

Handläggare
Nynke de Jong
Telefon 08-508 27499**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Södermalm 8:57 i stadsdelen Södermalm (cirka 50 bostäder)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
Bitr. avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse vid Tengdahlsgatan i anslutning till Tengdahlsparken, på Södermalm. Planen uppskattas ge ett tillskott på cirka 50 nya bostäder fördelade på tre fristående flerbostadshus i fem våningar med en indragen sjätte våning. I en del av den förhöjda bottenvåningen föreslås lokaler och i källarplan anordnas parkeringsplatser. Elnätstationen som idag finns på platsen föreslås flyttas till källardelen av nybyggnationen.

Hela fastigheten Södermalm 8:57 ägs av Stockholms stad och den aktuella delen av fastigheten markanvisades den 12 juni 2014 till Folkhem Trä AB gällande 50 lägenheter. Detaljplanen berörs av Stockholmsöverenskommelsen och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i denna överenskommelse.

Planförslaget sändes ut på samråd 30 maj till 11 augusti 2023. Under samrådet har 95 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framförallt vad gäller markföröreningar, konsekvenser av parkeringsgarage, placering av elnätstation och miljökonsekvenser,

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*

översvämningsrisk, gatuträd, angöring och balkonger vid Tengdahlsgatan.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att studera parkeringsfrågan vidare, för att utreda om parkering kan lösas på ett annat sätt än i ett underliggande garage och därmed möjliggöra för mer grönska mellan husen. Även elnätstationens placering, markförorening, översvämningsrisk, balkong och gatuträds placering ska studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Vägslingan som behövs för framkomlighet av räddningstjänst, färdtjänst, avfallshanteringsfordon och angöring på angränsande fastighet Fikonet ska säkerställas att den genomförs innan byggstart. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som inordnar sig på ett respektfullt sätt i den befintliga strukturen och arkitekturen och samtidigt blir en tydlig ny årsring.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra tre fristående flerbostadshus i fem våningar med en indragen sjätte våning. En lokal ska finnas i bottenvåningen mot Barnängsgatan och möjlighet till ytterligare en lokal finns mot parken. En elnätstation ska inrymmas i parkeringsgaraget. Byggnaderna ska inordna sig i områdets befintliga skala och genom sitt arkitektoniska uttryck bilda en egen avläsbar enhet.

Bakgrund

Plandata

Planområdet är på cirka 1800 kvadratmeter och ligger i den sydöstra delen av Södermalm i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgränd. Tengdahlsgränd är en återvändsgata med vändplan vid Tengdahlsgrändsparken. Planområdet utgörs av en befintlig markparkering med 16 parkeringsplatser.

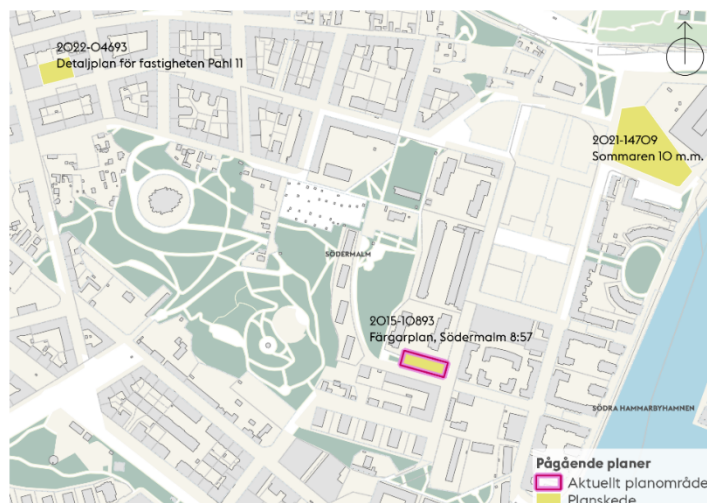


Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår följande planarbeten:

- Sommaren 10 m.m., dnr 2021-14709, planskede, (90 bostäder varav 80 vård- och omsorgsbostäder, förskola). Samråd pågår.
- Pahl 11, dnr 2022-04693, planskede, (6 bostäder, 650 kvadratmeter handel/centrumändamål). Inför granskning.



