



Handläggare: Inge Almqvist  
Tfn 08-508 273 82

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av kv Persikan mm i stadsdelen Södermalm (ca 1100 lgh)

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Susanne Werlinder

### Sammanfattning

Kv Persikan är beläget på östra Södermalm och rymmer idag en av SL:s bussdepåer för innerstadsbussar, den s.k. Söderdepån. Depån avses rivas och ersättas med 7 nya bostadskvarter, två förskolor med totalt 12 avd, butiks- och verksamhetslokaler i kvarterens bottenvåningar med en större livsmedelsbutik i bottenvåningen på ett av kvarteren, samt en ny park.

Marken är anvisad till 9 olika byggherrar, totalt 820 lägenheter, varav knappt hälften är hyresrätter. Förslaget föreslås byggas i fem till tio våningar med en tät och varierad skala och bedöms kunna inrymma ca 1100 lägenheter. Ökat antal lägenheter i förhållande till markanvisningen beror framför allt på att bussdepån flyttas till Fredriksdal. Frågor att studera vidare under planarbetet är främst avvägningen mellan bebyggd yta och yta för vistelse; offentliga rum, bostadsgårdar och förskolegårdar samt sammansättningen av volymer. Variation eftersträvas i volym och arkitektur.

Kontorets samlade bedömning är att förslaget är ett positivt tillskott i stadsmiljön som ger ett betydande antal nya lägenheter i en central del av staden. Kontoret anser att det är möjligt att pröva denna täta stadsstruktur förutsatt att särskild omsorg läggs på utformningen av byggnader och offentliga rum. Förslaget bidrar också till att länka samman området vid Hammarby Sjö med Tengdalsparken/Vita Bergsparken. En ny länk i ett övergripande parkstråk bildas som förbättrar både grönsstrukturen och gång-/cykelstråken i denna del av Södermalm.

Kvarteret Persikan är belägen på östra Södermalm och omges av Tegelviksgatan, Nackagatan, Barnängsgatan och Bondegatan. Planområdet är ca 4,5 ha. Fastighe-

ten Persikan 5 ägs av staden och är upplåten med tomträtt till SL. I samband med en uppgörelse mellan staden och SL/SLL har överenskommelse gjorts om att SL återlämnar tomträtten i förtid. All övrig mark inom planområdet ägs av staden.

### Befintliga förhållanden



*Ortofoto 2012 med planområdet markerat.*

Större delen av kvarteret Persikan upptas av en enda stor byggnad som bl. a. rymmer en av SL:s bussdepåer för innerstadsbussar. Den så kallade Söderhallen byggdes 1954-57 av Stockholms spårvägar (ark. Wettergren & Toll). SL nyttjar idag främst den övre delen av bygganden för uppställning och verkstad. I delar av bygganden finns viss handel- och lagerverksamhet samt garage. I byggnadens undre del ligger Spårvägmuseet. Byggnaden är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering, vilket betyder att byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt intresse.

I planområdet ingår även gatumark och parkmark vid Bondegatan som idag används som parkeringsyta och upplagsområde mm.

Planområdet ligger i nära anslutning till Tengdalsparken, Vita Bergsparken och Mandelparken, men idag bildar byggnaden inom kv Persikan en tydlig barriär mellan Vita Bergsparken och Hammarby Sjö.



## Tidigare ställningstagande

### *Gällande detaljplan*

För planområdet gäller stadsplaner från 1926, 1950, 1953, 1963 och 1996 som anger industri- och förrådsbyggnader för trafikändamål, gatumark samt parkmark.

### *Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm (antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010)*

Området redovisas som innerstadsbebyggelse. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Visionen om ett Stockholm i världsklass handlar om en levande och växande stad där olika funktioner blandas. Strategin om att fortsätta att stärka centrala Stockholm innebär att skapa täta och attraktiva stadsmiljöer med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet.

### *Beslut om markanvisning*

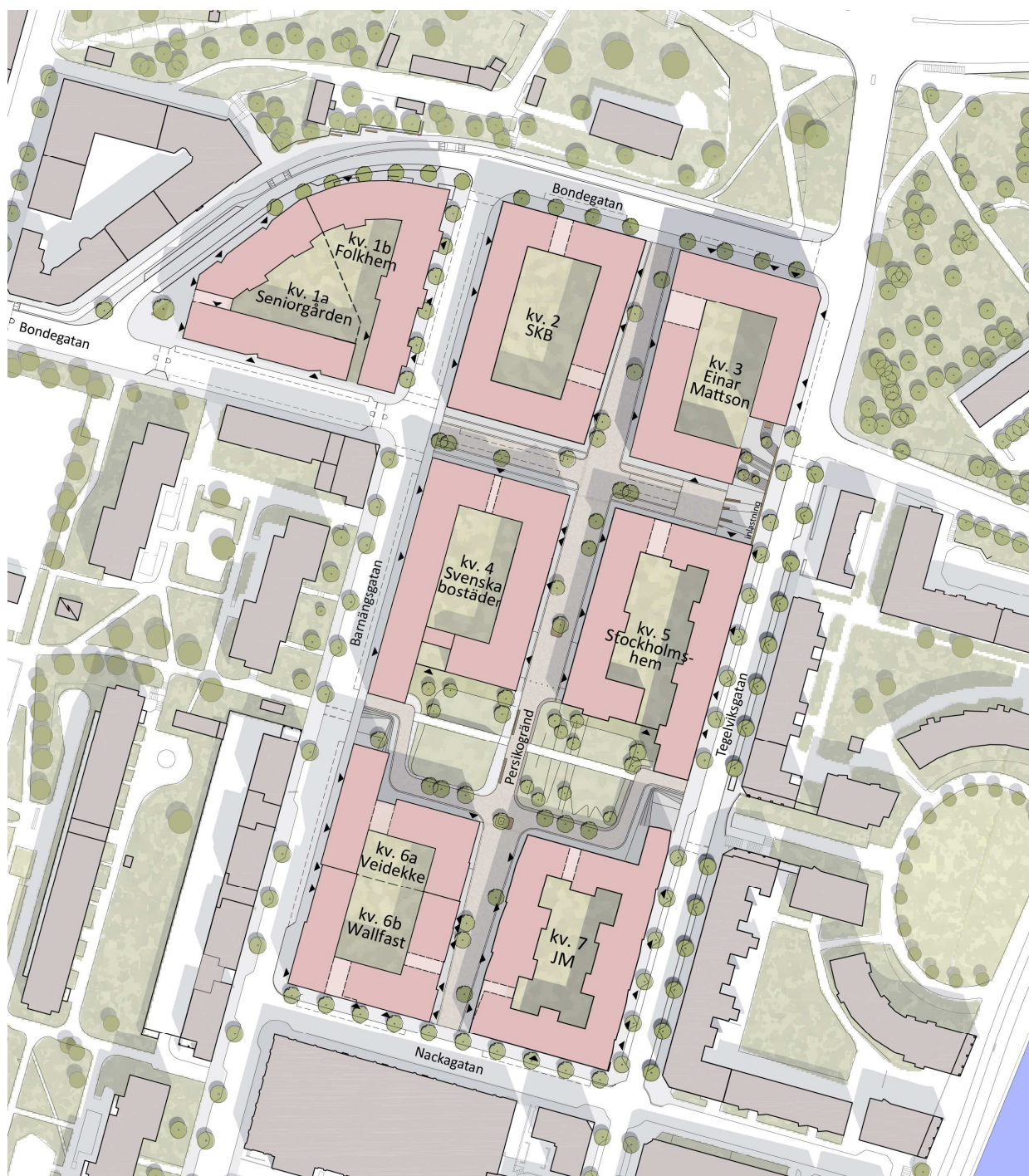
Exploateringsnämnden behandlade ett markanvisningsärende 18 oktober 2012 § 16. Det har tidigare beslutats om markanvisningar i detta kvarter, 2004, i samband med att det tidigare planarbetet behandlades. Då markanvisades 820 lgh till Einar Mattsson Projekt AB (80 lgh), JM AB (125 lgh), Seniorgården AB (80 lgh), Veidekke Bostad AB (65 lgh), Folkhem (80 lgh), SKB (110 lgh), Svenska Bostäder (115 lgh), Stockholmshem (100 lgh) och Wallfast (65 lgh). Av dessa avses 390 lgh uppföras som hyresrätter (SKB, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Wallfast). I samband med beslutet i Exploateringsnämnden i oktober 2012 förnyades dessa markanvisningar.

