

**Handläggare**  
Sophia Norrman Winter  
Telefon 08-50827264**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för del av Södermalm 8:1, Malongenparken i stadsdelen Södermalm (20 bostäder, torg, centrum)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslag till detaljplan.
2. Stadsbyggnadsnämnden överlämnar tjänsteutlåtandet till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planen möjliggör byggandet av ett flerbostadshus med cirka 20 bostäder med lokaler i bottenvåningen i Malongenparken på Södermalm. I samband med planens genomförande anläggs ett nytt torg. Marken ägs av Stockholms stad och markanvisades 2015-12-10 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB av exploateringsnämnden.

Under samrådet, 2018-02-13 - 2018-03-27, inkom ca 55 yttranden. Flera remissinstanser och föreningar var negativa till förslaget framförallt på grund av påverkan på kulturmiljön, men även på grund av miljöaspekter som buller, dagvattenhantering och markföroreningar. Inför granskningen sänktes förslaget med en våning till fem våningar och fick en mera sammanhållen volym med sluttande tak för att anpassas till kulturmiljön. Granskning hölls 2019-09-25 – 2019-10-23 och cirka 60 yttranden inkom. De remissinstanser som är positiva tycker förslaget har fått en bättre gestaltning som passar in i den känsliga kulturmiljön. Flera boende och andra privatpersoner är fortsatt negativa till planförslaget som helhet utifrån samma synpunkter som under samrådet. Det har även

*Bilagor: Planbeskrivning, Plankarta, Samrådsredogörelse GDPR, Samrådsredogörelse med namn, Granskningsutlåtande GDPR, Granskningsutlåtande med namn*

skickats in namnlistor med underskrifter från personer som är negativa till planerna. Totalt rör det sig om ca 250 personer som har uttryckt sitt missnöje med detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret anser att förslaget är väl avvägt mellan olika intressen och ett välbehövligt tillskott med hyresrätter i området och bedömer att ett genomförande av förslaget kan på positiva effekter på stadsmiljön. Kontoret bedömer att det slutgiltiga planförslaget stärker den historiska kopplingen mellan gatan Nytorget och Malmgårdsvägen och på så sätt tydliggör riksintressets intentioner

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

## **UTLÅTANDE**

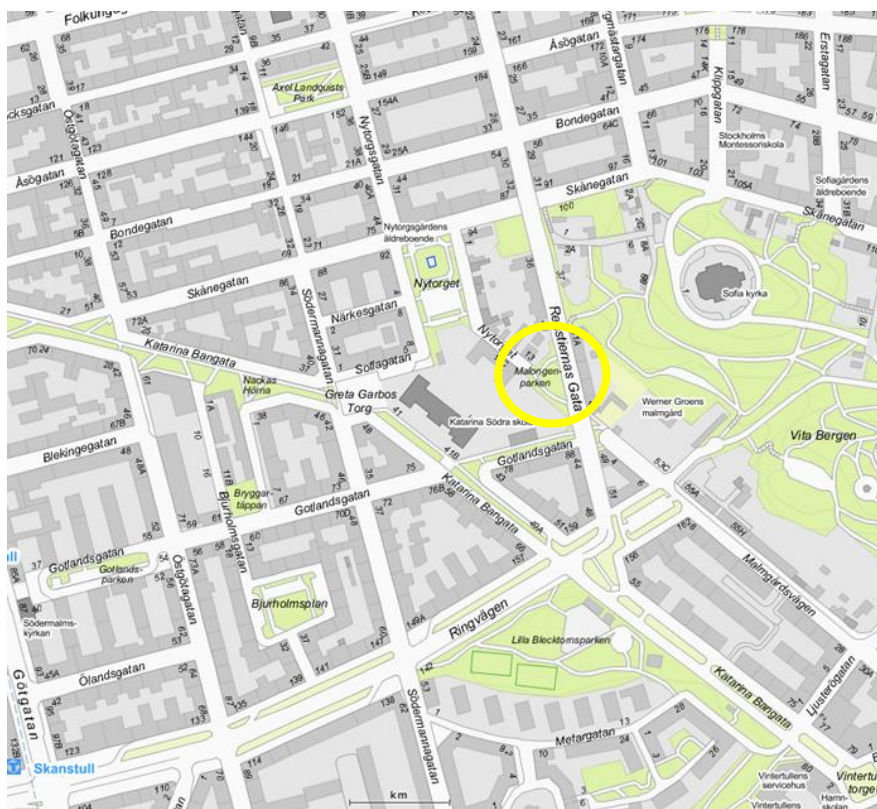
### **Syfte**

Ny detaljplan för del av Södermalm 8:1 Malongenparken syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus, cirka 20 bostäder, med utgångspunkt i områdets höga kulturmiljövärden. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är därför en förutsättning. Planen reglerar bebyggelsens höjder, takvinklar och utformning med tillhörande gestaltungsprinciper. Planen syftar även till att skapa en attraktiv offentlig miljö i form av ett nytt torg som i sin utformning tydliggör den historiska gatukopplingen mellan Nytorget och Hammarby sjö.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet omfattar cirka 1370 kvadratmeter och utgörs av Malongenparken på Södermalm.



*Gul ring visar planområdets ungefärliga läge*

#### Gällande detaljplan

Området ingår i detaljplan Dp 7995 (laga kraft 1988) som för planområdet anger marken som park. Genomförandetiden har gått ut.

#### Pågående detaljplaner i området

Detaljplan för Bonden mindre 14 (2018-12849), bekräftar befintlig användning med bostäder, förskola, centrum, kontor, vård- och omsorgsboende.

#### Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad. Marken anvisades till Byggnadsfirman Erik Wallin AB av exploateringsnämnden 2015-12-10.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens stadsbyggnadsmål "En växande stad" och "En god offentlig miljö". I de lokala utvecklingsmöjligheterna för Södermalm framgår att det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter inom befintliga strukturer och att det är parkbrist på Södermalm. Därför är det viktigt att bevara och att ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården, och skyddas enligt 4 kap. 6§ miljöbalken. Det ligger också i direkt anslutning till en av riksintressets värdekärnor Vita bergen.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild och kulturmiljö

Området är beläget i skärningspunkten mellan Renstiernas gata och gatan Nytorget. Själva planområdet är flackt men präglas av närheten till den kuperade Vitabergsparken och kvarteret Bondeson. I kvarteret Bondeson finns både äldre lågskallig träbebyggelse och yngre flerbostadshus från 1990-talet. Kvarteret Bondeson är ett kulturresevat, blåklassat av Stadsmuseet och ingår i riksintressets kärnområden. Öster och söder om planområdet möter stenstadskvarteren och i väster ligger Katarina Södra skolas skolgård. Området ligger därmed i mötet mellan bebyggelse från olika tider med olika funktioner och olika stadsbyggnadsstrukturer. Gatan Nytorget har en gång hört samman med Malmgårdsvägen vilken förband Nytorget med Vintertullen vid Hammarby sjö. Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse, men marken har tidigare varit bebyggd. Från början av 1930-talet till och med slutet av 1960-talet fanns det en bensinmack på platsen. Planområdet omvandlades till park i början av 1970-talet.

#### Trafik och kollektivtrafik

I öst gränsar planområdet till Renstiernas gata som förbinder Ringvägen med Skånegatan och längre norrut med Folkungagatan. Västerut leder gågator vidare till Nytorget och Katarina Södra skola. Renstiernas gata trafikeras av flera bussar och stombuss nr 3.

#### Miljö

Det har tidigare stått en bensinmack på området. Det finns förorenade massor på platsen som ska schaktas bort i samband med markarbetena inför grundläggningen av bostadshuset.

#### Park och rekreation

Planområdet innehåller en hundrastgård för småhundar. Jämte den går gång- och cykelvägar mellan Renstiernas gata och Nytorget. Området innehåller stora träd mot gatan och runt om hundrastgården och ger ett lummigt intryck. I planområdets omedelbara närhet finns flertalet parker, exempelvis Nytorget, Vitabergsparken och Lilla Blecktornsparken.

#### Vattenfrågor

Enligt stadens skyfallsmodell finns det en liten risk för översvämning inom planområdet.

### Trygghet

Parken kan idag upplevas som en mörk och otrygg passage mellan Renstiernas gata och Nytorget. Hundrastgården är en träffpunkt för områdets hundägare och på det sättet befolkas parken, vilket ökar tryggheten. Området gränsar till Katarina Södra skolas skolgård och är avskild från den med ett högt järnstaket. Den trädbevuxna Malongenparken utgör en lummig fond som avskiljer skolgården från Renstiernas gatas trafik.

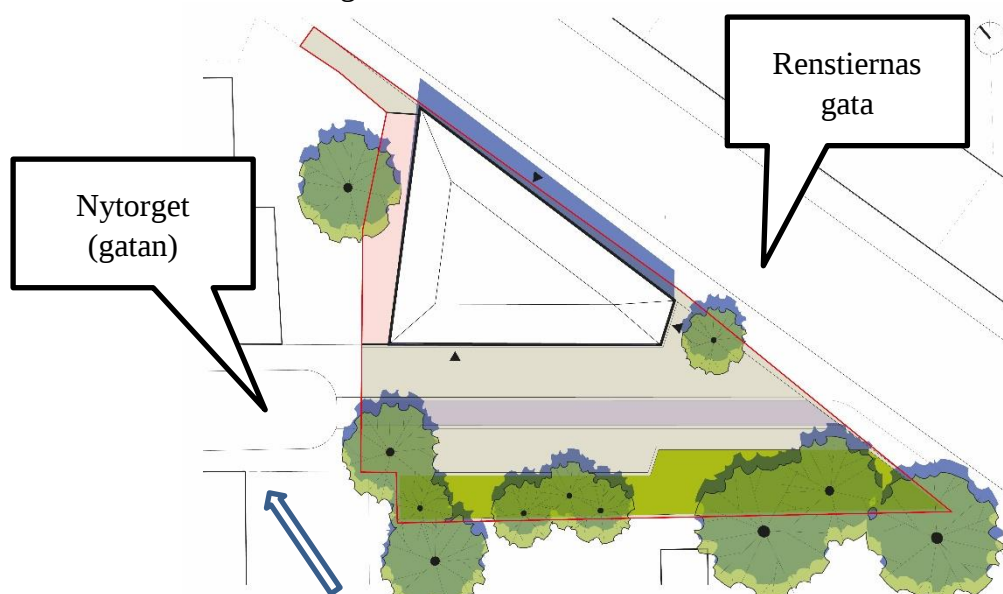
### Planförslaget

På platsen möjliggörs ett nytt flerbostadshus, cirka 20 bostäder, med lokaler i bottenvåningen och ett nytt torg med gång- och cykelstråk. Ett mindre område närmast Renstiernas gata som idag är park planläggs som gata då det i praktiken fungerar som gata idag.

Den föreslagna byggnaden är tänkt att placeras på den triangulära yta som markerar två större riktningar i stadsstrukturen på Södermalm; Renstiernas gata och den gamla gatusträckningen som idag är uppdelad på Malmgårdsvägen och gatan Nytorget. I bottenvåningen planeras en eller flera publika lokaler.

Bostadsentrén placeras mot Renstiernas gata. Lokalerna har entréer mot torget för att verksamheterna ska kunna ge liv åt torget, bland annat i form av uteserveringar.

Byggnaden utformas som en sammanhållen volym i fem våningar. Byggnadens höjd har anpassats till omgivande bebyggelses höjder. Taket utformas med sluttande fall mot alla fasader. Vinkeln är anpassad efter taken på flerbostadshusen på motsatt sida Renstiernas gata.



*Illustrationsplan med planområdet markerat i rött  
(Stadsbyggnadskontoret).*





*Det planerade huset sett från Renstiernas gata söderifrån (Belatchew arkitekter).*

Möjlighet till boendeparkering för bil ordnas i Stigbergsgaraget, cirka 600 meter från planområdet, med ett lägesbaserat parkeringstal (cirka 0,4 platser per lägenhet). Föreslagen ny bebyggelse ska anordna cirka 90 cykelplatser i källarvåningen, vilket motsvarar cirka fem cykelparkeringsplatser per lägenhet.



*Det planerade huset sett från Renstiernas gata norrifrån (Belatchew arkitekter).*

Den del av Malongenparken som inte bebyggs föreslås omgestaltas till ett nytt torg. Utformningen återställer den ursprungliga historiska gatusträckning som gick från Nytorget till Hammarby sjö. Torget utformas i första hand med tanke på vistelse och passage för cyklister och fotgängare. Vid utformning av torget ska axialiteten mellan gatan Nytorget och Malmgårdsvägen kunna uppfattas visuellt. På ytan för torget finns plats för dagvattenfördröjning i en växtbädd närmast den angränsande skolgården. Växtbädden ger möjlighet till bra växtförhållanden för nya och befintliga träd samtidigt som växtytan kan bidra till torgets grönska, vistelsevärden och dagvattenhantering. Genomfartstrafik för bilar över torget med utfart på Renstiernas gata bedöms som olämpligt. Torgets funktion är främst för vistelse, gång- och cykeltrafik, vilket har tydliggjorts i syftet med planen.

De större träden mot skolgården sparas. Tillsammans med de stora uppväxta träden på skolgården skapas en sammanhängande grönska på torget. Vid den planerade byggnadens ”avskurna hörn” planeras ett träd. Den befintliga hundrastgården för småhundar föreslås ersättas med en placering vid Nackas minne på Katarina Bangatan.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **En växande stad**

#### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget innebär ett tillskott av ca 20 bostäder, som planeras att upprättas som hyresrätter, på Södermalm med publika lokaler i bottenvåningen för att ge mer liv till området.

#### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget skapar möjlighet för nya verksamheter att bedrivas i byggnadens lokaler.

#### **Kulturmiljö i en växande stad**

Förslaget berör flera av riksintressets uttryck genom sitt fotavtryck och sin volym. Förslaget berör upplevelsen av mötet mellan 1800-talets stenstad och den småskaliga 1700-talsbebyggelsen. Förslaget, både den nya byggnaden och förändringen av parkmiljön, stärker den historiska kopplingen mellan gatan Nytorget och Malmgårdsvägen genom att det planerade torget utformas som en förlängning av dessa gaturum och visuellt kopplar ihop stråket.

### **En sammanhängande stad**

#### **En socialt sammanhållen stad**

I samband med planens genomförande planeras en upprustning av planområdet väster om huset i form av ett nytt torg. Torget kan ge

positiva värden genom att bli en mer befolkad fickpark med möjlighet till uteservering. Planförslaget innebär samtidigt att parkmark försvinner samt att ett antal träd behöver fällas. Hundrastgården som finns på platsen idag kommer behöva flyttas. Förslag till ny placering är vid Nackas minne vid Katarina Bangata.

#### Trygghet och jämställdhet

Förslagets planerade hyresrätter bidrar till att utjämna skillnaderna i andelen hyres- respektive bostadsrätter på Södermalm. Närheten till kollektivtrafik och god service gynnar jämställdheten eftersom bilberoendet minskar, då män i större utsträckning kör och har tillgång till bil. Lokalen och bostäderna bidrar till tryggheten i området med fler ”ögon på gatan”. Fler verksamheter och boende i området bidrar till mer liv och rörelse på gatan vilket ökar känslan av trygghet för män, kvinnor och barn.

#### Trafik och mobilitet

Påverkan på trafiken i området till följd av ett genomförande av planen förväntas bli marginell. Fotgängare och cyklister har nära till service och kollektivtrafik. Cykelbanor finns i närheten. Renstiernas gata saknar cykelbana, trots att det är ett utpekad cykelpendlingsstråk i cykelplanen. Angöring för bil kan ske från Renstiernas gata, medan boendeparkering föreslås ordnas i garage på ett avstånd om 600 meter.

### God offentlig miljö

#### Arkitektur och gestaltning

En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning för den tilltänkta bebyggelsen. Byggnaden ligger i gränsen mellan olika planmönster och byggnader från olika tider. Arkitektförslagets volym har arbetats fram med hänsyn till den skala och topografi som återfinns i närområdet. Takvinkeln, fönstersättning och färgsättning återfinns också i närområdet. Byggnaden har en samtida gestaltning utan att vara historiserande och kan då utgöra en ny årsring. Detaljeringsgraden i gestaltningen är hög i syfte att byggnadens utformning ska bidra till att torget upplevs omhändertaget. Gestaltungsprinciperna och byggnadens volym är säkerställd genom planbestämmelser på plankartan.

#### Kulturliv och rekreation

Planförslaget innebär att hundrastgården behöver flytta. I övrigt kan det föreslagna torget bli ett tillskott för möjligheterna till rekreation och lek.



## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att parkmark försvinner samt att ett antal träd behöver fällas. I gengäld kan området kompletteras med ett större träd mot Renstiernas gata samt flera buskträd i zonen mot skolgården. Planteringen mot skolgården har även funktion som dagvattenfördröjning för torgytan på allmän plats. Dagvatten på kvartersmark tas om hand genom fördröjning på kvartersmark.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Riktlinjerna för trafikbuller klaras för alla bostäder och det skapas en gemensam bullerdämpad uteplats. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten negativt. Miljökvalitetsnormerna för luftföroreningar klaras, men miljömålen överskrids. Haltskillnaderna mellan om området bebyggs och om det lämnas obebyggt är relativt små vilket innebär att exponeringen kommer att vara relativt likartad för människor som vistas på Renstiernas gata både innan och efter utbyggnaden. Det finns markföroreningar på platsen, och marken ska därför saneras innan den kan bebyggas.

## Planprocess

### Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Under samrådet (2018-02-13 - 2018-03-27) inkom ca 55 yttranden. Den 8 mars 2018 hölls ett samrådsmöte där ca 60 personer närvarade. Tjugo av yttrandena kom från remissinstanser, där tolv instanser inte hade någon erinran. Flera remissinstanser och föreningar var negativa till förslaget framförallt på grund av påverkan på kulturmiljön, och på grund av miljöaspekter som buller, dagvattenhantering och markföroreningar. Två remissinstanser var positiva till förslaget men framförde synpunkter i sak, framförallt gällande utformningen av de offentliga ytorna och buller.

De flesta privatpersoner som lämnat synpunkter är negativa till planförslaget som helhet och motsätter sig byggnation på platsen. De framförde i huvudsak synpunkter gällande påverkan på kulturmiljön och stadsbilden, då förslaget ansågs för stort och att gestaltningen inte passade på platsen. De har också påtalat påverkan på deras boende, att stora uppvuxna träd och annan natur försvinner, samt att hundrastgården flyttas.

Inför granskningen har kontoret arbetat vidare med byggnadens gestaltning och volym. Förslaget sänktes med en våning från sex till fem våningar och fick en mera sammanhållen volym med sluttande tak för att anpassas till kulturmiljön. Buller, dagvatten och

markföreningar har studerats vidare. Det har även gjorts ytterligare antikvariska utredningar som särskilt belyst påverkan på riksintresset. Utformningen av torget har setts över och den historiska gatukopplingen stärkts. Utifrån stadsbyggnadsnämndens beslut efter samråd (SBN 2018-11-08) gjorde kontoret bedömningen att inte utöka denna detaljplan med skolgården och parkeringsplatsen vid Malongen. Staden har ingen rådighet över marken eftersom staden är markägare och tomträtten innehas av stadens bolag.

Under granskningen (2019-09-25 – 2019-10-23) inkom cirka 60 yttranden. Femton av dessa kom från remissinstanser, där tre tillstyrkte förslaget, tio hade ingen erinran och två var negativa. De remissinstanser som är positiva tycker förslaget har fått en bättre gestaltning som passar in i den känsliga kulturmiljön. Länsstyrelsen framför att buller och markföreningar ska regleras på plankartan och en arkeologisk undersökning ska göras. En remissinstans delar de synpunkter som framförts av de föreningar som var negativa redan i samrådet. Tre föreningar, ett lokalt politiskt parti, flera boende och andra privatpersoner är fortsatt negativa till planförslaget som helhet utifrån samma synpunkter som under samrådet. Det har även skickats in namnlistor med underskrifter från personer som är negativa till planerna. Totalt rör det sig om ca 250 personer som har uttryckt sitt missnöje med detaljplanen.

Inför antagandet har planbestämmelser om buller och markföreningar lagts till plankartan och planbeskrivningen har förtydligats. Dessa skärpta planbestämmelser och förtydliganden föranleder ingen ändring av själva bebyggelseförslaget och är därför av begränsad art och saknar eller är av ringa intresse för allmänheten.

Stadsbyggnadskontoret har initierat en arkeologisk undersökning i enlighet med länsstyrelsens granskningsyttrande och påföljande beslut. Beslutet innebär att länsstyrelsen har tilldelat uppdraget till en arkeolog och att staden tar kostnaden för utredningen. Utredningen förväntas vara klar i december 2019. Vid tidpunkten för genomförande av planen kommer utredningen finnas som ett underlag för tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Kontoret bedömer att detta ska vara tillräckligt för att uppfylla de krav som ställs.

**Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Att detaljplanen genomförs och den gällande detaljplanen därmed upphävs.
- Att platsen bebyggs med ett hus.
- Att huset ska vara lägre.
- Att träd fälls, framförallt de stora träden längs med Renstiernas gata.
- Att en arkeologisk utredning tas fram som underlag till detaljplanen.
- Att miljön i närområdet påverkas i form av förändrat buller, luftkvalitet, skuggning, temperaturer, befintliga naturvärden med ekosystemtjänster samt markens genomsläpplighet.
- Att boende i området får ökad insyn.
- Att kulturmiljön och stadsbilden påverkas.
- Att hundrastgården försvinner från platsen.
- Att det inte finns ett gångstråk mellan det planerade huset och kvarteret Bondeson Större.
- Att en formell miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte tagits fram.
- Att de utredningar som tagits fram som underlag för planen inte är utförligare gjorda, bl.a. gällande luftkvalitet.
- Att större krav ställs på byggnadens utformning ur miljösynpunkt, exempelvis för att reglera gröna tak och solceller.
- Politiker får inte rätt beslutsunderlag.
- Att markanvisningen skedde innan planprocessen.
- Att det inte hölls ett nytt samråd med hänsyn till påverkan på riksintresset.
- Att det inte hölls ett nytt samråd istället för en granskning med hänsyn till de förändringar som gjorts från samrådsförslaget till granskningsförslaget.
- Att utredningar upphandlas av byggaktören.
- Att en byggaktör initierat planarbetet.
- Att det inte skapas fler parkeringsplatser.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-05-18 att påbörja planarbete. Nämnden påtalade den känsliga kulturmiljön och att förslaget måste ha en hög arkitektonisk nivå och förhålla sig till sin omgivning. Efter samrådet beslöt nämnden 2018-11-08 att godkänna redovisningen samt anföra att stadsbyggnadskontoret *"ägnar särskild uppmärksamhet åt gestaltningen. Den nu illustrerade byggnaden behöver omarbetas väsentligt för att bättre anpassas i skala och utformning. Projektet är ett ingrepp i miljön och behöver utföras så varsamt som möjligt och med kompensation i form av fler träd och exempelvis en sammankoppling mellan*

*skolgården och torget och att parkeringsplatsen norr om Malongen gärna får utvecklas till parkmark för att utvidga Nytorgets parkområde.”*

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Byggnadsfirman Erik Wallin för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Det är positivt med fler bostäder på Södermalm. Från de inkomna synpunkterna har flera intressekonflikter identifierats, framförallt mellan de som önskar se en ny byggnad på platsen och de som värnar om kulturmiljön och grönytor och därför är emot projektet eller vill omarbета det. Många närboende ser att deras boendemiljö försämras av förslaget bl.a. med ökad insyn, förändrad utsikt, och skuggning. Då området kring Nytorget är ett centralt område i Stockholm med många parker bedömer kontoret att tillgången till parker och träd fortsatt kommer vara god och att det allmänna intresset av att bygga bostäder väger tyngre än en park på platsen och de enskilda intressena av en oförändrad boendemiljö.

Kontoret har under hela planprocessen arbetat med att anpassa förslaget till kulturmiljön och bedömer att det slutgiltiga planförslaget stärker den historiska kopplingen mellan gatan Nytorget och Malmgårdsvägen och på så sätt tydliggör riksintressets intentioner. Den nya byggnaden kan också bli ett arkitektoniskt tillskott till staden med ett nytt torg i området.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden att godkänna förslaget till detaljplan och överlåta det till kommunfullmäktige för antagande.

**SLUT**