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande plan är detaljplan för kvarteret Fikonet med mera inom stadsdelen Södermalm i Stockholm, dnr 2002-09169. För den del som omfattar planområdet är ändamålet gata. Genomförandetiden löpte ut den 9 juni 2015.

Markägoförhållanden

Hela fastigheten Södermalm 8:57 ägs av Stockholms stad.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”.

Översiktsplan

Planförslaget är i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. I utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar” anges att alla stadsdelar ska utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås och att detta kan göras möjligt med kompletteringar av befintlig bebyggelse.

I översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Södermalm framgår att utvecklingsmöjligheter finns inom befintliga strukturer.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordning karaktäriseras Södermalm som stenstad. I vägledningen står bland annat att utforma nya byggnader som läggs

till i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Utforma ny bebyggelse så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Den aktuella delen av fastigheten Södermalm 8:57 har den 12 juni 2014 markanvisats till Folkhem Trä AB gällande 50 lägenheter.

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Nuvarande förhållanden

Planområdet utgörs idag av en hårdgjord parkeringsyta, Färgarplan, med inslag av gräsbeklädd mark och några mindre träd. Marken inom området utgörs främst av lera vilket ger begränsade möjligheter för infiltration av dagvatten inom området. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att i anslutning till planområdet finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Historiska flygfoton från år 1960 visar att området tidigare utgjorts av småskalig industri. Platsen är obebyggd med undantag av en elnätsstation som tillhör Ellevio AB.

Omkringliggande bebyggelse är från olika tidsepoker och har stor variation gällande skala och uttryck. Områdets förindustriella bebyggelse karaktäriseras av småskaliga rödfärgade trähus och främst gulfärgade stenhus. 1900-talets byggnader i området domineras av lamell- och skivhus i ljusa kulörer med enhetlig utformning i sammanhållna bebyggelsegrupper. I närområdet ligger kvarteret Persikan där över 1000 lägenheter har påbörjats att byggas.

Inom intilliggande fastighet Fikonet 7 finns sju befintliga parkeringsplatser vilka ligger i direkt anslutning och angörs från planområdet. Parkeringsplatsen på Färgarplan angörs från Tengdahlsgratan. Kvarteretsgrator inom fastigheten Fikonet 7 ansluter idag mot markparkeringen vid Färgarplan samt mot Barnängsgatan. Trafikbuller från Tengdahlsgratan och Barnängsgatan ligger mellan 55-60 dBA ekvivalent nivå på två meters höjd enligt stadens bullerkarta. Planområdet gränsar mot Tengdahlsgratan i väster.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget syftar till att uppföra cirka 50 lägenheter i tre fristående flerbostadshus som avses byggas med en trästomme och ska ha en träfasad vilket bidrar till ett hållbart stadsbyggande. Den förhöjda sockelvåningen föreslås vara i natursten som ger byggnaden en solid grund. De tre huskropparna bildar en egen grupp med ett eget arkitektonisk uttryck. Samtliga byggnadskroppar ska få samma höjd i fem våningar och avslutas med en indragen sjätte våning.



Situationsskiss (General Architecture, 2023)

I hörnet Barnängsgatan-Tengdahlsparken ska det finnas en lokal i bottenvåningen. I andra hörnet mot parken får en lokal inrymmas i bottenvåningen. Lokaler får generös takhöjd. Lägenheterna i bottenplan är upphöjda med en golvnivå på 1,2 meter över gatans nivå för att minska insyn. Mellan husen bildas två gårdar varav en i förslaget består av infarten till parkeringsgaraget som ligger under