### *Övriga beslut*

Den 9 juni 2008 beslutade kommunfullmäktige om en större uppgörelse mellan staden och SL/Stockholms Läns Landsting angående flera stora buss- och spåranläggningar, där bland annat kv Persikan ingick. I uppgörelsen ingick att staden ersätter SL ekonomiskt för att tomträtten inlöses i förtid och för att bekosta flytten av Spårvägmuseet. Spårvägmuseet kommer att flyttas till Gasverksområdet i Norra Djurgårdsstaden.

## Förslag

Förslaget förutsätter att bussdepån rivs och en helt ny bebyggelsestruktur byggs upp. Strukturen bygger vidare på innerstadens traditionella rutnätsstruktur för att på ett effektivt sätt koppla ihop och överbrygga den barriär som kvarteret utgör idag. En ny gata föreslås i Bondegatans förlängning österut, ett nytt parkstråk tillskapas i Skånegatans förlängning som bildar ett sammanhängande park- och grönstråk från Vita Bergsparken, via Tengdalsparken, genom kv Persikan och till Mandelparken vid Hammarby Sjö. Genom kv Persikan i nord-sydlig riktning föreslås en ny gata i form av en grändgata/gångfartsgata, här kallad Persikogränd, samt att Barnängsgatan förlängs norrut till Bondegatan. Detta ger förutsättningar för en tätare struktur och en högre exploatering.



*Illustrationsplan kv Persikan.*



Strukturen ger 7 nya stads kvarter. Storlek och form på kvarteren föreslås i traditionell innerstadsskala, men tillägget ges en ny karaktär och varierar i höjd mellan 5 och 10 våningar med merparten i 6-7 våningsskalan. Längs några stråk föreslås accenter i 10 våningar och vid grändgatan och den centrala parken föreslås lägre partier. Vidare studier görs under planarbetet.

Då marken är anvisad till 9 olika byggherrar borgar det för en god variation i arkitektur inom området. Den nya inre grändgatan och den centrala parken förväntas ge ett nytt spännande stadsrum för vistelse och lek. Taklandskapet är varierat, där den översta våningen/våningarna avviker och integreras i takfallet alternativt har en varierad taklist för att förstärka den vertikala uppdelningen och variationen inom kvarteren. Portiker i kvarteren bidrar till en genomsiktighet och en spänning i strukturen, vilket också ger en möjlighet för boende och allmänhet att röra sig genom kvarteren på ett intressant sätt.



*Referensbild från Köpenhamn (ark. CF Möller Arkitektkontor). Traditionell kvartersstruktur och skala, men ett modernt uttryck och variation i takvåning och taklist.*



*Referensbilder taklandskap, WILLA NORDIC*



*Lundgaard & Tranberg, Charlottenhaven*



*Exempel på när de översta våningarna avviker och integreras i takfallet, vilket ger en varierad taklist och förtydligar den vertikala indelningen. Idéskiss Veidekke/Engstrand&Speek*



*Exempel på variation inom kvarter med variation i gestaltning, volym och taklist. Idéskiss Wallfast/KjellanderSjöberg*



*Exempel på högre markeringar i utvalda lägen. Idéskiss Senorgården/White.*



*Exempel på när de översta våningarna avviker och integreras i takfallet samt högre markeringar i utvalda lägen. Livsmedelsbutik i bottenvåningen. Idéskiss Stockholmshem/ÅWL.*



*Portiker som ger möjlighet till utblickar intressanta rörelsemönster. Idéskiss Wallfast/Kjellander Sjöberg. Även entréer med genomsikt in på gården. Idéskiss SKB/Brunnberg&Forshed.*

### Service

Den föreslagna bebyggelsen ger ett behov av 12 avdelningar förskola fördelat på två förskolor på vardera 6 avdelningar. Dessa planeras centralt i kvarteret, i sou-terräng mot det centrala parkrummet, en i Svenska Bostäders kvarter (kv 4) och en i Stockholmshems kvarter (kv 5). Förskolegårdarna placeras vända mot parkrummet och upptar delar av ytan. Ca 10 kvm/barn beräknas för förskolegårdens behov varav större delen som en avgränsningsbar del av den allmänna parken, en del som utsläppsgård samt att vissa utevistelseytor kan göras tillgängliga på lågdelar-nas tak mot parkrummet som komplement till gårdsytan. Kontoret har pågående dialog med stadsdelsförvaltningen om placering och utformningen av förskolorna samt om förskolegårdarnas ytor.

I samband med tidigare programarbete i området har framkommit att en större livsmedelsbutik efterfrågas av boende i området. Underlag för en större matbutik bedöms finnas och planförslaget innehåller därför en större butiksytta i Stock-holmshems kvarter (kv 5) längs med Tegelviksgatan. För att kunna lösa inlastning till en större matvarubutik i detta läge, behöver lastintag och lastkajer förläggas i utrymmet som bildas under förlängningen av Bondegatan. Detta medför att denna



gata inte kan ansluta i nivå med Tegelviksgatan för fordonstrafik, men en gångförbindelse anordnas i slutet av gatan.

I övriga kvarter planeras butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningarna mot omgivande gator, på mer traditionellt sätt. Särskilt viktiga blir kvarterens hörnlägen.



*Referensbilder lokalgator med levande bottenvåningar*

### Offentliga rum

De gator som inramar kvarteret; Tegelviksgatan, Barnängsgatan, Nackagatan och Bondegatan får i hög grad sin prägel av den existerande utformningen av angränsande kvarter. Undantaget är Bondegatan som ges en annorlunda utformning. Denna gata byggs om jämfört med dagens läge, men värdefulla existerande kvalitéer tas till vara och utvecklas. Det gäller framför allt den västra delen där det på den västra sidan av gatan finns äldre bostadsbebyggelse med lokaler i markplanet. I detta gynnsamma soliga läge, mellan den nya och den gamla stadsbebyggelsen, föreslås en ny urban plats med uteserveringar för vistelse. Längre österut vidtar en äldre kulturmiljö bestående av fristående mindre hus som inramas av parkartade och lummiga grönytor (Åsöberget) som kommer att ge spännande kontraster till gatan. Stödmurar, slänter och bergskärningar tar upp nivåskillnaden mot berget och en befintlig kallmur bevaras och integreras i gatuutformningen.

Stråket i nord/sydlig riktning, Persikogränd, gestaltas som gångfartsgata och har en smalare sektion är traditionella innerstadsgator, med ett sammanhängande golv. Bilar ska nyttja gränden endast för angöring och eventuell handikapparkering och fordon ska framföras på de gåendes villkor. Ytor fungerar här för både trafikrörelser och för spontana aktiviteter, exempelvis vändplanerna är möjliga aktivitetsytor. Ytan närmast husen kan ha en viss karaktär av förgårdsmark, men med mer offentlig och stadsmässig karaktär. Persikogränd har en stark anknytning till den nya parken som "växer ut" i gaturummet. Syftet med gångfartsgatan/gränden är det ska vara ett komplement till de allmänna vistelseytorna i den centrala parken eftersom exploateringens täthet gör att de offentliga ytorna annars blir relativt små i förhållande till det stora antalet nya invånare i området.



*Referensbild gångfartsgata, Persikogränd*



*Idéskiss Persikogränd SKB/Brunnberg&Forshed*

Parkstråket som går genom kvarteret blir en del av ett längre aktivitetsstråk som sträcker sig från Nytorget i väster, i Skånegatans förlängning, till Hammarby sjö i öster. Den del av aktivitetsstråket som ligger inom kv Persikan innebär utmaningar vad gäller tillgänglighet, då nivåskillnaden mellan Barnängsgatan och Tegelviksgatan är närmare 7 meter. Sträckan för gång- och cykelstråket behöver därför "förlängas" för att skapa tillgängliga lutningar. Därav den krökta sträckningen genom parken. Stråket förläggs på parkens ena sida, nära husen, för att inte splittra upp, skapa barriärer i parkens vistelsezoner. Mellan fasader och stråk finns en zon med växtlighet eller förgårdsmark. Som komplement till det tillgängliga stråket finns ett stråk, som tillåter en genare rörelse genom parken. Detta gångstråk kan dimensioneras och utformas med större frihet och det lämpar sig därmed väl för att nyttjas som en lekfull komponent i parkens gestaltning, struktur och funktion.

Den andra utmaningen är parkytans storlek i förhållande till förskoleverksamhetens behov och allmänhetens behov av att kunna använda parken. Ytan är för liten för att kunna delas upp i tillräckligt stora separata delar som täcker de olika behoven. I stället föreslås parken till största delen vara en gemensam och samutnyttjad lek- och vistelseyta för både förskoleverksamheten och allmänheten. Mindre delar av parkmarken avskiljs som utsläppsgårdar till förskolorna. Den samutnyttjade ytan ska vara inhägnad för att vara funktionell för förskolverksamheten, men den ska vara tillgänglig för alla. Parkens terrasseras i två huvudnivåer: en högre parkterrass i väster, och en lägre parkterrass i öster. Nivåskillnaderna tas upp av slänter som kan utformas som aktivitetsytor eller som vegetationsytor.



*Tidig skiss på centrala parken (Sweco). Ytan är relativt liten i förhållande till antalet nya lägenheter och de två förskolorna är placerade intill parken. Ytan planeras därför som en gemensam och samutnyttjad lek- och vistelseyta för både förskoleverksamheten och allmänheten.*

### Trafik, kollektivtrafik och parkering

Området angörs från befintliga omgivande gator kompletterat med de nya föreslagna gatorna inne i området. Bondegatan är idag bussgata förbi området men föreslås öppnas för all trafik.

Området försörjs med kollektivtrafik idag främst med buss, men med den nya tunnelbanan utbyggd från Kungsträdgården via Sofia och vidare mot Gullmarsplan respektive Nacka, kommer kollektivtrafiksituationen förstärkas betydligt.

Studier pågår för att utreda vilka gator som lämpar sig bäst för stombusslinjer. Detta gäller främst gatorna kring kvarter Bondegatan, Barnängsgatan och Barn-



ängsgatans förlängning. Beroende på hur busslinjerna dras, kan gatusektionerna behöva förändras vilket därmed påverkar kvarterens storlek.

Parkering löses i garage under samtliga kvarter. Parkeringstalet är i förslaget ca 0,43. Viss parkering kan tillskapas längs lokalgatorna, men det ersätter i princip de parkeringar som tas bort på den befintliga parkeringen vid Bondegatan. Plats för bilpool utreds inom området som komplement och god standard för cykelparkering är en förutsättning.

### Konsekvenser av förslaget

#### *Behovsbedömning*

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och Bygglagen eller Miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Miljöförvaltningen och Stadsmuseet delar kontorets bedömning. De miljöfrågor som har betydelse för förslaget kommer utredas under processen. Det bedöms vara främst trafikbullerfrågor som är viktiga att studera så att det säkerställs att tyst sida kan åstadkommas. Även frågan om markföroreningar behöver utredas och provtagning göras. Vid förekomst av markföroreningar kommer området att saneras innan bostadsbyggnation sker. Övriga frågor som bör utredas är dagvattenhantering, vibrationsrisk pga av lerjordar och anpassning till klimatförändringar.

Trafikflödena genom området är relativt låga, men trafiken på Folkungagatan/Londonviadukten gör att området är utsatt för höga trafikbullernivåer från nordöst. Genom området går både stombusslinjer och vanliga busslinjer, detta gör att lokalgatorna har bullernivåer över riktvärdena, men genom tillgång till tyst sida bedöms bullerfrågan kunna lösas på ett godtagbart sätt.

#### *Tillgänglighet*

Riktlinjerna i stadens utemiljöprogram ska tillämpas.

#### *Kommunalekonomiska konsekvenser*

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

#### *Genomförande och tidplan*

Projektets genomförande kan inte påbörjas förrän den nya bussdepån i kv Fredriksdal är färdigbyggd och tagen i drift. Beräknad tidpunkt för färdigställande av depån är juli 2017. Därefter kan demontering av kv Persikan påbörjas. Tidplanen för detta planarbete är anpassad efter dessa förutsättningar.

Samråd kv 3 2014

Granskning kv 1 2015

Godkännande/Antagande kv 2-3 2015

Ny bussdepå kv Fredriksdal i drift juli 2017

Överflyttning av depåverksamhet, evakuering, omlokalisering av Spårvägmuseet kv 3-4 2017

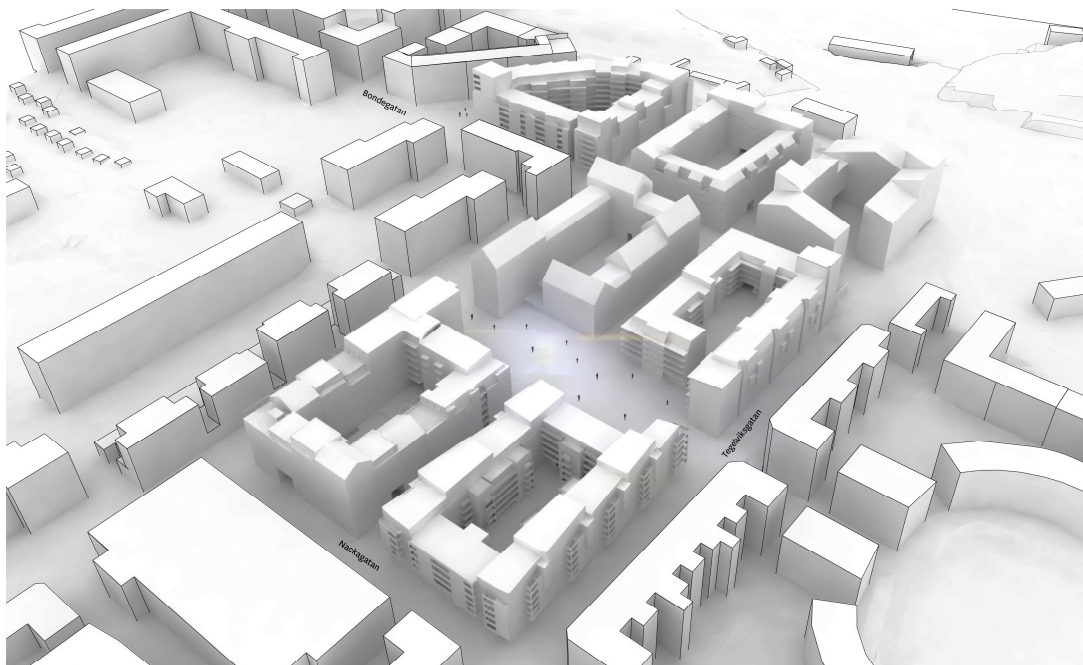
Demontering av bussdepå, förberedande av mark kv 1-2 2018  
Byggstart bostadskvarter kv 3 2018

### Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret samlade bedömning är att förslaget är ett positivt tillskott i stadsmiljön som samtidigt ger ett viktigt tillskott på bostäder i denna centrala del av staden. Förslagets kvartersstruktur ger en bra sammankoppling mellan området vid Hammarby Sjö och Tengdalsparken/Vita Bergsparken. En ny länk i ett övergripande parkstråk bildas som förbättrar både grönstrukturen och gång-/cykelstråken i denna del av Södermalm.

Förslagets täthet är hög. Nuvarande skiss visar ca 1100 lgh. Avvägningen mellan mark för ny bebyggelse och mark för nya offentliga rum, gårdsyta och förskolegårdar är en utmaning. Kontoret anser dock att det är möjligt att pröva denna täta stadsstruktur förutsatt att särskild omsorg läggs på utformningen av byggnader och offentliga rum. Variation eftersträvas i volym och arkitektur.

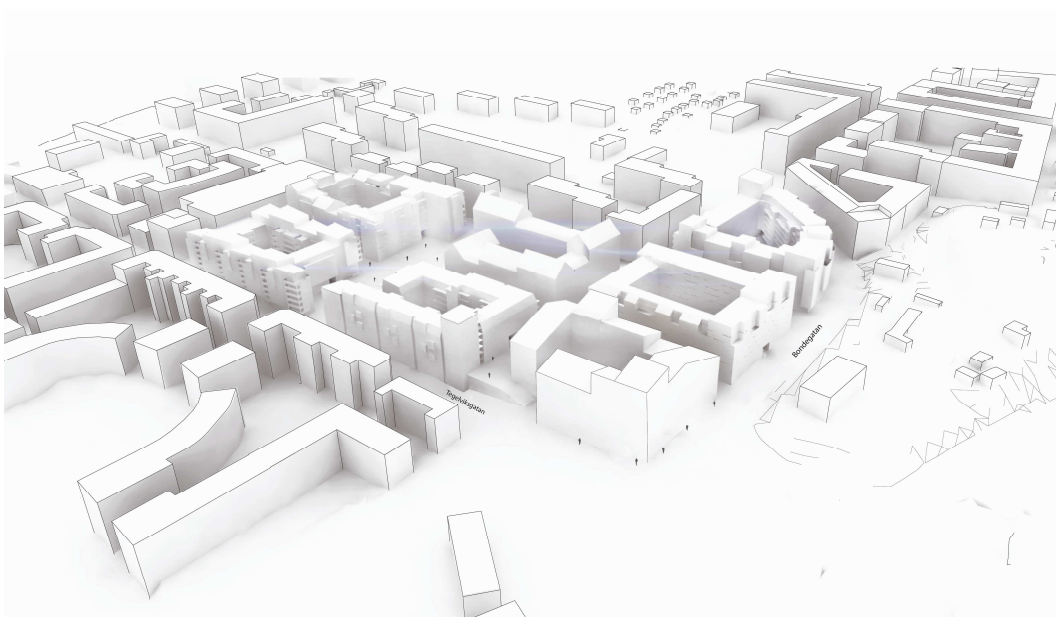
Den täta strukturen kommer att få konsekvenser vad gäller tillgång på solljus. Inledande solstudier har gjorts och strukturen tar vara på de platser som har bäst förutsättningar för nya solbelysta offentliga rum och parker. Förslaget kommer också få konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsikts- och solljusförhållanden men kontoret bedömer intrången som acceptabla i denna centrala del av staden.



*Tidig volymstudie, vy från söder. Volymerna kommer att bearbetas och vidarestuderas i kommande planarbete.*



*Tidig volymstudie, vy från nordväst. Volymerna kommer att bearbetas och vidarestuderas i kommande planarbete.*



*Tidig volymstudie, vy från nordöst. Volymerna kommer att bearbetas och vidarestuderas i kommande planarbete.*