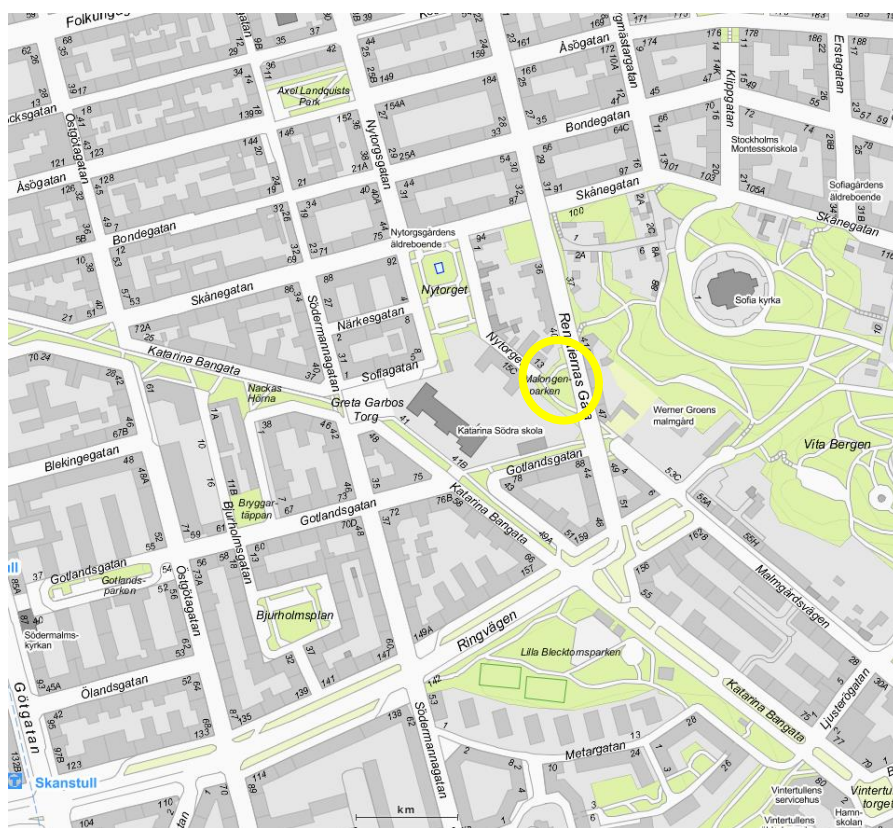


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 8:1, Malongenparken i stadsdelen Södermalm i Stockholm, S-Dp 2016-04114



Stadsbyggnadskontoret

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

Planens syfte och huvuddrag

Ny detaljplan för Södermalm 8:1 syftar till att möjliggöra ett bostadshus (med ca 20 lägenheter) i Malongenparken med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövärden kan värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning. Planen syftar även till att skapa en attraktiv offentlig miljö i form av ett nytt parktorg. Det är viktigt att byggnaden bidrar till stadslivet med en publik bottenvåning (utan bostäder) med en hög rumshöjd och stor genomsiktlighet som förhåller sig till parktorget. Det är även viktigt med entréer mot både Renstiernas gata och parktorget. För att hålla parktorget publikt ska den publika lokalen ha en stark koppling till torget. Därför ska inga bostadsentréer läggas mot parktorget då detta riskerar att skapa en zon runt bostadsentréerna på parktorget som kan upplevas som något privat, som att den ytan tillhör bostäderna. En bostadsentré i det läget kan även göra det svårare att ordna en eventuell uteservering på parktorget.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd 13 feb – 27 mars 2018

Granskning – 3:e kvartalet 2018

Antagande – 4: kvartalet 2018

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	9
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	10
Landskapsbild/stadsbild	10
Kultuhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig och kommersiell service	11
Kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Störningar och risker	13
Planförslag	15
Ny bebyggelse	15
Parkorg	20
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	24
Konsekvenser	25
Behovsbedömning	25
Naturmiljö	25
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Landskapsbild/ stadsbild	26
Kultuhistoriskt värdefull miljö	27
Störningar och risker	28
Ljusförhållanden	30
Barnkonsekvenser	31
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	33
Genomförandetid	34

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöanalys Kvarteret Bondeson Större (Tyréns AB, 2016-03-10)*
- *Renstiernas gata, kv Bondesson större – Spridningsberäkningar för halter av partiklar och kvävedioxid (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2017-09-06)*
- *Kv. Malongen, Renstiernas gata i Stockholm – Trafikbullerutredning (Realistic Form Noise AB, 2017-10-05)*
- *Dagvattentredning, Malongen, Renstiernas gata, Stockholm (WRS AB, 2017-10-16)*
- *Naturvärdesinventering vid Renstiernas gata, Södermalm 2017 (Calluna, 2017-10-31)*
- *Malongen Trafikutredning (Tyréns AB, 2017-11-06)*
- *Antikvarisk konsekvensanalys av nybyggnadsförslag i södra delen av kvarteret Bondeson Större, kallad Malongenparken, Södermalm, Stockholm (Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2017-12-10)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Sophia Norrman Winter, stadsplanerare, Sanna Norrby och Maria Falkö, kartingenjörer, och Max Goldstein och Tove Dåderman, plankonsulter på Landskapslaget AB. Lantmätare är Björn de Maré. Medverkande på Exploateringskontoret är Christina Winberg, projektledare, Christian Karlsson, landskapsarkitekt, Olga Ekblom, trafikplanerare, och Erika Nordberg, byggprojektledare. Landskapsarkitekter åt Exploateringskontoret har varit LAND Arkitektur AB genom Sofia Nylén och Camilla Doms.

Medverkande byggaktör har varit Byggnadsfirman Erik Wallin genom Erik Wallin och Axel Löfdahl. Byggaktörens arkitekt har varit Belatchew Arkitekter, genom Rahel Belatchew, Laure Métivier och Therese Alston.

Planens syfte och huvuddrag

Ny detaljplan för Södermalm 8:1 syftar till att möjliggöra ett bostadshus (med ca 20 lägenheter) i Malongenparken med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövärden kan värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning. Planen syftar även till att skapa en attraktiv offentlig miljö i form av ett nytt parktorg. Det är viktigt att byggnaden bidrar till stadslivet med en publik bottenvåning (utan bostäder) med en hög rumshöjd och stor genomsiktlighet som förhåller sig till parktorget. Det är även viktigt med entréer mot både Renstiernas gata och parktorget. För att hålla parktorget publikt ska den publika lokalen ha en stark koppling till torget. Därför ska inga bostadsentréer läggas mot parktorget då detta riskerar att skapa en zon runt bostadsentréerna på parktorget som kan upplevas som något privat, som att den ytan tillhör bostäderna. En bostadsentré i det läget kan även göra det svårare att ordna en eventuell uteservering på parktorget.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 1370 kvadratmeter och utgörs av Malongenparken. Marken ägs av Stockholm stad.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens gällande översiktsplan, antagen 2010, berörs det aktuella området av strategi 1 vilket innebär att centrala Stockholm ska fortsätta att stärkas. Bebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras. Pågående markanvändning är innerstadsbebyggelse. Utveckling och förtätning ska huvudsakligen ske inom ramen för den befintliga strukturen.

Staden har arbetat med en ny översiktsplan som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 23 november 2017 och beräknas antas i kommunfullmäktige under första kvartalet 2018. Ny översiktsplan påpekar att det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter inom befintliga strukturer på Södermalm. På grund av parkbrist och ett högt besöksstryck i befintliga parker är det viktigt att bevara och att ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg. På Södermalm anläggs två nya tunnelbanestationer och lägena kan utvecklas som nya knutpunkter.

Parkplan Södermalm

I parkplanen för Södermalm från 2009 beskrivs befintlig park på fastigheten som liten och anonym med låga vistelsevärden. I parkplanen föreslås att parken ska kunna vara en träffpunkt för områdets hundägare, vilket den också fungerar som idag.

Detaljplan

Området ingår i detaljplan Dp 7995 (1988) som för planområdet anger marken som park.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2015-12-10 om en markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin Byggnads AB (DNR E2015-03271).

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och skyddas enligt 4 kap. 6§ miljöbalken.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Befintlig parkmark inom planområdet består av grus och klippta gräsytor med asfalterade gångvägar. Parken fungerar som hundrastgård och är till stor del stängslat samt inramat med häckplantering mot Renstiernas gata och ett antal större träd.

Naturvärden

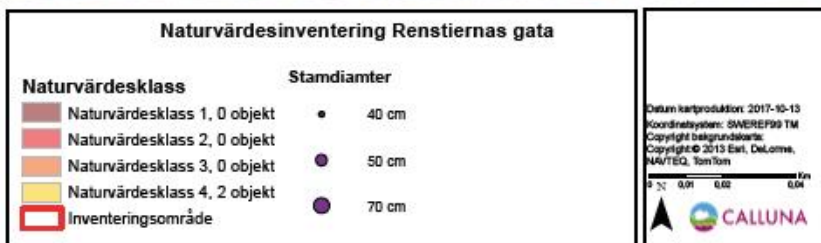
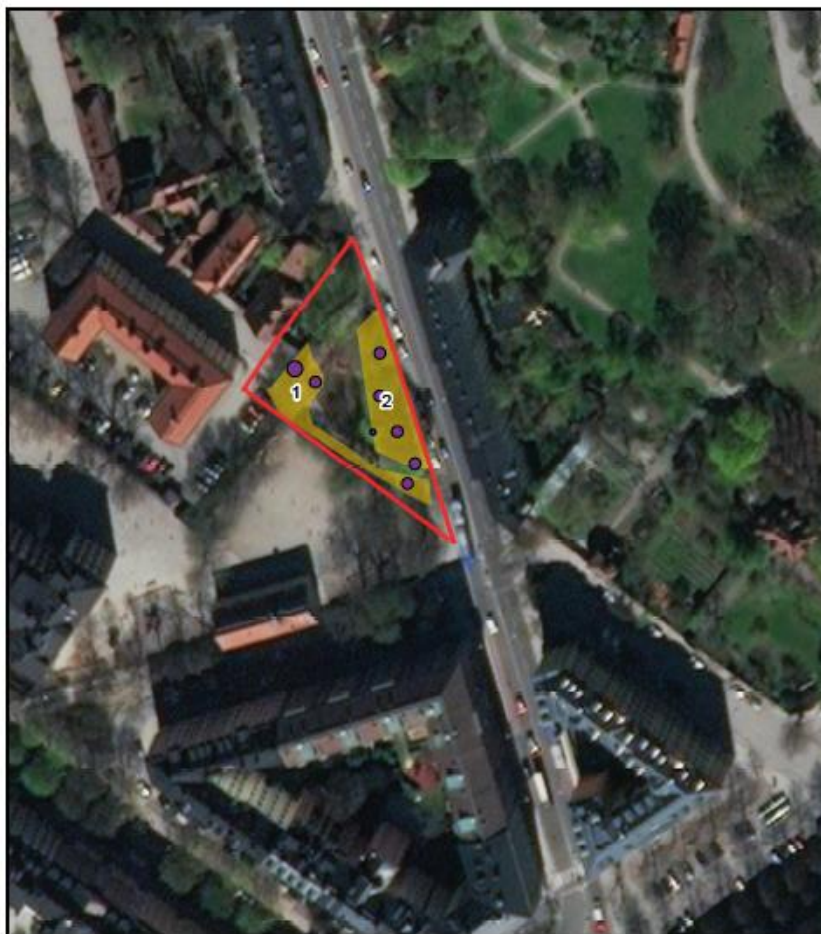
Calluna AB har utfört en naturvärdesinventering för planområdet. Vid inventeringen avgränsades totalt två naturvärdesobjekt, båda med visst naturvärde (naturvärdesklass 4, den lägsta naturvärdesklassen).

Det första naturvärdesobjektet beskrivs i Callunas inventering som medelålders lönn, pil och körsbär. I buskskiktet finns fläder, oxbär och syrén. I fältskiktet klippt gräs men mest bar mark. I detta objekt finns ett träd som står inom hundrastgården, en hästkastanj.

Det andra naturvärdesobjektet beskrivs i Callunas inventering som triviallövskog med medelålders och unga lönnar samt buskskikt med syrén. I fältskiktet finns det lite gräs men bar mark dominerar. I detta objekt finns det bara ett träd som står inom hundrastgården, en lönn.

Motiveringen för de båda naturvärdesklassade objekten är att blommande träd och buskar är bra för insekter och fåglar.

Under inventeringen registrerades en äldre pil med stamomfång om cirka 70 centimeter som värdeelement, tillsammans med 7 andra träd (lönnar, pil och hästkastanj) med potential att utveckla naturvärden inom en snar framtid. Vid Callunas inventering noterades inga naturvårdsarter, och vid utsök från Analysportalen fanns inga rapporterade naturvårdsarter i området.



Kartan visar inventeringsområdet med resultaten från naturvärdesinventering där naturvärdesobjekten och deras naturvärdesklass framgår. Träd med stamdiameter på 70 cm eller över definieras som värdeelement.

Rekreation

Planområdet omfattar Malongenparken som idag har en funktion som hundrastgård och träffpunkt för områdets hundägare.

Öster om Renstiernas gata ligger områdets största park, Vitabergsparken, som har ett högt besöksstryck och ett stort antal sociala värden. Vitabergsparken är en välbesökt oas som utnyttjas flitigt av många grupper, särskilt vår- och sommartid. Även vintertid besöks parken flitigt för promenader, hundrastning, lek, skid- och pulkaåkning. Norr om planområdet ligger Nytorget som

är en park i två delar, en vistelsedel och en lekpark. Parken har ett mycket hårt besöksstryck under vår- och sommartid.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdets norra delar ligger enligt jordartskartering från SGU på en grund av urberg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Den södra delen av planområdet ligger på ett underliggande lager av lera och silt med fyllnadsmassor.

Ledningar

Inom planområdet har Stockholm vatten och Fortum Värme ledningar som ska beaktas.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggherren ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Översvämningsrisken inom planområdet bedöms som låg enligt modellerad risk vid ett 100-årsregn, dock med ett antal punkter som ligger i riskzonen. Utanför planområdet, vid Katarina Södras skolgård, finns en större lågpunkt som har hög risk för översvämning vid ett 100-årsregn.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattnet avleds troligen via det kommunala dagvattennätet till Hammarby sjö, som är en del av vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Enligt VISS november 2017 har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Hammarby sjö har för höga halter av kväve och fosfor, samt för höga halter av bly och kadmium i sedimentet. Dessutom är halterna av koppar och kvicksilver höga och krom och nickel måttligt höga i ytsedimentet. Hammarby sjö har också för höga PAH-halter och dessutom höga halter av zink i ytsedimentet.

Sammanfattningsvis är det viktigast att undvika ökad belastning av kväve, fosfor, kvicksilver, bly, kadmium, zink och PAH. Krom och nickel är däremot inte lika viktiga att ta hänsyn till i detta fall.

Dagvatten

Markens lutning indikerar att det mesta av dagvattnet som inte infiltreras direkt i befintlig grusyta och trädplanteringar rinner till gräsytan på andra sidan cykelvägen.

Planområdets norra del ligger på en urbergsgrund med morän, varför infiltration av dagvatten i underliggande mark i denna del kan antas vara låg.

Det finns en dagvattenbrunn i närhet till planområdets södra hörn, men flödet till denna är sannolikt låg från planområdet med tanke på områdets lutning och markegenskaper.

Landskapsbild/stadsbild

Området lutar söderut längs med Renstiernas gata och präglas i öst av inramningar i form av slutna kvarter och bergsskärningar. Den kuperade topografin har till stor del styrt läget för parker och grönområden. I blickfånget söderut från planområdet skymtar Lilla Blecktornsparken som en grön vägg.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och kulturlandskap

En kulturmiljöanalys (Tyrens AB, 2016) finns framtagen för kvarteret Bondesonens större.

Olika tiders planeringsideal och förutsättningar går att följa i områdets fysiska strukturer. Klädesfabriken Malongen uppfördes redan på 1670-talet och står fortfarande kvar söder om Nytorget.

Till områdets värdefulla, karaktäristiska drag hör den småskaliga bebyggelsestrukturen kring Nytorget och Vitabergsparken. Stenstadens ordnade planmönster är anpassat till Vitabergsparken med vägar som följer bergets oregelbundna utbredning. Parken bildar en mjuk övergång mellan det nya och det gamla bebyggelsemönstret.

I det område som senare skulle bli Vitabergsparken låg under slutet av 1800-talet ett gytter av träkåkar där människor levde

under mycket svåra förhållanden. Renstiernas gata var tidigare en backig och småskalig gata på Vita bergen. För att möjliggöra framdragning av spårvagn så breddades och planades gatan ut till sin nuvarande form, i enlighet med Lindhagenplanen från 1866, genom bergssprängning på 1930-talet. På grund av detta delades berget upp på båda sidor om Renstiernas gata, och den kvarvarande kåkbebyggelsen hamnade högt över gatunivån på ömse sidor om gatan. Bergsprängargränd i det nordvästra hörnet av Vitabergsparken är med sina bevarade träkåkar ett nutida spår från den gamla kåkstaden. Bergsskärningen på Renstiernas gata är ett värdefullt karaktärsdrag som berättar om stadsomdaningen och anpassningen till spårvagn.

Inom planområdet finns det idag ingen bebyggelse, men marken har tidigare varit bebyggd vilket bland annat kan ses på 1885 års karta som visar dåtidens befintliga förhållanden tillsammans med planerade åtgärder att spränga ned och bredda Renstiernas gata. Från början av 1930-talet till och med slutet av 1960-talet fanns det även en bensinmack på platsen.

Planområdets nuvarande funktion som park är relativt sen då den omvandlades först efter mackens nedläggning någon gång efter 1971. Det anslutande gångstråket som följer Malmgårdsvägens tidigare sträckning är av betydelse för att förstå Nytorgets historiska koppling till Vintertullen vid Hammarsbysjö.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

På östra Södermalm och i närheten av planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor. Inom stadsdelen Södermalm finns även flera gymnasieskolor. Planområdet gränsar till Katarina Södra skola som har årskurserna F-6.

Sjukvård

Inom stadsdelen Södermalm finns ett tiotal vårdcentraler, varav den närmast belägna ligger cirka 400 meter från planområdet. På Södermalm finns det även tillgång till tandvård, sjukgymnastik, barnmorskecentraler, ungdomsmottagningar samt andra typer av vård och rehabilitering. Närmaste akutmottagning är vid Södersjukhuset, cirka två kilometer från planområdet.

Kommersiell service

I området finns god tillgång till kommersiell service, så som livsmedelsbutiker och apotek, detaljhandel, restauranger, caféer och annan service. Inom stadsdelen finns även flera biografier, museum och scener för teater och musik.

Gator och trafik**Gatunät**

Området ligger i mötet mellan det slingrande och terränganpassade vägnätet från den äldre kvarvarande kåkbebyggelsen och det sena 1800-talets reglerade rutnät. Gatustrukturen är präglad av områdets topografi med Vita bergen som en tydlig avskiljare. I öst gränsar planområdet till Renstiernas gata, som förbinder Ringvägen med Skånegatan och vidare till Folkungagatan. Västerut leder gågator vidare till Nytorget och Katarina Södra skola.

Biltrafik

Privatfordonstrafik är tillåten i båda riktningar på Renstiernas gata, med skyltad hastighet om 30 km/h. Gatan Nytorget löper utmed Nytorgets östra sida och avslutas i söder med en vändplats vid Malongenparken. Gatan Nytorget nås från Skånegatan, som idag är avstängd för biltrafik mellan Nytorget och Renstiernas gata.

Gatuparkering i området finns längst med Renstiernas gata, Skånegatan, Nytorrgsgatan och Bondegatan. På flera adresser på östra Södermalm finns det även möjlighet att hyra parkeringsplats i garage genom Stockholm Parkering.

Gång- och cykeltrafik

Längs båda sidor om Skånegatan och Renstiernas gata finns trottoarer för gående. Gångstråk leder från Malongenparken till Nytorget. Gatan Nytorget är skyltad som gågata men signalerar högre hastigheter då körbanan är bred.

En dubbelriktad cykelbana leder från Nytorget förbi Malongenparken innanför gångbanan utmed Renstiernas gata fram till korsningen Gotlandsgatan och Malmgårdsvägen. Cykelparkering finns vid Nytorget placerad utmed gatan Nytorgets västra sida, samt norr om Nytorget längs med Skånegatan.

Utförd trafikutredning (Tyréns AB, 2017) konstaterar att Renstiernas gata är utpekad som ett pendlingscykelstråk i stadens cykelplan men att den idag helt saknar cykellösning. Cyklister som ska norrut på Renstiernas gata släpps ut i blandtrafik i kurvan där Ringvägen övergår i Renstiernas gata. Detta är en osäker plats och utgör en risk för cyklister.

Kollektivtrafik

Renstiernas gata har ett separat bussfält som trafikeras av stombusslinje 3 (Karolinska sjukhuset-Södersjukhuset) samt busslinjerna 76 (Ropsten-Hammarbyhöjden) och 96 (Sickla udde-Odenplan). Inom gångavstånd från planområdet nås även busslinjerna 53, 59, 66, 71 och 93. Busshållplatser finns vid korsningarna vid Gotlandsgatan och vid Åsögatan.

Tunnelbanestationerna Skanstull och Medborgarplatsen ligger cirka en kilometers promenad från planområdet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack. Renstiernas gata har en starkare lutning längre norrut i backen, men inom planområdet är gatan relativt flack och lättillgänglig.

Störningar och risker

Förorenad mark

Det har tidigare stått en bensinmack på området, och sedan dess har marken sanerats. Fyllnadsmassorna i området är troligen pålagda efter schaktsanering. Vidare provtagningar ska dock göras.

Luft

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar av luftföroreningshalter för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) för planområdets nuläge samt noll- och utbyggnadsalternativ.

Nulägesberäkningar säger att miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för kvävedioxid, 60 µg/m³, överskrids inom planområdet längs Renstiernas gata på östra sidan men klaras på den västra. Miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärde för partiklar, 50 µg/m³, klaras inom planområdet längs Renstiernas gata medan miljömålet, 30 µg/m³, överskrids på östra sidan men klaras på den västra.

Buller

Enligt stadens bullerkartering för alla bullerkällor, väg, spår, flyg och industri utsätts delar av planområdet som ligger längst med Renstiernas gata för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 65 dBA.

Planförslag

Förslaget utgörs av ett nytt bostadshus (cirka 20 lägenheter) och ett nytt torg.



Förslag på ny bebyggelse och torg/park (Illustration Belatchew arkitekter och LAND arkitektur).

Ny bebyggelse

Den föreslagna byggnaden är tänkt att placeras på den till formen triangulära yta som markerar två större riktningar i stadsstrukturen på Södermalm: Renstiernas gata, och Nytorget, som sedan övergår i Malmgårdsvägen efter korsningen.

Båda gatorna uppvisar olika typologier och karaktärer;

- Renstiernas gata, med långsträckt och hög bebyggelse (5–6 våningar) som trappar upp enligt topografin.
- Nytorget, med låg och fristående bebyggelse längs gatan (1–3 våningar).

Den föreslagna byggnaden delas in i tre olika volymer, som trappar upp från Nytorget till Renstiernas gata. Utformningen tar upp skala och form från de befintliga gavelmotiven och tolkar in dessa i gestaltningen av den nya byggnaden.

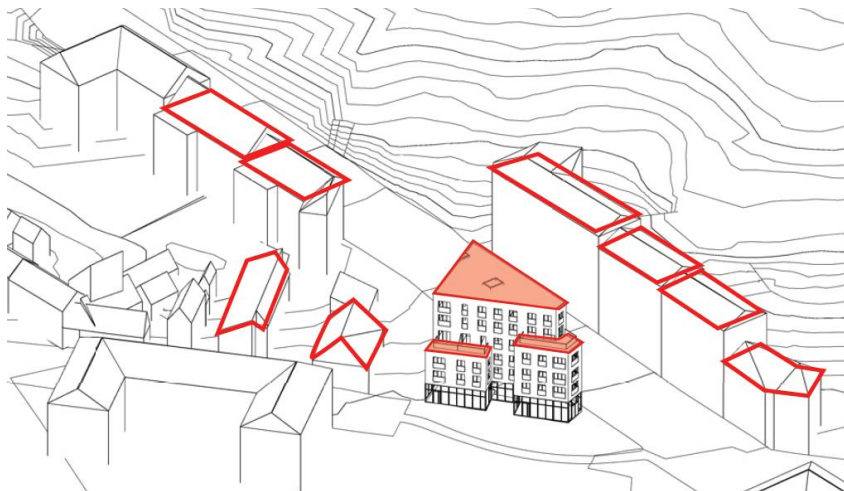


Illustration över hur volymerna långsamt trappas upp (Illustration Belatchew arkitekter).

Mot Renstiernas gata består fasaden av en sex våningar hög del, i samma höjd som byggnaderna längre upp på gatan, samt på andra sidan gatan. Mot Nytorget delas fasaden in i två volymer, som i skala följer gavelmotiven mot Nytorget, i tre respektive fyra våningar. Mellan dessa lägre volymer tillskapas en liten uteplats.

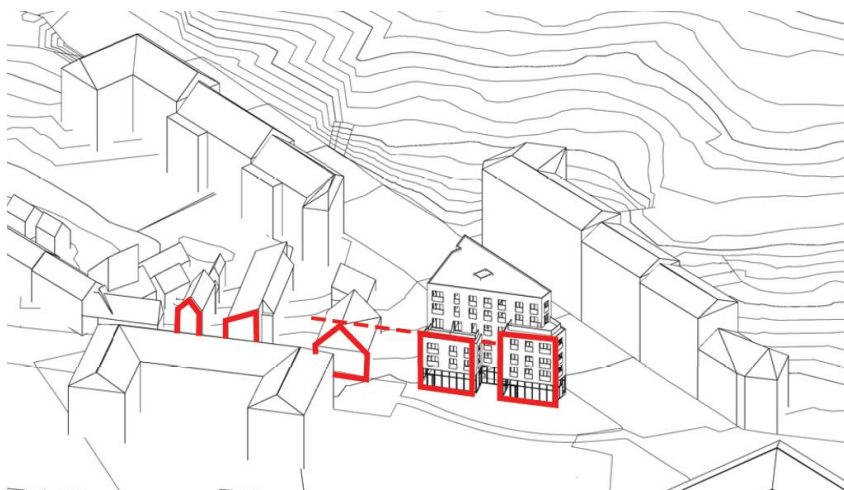


Illustration över hur Gatan Nytorgets gavelmotiv plockas upp i ny bebyggelse (Illustration Belatchew arkitekter).

Byggnadens hörn mot söder görs avskuret, ett motiv som ofta återfinns i den stockholmska typologi och som man även kan se på den andra sidan av korsningen.

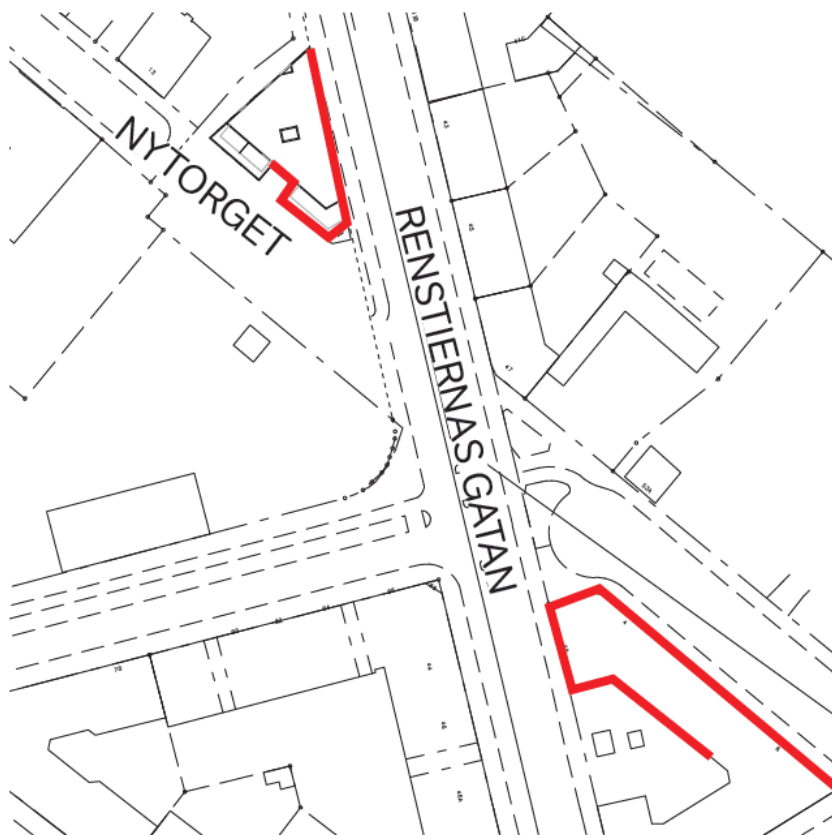


Illustration över hur planerade och befintlig bebyggelse har avskurna hörn i den skärningspunkt som uppstår längs Renstiernas gata när den korsas av Nytorget/Malmgårdsvägen (Illustration Belatchew arkitekter).

Eftersom volymen är invecklad och innehåller många olika vinklar, görs fasaderna lugna och regelbundna i sitt uttryck så att volymen tydligare framträder. Fönstren föreslås repeteras längs ett enkelt rutnät på alla fasaderna och kompositionen betonar horisontella linjer, en princip som också återfinns i byggnaden mittemot på Renstiernas gata.

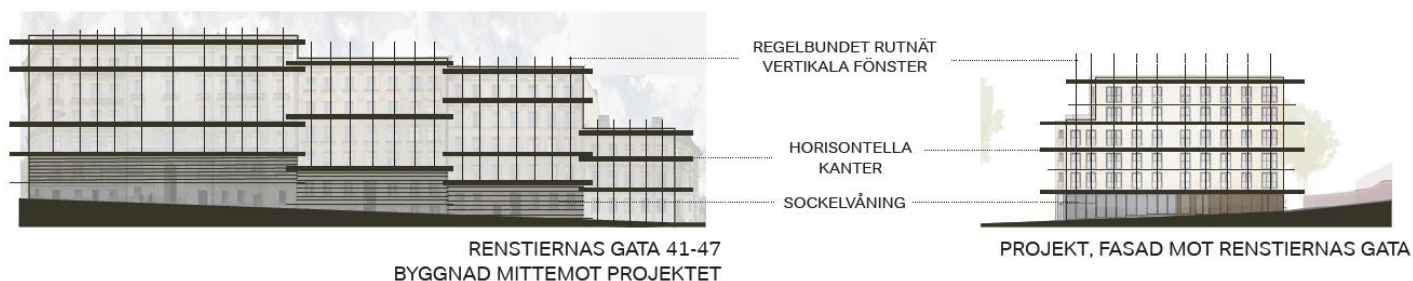


Illustration över hur befintliga fasader förhåller sig till fasaderna på motsatt sida gatan. (Illustration Belatchew arkitekter)

Alla fasader planeras kläs i ljust gult tegel, ett material som återfinns i stadsdelen och som tillåter fina detaljer.

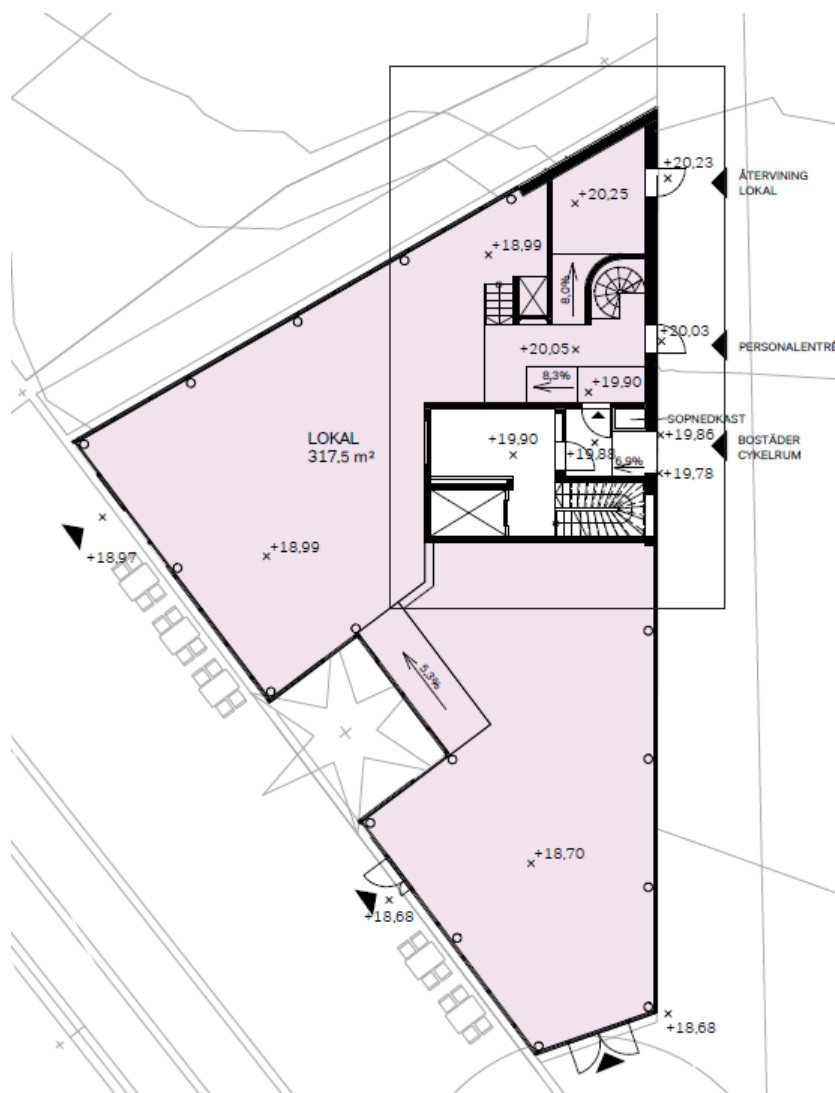


Elevation/fasad mot Nytorget (Illustration Belatchew arkitekter)



Elevation/fasad mot Renstiernas gata (Illustration Belatchew arkitekter)

Bottenvåningen görs mycket öppen, med inblickar in i kvarteret från de båda gatorna. Eftersom volymen blir ganska smal mot söder, skulle det möjligen gå att kika genom byggnaden. I bottenvåningen föreslås en lokal med möjlighet att använda parken för uteservering.



Större delen av bottenvåningen planeras som en lokal som öppnar upp sig mot torget. De svarta pilarna visar föreslagna entréer. Illustration Belatchew arkitekter.

Bottenvåningen föreslås få en egen gestaltning, där uppglasade väggar runt lokalen är fria från struktur och blir helt transparenta, en samtida tolkning av de socklar som de flesta byggnaderna i stadsdelen har. Längs Renstiernas gata och runt norra hörnet föreslås även att en del av bottenvåningen kläs i stål och corten för en mer sluten karaktär runt de mer privata och tekniska funktionerna, såsom återvinning, bostadsentréer och personalentré. Takfoten kan utföras i tegel på det övre taket som ett räcke som döljer hisstoppen från gatan.



MATERIAL BOTTENVÅNING LÅNGS RENSTIERNASGATA :
LJUS TEGEL OCH CORTEN STÅL



REGELBUNDEN RYTM BOTTENVÅNING
FLERBOSTADSHUS, PARIS, M. GUTHMANN ARCHITECTURE ET URBANISME



MATERIAL : TEGEL

Föreslagna material (Belatchew arkitekter)

Uteplats, takterrasser och dagvattenhantering

En liten uteplats om cirka 20 kvadratmeter delar upp volymerna mot Nytorget, och i gårdsgestaltningen inkluderas dagvattenhanteringssystem. Taken på tredje och fjärde våningen föreslås vara tillgängliga från lägenheterna. Taken och terrasserna kan även täckas med sedum.

Parkorg

Den del av Malongenparken som inte bebyggs föreslås omgestaltas för att skapa ett nytt parkorg.

Gång- och cykelstråk förtydligas för att skapa bättre kontakt mellan Nytorget och Malmgårdsvägen, som i sin förlängning leder till Vitabergsparken.

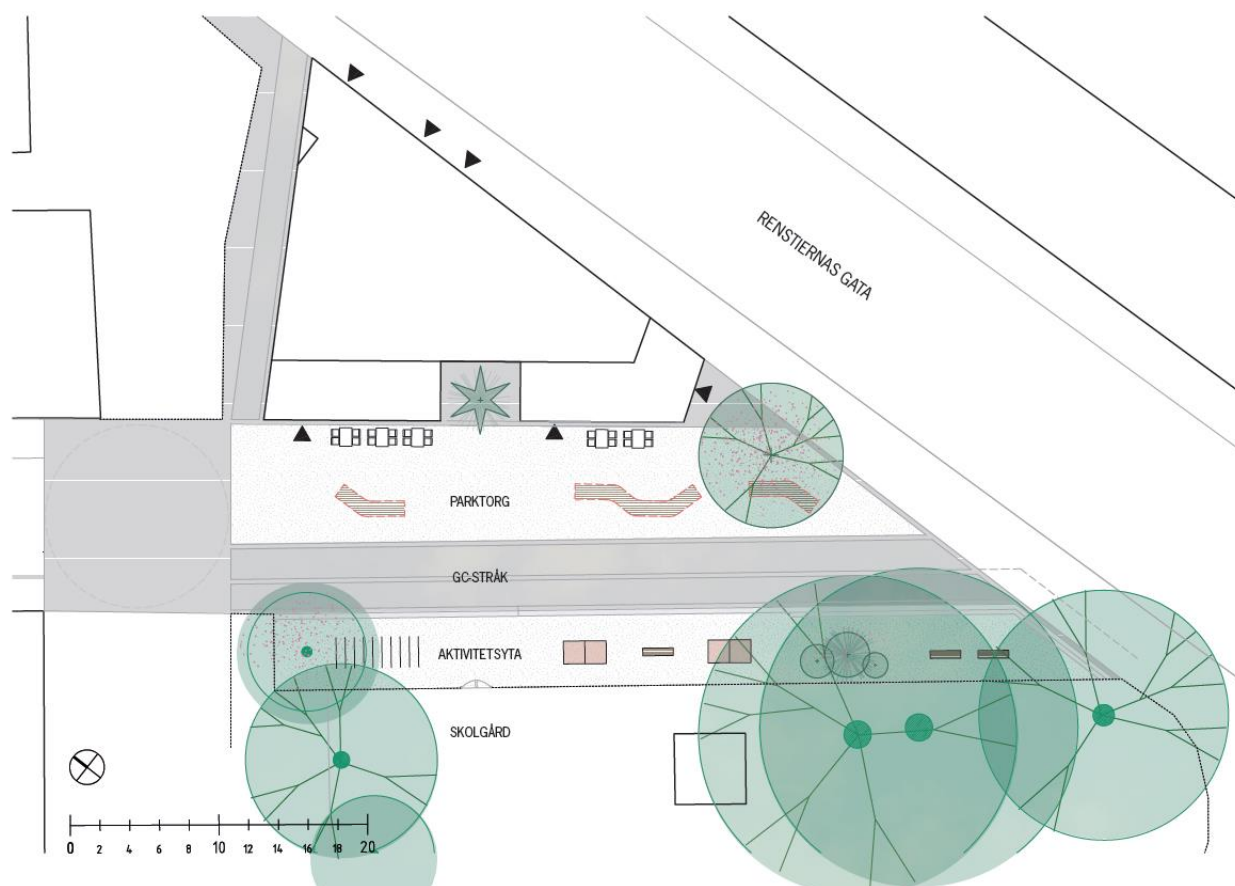
I parktorget ges utrymme för uteservering i anslutning till den planerade bebyggelsen och dess lokaler i bottenvåningen. En offentlig och generös möbel för vistelse föreslås på ytan mellan uteserveringen och stråket i gynnsamt väderstreck. Möbeln kan vara platsspecifik och tas fram unikt för denna plats.

För att möta nivån på Katarina Södras anslutande skolgård, med bollplan och aktivitetsytor, föreslås en upphöjd yta med adderade funktioner som exempelvis pingisbord. Ytan nås tillgängligt i mötet med gatan Nytorget. Detta skapar förutsättning för att i framtiden kunna skapa en öppning med grind mot skolgården och

nå denna på ett tillgängligt sätt. På så sätt kan en ny entré till skolan skapas som gynnar samnyttjande av skolgården på kvällar, helger och skollov.

Skolgårdens stora uppväxta träd skapar grönska åt den nya platsen som även kompletteras med ett större träd mot Renstiernas gata samt flera blommande och bärande buskträd i aktivitetszonen mot skolgården.

Den befintliga hundrastgården för småhundar ersätts med en placering i närområdet.



Illustrationsplan (Illustration LAND arkitektur)



Sektion från allmän plats vid ny bebyggelse. (Illustration LAND arkitektur)

Gator och trafik

Gatunät

Förslaget förstärker och förlänger den historiska gatumiljön österut vid gatan Nytorget som avslutas med ett parktorg och förstärkt gång- och cykelstråk vid ny byggnad. Gatustrukturen inom planområdet stramas upp och gatans ursprungliga bredd återställs.

Biltrafik och parkering

Den planerade bebyggelsen med 20 lägenheter kan antas påverka trafikunderlaget i området marginellt. Biltrafiken direkt från planområdet kommer inte att öka eftersom planförslaget inte inkluderar någon ny parkering eller utfart. De boende främjas även att använda alternativa färdmedel, exempelvis genom att de erbjuds generös cykelparkering. Möjlighet till boendeparkering för bil ordnas i Stigbergsgaraget, cirka 600 meter från

planområdet, med ett parkeringstal om 0,4 platser per lägenhet. Leveranser till lokalen i bottenvåningen sker från föreslagen lastningsficka på Renstiernas gata.

Gång- och cykeltrafik

En trafikutredning har utförts av Tyréns AB (2017), där cykeltrafiken längst med Renstiernas gata har studerats mellan Ringvägen och Skånegatan. Utredningen ger bland annat förslag på framtida cykellösningar. För att skapa bättre kontakt mellan Nytorget och Malmgårdsvägen så förtydligas befintligt gång- och cykelstråk genom planområdet.

Föreslagen ny bebyggelse avser anordna cirka 100 cykelplatser i källarvåning, vilket motsvarar ca fem cykelparkeringsplatser per lägenhet. Cykelparkering för allmänheten anordnas även på allmän plats vid torget eller i närheten.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjer i närområdet bibehålls och kommer ha samma sträckning som idag.

I 2013 års Stockholmsförhandling ”Utbyggd tunnelbana för fler bostäder” beskrivs ny tunnelbana till Nacka med två nya stationer på Södermalm; Sofia och Hammarby kanal. Båda stationerna kommer öka tillgängligheten till området, då de ligger inom en radie på 350–700 meter. Byggstart planeras till 2019, med en utbyggnadstid på sju till åtta år.

Tillgänglighet

Inom torgområdet är marken flack idag och görs tillgänglig även i den nya utformningen. Byggnaden angörs från Renstiernas gata, och avståndet från bilangöring till entré är inom tio meter.

Sophämtning och lämning finns inne i byggnaden.

Handikapparkering kan ordnas på Renstiernas gata. Grovsopor kan hämtas via inhyrning av sopcontainer. Källsortering sker vid återvinningsstation i närheten av Nytorget.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaden ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Energiförsörjning

Byggnaden ansluts till elnätet. Anslutning till fjärrvärmenätet är möjligt.

Avfallshantering

Avfall kan hämtas inifrån byggnaden.

Räddningstjänst

Byggnaden kan nå både från Renstiernas gata och torget.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Ett syfte med planen är att byggnaden ska bidra till ett levande torg och gaturum med sina aktiva bottenvåningar.

- *B – Bostäder. Endast bostadskomplement får finnas i bottenvåningen.*
- *Bostadsentréer får endast förläggas mot Renstiernas gata.*

Dessa bestämmelser finns för att säkerställa att bottenvåningen har en publik karaktär vilket är viktigt för omgivande allmän plats. Bostäder i bottenvåningen riskerar att skapa en känsla av privatisering i området runt byggnaden eftersom det är lätt att känna att området tillhör de boende, eller att torget blir de boendes bakgård. Bostadsentréer tillåts endast mot Renstiernas gata så att en bostadsentré mot torget inte skapar en privatzon för de boende, utan att bottenvåningen mot torget är helt publik.

- *Fasad ska i huvudsak utformas med genomsiktliga material i bottenvåningen.*
- *Bottenvåningen ska ha en höjd på minst 4 meter.*

Dessa bestämmelser är till för att förbipasserande ska kunna se in i verksamheten i byggnaden och att verksamheten ska kunna lysa upp torget och gatan när det är mörkt ute. Det är också viktigt att fasaden mot norr vid det befintliga planket är genomsiktligt för att det inte ska bli otryggt och skräpigt i den smala passage som skapas mellan planket och byggnaden. Bottenvåningens höjd på 4 meter gör att den har en större dignitet i stadsrummet än om den var lägre. Det gör även att den syns mer, särskilt när det är mörkt ute. En mindre del av fasaden kan vara sluten vid t.ex. lokalens personalentré och återvinningslokal (soprum).

- *Utkragande balkonger får inte uppföras*

En viktig del av byggnadens gestaltning är dess tydliga tre volymer. Utkragande balkonger skulle motverka byggnadens starka gestaltungs-grepp.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

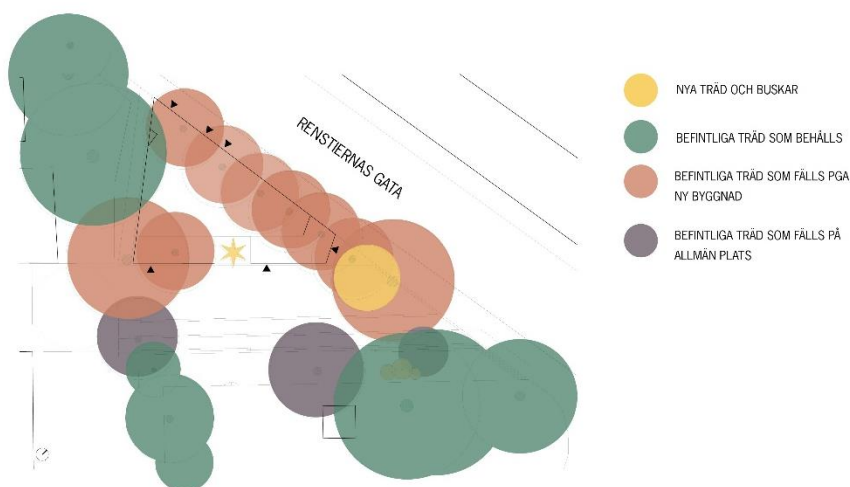
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Befintliga träd och buskar inom planområdet är viktiga för att upprätthålla en grön infrastruktur för en rad olika arter. För att möjliggöra ny bebyggelse kommer ett flertal befintliga träd och buskar att behöva fällas, därav en pil med ett stamomfång om cirka 70 centimeter som är registrerat som ett värdeelement i utförd naturvärdesinventering (Calluna, 2017). Träd som fälls bör sparas och användas till en så kallad faunadepå, så att den döda veden kommer till maximal nytta för den biologiska mångfalden.

Blommande och bärande buskar är viktiga födokällor för pollinatörer och fåglar och bör om möjligt sparas. Buskar kan också planteras i bebyggelsen för att förstärka, alternativt ersätta värdena för dessa arter.



Träddiagram över planområdet som visar vilka träd som behålls respektive fälls, och vilka nya träd och buskar som tillkommer (Illustration LAND arkitektur).

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom de näringsämnen och förorenande ämnen som tillförs från planområdet är mycket små och därför inte påverkar de enskilda kvalitetsfaktorer negativt.

Efter utförda åtgärder finns det risk att fosfor, kväve, kadmium och nickel eventuellt kan öka något jämfört med nuläget men resterande föroreningsmängder kommer att minska jämfört med nuvarande belastning.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Landskapsbild/ stadsbild

Ny byggnad förstärker befintlig stadsbild genom att rama in gaturummet vid Renstiernas gata och ta upp den historiska bebyggelsen längs med Nytorget i sina gavlar och nivåer. Dagens anonyma parkmiljö utvecklas till en trygg och välkomnande plats för vistelse.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensanalys (Stockholms Byggnadsantikvarier 2017) har utförts för föreslagen ny bebyggelse.

Marken för föreslagen ny byggnad har haft en varierad hävd historiskt, och har till viss del tidigare varit bebyggd. Den föreslagna placeringen och utbredningen av byggnaden ansluter sig till en traditionell placering i gatuliv, och placeringen förstärker och ramar in gaturummet västerut och österut. Placeringen utmed Malmgårdsvägen och återställandet av vägens ursprungliga bredd, som idag är förvanskad till en krokig promenadväg, skulle gynna upplevelsen av den historiskt viktiga gatusträckningen vidare över Renstiernas gata och åt sydost. Den föreslagna byggnadsvolymen förhåller sig väl till omgivningen.

Föreslagen byggnad skulle innebära att vissa befintliga siktlinjer i miljön försvinner. Siktlinjer som framförallt kan upplevas när träden på platsen saknar löv, bland annat från Renstiernas gata rakt västerut mot Malongen och Katarina Södra skola.

Byggnaden har en tydlig nutida utformning men med associationer till de omgivande historiska byggnaderna. Byggnaden har ett lugnt uttryck som innebär att byggnaden inte kommer att ta över upplevelsen av miljön, utan inordna sig som ett nytt tillskott i den mångfasetterade miljön. Åt söder har nybyggnaden ett avbrutet hörn som skapar en liten vinklad fasad, ett gavelmotiv. Något som återfinns på fastigheterna på andra sidan Renstiernas gata och deras fasader mot gatukorsningen. Utformningen med mindre gavelmotiv finns på många platser i Stockholm.

De beskrivna äkta materialen av stål och tegel är en kombination av modernitet och tradition. Det är av stor vikt att teglet väljs med omsorg så att kulören harmonierar väl med de traditionella fasadkulörer som kommer att omge byggnaden, framför allt de tvärs över Renstiernas gata. Tegelfasader återfinns med regelbundenhet i Södermalms kvartersbebyggelse och har därmed en tydlig lokal och historisk förankring.

Den sammanfattade bedömningen är att den föreslagna byggnaden kan uppföras utan att miljöns höga kulturhistoriska värden påverkas negativt.

Störningar och risker

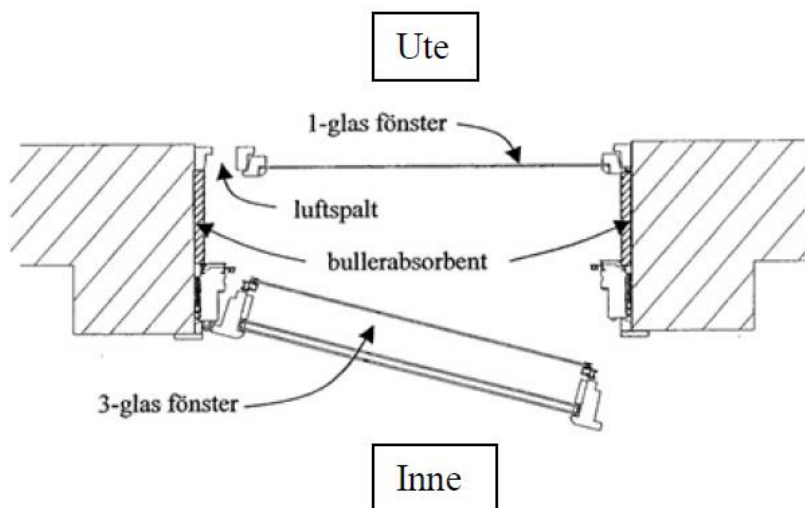
Buller

Bullerberäkning har utförts av Realistic Form Noise AB för föreslagen ny bebyggelse.

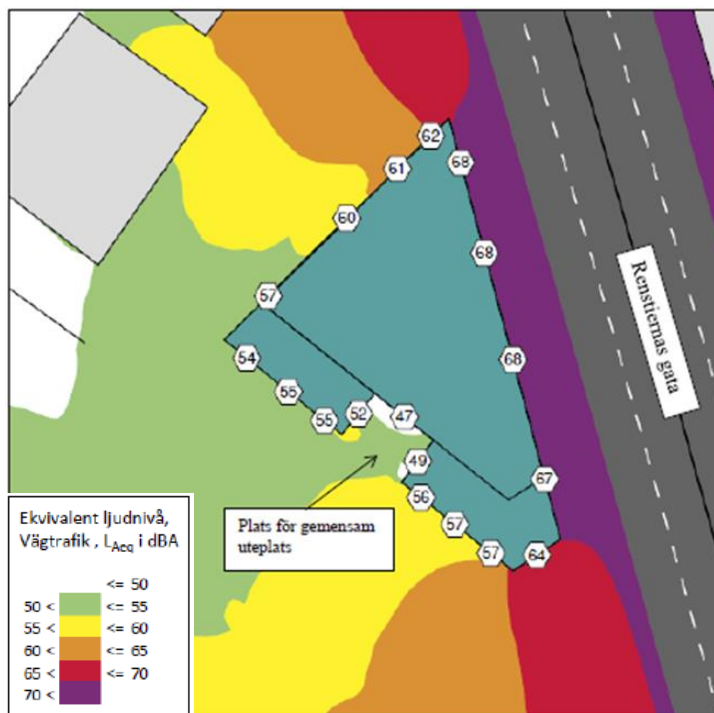
Beräkningarna visar att den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå $L_{pAeq} = 68 \text{ dB(A)}$ inträffar på fasad mot Renstiernas gata. Den högsta maximala ljudnivå $L_{pAFmax} = 83 \text{ dBA}$ inträffar på fasad mot Renstiernas gata.

En gemensam uteplats för de boende kan placeras utan åtgärd mot torget där en ekvivalent ljudnivå är som högst $L_{pAeq} = 50 \text{ dBA}$ och en maximal ljudnivå som högst är $L_{pAFmax} = 70 \text{ dBA}$.

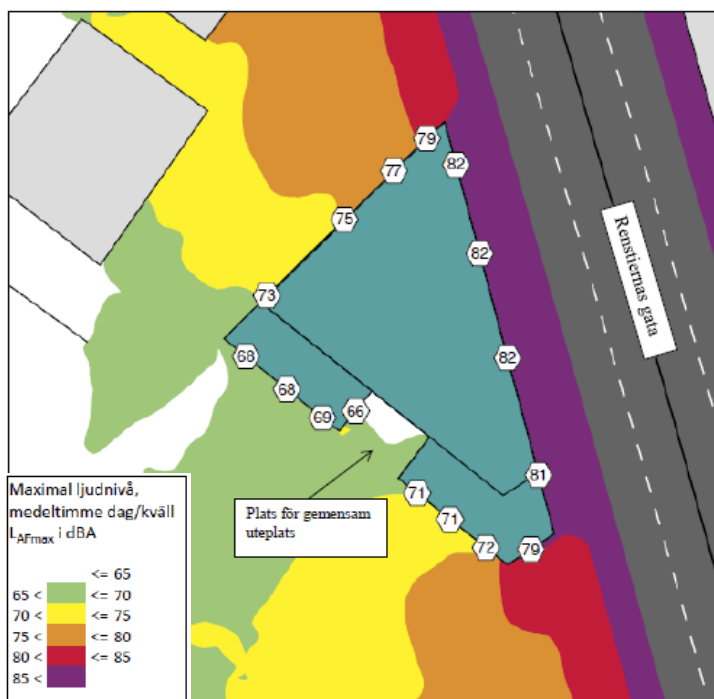
För att klara bullerkrav på fasad så monteras specialfönster på 25 ställen. Dessa platser är markerade i bullerutredningen.



Beskrivning av specialfönster som används för att klara bullernivåer på 25 platser (Realistic Form Noise AB, 2017).



Beräknad ekvivalent ljudnivå vid föreslagen ny byggnad. (Realistic Form Noise AB, 2017)



Beräknad maximal ljudnivå vid föreslagen ny byggnad. (Realistic Form Noise AB, 2017)

Luft

Efter utbyggnaden förändras turbulensen i gaturummet och halterna av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) blir högst

på den västra sidan Renstiernas gata istället för på den östra som det är idag. 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. Kvalitén på tilluften till en byggnad påverkar förutsättningen för exponering av luftföroreningar inomhus. För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade bostäder bör tilluften tas in via fasader som vetter mot väster eller via taknivå. Tilluft via fasaden som vetter mot Renstiernas gata bör undvikas.

- Kvävedioxid (NO₂) vid utbyggnad år 2021

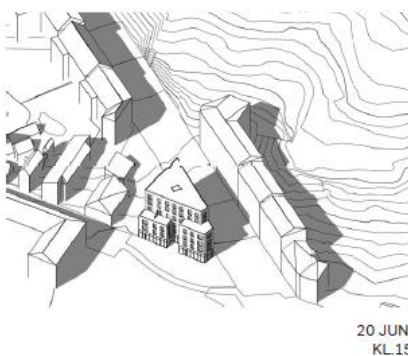
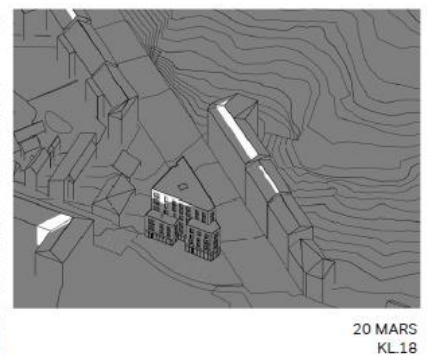
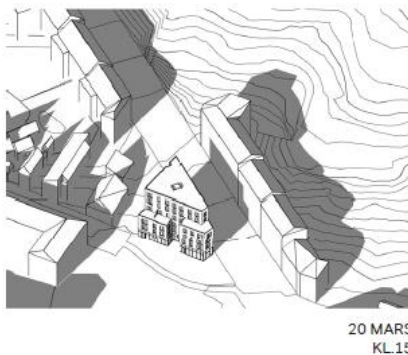
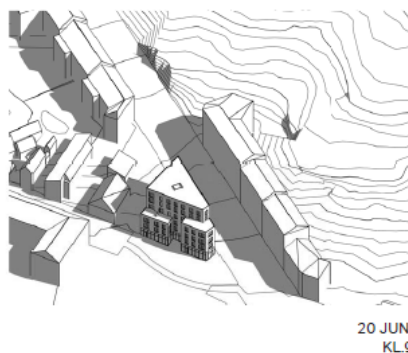
Årsmedelvärde är i intervallet 24-27 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 40 µg/m³, klaras medan miljömålet, 20 µg/m³, överskrids. Dygnsmedelvärde är i intervallet 51-56 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 60 µg/m³, klaras. Timmedelvärde är i intervallet 72-79 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 90 µg/m³, klaras medan miljömålet, 60 µg/m³, överskrids.

- Partiklar (PM₁₀) vid utbyggnad år 2021

Årsmedelvärde är i intervallet 16-17 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 40 µg/m³, klaras medan miljömålet, 15 µg/m³, överskrids. Dygnsmedelvärde är i intervallet 29-31 µg/m³ med den högsta halten på västra sidan Renstiernas gata. Miljökvalitetsnormen, 50 µg/m³, klaras medan miljömålet, 30 µg/m³, överskrids på västra sidan men klaras på den östra.

Ljusförhållanden

Solstudier har utförts (Belachtew arkitekter, 2017) som visar på goda ljusförhållanden för föreslagen byggnad. Även det anslutande torget skuggas väldigt lite av den föreslagna bebyggelsen. Den föreslagna byggnaden kommer att skugga omgivande bebyggelse något. Den småskaliga bebyggelsen längs med gatan Nytorget nordväst om planområdet kommer att utsättas för skuggning under morgonen vid vår- och höstdagjämning. Bebyggelsen öster om Renstiernas gata utsätts för skuggning av den föreslagna byggnaden under eftermiddag vid vår- och höstdagjämning, samt kvällstid vid sommarsolstånd.



Solstudier som visar ljusförhållanden och skuggpåverkan av föreslagen ny byggnad. (Belatchew arkitekter)

Barnkonsekvenser

Malongenparken omgestaltas till en plats för vistelse och aktivitet, och skapar möjlighet till ny entré till Katarina Södra

skolgård och bollplan (som dock kan vara stängd under skolans öppettider). Platsen används idag främst av hundägare.

Tidplan

Samråd 13 feb – 27 mars 2018

Granskning – 3:e kvartalet 2018

Antagande – 4: kvartalet 2018

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet
- Byggaktören Byggnadsfirman Erik Wallin ansvarar för byggnation på kvartersmark inom planområdet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Avtal

För detaljplaneförslagets genomförande krävs att Stockholms stad tecknar avtal om överenskommelse om exploatering med Byggnadsfirman Erik Wallin. Fastigheten föreslås bli upplåten med tomträtt. Parterna ska träffa tomträttsavtal så snart erforderlig fastighetsbildning har vunnit laga kraft. Inför antagande ska avtal om parkeringsköp tecknas mellan Byggnadsfirman Erik Wallin och Stockholm parkering.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Dp 7995 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planförslaget berör del av fastigheten Södermalm 8:1. Ägare till fastigheten är Stockholms kommun.

Användning av mark

Området avses användas för bostads- och centrumändamål (B respektive C på plankartan), samt TORG och GATA.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning avses en ny fastighet bildas för bostads- och centrumändamål. Förutsättningar kan finnas för att, genom avstyckning, bilda en s.k. tredimensionell fastighet för något av ovan nämnda ändamål.

Övrigt

Inga ytterligare fastighetsrättsliga åtgärder behövs för att genomföra planen.

Ekonomiska frågor

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar inom allmän plats samt står för kostnader för fastighetsbildning. Byggherrarna bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp bekostas av staden medan övriga anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras byggherren enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

Grönkompensation

I samband med detaljplanens genomförande kommer nya torg- och parkytor att anläggas inom och i direkt anslutning till planområdet. Den befintliga hundrastgården föreslås flyttas till en ny plats i närområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Fjärrvärme

Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärme.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.