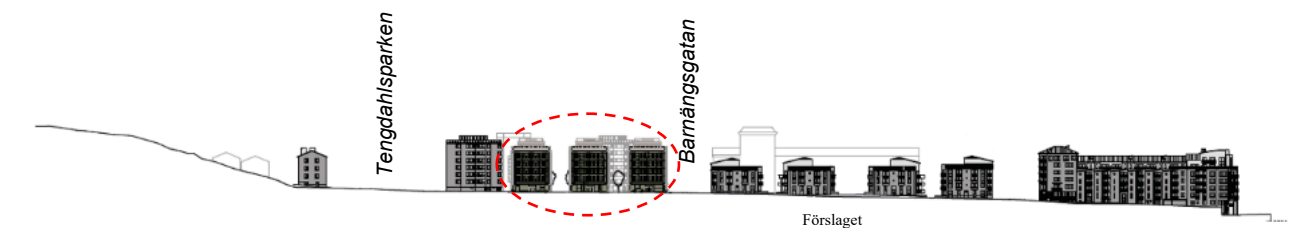
Fasaden ifrån söder. (General Architecture, 2023)

samtliga tre hus. Avståndet till befintlig bebyggelse är från cirka 12 meter i söder till cirka 18 meter mot kvarteret Barnängen i öster.

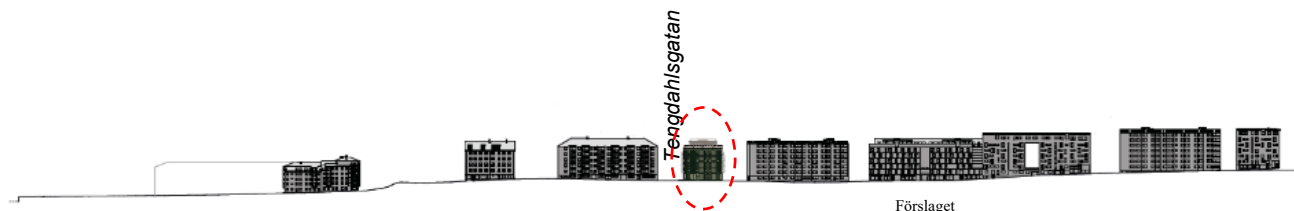
Platsen är idag obebyggd med undantag av den elnätsstation som ska omplaceras inom planområdet. Förslaget är att stationen byggs in i parkeringsgaraget under det mellersta huset.

Arkitektonisk idé

Byggnaderna ska inordna sig i den historiska förankrade skalan som vuxit fram över tid. På så sätt påverkar förslaget inte stadens silhuett. Med en tydlig gruppering ska planförslaget bilda en egen tydligt avläsbar enhet med respekt för intilliggande byggnaders karaktär. Planförslaget bidrar med cirka 50 bostäder. En lokal ska placeras i korsningen Tengdahlsgratan och Barnängsgatan och har möjlighet att bidra till områdets attraktivitet och service.



Sektion över Tengdahlsgratan med förslaget inritad (General Architecture, 2023)



Sektion över Barnängsgatan med förslaget inritad (General Architecture, 2023)

