

**Handläggare**  
William Stepp  
Telefon 08-508 27 508Till  
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av Sommaren  
10 med mera i Södermalm (vårdboende med  
cirka 90 platser och trygghetsboende med cirka  
30 lägenheter)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
AvdelningschefAnna Lina Axelsson  
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten för kompletterande volymer intill befintlig byggnad Hovings malmgård inom fastigheten Sommaren 10 och omgivande parkmark på Södermalm.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt till fler särskilda boenden för äldre på Södermalm. I en växande stad är en mångfald av boendeformer samt vårdande institutioner viktiga beståndsdelar.

Platsen som helhet och den blåklassade malmgården innehar särskilt kulturhistoriskt värde. Planarbetets huvuduppgift är att klargöra möjligheterna för fler byggnader på platsen och förslagets konsekvenser. Kontoret bedömer att planförslaget genom bearbetning har förutsättningar att skapa en attraktiv och trygg plats som kan bidra till en sammanhängande och växande stad. Planarbetet behöver utöver buller- och skyfallshantering särskilt studera tillkommande bebyggelses påverkan på stadsbilden, riksintresset och läsbarheten av de kulturhistoriska värdena på platsen. Planarbetet avses att bedrivas genom utökat förfarande då förslaget strider mot förhållningssätt i översiktsplanen gällande riksintresse för kulturmiljövården.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

## UTLÅTANDE

## Syfte

Detaljplanearbetets syfte är att utreda förutsättningarna för en utveckling av aktuell fastighet och omgivande parkmark med tillkommande bebyggelse innehållande vårdboende och trygghetsboende. Nya byggnader ska placeras och utformas med utgångspunkt från områdets kulturhistoriska värde.

## Bakgrund

## Plandata

Planområdet innefattar fastigheten Sommaren 10 samt delar av omgivande parkmark på fastigheten Södermalm 11:23. I väster avgränsas planområdet av Tegelviksgatan och i söder av Alsnögatan. I öster möter planområdet fastigheten Sommaren 11. Den aktuella fastigheten domineras av Hovings malmgård med omgivande grönområden. Mot Sommaren 10 går ett allmänt tillgängligt gång- och cykelstråk.



Orienteringskarta som visar ungefärligt planområde (röd cirkel).

# Gällande detaljplan

För området gäller Dp 91044 som fått laga kraft 1996. Planen anger användning kulturresevat för fastigheten Sommaren 10 och omgivande ytor allmän plats park eller gata. Byggnaden är försedd med rivningsförbud och byggnaden får till sin exteriör inte förändras eller förvanskas. Inga åtgärder får heller göras som ändrar ursprunglig stomme eller äldre planlösning och äldre fast inredning. Därutöver ska byggnaden underhållas med traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Ingen genomförandetid återstår.

#### Pågående detaljplaner i området

Det finns inga pågående planarbeten i närområdet. Genomförandet av detaljplan för kv. Persikan 5 med mera, dnr 2013-01783, pågår i närheten till aktuellt planområde.

#### Markägoförhållande

Fastigheten Sommaren 10 ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Einar Mattsson AB. Fastigheten Södermalm 11:23 ägs av Stockholms stad.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

En av översiktsplanens fyra utbyggnadsstrategier gör gällande att eftersom hela Stockholm växer behöver stadens alla delar utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås.

Sommaren 10 ligger inom ett område som är utpekad som ett stadsutvecklingsområde för omvandling. Norr om fastigheten ligger Masthamnen, som är ett exempel på en plats med stor omvandlingspotential. Folkungagatan är utpekad som ett urbant stråk, det vill säga en motortrafikled som på kort eller lång sikt omvandlas till levande stadsmiljöer.

Översiktsplanens riksintressebilaga innehåller beskrivning av stadens förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården. Förhållningsättet utgår ifrån värdet av förståelsen av stadens utveckling och den förindustriella bebyggelsen på malmarna som ett viktigt uttryck för Stockholms identitet. Det innebär i princip att äldre byggnader ska bevaras, att påbyggnader inte är lämpligt och att förtätning inte är aktuellt. Med äldre byggnader avses här byggnader uppförda under perioden 1600- till 1860-talen. Således går planförslaget emot översiktsplanens förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården.

#### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen ligger aktuellt planområdet inom stadsbyggnadskaraktären tät blandstad. I den täta blandstaden är det av vikt att utveckla stadsmiljöer med utgångspunkt från platsspecifika natur- och kulturvården i alla skalor. Detta görs bland annat genom att ta stöd i kunskap om den omgivande bebyggelsens karaktär. Bebyggelsefronter mot omgivande vattenrum, parker och grönområden ska ske samordnat utifrån en tydlig gestaltningssidé.

#### Riksintressen

Den aktuella fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, ”Stockholms innerstad med Djurgården”.

Området kan knytas till karaktäristiska miljöer som värderas som viktiga i beskrivningen av Stockholms särdrag som bland annat Åsöberget, Vitabergen, stenstadens tydliga yttre gräns, stadssilhuetten begränsade höjd, stadens front mot vattnet och Stockholms inlopp.

#### Kommunala beslut i övrigt

##### *Stockholmsförhandlingen*

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

#### Markanvisning

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

#### Nuvarande förhållanden

##### Stadsbild

Kajkanten längs Norra Hammarbyhamnen planlades i mitten av 1990-talet, med ett uttalat mål om att den tillkommande bebyggelsen skulle skapa en samverkande helhet med en samordnad arkitektonisk och materialmässig utformning. Syftet var att bilda en tydlig samverkande front i likhet med övrig bebyggelse längs innerstadens vattenrum. Längs kajen har bostadsbebyggelsen utformade kvarter med öppning mot vattnet. Kvarteren har tydliga gavelmotiv där gavlarna givits en våning högre byggnadshöjd än kvarteret i övrigt. Norra Hammarbyhamnens kajer bildar en speciell karaktär betingad av den tidigare verksamheten. Den höga stensatta kajen har bevarats med hård markbeläggning.



*Snedbild över aktuellt område. Ungefärligt planområde markerat med röd cirkel.*

Intill aktuellt planområde pågår genomförande av kvarter Persikan som kommer påverka stadsbilden. Bebyggelseförslaget grundar sig på att länka samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm och därmed skapa en naturlig fortsättning på stenstaden. Området kommer utgöras av en tät struktur och en hög exploatering. Ny offentlig plats tillskapas i form av ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk med gångfartskaraktär som knyter samman området.

#### Kulturmiljö

Byggnaden Hovings malmgård är blåklassad av Stadsmuseet. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.



*Fasad i norr. Bild: Stockholms stad*

Malmgårdens höga kulturvärde består framför allt i dess historiska roll som malmgård och som representant för platsens industriella historia. Ytan nordväst om byggnaden är en historiskt betydelsefull del av miljön varåt också byggnadens representativa del varit vänd. Byggnadens vattennära läge har präglats av industriella faktorer med bebyggelse tätt intill.



*Fasad i söder. Bild: Stockholms stad*

Byggnadshistoriska värden finns knutna till 1770-talsbyggnadens konstruktion och bevarade byggnadsdelar såsom golv, stuckaturer och snickerier (foder, paneler och dörrar). Det finns även historiska värden knutna till trädgården där växtmaterial som överlevt från äldre skeden förmedlar kunskap.

Estetiska värden finns knutna till byggnadens representativa 1700-talskaraktär primärt vid dess nordvästra fasad och parkrum. De autentiska 1700-talsrummen förmedlar även tydliga estetiska värden.

#### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs via Alsnögatan och nordost om planområdet når cykelstråk längs Folkungagatan. Stomlinjebussar trafikerar i nära anslutning till planområdet. Byggnationen av ny tunnelbana med stationer vid Sofia och Hammarby kanal/Katarina Bangata utgör närmsta tunnelbanestationer. Saltsjöbanan har en station vid Henriksdal cirka 600 meter från planområdet.

#### Miljö

Malmgårdens tillhörande park är en del av ett grönt stråk som sträcker sig i en förlängning nordväst i form av Åsöberget. Hela fastigheten sluttar uppåt mot norr där höjdskillnaden tas upp av stenmurar.



*Stenmur mot Tegelviksgatan i norra delen av fastigheten. Bild: Stockholms stad*

Trädbeståndet i trädgården består av äldre fruktträd och ett stort och kraftigt gullregn. I dess norra del växer en mycket kraftig och gammal ek med en diameter om cirka 150 centimeter. Trädvegetationen inklusive den stora eken bedöms av länsstyrelsen som skyddsvärd. I områdets ytterkanter växer bestånd av alm, ask och lind.



*Ek norr om Hovings malmgård. Bild: Stockholms stad*

#### Vattenfrågor

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Dagvatten från området leds till vattenförekomsten Strömmen.



*Flödesvägar och instängda områden enligt stadens skyfallsmodell. Gula områden norr och söder om Hovings malmgård innebär risk för översvämning vid kraftiga regn. I övrigt sluttar marken mot Hammarby kanal.*

#### Buller

Området utsätts för relativt höga bullernivåer mot Folkungagatan och till viss del från Tegelviksgatan och kommer utredas vidare under planarbetet.

#### Strandskydd

Vid ny planläggning återinträder det generella strandskyddet varför det kan bli aktuellt att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet. För ett upphävande krävs att själva upphävandet inte strider mot strandskyddets syften och att det föreligger skäl angivna i miljöbalken kapitel 7, § 18 c–d.

#### Riskfrågor

Området har tidigare utgjort industrimark (Liljeholmens stearinfabrik) varför undersökning och eventuell sanering kan bli aktuell. Delar av markområdet i söder utgörs av fyllnadsmassor med okänt ursprung. Marken består i övrigt i stora delar av lera. I samband med grundförstärkningsåtgärder utfördes prover i mark där det konstaterats halter över de godkända för föreslagen användning. Med tanke på trafikering på Folkungagatan kommer luftkvaliteten behöva studeras närmare.

#### Service, idrott och kultur

I närområdet ligger Sofia skola samt ett flertal förskolor. Skolan har cirka 800 elever i årskurs F till 9. På förskolorna i området går cirka 520 barn. Restauranger och andra kommersiella verksamheter finns främst längs Tegelviksgatan. I samband med kommande utbyggnad i området kommer utbudet av kommersiella verksamheter sannolikt öka.

### Teknisk försörjning

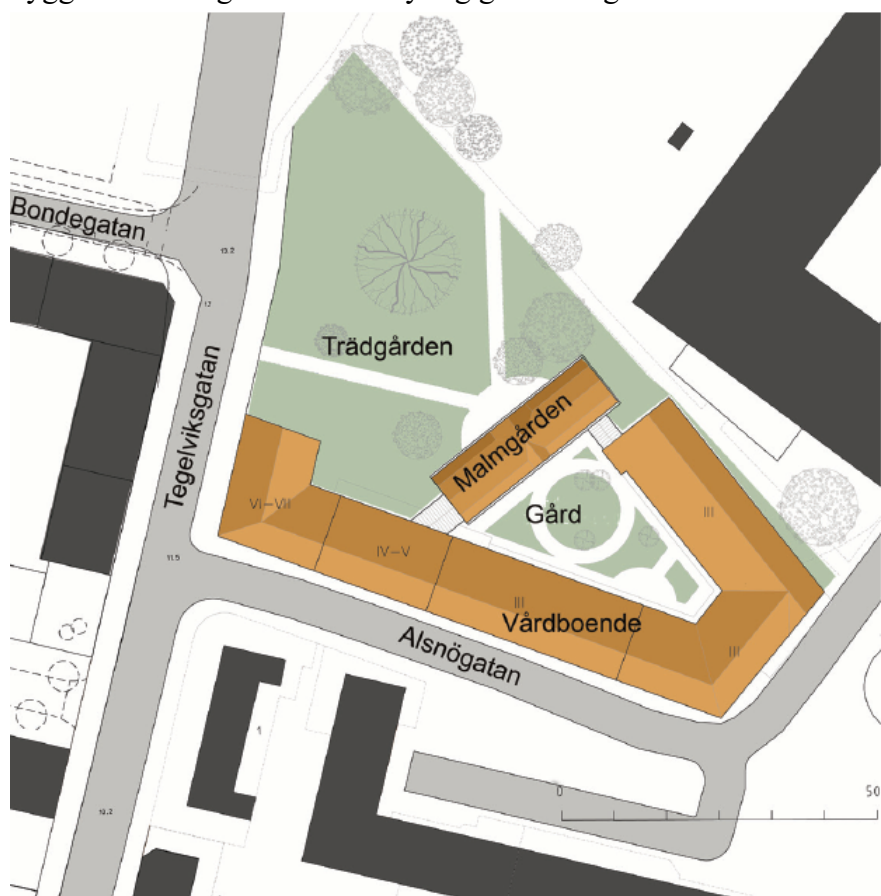
Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp med mera.

### Planförslaget

Tomträttsinnehavaren önskar i en detaljplaneprocess studera möjligheten att utveckla aktuell fastighet samt delar av parkytan i direkt anslutning med nya byggnadsvolymer. Förslaget avser vårdboende om cirka 90 platser samt trygghetsboende om cirka 30 lägenheter.

Platsen utgör i dag en värdefull kulturmiljö och nya tillskott till platsen ska studeras och vägas mot påverkan på den kulturhistoriska läsbarheten.

Planarbetet ska inledas med en analys med särskild inriktning på kulturmiljön som tydliggör förutsättningar för kommande bebyggelse. Utifrån bedömningen ska förutsättningar för planarbetet preciseras. Placering, volym samt i förlängningen utformning ska studeras nogsamt i förhållande till närliggande bebyggelse, kulturmiljö och stadsbild. Huvudsaklig inriktning ska med omsorg väljas med utgångspunkt från stadens byggnadsordning och med en tydlig gestaltningsidé.



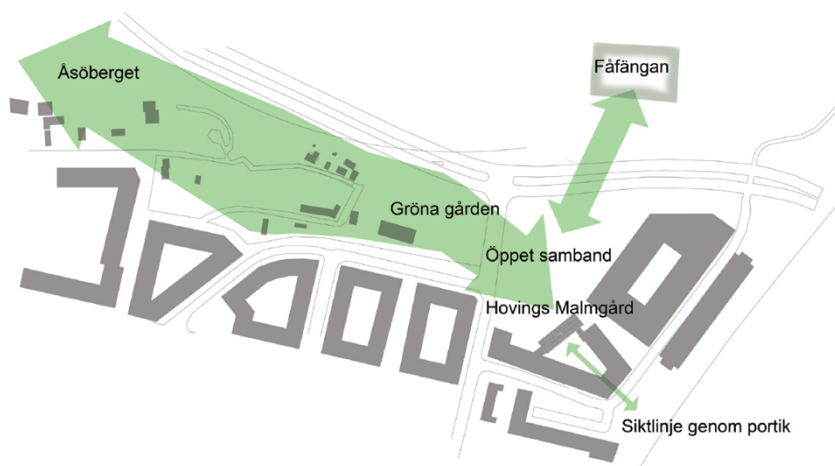
Föreslagen exploatering på platsen. Illustration: AIX

Som utgångspunkt i planarbetet finns tomträttsinnehavarens förslag. Vård- och trygghetsboende föreslås i byggnader placerade längs Alsnögatan samt på malmgårdens södra sida. Byggnaderna om tre till åtta våningar beskrivs bidra med stadsmässighet längs gatan och det högre våningsantalet placeras mot kv. Persikan/Tegelviksvägen i norr. Byggnadernas placering motiveras till viss del av tidigare industribyggnaders placering i anslutning till malmgården. Mellan malmgården och nya byggnader föreslås en ny innergård som genom en portik ges visuell koppling till vattnet och promenadstråk utefter Hammarby kanal.



*Fotografi på förslaget i fysisk modell. Nya byggnader föreslås trappas ned mot promenadstråk och kaj. Bild: sökanden*

Malmgårdens trädgård i norr bevarar det gröna stråket från Åsöberget och knyter visuellt an till malmgårdarnas ursprungliga funktion med odling och fruktträdgårdar. Förslaget möjliggör samnyttjande, tillgänglighetsanpassning och kommunikation mellan malmgården och de nya byggnaderna. Kommunikation mellan de nya byggnaderna och malmgården föreslås ske med förbindelselänkar. Malmgården och vårdboendet kan enligt förslaget även inrymma kommersiella lokaler för allmänheten och en förskola.



*Illustration av gröna förbindelser mellan malmgårdens trädgård och samband norrut. Illustration: sökanden*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Planförslaget kommer att bidra med cirka 90 nya platser inom vårdboende och cirka 30 lägenheter i trygghetsboende i ett attraktivt läge på Södermalm.

#### Näringsliv och kompetensförsörjning

Ett vårdboende på platsen bidrar med fler arbetsplatser till Södermalm.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen anpassar sig i skala och utformning till fastighetens bebyggelse och kulturmiljö. En förutsättning är att hänsyn tas till de kulturhistoriska värdena. Kulturförvaltningens stadsutvecklingsenhet bedömer att det är omöjligt att bebygga fastigheten ytterligare utan att skada de höga kulturhistoriska värdena som platsen och byggnaden förmedlar.

### En sammanhängande stad

#### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget kan möjliggöra att stärkta kopplingar, stråk och nya mötesplatser kan tillkomma i och omkring planområdet vilket är positivt på denna del av Södermalm och bidrar till en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och att människor möts.

#### Trafik och mobilitet

Det är av vikt att befintligt gång- och cykelstråk genom fastigheten bevaras eller omformas för att fortsatt utgöra en gen koppling genom området.

**Trygghet**

Tillskott av bostäder och vårdinrättning med bemanning bedöms kunna bidra till ökad trygghet i området.

**Jämställdhet**

En större mångfald av funktioner i befintliga och nya byggnader bedöms kunna bidra till en mer jämställd stadsdel.

**God offentlig miljö****Arkitektur och gestaltning**

Förslagets arkitektur kommer att särskilt belysas i planarbetet. I den täta blandstaden är det av vikt att utveckla stadsmiljöer med utgångspunkt från platsspecifika natur- och kulturvärden i alla skalor.

**En klimatsmart och tålig stad****Grön och vattennära stad**

Planförslaget innebär ianspråktagande av parkmark. Förslaget bedöms kunna bidra till en attraktiv stadsmiljö i anslutning till vattnet. Delar av planområdet är i dag instängt och riskerar översvämmas vid kraftiga regn. En utveckling av fastigheten kan minska risken för översvämningar genom att tillskapa fördröjningssteg och sekundära avrinningsvägar genom höjdsättning. Under planarbetet kommer det att utredas hur bland annat ekosystemtjänster kan nyttjas.

**Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Platsen bedöms kunna möjliggöra goda boendemiljöer. Föroreningssituationen behöver tidigt klarläggas liksom möjligheterna att innehålla gällande riktlinjer gällande buller och luftkvalitet.

**Teknisk försörjning**

Eventuell omplacering av ledningar och elnätsstation kommer att studeras under planarbetet.

**Planprocess****Process**

Planarbetet avses att bedrivas genom utökat förfarande då förslaget strider mot förhållningssätt i översiktsplanen gällande riksintresse för kulturmiljövården.

Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer i detta skede att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Ställningstagandet kan komma att ändras under planarbetet. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Samråd	november 2022
Granskning	augusti 2023
Antagande (Stadsbyggnadsnämnden)	november 2023

Tidplanen förutsätter att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter som inte kunnat förutses.

### **Planavtal**

Planavtal ska tecknas med Einar Mattson AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt till fler särskilda boenden för äldre på Södermalm. I en växande stad är en mångfald av boendeformer samt vårdande institutioner viktiga beståndsdelar. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

Platsen som helhet och befintlig byggnad innehar särskilt kulturhistoriskt värde. Planförslaget strider mot principer angivna i översiktsplanens förhållningssätt till riksintresse för kulturmiljövården. Kommande detaljplanearbetes huvuduppgift är att klargöra möjligheterna för fler byggnader på platsen och förslagets konsekvenser. Kontoret bedömer att förslaget genom bearbetning har förutsättningar att skapa en attraktiv och trygg plats som kan bidra till en sammanhängande och växande stad.

Inom planarbetet kommer frågor gällande buller och föroreningsituationen studeras. Därutöver visar stadens översiktliga skyfallskartering att även avrinningsvägar vid kraftiga regn behöver hanteras. Vid ny planläggning inträder det generella strandskyddet varför en ny planläggning innebär att strandskyddet behöver upphävas för delar om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT