan upp till tre ledvagnar förekomma vilket gör att längden på hållplatsen är viktig. Att lokalisera två ytterligare linjer till denna hållplats är därmed inte möjligt.

SLL framför att planförslaget saknar störningsskyddsbestämmelser (trafikbuller) för den planerade förskolan och man anser att detaljplanen ska kompletteras med detta. Det är viktigt att åtgärder vidtas så att nybyggnadsriktvärdet 55 dB(A) ekvivalent från väg- och spårtrafik innehålls på hela skolgården.

Stockholm Vatten
Stockholm Vatten har ingen erinran.

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad
PoD/Nät Anläggning framför att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkyla-ledningar. För att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Fortum Värmes distributionsanläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att genomförandeavtal tecknas snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Stockholm gas
Gasledningar finns inom planområdet och dessa berörs av planerad bebyggelse. Samordningsmöten för ledningsomläggningar pågår. Möjlighet finns att ansluta till gasnätet om avtal tecknas. I övrigt ingen erinran.

Rådet till skydd förs Stockholms skönhet
Remissen behandlad som informationsärende 19 september 2016 §5. Ändringar till förslaget fördel anses ha skett sedan samrådet och specifikt avses Bondegatan som förändrats till att möta Tegelviksgatan i plan, förbättrat parkrum, två skänklar mot

parkrummet borttagna, en minskad brokighet och sänkta höjder mot "Norra gatan" samt att det tagits fram principer för bebyggelsen med exempel för socklar, takfot, frontespiser och takkupor enligt stenstadens typologi.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

AFA Fastigheter, Barnängen 6

Framför att planområdets gräns går i fasaden på fastigheten Barnängen 6 och att om förändringar av gatan ska ske så saknas sådan redovisning. Efterfrågar även information angående störningar under projektets genomförande så som störningar som kan beröra känslig kontorsverksamhet i den aktuella fastigheten samt eventuella störningar i trafiken på Nackagatan/ Barnängsgatan/ Tegelviksgatan.

Brf Gruvan 5, Bondegatan 79-81/Gruvbacken 4-6 (Gruvan 4)

Föreningen framför att de i grunden är positiva till att det byggs bostäder som knyter ihop den gamla stenstaden med Hammarby Sjöstadsområdet. Man är även positiva till att tidigare synpunkter, t.ex. avseende att ansluta Bondegatan till Tegelviksgatan samt att anlägga ett torg, det s.k. "Norra Torget", har tagits tillvara i planförslaget.

Föreningen framhäver dock att de är kritiska till den exploateringsgrad och de följder som föreningen menar att planförslaget får för mötet mellan de nya byggnaderna och befintliga miljöer. Oro gällande hänsyn till kulturhistoriska värden kring Åsöberget samt för det befintliga gång- cykel- och friluftsstråket längs den gamla kallmuren vid foten av Åsöberget framhålls. Det senare anses som av viktig betydelse som stråk samt siktlinje mellan Vita bergen/Sofia kyrka samt Fåfängan och beskrivs få en negligerad roll i planförslaget, föreningen anser att stråket kommer vara skuggat och inklämt mellan Värmdöleden och ny bebyggelsestruktur. Av samma anledning är föreningen kritisk till att höga byggnader placeras längsmed Bondegatans nuvarande slut, eftersom det är just denna del av området där de kulturhistoriska värdena är som mest framträdande.

Bostadsrättsföreningen anser därmed att de byggnader som placeras i kvarter 1,2 och 3 mot Åsöberget ska sänkas i höjd och uppföras med "respektfullt avstånd" till befintliga kulturhistoriska miljöer och byggnader på Åsöberget. Man menar att detta skulle kunna innebära att "Norra gatan" kan breddas för att utveckla ett grönt stråk som gör att axeln Åsöberget/Vitabergen finns kvar och förstärks. Man anser vidare att detta skulle innebära att gång- och

cykelstråket längs den gamla muren skulle fortsätta fungera som ett soligt stråk för vistelse och aktivitet.

Föreningen framför även en önskan om höjdmässig variation inom kvarteren för att undvika kompakta skuggor, samt att tätheten i hela det nya området minskas och att man återgår till det ursprungligen anvisade antalet bostäder. Generellt tycker föreningen att det saknas tydliga idéer för hur den nya byggnationen ska möta Åsöberget.

FM, Barnängsgatan

Instämmer med de synpunkter som framförs från brf Gruvan 5 (se ovan).

JM, NN, Bondegatan

Instämmer med de synpunkter som framförs från brf Gruvan 5 (se ovan).

ME, Barnängsgatan

Instämmer med de synpunkter som framförs från brf Gruvan 5 (se ovan).

Brf Gruvan 8, Duvnäsgratan 5 - Bondegatan 75

Föreningen är positiva till förslaget av "Lilla torget" (*kontoret tolkar det som att det är sk "Norra Torget" som avses*) och ser gärna att man breddar trottoaren längs föreningens fastighet, för att förbättra chansen till serveringsmöjligheter. Föreningen anser att detta skulle öppna upp till möten och förlänga stadskärnan så att torget och det nya kvarteret blir mer sammankopplat med nuvarande befintlig bebyggelse. Föreningen ser även gärna att husen håller sig så låga som möjligt för att bevara ljusinsläppet i området.

Brf Nektarinen, Tegelviksgatan 33-35 (Nektarinen 6)

Föreningen menar att bostadsbebyggelse i Persikan 5 är positivt för området i sin helhet. Föreningen framhäver att många barnfamiljer uppskattar Leksaksmuseet och Spårvägmuseet, och anser att det senare erbjuder lämpliga lokaler för grannskapsmöten och framhäver vikten av att lokaler för föreningssammankomster och liknande även möjliggörs i den nya detaljplanen.

Föreningen har dock invändningar mot att Bondegatan upplåts för biltrafik, som kommer att gå rakt igenom kvarteret och menar att det tidigare förslaget var bättre då Bondegatan övergick i en trappa ned mot Tegelviksgatan. I det förslaget gick biltrafiken utanför kvarteret, vilket anses vara en bättre lösning, inte minst av miljö- och bullerhänsyn. Kritik framförs även mot att det nya förslaget kommer innebära ökad trafik längs Tegelviksgatans norra del vilket även kommer öka bullernivåerna. Föreningen framför också att det är viktigt att parkeringsutrymme ordnas för de boende i Persikan 5,

för att minska belastningen på gatorna. Avslutningsvis framförs att det vore önskvärt att lätta upp den norra sidan av kvarteret t.ex. genom att inte låta "Persikogränd" smalna av norrut.

ÅZ, Tegelviksgatan (10 medskribenter)

Vill utöver lämnade synpunkter från Brf Nektarinen (se ovan) betona några synpunkter. Framhäver uppskattning för nuvarande Spårvägmuseet och Leksaksmuseet som besöksmål och möteslokal och anser det viktigt att allmänna möteslokaler planeras in i Persikan 5. Man motsätter sig att Bondegatan och därmed biltrafiken i det nya förslaget leds fram till Tegelviksgatan, av miljö- och bullerskäl, istället för norr om kvarteret som det tidigare förslaget. Man menar att stadsbyggnadskontoret underskattat trafikmängden som kommer att nyttja Bondegatan som genomfart, då det anses vara ett problem redan idag trots förbud. Vidare framhålls att det idag är parkeringsbrist i området och man menar att tillräckligt parkeringsutrymme måste ordnas för det planerade antalet bostäder i området.

BNK, SK, Kvastmakargatan

Stödjer skrivelse som skickats från boende i området blivande kv. Persikan. Som boende i ett av de få kulturhus som finns kvar på Åsöberget har man förhoppningar om att hänsyn ska tas till de existerande kulturvärden som finns i området.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Kontoret saknar tyvärr hänvisning till vilken skrivelse som avses.

CL, Tegelviksgatan

Anser att förslaget innebär en för hög täthet och för hög bebyggelse. Man menar att detta får konsekvenser för dennes fastighet i form av utebliven utsikt, full insyn, mindre solljus och mer skugga. Även oro för ökade bullernivåer framhålls. Istället anses att det nya området bör planeras med lägre byggnadshöjd och en generell lägre täthet för att få in mer luft och grönt. Den planerade Persikoparken påtalas även komma att ligga i skugga, och en glesare struktur med lägre byggnadshöjd efterfrågas för en park med mer solljus.

RW, Kvastmarkarbacken

Anser att bebyggelsen blir för kompakt vilket anses medföra att innergårdarna kommer att bli för mörka och att det publika rummet kommer att "kantra". Menar även att bebyggelsen generellt är för hög och att målet om ett varierat taklandskap inte uppnås. Föreslår generellt lägre bebyggelse, som kan kompenseras med ett 24-28 våningar högt punkthus som föreslås kunna placeras i planområdets centrala del (markerat PC1P på plankartan). Anser att en sådan byggnad även skulle kunna fungera som landmärke för söder.

Föreslår även suterrängvåningar mot innegårdar och framhäver även vikten av planläggning för små lägenheter för att motverka segregation. Avslutningsvis lyfts oro för risken av störande ljud och damning under byggperioden och man anser att de tider som verksamhet tillåts ska regleras så att störningar minimeras.

TT, Tegelviksgatan

Anser att ny bebyggelse är för hög och kompakt vilket inte kommer fungera väl med den kulturhistoriska omgivningen. Menar att den nya bebyggelsen istället skulle vara max 5 våningar hög. Ifrågasätter om förskolorna får tillräckligt med sol enligt nuvarande plan.

TN, Barnängsgatan

Anser att det planerade antalet bostäder är alldeles för högt. Framhåller även kritik mot planerad utformning av ny bebyggelse och menar att byggnadshöjden är för hög, att placeringen är för tät samt att husen inte passar in i stadsbilden. Man anser också att förslaget kommer medföra omfattande skuggor och minskad sjöutsikt för hela området. Anser även att trafiken samt parkeringsbehovet kommer att öka vilket kommer försämra livskvalitet och miljö. Föreslår istället en park och förskola mot Åsöberget och Fåfången och att antalet bostäder ska vara max 500.

Stiftelsen hobby och leksaksmuseum, Tegelviksgatan 22

Vidhåller att befintlig byggnad borde kunna bevaras och utnyttjas till påbyggnad av bostäder. Att riva befintlig byggnad anses resultera i en dyr detaljplan vilket därmed belastar kommande hyresgäster. Man anser även att planförslaget ger för få möjligheter till verksamheter utöver förskolor och en livsmedelsbutik och påtalar vikten av att planen ger utrymme för kultur- och fritidsaktiviteter. Man menar att det är bekymmersamt för stadens utveckling att nya byggprojekt tenderar att bli renodlade bostadsområden.

Besvärberättigade

För sammanfattning av inkommen synpunkt se ovan.

Brf Gruvan 5, Bondegatan 79-81/Gruvbacken 4-6 (Gruvan 4)

Brf Gruvan 8, Duvnäsgratan 5 - Bondegatan 75

Brf Nektarinen, Tegelviksgatan 33-35 (Nektarinen 6)

Stiftelsen Hobby- och leksaksmuseum, Tegelviksgatan 22

FM, Barnängsgatan

JM, NN, Bondegatan

ME, Barnängsgatan

ÅZ, Tegelviksgatan (10 medskribenter)

BNK, SK, Kvastmakargatan

CL, Tegelviksgatan

RW, Kvastmarkarbacken
TT Tegelviksgatan
TN, Barnängsgatan

Kvarstående synpunkter från samrådet (för sammanfattning av inkommen synpunkt se remiss- och samrådsredogörelse):

Brf Mandeln, Tegelviksgatan 43-51 (Mandeln 2)

Boende Gröna Gården 1 (9 namnunderskrifter)

BS, Tegelviksgatan

ACM, Kvastmakarbacken

CL, Tegelviksgatan

CL, Kvastmakarbacken

GHU, Tegelviksgatan

PV, Tegelviksgatan

HZ, Tegelviksgatan

JH, Tegelviksgatan

KR, AR, Bondegatan

LA, Barnängsgatan

LF, Barnängsgatan

KE, Barnängsgatan

ME, Tegelviksgatan

ML, Barnängsgatan

PL, Nackagatan

RD, Bondegatan

RW, AW, Kvastmakarbacken

SH, Barnängsgatan

SL, Tengdahlsgatan

SR, Tegelviksgatan

UJ, Barnängsgatan

YN, Barnängsgatan

Övriga

Samfundet St:Erik

Menar att förslaget i flera anseenden förbättrats sedan samråd vad gäller byggnadshöjd, att Persikoparken och dess förskolegårdar förstörats och att Bondegatan gjorts sluttande och nu fungerar som områdets huvudgata. Dock anses det inte acceptabelt, miljö- och gestaltungsmissigt, att husen i slutet av Bondegatan i korsningen med Tegelviksgatan har höjts. Man anser att det även påverkar det långa perspektivet längs Bondegatan och att "accentbyggnader" ska sänkas till högst 7 våningar. Vidare kvarstår tidigare framförd kritik angående det triangulära Norra torget, där man anser att gavlarna istället bör ersättas med en bred och längre huvudfasad för en mer urban karaktär. Söderhallen bör återanvändas för att på så vis berika området gestaltungsmissigt och ge möjlighet till arbetslokaler och kulturella verksamheter. Sammanfattningsvis värdesätter samfundet

de förbättringar som gjorts, men anser det angeläget att husen vid Bondegatan sänks och att gavelhusen vid Norra torget ersätts med en bred, mer "urban" huvudfasad. Söderhallen bör delvis återanvändas och de sju kvarteren bör ges individuella namn och inte buntas ihop under namnet Persikan 5.

Stadsbyggnadskontorets kommentar: Kvarteren kommer att få individuella namn, förslag tas fram av namnberedningen och beslut fattas av kommunfullmäktige i samband med att planen antas.

Södermalmsparkernas vänner

Menar att förslaget innebär en för hög bebyggelse vilket anses påverka Åsöberget, Gröna Gården och riksintresset Stockholms innerstad negativt avseende täthet, ljusinsläpp och avsaknad av anpassning till befintlig bebyggelse. Man anser att förslaget ska återgå till det ursprungliga markanvisade antalet lägenheter. Framhäver även att bättre placering av byggnader skulle innebära ökat ljusinsläpp även under vinterhalvåret. Framför synpunkter i detalj för bearbetningar av plan gällande bebyggelsens placering, höjd, angöring och förskoleplanering.

Ifrågasätter placeringen av livsmedelsaffär med lastplats under en av förskolegårdarna, men anledning av säkerhet för barnen. Menar även att alla entréer i området måste tillgänglighetsanpassas.

Framför att bristen på bostäder inte bör lösas med att överexploatera Södermalm och övriga innerstaden och att satsningar bör ligga på bostadsmiljöer där barn kan få goda lekmiljöer. Man anser även att befintliga träd ska skyddas och att parkerna ska förnyas varsamt i samråd med boende i området. Vidhåller att en miljökonsekvensbeskrivning ska utföras.

ES, JS, Bondegatan

Framför att byggnader i kvarter 1, 2 och 3 ska sänkas i höjd samt att avståndet mellan byggnaderna bör ökas för bevarande av kulturarvet. Menar att de höga hus som är planerade längs Bondegatans nuvarande slut kommer ha en negativ påverkan på miljön runt den gamla kallmuren vid Åsöberget och skada det kulturhistoriska värdet. Anser även att planen innebär negativa konsekvenser för gång- och cykelstråket längst muren, som kommer att ligga i skugga större delen av dagen. Framför att det är av stor vikt att bevara de gamla kulturbyggnaderna och dess omgivande miljöer genom att sänka höjden i kv 1-3 till exempelvis max 3 våningar, eller ändå bättre, ett levande torg eller park.

HE, Fatburs Brunnsgata, ME, Götgatan

Menar att antalet bostäder är för högt och att det kommer få konsekvenser i form av en dålig boendemiljö. Man ifrågasätter

också att planförslaget för kv Persikan förutsätter att man bebygger Tullgårdsskolan inom befintlig skoltomt och menar att detta försämrar skolmiljön för eleverna. Istället bör skola planeras inom planområdet. Man påtalar också på grund av stora exploateringsplaner även för Skanstull, där Tullgårdsskolan ligger, att Persikan måste klara sin egen skolförsörjning. Skolsituationen på Södermalm kommer annars bli kaotisk för befintliga skolor om utbyggnationen av bostäder fortsätter utan planläggande för ny skola.

PK, Vintertullstorget

Anser att det är för få förskoleplatser planerade och att förslaget om att låta förskolorna dela mark för utevistelse med allmänheten kommer leda till en dålig miljö och betydande problem för både förskolebarn och övriga brukare av parken. Framhåller vidare att det kommer att bli en för liten yta för förskolebarnen att vistas på samt att samnyttjandet kommer leda till högt slitage i parken. Samnyttjande av parken hävdas även innebära att parken blir svårtillgänglig för äldre och funktionsnedsatta. En analys av förskole- och skolplatser efterfrågas och förslag ges på alternativa placeringar och lösningar på förskoleproblematiken i området; sänkt exploatering, frigöra mark för förskola på bekostnad av ett bostadskvarter, många smålägenheter, förskola på Färgarplans parkeringsplats.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Ytterligare sänkt exploatering, färre lägenheter, lägre hus, större bostadsgårdar
- Större variation i byggnadshöjd
- Större avstånd till bebyggelsen på Åsöberget och befintliga kvarter (Ringvägens tänkta bredd från äldre detaljplan)
- Sluten volym/fasad mot sk "Norra torget"
- Ytterligare yta för förskolegård och ny skola inom planområdet
- Bevara hela eller delar av den befintliga byggnaden, Söderhallen, samt verksamheten Spårvägmuseet
- En separat miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning respektive barnkonsekvensanalys ska tas fram
- Att Bondegatan inte ska ansluta i plan med Tegelviksgatan samt ändrad struktur för att minska risk för genomfartstrafik
- Planskild korsning i parkstråkets möte med Tegelviksgatan
- Gångfartsgatan som vanlig gata, med lokaler i bottenvåning
- Bullerskyddsbestämmelser på förskolegårdarna
- Annan lokalisering för livsmedelsbutiken
- Fler parkeringsplatser och ersättning av parkeringsplatser i befintlig byggnad
- Särskilt angiven plats för reglerhållplats för buss

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Allmänt om planprocess och förslagets innehåll

Synpunkter har framförts om att separat miljökonsekvensbeskrivning respektive barnkonsekvensbeskrivning ska tas fram. Kontoret delar synpunkten om att frågorna är viktiga, men anser inte att separata utredningar behöver tas fram. Frågorna bevakas ändå i projektet och sammanfattning görs i planbeskrivningen.

Kontoret har haft underhandskontakt med stadsdelsnämnden och utbildningsförvaltningen angående bedömning av behovet av skola, förskolor och förskolegårdar vilket ger planeringsunderlaget för planarbetet. Under planprocessen har inga ytterligare synpunkter framförts från dessa instanser, varken vad gäller antalet avdelningar eller gårdarnas utformning. Inför granskningen har dock både förskolegårdarna och parkytan utökats. I innerstadsmiljö och den täta staden behöver avvägningar göras mellan olika behov, i detta fall behovet av bostäder och behovet av friytor. Södermalm har god tillgång till stora parker av hög kvalitet och planförslagets nya park kompletterar detta.

Vad gäller synpunkt om bullerbestämmelse på förskolegårdarna anser kontoret inte att det är nödvändigt, då nybyggnadsriktvärdet för buller regleras genom andra regelverk (BBR). Om behov uppstår att avskärma buller ytterligare finns möjligheter till det exempelvis integrerat i den konstruktion/staket som avgränsar förskolegårdarna.

Synpunkter har framförts om möjlighet till fler typer av verksamheter, kultur- och samlingslokaler, nya lokaler för hobby- och leksaksmuseet mm. Planen möjliggör verksamhetslokaler i kvarterens bottenvåningar vilket kan inrymma ovanstående verksamheter. Spårvägmuseets behov av stora lokaler kan dock inte lösas inom planområdet och dialog pågår (via exploateringskontoret) om nya lokaler för verksamheten, vilket varit en förutsättning sedan starten av planarbetet.

Angående livsmedelsbutiken har vissa framfört synpunkter på dess placering och man påpekar risk för störningar i form av trafikbuller och störande belysning, medan andra anser att butiken är positiv för området. Kontoret anser att placeringen är den som ger bäst förutsättningar för att kunna lösa invändig hantering av varuleveranser som är en förutsättning för att störningarna ska minimeras.

Parkeringsstalet för förslaget ligger i linje med det generella bilinnehavet på Södermalm. Att ersätta befintliga garageplatser i Söderdepån ingår inte i planeringsuppdraget, men planförslagets bedömda parkeringsbehov för bil och riktlinjer för cykelparkering ska lösas inom projektet.

Reglerhållplats för buss anser kontoret inte vara en planfråga och den hanteras därmed inte i planförslaget. Dock är det en viktig fråga att hantera i genomförandeskedet i samråd med SLL.

Efter granskningen har ett kompletterande PM tagits fram angående geoteknik för att förtydliga frågan om risk för ras och skred. I planområdets södra del finns lermäktigheter som gör att det finns risk för ras och skred om inte stödkonstruktion i form av spont eller motsvarande används i byggskedet. Befintlig grundläggning bedöms inte kunna nyttjas för den nya bebyggelsen, vilket innebär att någon form av stödkonstruktion kommer att krävas i samband med rivning och nybyggnation oberoende av rådande markförhållanden med hänsyn till omkringliggande gator och ledningsstråk. Användandet av stödkonstruktioner i genomförandet gör att risken för ras/skred därigenom hanteras och minimeras. Särskilda planbestämmelser bedöms inte behövas, då det är en teknisk genomförandefråga oavsett markförhållanden, men frågan kommer att förtydligas i planbeskrivningen innan planens antagande.

Struktur

Många synpunkter i samrådet handlade om vikten av att Bondegatans förlängning skulle ansluta till Tegelviksgatan i plan. Synpunkter som även kontoret och nämnden delade och därför bearbetades förslaget inför granskning. Nya synpunkter framförs nu om att det tidigare förslaget var bättre ur trafik- och bullersynpunkt. Kontoret vidhåller att den nya lösningen är bättre ur ett övergripande perspektiv, förbättrar kopplingar och möjliggör genare stråk och mer attraktiva stadsrum. Det finns alltid viss risk för smittrafik, dock inte större än dagens lösning, men kontoret anser att strukturens fördelar genom ett mer integrerat gatunät överväger. Frågan är dock viktig att arbeta vidare med för att minska risken för genomfart, exempelvis genom utformning av gatorna som inte uppmanar till genomfart samt lokala trafikföreskrifter.

Synpunkt angående att det borde vara planskild korsning under Tegelviksgatan i parkstråkets förlängning till Mandelparken har inte tillgodosetts då nivåskillnaderna i parken skulle bli så stora att god tillgänglighet och bra kvalitet på parkytorna inte kan uppnås.

Avsikten med det inre stråket (gångfartsgatan) är att skapa ett attraktivt rum att vistas i som komplement till parken och inte att tillskapa ytterligare en lokalgata. Underlaget för handelslokaler är för litet för att kunna innehållas i samtliga bottenvåningar. Lokaler för handel/verksamheter bör istället koncentreras vid torget, längs med Bondegatan, samt i hörnlägen vid Barnängsgatan, Nackagatan och Tegelviksgatan. Möjlighet finns dock för lokaler och framförallt bokaler i bottenvåningen längs med gångfartsgatan med direktaccess från gatan.

Exploateringsgrad, byggnadsvolym och täthet, gestaltning
Synpunkter under samråd och granskning är generellt positiva till att bussgaraget ersätts med bostäder och att området vid Hammarby Sjö knyts samman med övriga Södermalm, men man anser att föreslagen bebyggelse är för hög och för tät samt att den inte tar hänsyn till angränsande kulturhistorisk miljö kring Åsöberget och befintlig bebyggelse. Man uttrycker oro över förlust av solljus och utsikt samt efterfrågar större respektavstånd samt en sänkt bebyggelsehöjd som anpassas till omgivningen. Många boende påpekar att planens antal lägenheter borde återgå till markanvisat antal om cirka 800 lägenheter.

Kvarteret Persikan har ett mycket centralt läge i staden och är enligt översiktsplanen markerat som innerstadsbebyggelse, varför kontoret anser det rimligt att förslaget innehåller en tät kvartersstruktur. I närområdet finns bebyggelse från olika tidsepoker; Åsöbergets kulturhistoriska miljö, 1800-talets stenstad med slutna kvarter, 1960-talets fria planstruktur med lameller och 1990-talets öppna gårdsstrukturer vid Hammarby sjö. Stenstaden har en tydlig indelning av fasader med en bottenvåning, som är förhöjd för att möjliggöra lokaler, en mellandel på 4 våningar samt en vindsvåning. Planförslaget medger byggnadsvolymer som motsvarar innerstadens höjdskala, men med dagens lite mer återhållsamma våningshöjder innebär det att mellandelen inrymmer 5 våningar. Bebyggelsen blir därför en våning högre, men höjdförhållandena över gatan är desamma som i den klassiska innerstaden.

Förslagets täthet innebär en intressekonflikt mellan mark som tillgängliggörs för bebyggelse och mark för nya offentliga rum, torg, park och ytor för förskolegårdar. Det innebär också att gårdarna blir relativt små och skuggiga. Förhållandena avviker emellertid inte från vad som är normalt i innerstadens kvartersstruktur, både i nya och äldre delar.

De nya kvarteren föreslås på 18-19 meters avstånd till befintliga kvarter, vilket är en traditionell gatubredd i Stockholms innerstad. I

norra delen vid kvarteret Gruvan finns spår i kvartersstrukturen av Ringvägens tänkta, men aldrig genomförda förlängning. Kontoret anser det inte önskvärt att manifestera tänkta, men ej genomförda gator av trafikledskaraktär samt att spåren är fullt synliga även i fortsättningen i och med formen på kv Gruvan och murarna vid Sofia skola. Kontoret menar att avståndet till befintlig bebyggelse får anses vara rimligt i en innerstadsmiljö. Angående avstånd till kulturmiljön på Åsöberget är det likvärdigt med hur stenstaden möter Åsöberget längre väster ut, exempelvis vid Åsögatan. Där är gatumåtten ännu trängre, mer än hälften av vad planförslaget innebär. Kontoret konstaterar att planområdet ligger i nära anslutning till kulturhistoriskt värdefulla områden, men delar inte synpunkterna om att det påtagligt kommer att försämra dess kvalitéer och värden.

Angående synpunkt om en sluten fasad mot det sk Norra Torget menar kontoret att det föreslagna torget är relativt litet till ytan och det ljusinsläpp som blir genom uppdelningen av byggnadsvolymen är positivt för gården. Kontoret anser inte att detta påverkar torget negativt då det hålls samman genom en lägre byggnadsvolym.

Kulturhistoriska värden i befintlig byggnad

Några sakägare/boende samt intresseföreningar anser att Söderhallen helt eller delvis ska bevaras och att anläggningen delvis kan byggas om till bostäder samt att bostäder kan byggas ovanpå. Söderhallen har ett visst kulturhistoriskt värde (gulklassad av stadsmuseet). Kontoret har dock inte bedömt det möjligt att bevara byggnaden och samtidigt uppnå de sammanlänkande stråk som har varit en av målsättningarna med den nya strukturen. Byggnaden är också mycket förorenad och ombyggnad till bostäder eller andra personintensiva verksamheter är inte möjligt till rimliga kostnader. Konstruktionen tål sannolikt en viss påbyggnad, dock kan tillskottet inte bära de kostnader det skulle innebära att sanera byggnaden.

Stadsbild

Ny bebyggelse i kv Persikan kommer ofrånkomligen påverka upplevelsen på platsen. Vyn från Danvikstull kommer att påverkas genom att nya byggnader placeras närmare Tegelviksgatan och Folkungagatan. Kontoret konstaterar dock att det är från få vypunkter som denna förändring kommer att upplevas. Att delar av Sofia skola och Sofia kyrka skymmer i vissa lägen är dock en ofrånkomlig konsekvens när området bebyggs. Stockholm är en stad i stark utveckling och kontoret ser inte detta projekt som den avslutande stadsfronten. Fortsatt stadsutveckling norr om planområdet, kring Folkungagatan och i Masthamnen kommer på sikt att lägga nya årsringar till östra Södermalm.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Kvarteret Persikan har ett mycket centralt läge i staden och är enligt översiktsplanen markerat som innerstadsbebyggelse. Kontoret anser det därför rimligt att förslaget innehåller en tät kvartersstruktur och målsättningen är att inrymma många bostäder med den täta stenstaden som utgångspunkt och förebild. En tät stadsmiljö ställer höga krav på att tillskapa nya offentliga ytor, som ska avvägas mot hur tätt och högt området kan exploateras och samtidigt innehålla en hög kvalitet och god boendemiljö. Planförslaget innebär att nya torg och en park tillskapas på en plats som idag inte alls är tillgänglig liksom att det nya parkstråket innebär bättre tillgänglighet till befintliga parker i närområdet. En tät stad ger förutsättningar för en levande stad med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet och ger även underlag för lokaler och närservice, vilket är i linje med översiktsplanens mål. Förslaget innebär ofrånkomligen viss skuggning på befintliga lägenheter och balkonger samt förändrade utsiktsförhållanden. Det bedöms dock som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Sydöstra Södermalm innehåller idag en heterogen bebyggelse från många olika tidsepoker. Kontoret anser därför att området tål en viss variation i höjdskala och arkitektoniskt uttryck och att variationen i sig tillför området nya kvalitéer. Inför granskningen bearbetades byggnadsvolymernas höjder främst mot norr för att minska påverkan på kulturmiljön, liksom att vidareutvecklingen av husvolymer och bebyggelsekaraktär har skapat ett lugnare och mer harmoniskt uttryck. Kontoret konstaterar att planförslaget innebär en stor förändring jämfört med dagens situation och att det kommer innebära konsekvenser för kulturmiljö, stadsbild, solljus- och utsiktsförhållanden.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan det starka allmänna intresset av bostäder och påverkan på enskilda intressen. Kontoret anser vidare att bearbetningen av förslaget medfört större hänsyn till kulturmiljövärden och riksintresset, samtidigt som det möjliggör en omvandling i linje med stadens ambitioner att tillskapa nya stadskvarter med många bostäder och andra verksamheter. Genom förslaget kan bättre kopplingar uppnås i denna del av Södermalm samt nya attraktiva offentliga rum, parker och torg tillskapas.

Inkomna synpunkter föranleder inga ytterligare ändringar av förslaget. Förtydligande kommer dock att göras i planbeskrivningen angående geotekniska frågor och markförhållanden. Kontoret

föreslår att förslag till detaljplan godkänns och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Karin Norlander
planchef

Arne Fredlund
planhandläggare