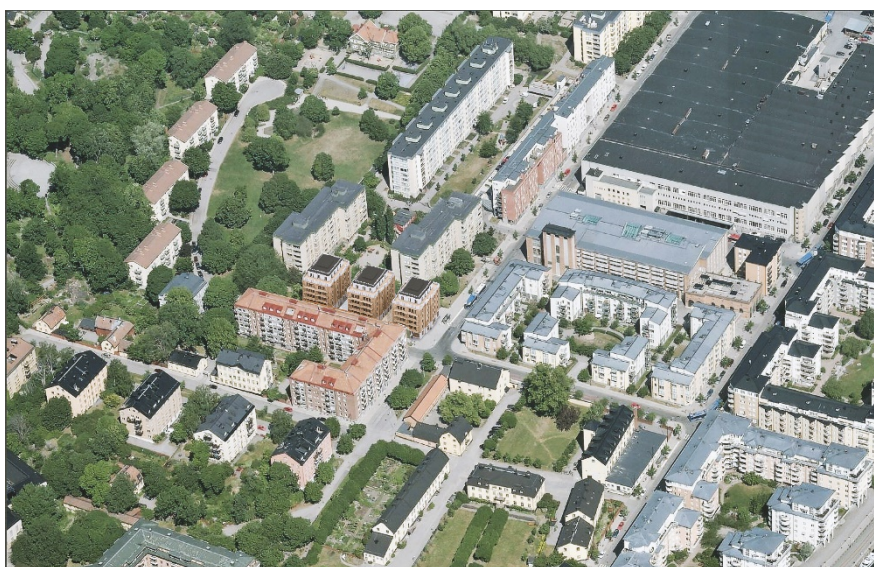
Byggnaderna föreslås byggas med en stomme av trä och med trä som dominerande inslag som fasadmateriäl. Totalhöjden möjliggör solceller på taket. Ambitionen med planförslaget är att arbeta med tre solitära huskroppar som tillsammans bildar en enhet. Uttrycket ska vara sammanhållet men de tre husens olika förutsättningar som väderstreck, läge, möte med gata och park skapar variation.



*Fotomontage, vy vid korsningen Tengdahlsgatan/
Barnängsgatan (General Architecture, 2023)*



*Fotomontage, vy från Tengdahlsparken. (General
Architecture, 2023)*



Fotomontage, flygbild från sydost med förslaget. (General Architecture, 2023)

Förslag till ändringar inför granskning

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att studera parkeringsfrågan vidare, för att utreda om parkering kan lösas på ett annat sätt än i ett underliggande garage och därmed möjliggöra för mer grönska mellan husen. Elnästationens placering ska också studeras vidare inklusive eventuella konsekvenser av elektromagnetisk strålning. Konsekvenser av markförorening och översvämningsrisk ses över och eventuella åtgärder beskrivs. Vidare föreslår kontoret att balkongens och gatuträdens placering och storleken mot Tengdahlsgatan i relation med varandra studeras vidare.



Fotomontage, vy ifrån väster. (General Architecture, 2023)

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till att uppfylla bostadsmålet med cirka 50 bostäder i ett centralt och kollektivtrafikinära läge inom tunnelbanans influensområde.

En socialt sammanhållen stad

En socialt värdeskapande analys av platsen visar att barn och vuxna rör sig runt planområdet för att nå skolor och förskolor men inte igenom planområdet som i huvudsak består av körytor. Det finns flera viktiga målpunkter för barn i närområdet. Vid Tengdahlsparken och sydöstra delen av Vitabergsparken ligger flera förskolor och en skola. Planförslaget medför ökad skuggning för den lekplats som finns inom kvarter Fikonet.

Trygghet

Aktiva fasader med fönster mot Tengdahlsparken och entréer mot Tengdahlsgränd kan bidra till att öka upplevelsen av tryggheten i området. Fler människor som rör sig i området under en större del av dygnet kan bidra till en ökad upplevelse av trygghet.

Jämställdhet

Bostäder i ett kollektivtrafikhärläge är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

I planförslaget ska en lokal placeras i hörnet Barnängsgatan-Tengdahlsgränd. Detaljplanen ger möjlighet till ytterligare en lokal mot angränsande park.

Kulturmiljö i en växande stad

I närområdet finns flera värdefulla kulturmiljöer. Färgarplan har en viss betydelse som en öppen plats som bidrar till stadsdelsområdets rumslighet och bidrar till möjligheten att uppleva omgivande bebyggelse och grönska. Förslaget med kompletterande bebyggelse på Färgarplan minskar därmed förekomsten av stadsdelsområdets öppna rum samt förtätar kvarteret Fikonets ursprungliga utbredning.

Förslaget bedöms som helhet vara väl anpassat till stadsdelens kvarters-, gatu- och bebyggelsestruktur. Den kompletterande bebyggelsen är utformad som en ny sammanhållen bebyggelsegrupp med enhetlig arkitektur som kan skapa en ny årsring i stadsdelsområdet. Förslaget bedöms gestaltats med beaktning av områdets bebyggelsestruktur, skala, volymer och takform på ett respektfullt sätt. Fasader av trä är inte karaktäristisk för staden eller stadsdelens bebyggelse och kan avvika från områdets materialitet.

Kontorets bedömning är att planförslaget inordnar sig i den befintliga bebyggelsens struktur och karaktär och motsvarar därmed kravet på anpassning till områdets kulturvärden genom beaktning av platsens förutsättningar. Planförslaget bedöms inte medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.

Arkitektur och gestaltning

Stadsbilden påverkas främst på lokal nivå längs Tengdahlsgränd, Barnängsgatan och från kvarteret Fikonet.

Trafik och mobilitet

Angöring till kvarteret Fikonet 7 kan ske från den befintliga infarten vid Barnängsgatan. Angöringsmöjligheten söderut mot Tengdahlsgränd som idag finns över parkeringsyta Färgarplan försvinner. Konsekvensen är att fastigheten Fikonet 7 får rundkörning inom kvarteret.

Grön och vattennära stad

Om befintliga träd längs Tengdahlsgränd vid fastigheten skadas under byggtiden kommer nya träd kommer att planteras. De befintliga mindre träd inom planområdet kommer att tas bort.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planområdet har god tillgång till friytor och parker. I nära anslutning till planområdet finns stora grönytor med olika attraktivitets- och nyttjandegrad. De populäraste parkerna är Vitabergsparken och Tengdahlsparken vars planteringar, promenadstigar och lek- och aktivitetsytor drar många besökare.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Stadens skyfallsanalys visar på viss risk för stående vatten mot den norra delen av planområdet. Den västra gården kan drabbas av yttlig avrinning då skyfall inträffar (endast intern belastning från hårdgjorda ytor på gården) och vatten kan då rinna in i källaren. För att hindra att denna situation uppstår föreslås ett mindre magasin på kvartersmark som kan samla upp vatten från gårdsytan vid skyfall. Eventuella ytterliga åtgärder utreds vidare till granskning.

Enligt bullerutredningen uppfylls kravet om högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader, varför planlösningar kan väljas utan hänsyn till buller. Även bullerdämpad uteplats kan anordnas. Konsekvenser av buller från bussar vid busshållplatsen ska utredas vidare till granskning.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Påträffade föroreningar föreslås hanteras och avlägsnas i samband med genomförandet av planförslaget. Människors hälsa och säkerhet i relation till negativa konsekvenser av elektromagnetisk strålning av elnätstationen ska utredas vidare.

Solstudier av förslaget visar att mitt på dagen under hösten och vår kommer de tre huskroppar orsaka skugga på en viss del av lägenheterna i kvarteret Fikonet samt påverka ljusförhållandet på deras bostadsgård.

Teknisk försörjning

Servitut bör upplåtas mellan Ellevio och byggaktör för nätstation och dess tillhörande ledningar samt tillgänglighet till och från stationen.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 30 maj till 11 augusti 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm 3 juni 2023. Samrådsmöte i form av öppet hus hölls 8 juni 2023 i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4. En kort presentation av förslaget genomförs i början av mötet, i lokal Kungsträdgården. Därefter hölls öppet hus i Fyrkanten vid utställningen av förslaget där cirka 30 personer närvarade. Under samrådet har 95 yttranden inkommit. Av dessa är 55 från sakägare, 17 från andra privatpersoner, 18 från remissinstanser och 4 från intresseföreningar. Två namnlistor ingår respektive två yttranden. Visa personer har båda lämnat in egna synpunkter samt skrivit under en namnlista.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2015 vid beslut om planstart. I samband med planstart uttalade nämnden att den höga nivån på gestaltning ska behållas i den fortsatta planeringen och i det fortsatta arbetet bör undersökas om det är möjligt att skapa en liten torgbildning eller liknande mot Barnängsgatan i enlighet med särskilt uttalande från dåvarande majoriteten.

En lokal ska placeras i korsningen Tengdahlsgatan och Barnängsgatan som ger möjligheten till en mötesplats.



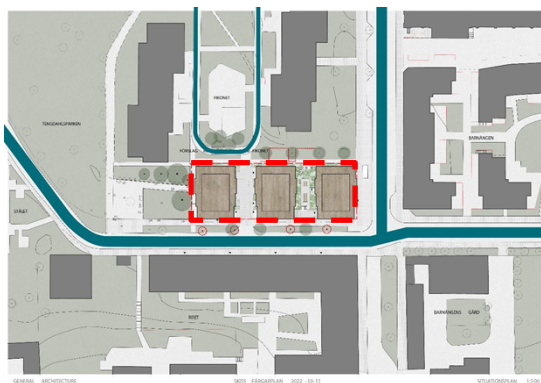
Fotomontage, lokal i hörnet Tengdahlsgatan-Barnängsgatan. (General Architecture, 2023).

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller markföroreningar, konsekvenser av parkeringsgarage, placering av elnätstation och miljökonsekvenser, översvämningsrisk, gatutråd, angöring och balkonger vid Tengdahls gatan.

De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att det inte byggs mer i området, att det inte ska byggas nära befintliga bostadshus med tanke på skugga, insyn och utsikt och att platsen lämpar sig bättre för en allmänplats/mötesplats/torg. Flera ställer sig kritiskt till att parkeringsplatser, återvinningsstationen, att grönska och träd försvinner från platsen och att förslaget kan störa djurlivet. Oro finns att ökad exploatering kan leda till otrygghet. En del synpunkter handlar om risk för skuggning av lekplatsen på Fikonets innergård och påverkan på kvarterets kulturvärden.

Kontoret är medvetet om att konsekvenser av markföroreningar, översvämningsrisk och elektromagnetisk strålning behöver studeras vidare. Kontoret är också medvetet om att vägslingan för att räddningstjänsten, färdtjänst, avfallshandlingsfordon och angöring kan komma fram till angränsande fastighet Fikonet behöver säkerställas innan byggstart.



Förslag på körvägar för motorfordonstrafik inom utredningsområdet. Planområdet röd markerat. (Tyréns, 2022)

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i

6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	juni 2024
Antagande SBN	november 2024

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som inordnar sig på ett respektfullt sätt i den befintliga bebyggelsestrukturen och karaktären och samtidigt blir en tydlig ny årsring samt innebär en komplettering av bostäder i närhet till kollektivtrafik.

Byggnaden ska uppföras i trä, vilket också bidrar till ett hållbart stadsbyggande. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår stadsbyggnadskontoret att studera parkeringsfrågan vidare, för att utreda om parkering kan lösas på ett sätt än i ett underliggande garage och därmed möjliggöra för mer grönska mellan husen. Från de inkomna synpunkterna har det framförallt identifierats intressekonflikter mellan det allmänna behovet att bygga fler bostäder och olägenheter för grannar som exempelvis påverkan på ljus- och siktförhållanden och förändrad trafiksituation. Vidare intressekonflikter har identifierats mellan det allmänna behovet att bygga fler bostäder och dess negativa påverkan på kulturmiljö, rekreativa värden, naturvärden och djurliv. Inkomna synpunkter har även visat att planhandlingarna inför granskningsskedet behöver kompletteras och förtydligas gällande frågor kring markförening, skyfall och elektromagnetisk strålning. I det fortsatta planarbetet ska fasader och balkonger studeras vidare kopplat till skuggning, insyn samt befintliga och nyplanerade träd. Vägslingan som behövs för framkomlighet av

räddningstjänst, färdtjänst, avfallshanteringsfordon och angöring på angränsande fastighet Fikonet ska säkerställs att den genomförs innan byggstart.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT