

Handläggare
Simon Gotthard
Telefon 08-508 27 132**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av
fastigheten Södermalm 5:2 i stadsdelen
Södermalm (cirka 55 vård- och omsorgsboenden
och cirka 45 seniorbostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder, som det finns ett stort behov av på Södermalm. Byggnaderna ska ha publika verksamheter i bottenvåningen

Planarbetet avser studera två möjliga platser för byggnation vid Ringvägen och Gräsgatan i parken Eriksdalsunden. En av platserna ska pröva en byggnad om cirka 55 vård- och omsorgsbostäder i cirka sex våningar i parkens nordvästra hörn, närmast fastigheten Halmen 1 med gavel mot Ringvägen. Den andra platsen ska pröva en byggnad om cirka 45 seniorbostäder i cirka tre till fyra våningar i parkens sydvästra hörn, i slänten längs Gräsgatan.

Eriksdalslunden är en viktig entré till kolonilottsområdet som är värdekärna för riksintresset. Givet planområdets läge ska planförslaget utvecklas med särskild hänsyn avseende volymhantering och arkitektonisk kvalitet. Planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö, ekologi och rekreation behöver utredas och hanteras på erforderligt vis samt avvägas gentemot stadsdelens behov av senior- samt vård- och omsorgsbostäder.

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Blomsterfonden den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling som innebär ett tillskott av vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder på Södermalm föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att

planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

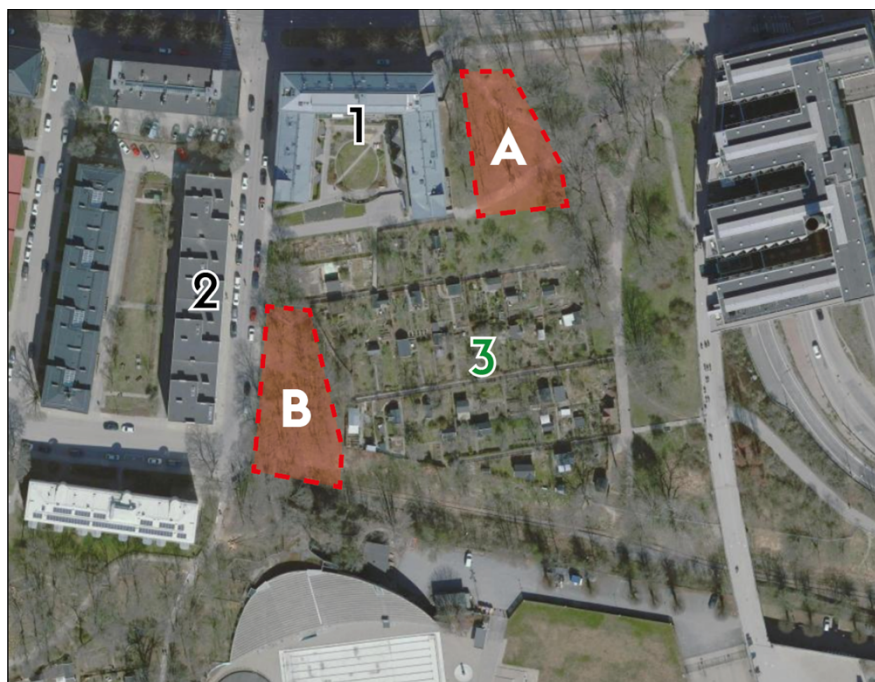
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder, med publika verksamheter i bottenvåningen, i den nordvästra och sydvästra delen av Eriksdalslunden. Vidare syftar detaljplanen till att studera två byggrätter där placering, volymhantering och arkitektonisk gestaltning blir centrala frågor i utvecklingen av planförslaget. Planförslaget syftar även till att utreda och hantera konsekvenser med koppling till platsens kulturmiljövärden samt sociala värden, som till exempel rekreation och trygghet. Planförslaget ska verka för att förbättra situationen på platsen avseende dessa frågor.

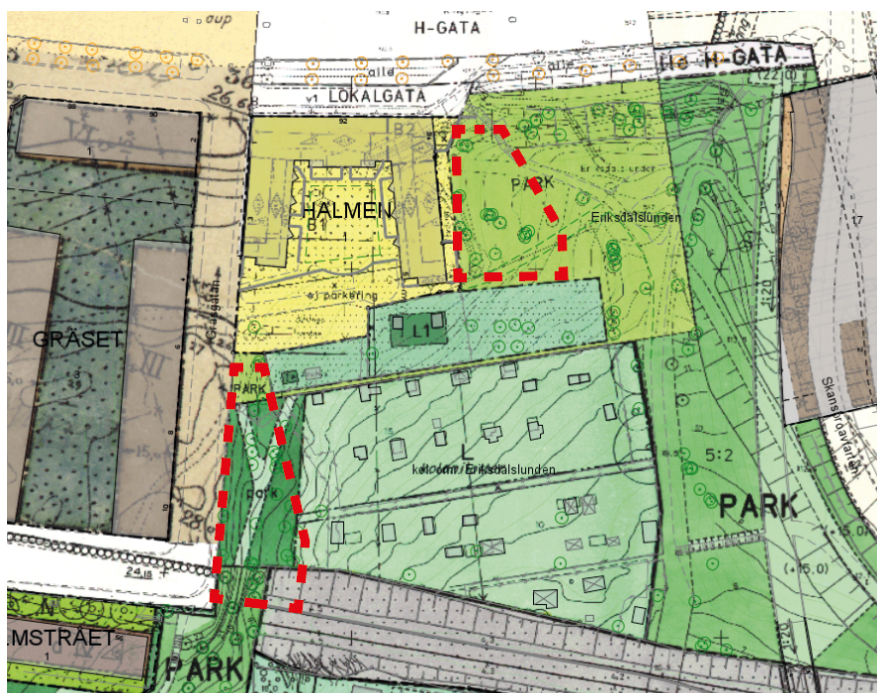
Bakgrund

Plandata

Planområdet är beläget i Eriksdalslunden inom del av fastigheten Södermalm 5:2. De två delområdena ligger i anslutning till Ringvägen åt norr respektive Gräsgatan åt väster. Båda delområdena utgörs i dag av parkmark, där platsen mot Gräsgatan består av en trädbeväxt slänt och platsen mot Ringvägen karaktäriseras av urban parkmiljö.



Orienteringskarta. Föreslaget ungefärligt planområde utgörs av två delområden (A och B) och markeras med röd streckad linje och röda fält. 1) fastigheten Halmen 1, 2) befintlig bebyggelse längs Gräsgatan, 3) kolonilottsområdet i Eriksdalslunden, värdekärna i riksintresset för kulturmiljövården.



Utsnitt ur planmosaikens med ungefärligt planområde inom röd streckad linje.

Gällande detaljplaner

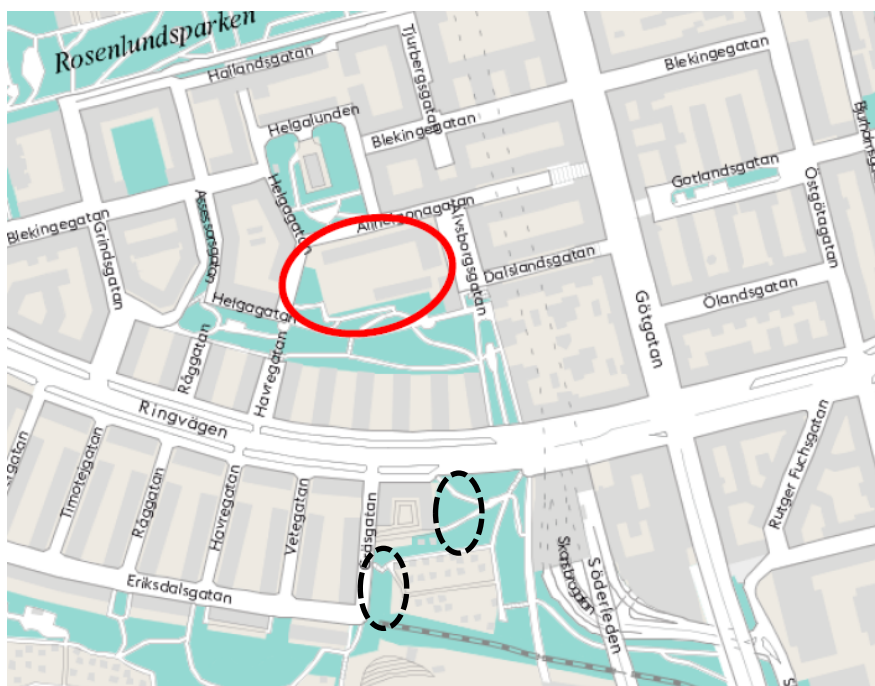
Föreslaget planområde ligger inom två gällande detaljplaner:

1. För det sydvästra delområdet gäller Pl 5931A Eriksdalsbadet med mera, som huvudsakligen innefattar det intilliggande kolonilottsområdet och Eriksdalsbadet samt tillhörande parkytor och rekreativa områden.
2. För det norra delområdet, beläget vid Ringvägen, gäller Dp 91014A Kv. Malmen med mera, som innefattar en mindre del av kolonilottsområdet, kv. Malmen 1 samt den norra delen av Eriksdalslundens park.

Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner

I närhet till föreslaget planområde pågår detaljplanearbete för van der Huff 8 med flera, dnr 2017-06896. Planens syfte är att skapa förutsättningar för ett bostadshus med cirka 50 bostäder längs med Helgagatan, och att möjliggöra att skolgården underbyggs med parkeringsgarage. Nuvarande parkering omvandlas till en grön mångfunktionell yta för skolgård och rekreation. Lokaler för förskola och centrumanvändning tillskapas också. Funktionerna runt Tjurbergsparken utvecklas med avsikt att göra parken mer levande och befolkad.



Karta som visar planområdet markerat med svarta ringar samt det närbelägna planarbetet van der Huff 8 med flera, markerat med röd cirkel.

Markägförhållanden

Planområdet ligger inom del av fastigheten Södermalm 5:2, som ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet ligger inom ett av översiktsplanens utpekade områden för omvandling till blandad stadsbebyggelse. För Södermalm beskriver översiktsplanen en generell möjlighet till stadsutveckling inom befintlig kvartersstruktur, särskilt längs Ringvägen, och pekar specifikt ut Skanstull som område för en utveckling till en tät och mer mångfunktionell stadsmiljö. Översiktsplanen anger att markanvändningen inom det aktuella området kan komma att ändras helt eller delvis.

Program

Föreslagna platser är belägna inom området för Program för Södra Skanstull, dnr 2009-04719. Ett av syftena med programmet är att minska barriärerna och skapa bättre kopplingar mellan norr och söder. I programsamrådsförslaget bedömde kontoret att Eriksdalslunden är ett viktigt visuellt samband mellan Tjurbergsparken och Årstaviken och hela platsen föreslogs att behållas som parkmark. Programmet är inte möjligt att genomföra på grund av nya förutsättningar. I samband med detta har aktuell plats lokaliserats som lämplig att pröva för vård- och omsorgsboende.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom vad som kategoriseras som ”stenstadens krans” och innefattar de områden just utanför stenstadens rutnätsplan som kom att utvecklas från 1930-talet och framåt. Ett medvetet förhållningssätt till naturlandskap blev karaktäristiskt för stadsdelarna i stenstadens krans, där även närheten till vattnet ofta blev en viktig aspekt. Kring det aktuella området återfinns såväl byggnader som strukturer typiska för denna kategori av arkitektonisk miljö, där den modernistiska bebyggelsen längs Gräsgatan och Ringvägen samt dess närhet till Eriksdalslundens mer lantliga parklandskap utmärker platsen. Vägledning för utveckling i stenstadens krans ska ske med utgångspunkt från gatornas och byggnadernas anpassning till terrängen samt det medvetna och tydliga förhållandet mellan bebyggelse och naturlandskap. Vidare ska komplement ta tillvara och utveckla den gröna karaktären i området samt beakta de befintliga husens volym, proportioner och takformer.

Riksintressen

Platsen för föreslaget planområde ingår i riksintresset för kulturmiljövården *Stockholms innerstad med Djurgården*.

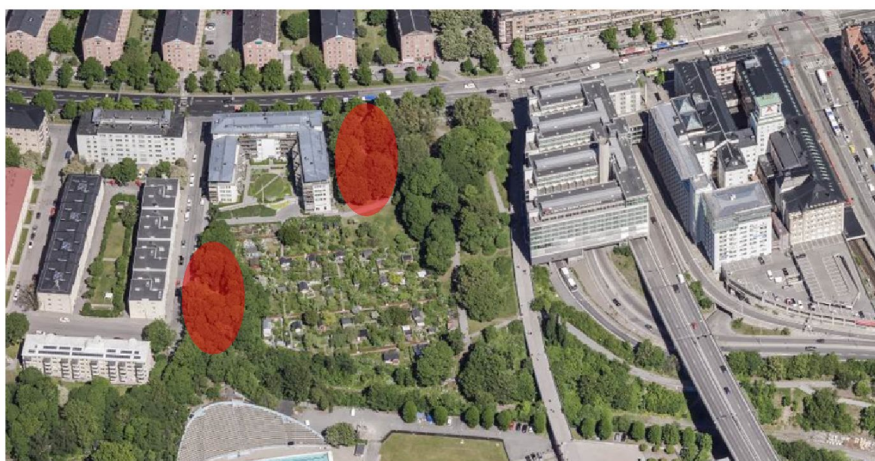
Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning till Blomsterfonden den 16 december 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger i ett gränssnitt mellan Södermalms täta stadsmiljö med bebyggelse huvudsakligen från 1900-talets mitt, där den funktionalistiska arkitekturen längs Gräsgatan och Ringvägen är signifikant, och Eriksdalslundens gröna park- och kolonilottsområden, där Eriksdalsbadet ligger strax söderut. Åt öster ligger Skanstull, med sitt högintensiva trafikrum och sammanhållna kvartersstadstruktur – ett centrum i detta läge i staden. Planområdet ingår i den bebyggelsefront som möter Årstaviken från norr.



Flygfoto över platsen med omgivning. Ungefärligt läge för planområdet anges med röda ovaler. Skanstull syns till höger i bild, Ringvägen i bildens överkant och Eriksdalsbadet i underkant.



Foto över delområde längs Ringvägen från söder. I bakgrunden syns Ringvägen med bebyggelse på andra sidan gatan. Till vänster i bild skimtar fastigheten Halmen 1.



Foto över delområde längs Gräsgatan från öster. I bakgrunden syns befintlig bebyggelse längs Gräsgatan och i förgrunden den slänt som utgör förslaget delområde för utveckling.

Kulturmiljö

Aktuellt område ingår i riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. Lokalt återfinns flertalet miljöer med större kulturmiljömässiga värden och av olika karaktär. Längs Gräsgatan finns en utpräglad funktionalistisk arkitektonisk kontext i förhållandevis låg skala och med tidsenliga fasadstrukturer och materialitet. I det intilliggande grönområdet Eriksdalslunden finns ett för Södermalm typiskt kolonilottsområde med höga kulturmiljövärden, vilket är en del av Eriksdalslundens koloniträdgårdsförening med struktur och byggnader från 1900-talets början. Kolonilottsområdet är värdebärande uttryck för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården avseende det tidiga 1900-talets socialpolitiska stadsbyggande. Enligt Stadsmuseets klassificering har befintlig bebyggelse väster om Gräsgatan grön klass: Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Befintlig bebyggelse längs Ringvägens norra sida ges gul klass: Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Karta över kulturhistorisk klassificering. Aktuellt ungefärligt planområde illustreras med röda ellipser.



Funktionalistisk bebyggelse på motsatt sida Gräsgatan från föreslaget planområde.



Befintlig bebyggelse längs Ringvägens norra sida.

Trafik och kollektivtrafik

Föreslagna lägen för exploatering ligger i direkt anslutning till Ringvägen respektive Gräsgatan. Platsen har i dag mycket goda förutsättningar avseende kollektivtrafik, med närhet till flera busslinjer och till tunnelbanan vid station Skanstull.

Miljö- och vattenfrågor

Planområdet ligger på vad som i dag är parkmark och då parken funnits under längre tid är befintliga träd gamla och uppväxta. Dessa trädets biologiska status och ekologiska värde ska utredas under planarbetet.

Föreslagna platser för exploatering ligger i en slänt där avrinning av dagvatten sker söderut genom parken, ut mot Eriksdalsbadet och Årstaviken.

Närheten till Ringvägens gatumiljö med höga trafikhalter kommer att innebära förutsättningar avseende luftkvalitet och trafikbuller som ska studeras och omhändertas i planarbetet.

Service, idrott och kultur

Planområdet är beläget i Stockholms innerstad där god tillgång till service och kultur finns, i och med närheten till Skanstull. Vidare gör den direkta närheten till Eriksdalsbadet, med tillhörande områden och verksamheter, förutsättningarna för idrottsutövning synnerligen goda i området.

Planförslaget

Föreslagen detaljplan avser att möjliggöra en ändrad markanvändning inom två delområden längs Gräsgatan och längs Ringvägen, där befintlig parkmark tas i anspråk i syfte att möjliggöra två byggnader innehållande sammanlagt cirka 100 bostäder, varav cirka 55 vård- och omsorgsboenden samt cirka 45 seniorbostäder, med publika lokaler i bottenvåningarna mot allmän plats. Byggrätternas läge ska studeras inom ramen för planarbetet, men avses ligga inom två möjliga delområden.



Karta som visar planområdets ungefärliga avgränsning (röd streckad markering) och läge.

Utifrån planområdets läge, som bland annat förutsätter exploatering av parkmark, ska avsedda byggrätter utvecklas med särskild hänsyn avseende volymhantering och arkitektonisk kvalitet. I utformningen av byggnaderna ska höjder i den befintliga byggda miljön beaktas, varför cirka tre till fyra våningar i läget vid Gräsgatan respektive

cirka sex våningar i läget vid Ringvägen är förutsättningar i kommande utformningsarbete. Avseende byggnadernas gestalt ska den arkitektoniska idén spegla den befintliga miljöns karaktärer, såväl dess olika arkitektoniska kontexter vid Ringvägen och Gräsgatan som det värdefulla gröna parkrum i vilka de placeras. Den begränsade mängd parkering som föreslagna vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder medför avses bli tillgodosedd inom kvartersmark.

Förhållandet till riksintresset och dess relevanta specifika uttryck är en viktig fråga att studera under planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att cirka 100 nya vård- och omsorgsbostäder samt seniorboenden föreslås. Inom stadsdelen finns stora behov av fler vård- och omsorgsboenden. Planområdet ligger i ett centralt läge och har närhet till större grönområden för rekreation.

Näringsliv

Planerat vård- och omsorgsboende tillskapar arbetsplatser i området och tillsammans med en utveckling innehållande publika lokaler i bottenvåningar bidrar planförslaget positivt till Stockholms näringsliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Den föreslagna bebyggelsen tar parkmark i anspråk i en kulturhistoriskt värdefull miljö av riksintresse. Detaljplanen ska syfta till att minimera eventuella negativa konsekvenser på kulturmiljön i stort, eliminera risken för eventuell skada på riksintresset och söka sätt att där det är möjligt stödja och förstärka värden med koppling till platsens kulturmiljövärden.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Tillskottet av nya vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder i centrala Stockholm bidrar positivt till målet om en socialt sammanhållen stad, där även äldre och sjuka människor tillåts bo i detta läge i staden.

Trygghet

Då ett vård- och omsorgsboende inte bara medför bostäder, utan även arbetsplatser som är aktiva dygnet runt, ökar aktiviteten på dygnets alla timmar i området, i synnerhet med överblick över

parken, vilket kan anses bidra positivt till den lokala tryggheten i området.

Jämställdhet

En komplettering av ny bebyggelse där äldre och sjuka människor kan bo kvar i centrala Stockholm är att se som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

Trafik och mobilitet

Den begränsade mängd parkering som föreslagna vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder medför avses bli tillgodosedd inom kvartersmark.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Föreslagen exploatering får konsekvenser på den befintliga byggda miljön, särskilt längs den arkitektoniskt särpräglade bebyggelsen längs Gräsgatan, vilket ska beaktas i det kommande planarbetet. Vidare tar förslaget parkmark i anspråk, med både rumsliga och karaktärsrässiga konsekvenser för det offentliga rummet runt Eriksdalslunden. Hur dessa konsekvenser artar sig och hanteras är centrala frågor i det kommande planarbetet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Då planförslaget tar befintlig parkmark i anspråk, kan förslaget antas ha negativ påverkan på möjligheten till rekreation i området.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslagets utgångspunkt, att bebygga parkmark, innebär som direkt konsekvens att gröna ytor och träd ersätts av bebyggelse. Vidare innebär det att bebyggelsen mellan Södermalm och Årstaviken ökar, och den gröna kopplingen mellan stad och vatten riskerar att försvagas lokalt. Hur dessa konsekvenser hanteras är centrala frågor i det kommande planarbetet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Det är viktigt att i planarbetet studera eventuell påverkan på ekologiska värden samt vilka eventuella kompensationsåtgärder som krävs för att bidra till ekosystemtjänster inom området. Planområdet är bullerstört från Ringvägen. En bullerutredning ska tas fram under planprocessen för att klargöra förutsättningarna och visa att gällande bullernivåer klaras.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele med mera.

Planprocess

Process

Planarbetet är avsett att bedrivas med utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Den primära aspekten där planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan bedöms vara påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. Skulle något annat visa sig under planprocessen görs ett nytt ställningstagande.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan ska inhämtas från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller uppdagas nya omständigheter som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan.

Start-PM	december 2021
Samråd	februari 2023
Granskning	december 2023
Antagande	april 2024

Planavtal

Planavtal ska tecknas med markanvisad byggaktör för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling som innebär ett tillskott av vård- och omsorgsboenden samt seniorbostäder på Södermalm både vad gäller dess betydelse för Stockholms bostadsmål och vad gäller de positiva konsekvenserna ur sociala perspektiv. Samtidigt ser kontoret risker för negativa konsekvenser, avseende kulturmiljö, ekologi och rekreation kopplat till ianspråktagande av parkmark för ny bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att förslagets potentiella fördelar kan överväga dess negativa konsekvenser om den nya bebyggelsens placering och utformning tas fram med stor hänsyn till ovannämnda aspekter.

Platsens komplexa förutsättningar kommer under planprocessen att behöva utredas och bestämma utgångspunkterna för bland annat vilken omfattning av ny bebyggelse som är lämplig.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT