

**Handläggare**  
Maria Sahlstrand  
Telefon 08-508 27 482

**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

# Gemensam startpromemoria för planläggning av delar av Södermalm 8:1, vid kv Bondesonens större i stadsdelen Södermalm, (Dnr 2015-12748 och 2016-04114), (ca 50 bostäder)

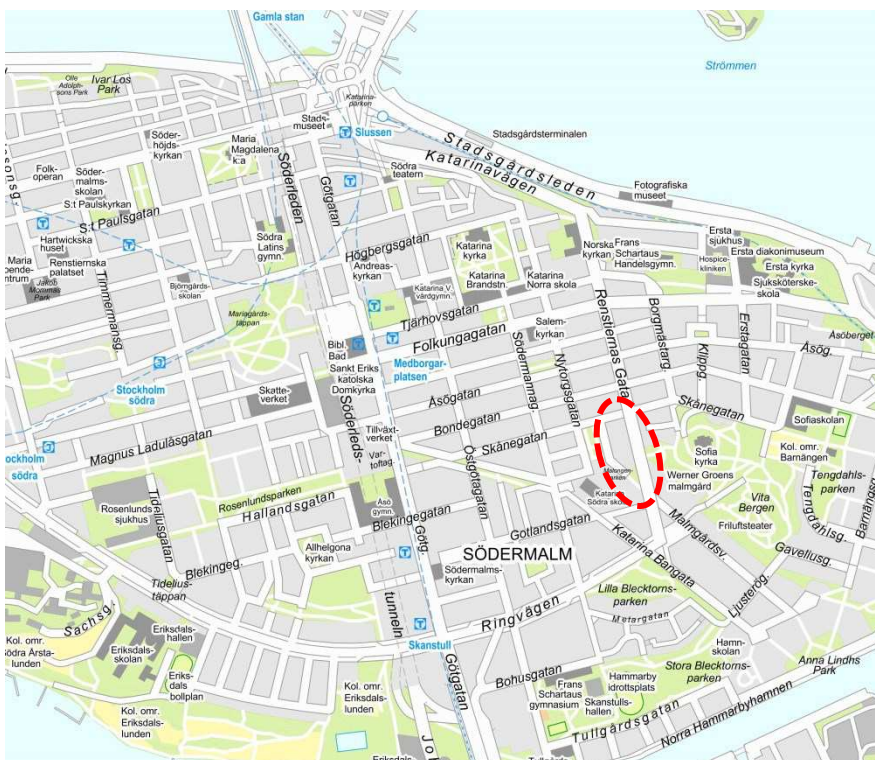
## Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbeten påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander



*Orienteringskarta med aktuellt området markerat.*

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

På stadens mark invid Nytorget på Södermalm är två platser identifierade som möjliga att pröva för bostadsbebyggelse. En av platserna ligger mellan Nytorget och Vitabergsparken, i korsningen Renstiernas Gata och Skånegatan. Den andra platsen ligger där Renstiernas gata möter Malmgårdsvägen. De ingår i kvarteret Bondeson Större, en del av kulturmiljön runt Vitabergsparken och Sofia kyrka som även omfattar Katarina södra skola och en av Södermalms äldsta byggnader, Malongen. En exploatering av dessa platser har en stor påverkan på den befintliga kulturmiljön. De ingår i en värdekärna i Riksintresset för Stockholms innerstad med Djurgården, och där samtliga byggnader av Stadsmuseet är markerade som bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fodringar för byggnadsminne i kulturmiljölagen och är blåklassade.

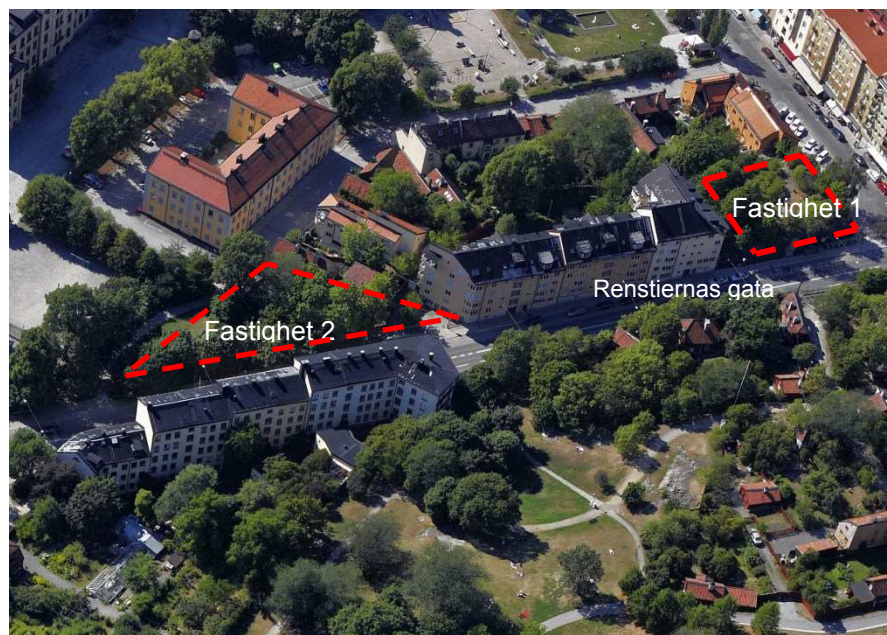
På fastigheten 1 i den norra delen av Bondeson Större har HSB Bostad fått en markanvisning där de önskar utveckla fastigheten för bostadsändamål med en förskola och mindre lokal i bottenvåningen. På fastigheten har föreslagen bebyggelse av fastighetsägaren en volym och höjd som skiljer sig i skala från övrig bebyggelse inom kvarteret.

På fastigheten 2 i den sydöstra delen av kv Bondeson Större, har Byggnadsfirman Erik Wallin AB fått en markanvisning och önskar utveckla fastigheten för bostadsändamål med offentliga ytor i bottenvåningen. Det skisserade förslaget håller en för platsen relevant skala till sin omgivning och man har i förslaget visat en anpassning till den viktiga riktning på den föreslagna bebyggelsen som utgörs av Malmgårdsvägen koppling till Nytorget.

Kontoret anser att bebyggelse på fastighet 1 kan prövas på platsen men att ett för omgivningen mer anpassat förslag än vad som föreslås av fastighetsägaren prövas och där man nogsamt studerar stukturer för bebyggelsen, volymer, gestaltning och siktlinjer med utgångspunkt i att samspela och värna den befintliga och värdefulla kulturmiljön.

Kontoret anser att bebyggelse på fastighet 2 kan prövas på platsen och att man i det kommande arbetet nogsamt studerar stukturer för bebyggelsen, volymer, gestaltning och siktlinjer med utgångspunkt i att samspela och värna den befintliga och värdefulla kulturmiljön.

Stadsbyggnadskontorets föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete för fastighet 1 och 2 påbörjas i enlighet med detta tjänsteutlåtande.



*Snedbild över området, fastighet 1 och 2.*

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanerna syftar till att möjliggöra bostäder med verksamheter i bottenvåningen på fastighet 1 och fastighet 2 med utgångspunkt i att områdets höga kulturmiljövärden kan värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön är en förutsättning. Planprocessen syftar även till att stärka upplevelsevärden i området samt skapa en mer attraktiv gatumiljö kring fastigheterna på Skånegatan och Renstiernas gata.

### Bakgrund

Stockholm växer och utvecklas med en fortsatt befolkningsökning vilket ökar behovet av bostäder i hela Stockholm. Staden arbetar efter att tillgodose det behovet med utgångspunkt från översiktsplanens strategier med sina tematiska tillägg. En mångfald av projekt är viktigt när staden växer och utvecklas och där även små kvalitativa projekt har en betydelse för ett växande Stockholm.

På fastighet 1 har HSB Bostad AB ansökt om planändring för att bygga ca 30 bostadsrättslägenheter, en förskola samt en mindre lokal i hörnet Renstiernas gata/ Skånegatan på Södermalm.

På fastighet 2 har Byggfirma Erik Wallin AB ansökt om planändring av en del av den södra parkytan inom kvarteret Bondesonens större, för uppförande av ca 20 hyresbostäder med lokaler i bottenvåningen.



Fastighet 1:

Den norra delen av aktuellt område ingår i kv Bondesonen större i stadsdelen Södermalm, och är i gällande plan planlagd som parkmark och upplåts delvis till närliggande förskola (Pysslingen) som lekplats. Stadsbyggnadskontoret gav ett positivt planbesked 2015-02-11 för en utveckling av fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av fastigheten men tydliggör att förutsättningen för en exploatering av platsen utgår från platsens stora kulturhistoriska värden. I planbeskedet redovisade kontoret att den sammanhållna karaktär och helhetsmiljö som kulturreservatet ingår i skall vara en utgångspunkt för komplettering av platsen. Stadsbyggnadskontoret betonar i förhandsbeskedet att en komplettering av bebyggelsen i detta läge behöver hantera platsens varierade skala, bergssiluetten och den kulturhistoriskt värdefulla miljön och att den nya bebyggelsen skall bidra till att skapa nya värden till platsen och stadsdelen.

Fastighet 2:

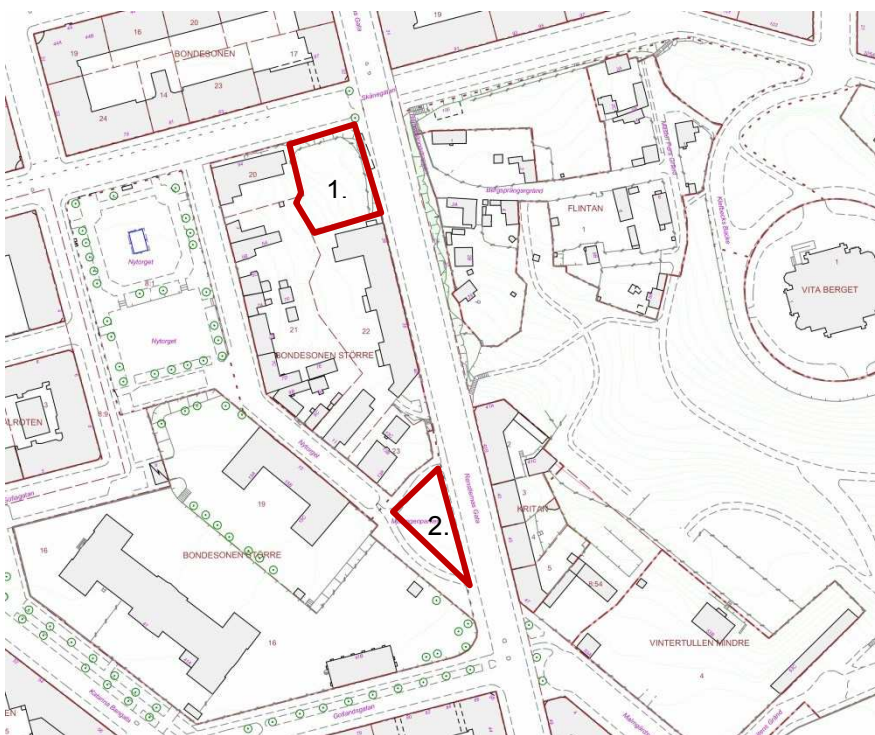
Den södra delen av aktuellt område, del av Södermalm 8:1, invid Bondesonen större i stadsdelen Södermalm, i är i gällande plan planlagd som parkyta. Parkytan används i dag som hundrastgård. Stadsbyggnadskontoret gav ett positivt planbesked 2015-12-10 för en utveckling av fastigheten. Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av fastigheten men förtydligar precis som i den övre delen av området att förutsättningen för en exploatering av platsen utgår från platsens stora kulturhistoriska värden. Kontoret anser även här att för att motivera en exploatering av platsen är förutsättningen en högkvalitativ arkitektur som även stärker och ökar upplevelsevärden till platsen.



*Snedbild av kulturmiljön vid Nytorget*

### Planområdets läge, omfattning och ägarskap

De två planområdena är belägna i hörnet av Renstiernas Gata/Skånegatan samt Renstiernas gata/Malmgårdsvägen i stadsdelen Södermalm. Området utgör del av fastigheten Södermalm 8:1 och del av kvarteret Bondeson Större. Fastigheterna ingår i ett område där både Nytorget och Vitabergsparken ligger. Ett område med höga rekreativvärden och med stora stadsbyggnadskvaliteter. Fastigheterna är idag obebyggda och är markerade som parkmark i gällande detaljplan. Både fastiget 1 (del av Bondeson större) och fastighet 2 (Del av Södermalm 8:1) ägs av Stockholm stad.



*De två planområden, fastighet 1 och fastighet 2, visas i rött.*

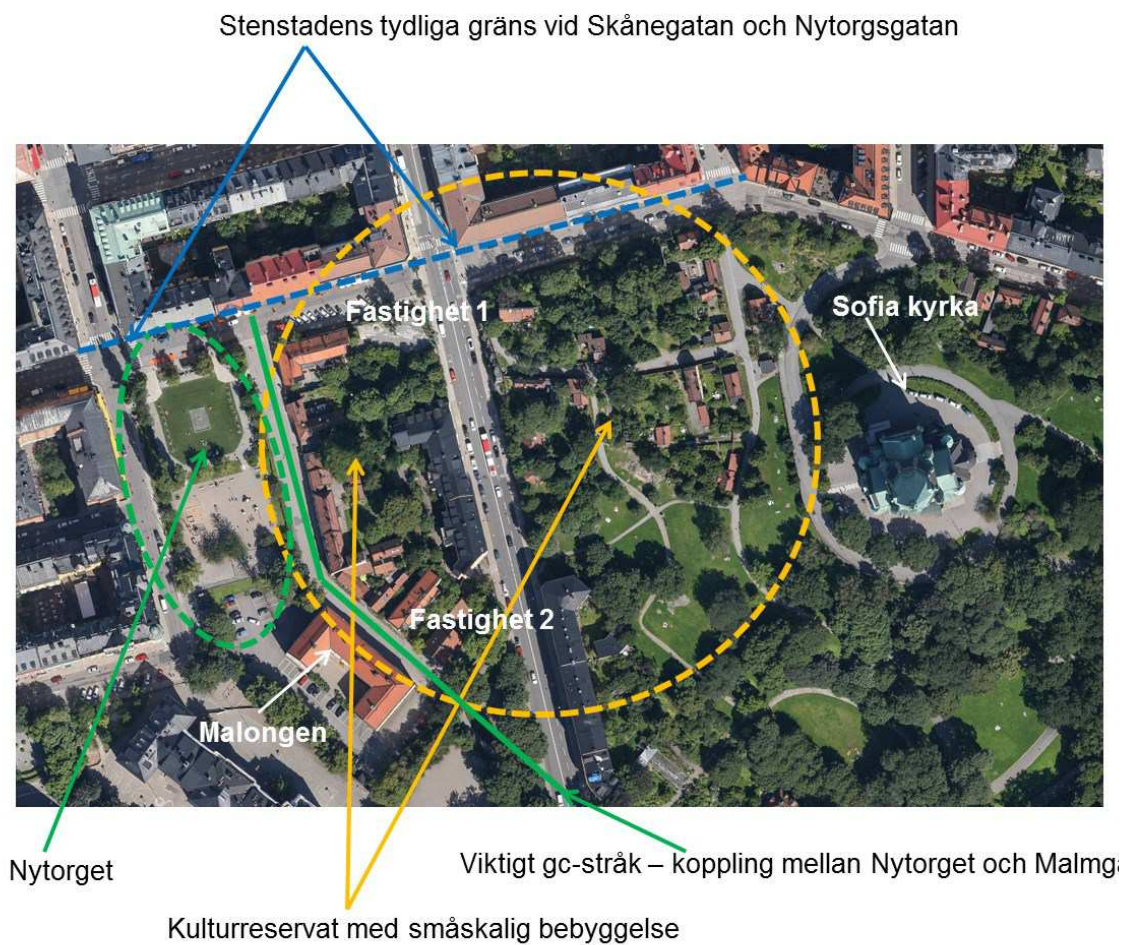
### Befintlig bebyggelse och stadsbild

De aktuella fastigheterna ligger på parkmark i hörnet Renstiernas gata/ Skånegatan samt i korsningen Malmgårdsvägen/Renstiernas gata. Kv Bondeson Större är ett kulturresevat med småskalig och varierad, men i huvudsak tvåvånings bostadsbebyggelse. Husen har fasader i puts och trä och är från 1700- 1800-talet. De bildar en fond mot öster till Nytorget.



*Vy norrut längs Nytorget och den äldre småskaliga bebyggelsen. Stenstaden som en tydlig fond.*



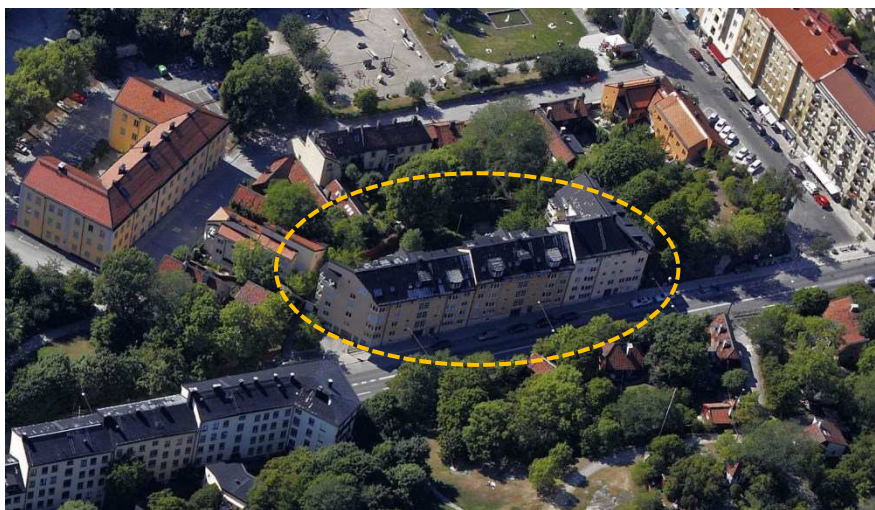


*Vy söderut längs Nytorget och den äldre småskaliga bebyggelsen.*



*Vy österut längs Skånegatan med den småskaliga bebyggelsen på ena sidan där fastighet 1 syns som ett grönt parkrum och stenstaden med sin högre skala på andra sidan.*

År 1990 kompletterades kvarteret Bondesonens större med bostadsbebyggelse i fyra till fem våningar längs Renstiernas gata uppförd av SKB. På motsatt sida kvarteret mot öster, ligger Vita Bergen med sina kulturhus och Sofia kyrka samt en länga av bostadshus uppförda i slutet av 1800-talet. Åt söder ligger Malongen och Katarina Norra skola. Området omges på de övriga två sidorna av den klassiska stenstaden. Bostadsbebyggelsen från 1990 har garage under mark och en mindre lokal i den norra delen. Nytorget präglar den här delen av Södermalm med sitt stora utbud av handel, restauranger och kaféer.



*Flygfoto över området där tillägget från 1990 syns från Renstiernas gata.*

Fastighet 1 består av ett bergsparti som endast nås från fastigheten Bondesonens Större 20 och Bondesonens större 22. En gångväg på kvartersmarken är planlagd för allmän gångtrafik, men platsen har under många år varit otillgänglig för allmänheten eftersom området ligger högt ovanför gatunivån och begränsas av staket medan grannfastigheterna omgärdas av plank med låsta portar. Del av parken är upplåten till intilliggande förskola (Pysslingen) som kompletterande förskolegård.





Flygbild över fastighet 1 med lekplatsen synlig.



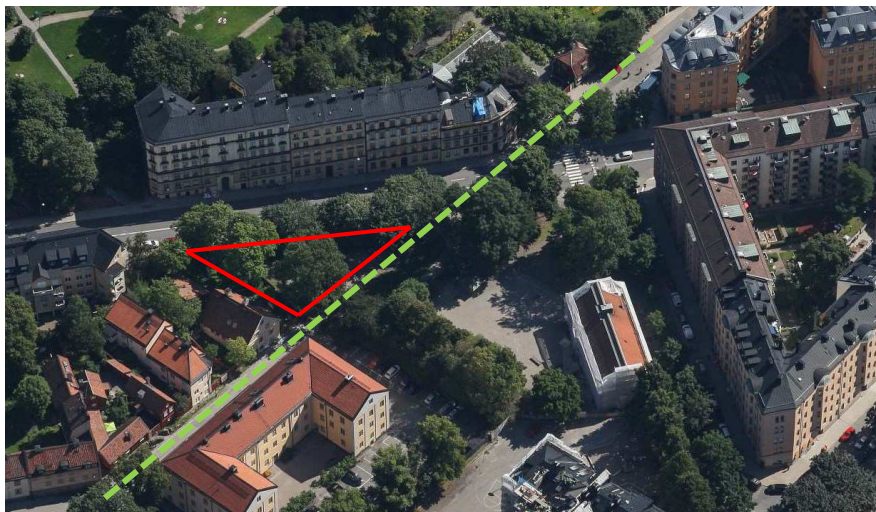
Vy norrut längs Renstiernas gata med 1880-talsbebyggelsen mot öster och fastighet 2 åt väster.

Fastighet 2 utgörs av plan parkmark och används idag till stor del som hundrastgård. Den nås från Renstiernas gata och omkringliggande gc-väg. På motstående sida av Renstiernas gata, innan Malmgårdsvägens början nedanför Vitabergsparken, ligger en rad fastigheter från slutet av 1800-talet i en 3-5 våningsskala. På andra sidan av fastigheten ligger en av Södermalms äldsta byggnader, Malongen. Den uppfördes som manufakturfabrik runt år 1670.



Malongen,  
manufakturfabrik  
från 1670-tal, en  
av Södermalms  
äldsta byggnader





*Flygbild över fastighet 2 mot öster med den viktiga gc-stråket och siktlinjen markerad med en grön streckad linje.*

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan för Stockholm

I översiktsplan för Stockholm tillhör fastigheten Bondesonens större kategorin innerstadsbebyggelse. Enligt stadens översiktsplan berörs det aktuella området av strategi 1 som innebär att centrala Stockholm fortsätter att stärkas. Fastigheten ligger även inom riksintresset för kulturmiljövården "Stockholms innerstad med Djurgården" och ingår i en markerad värdekärna.

### Parkplan Södermalm

De aktuella fastigheterna finns med i den parkplan över Södermalm som utarbetades av Södermalms stadsdelsnämnd 2009.

För fastighet 1 gäller:

I parkplanen ingår parken i kategorin lekpark och beskrivs som obrukad, bergig och vildvuxen. Fastigheten anses ha typisk söderkaraktär och ingår i en del av västra Vita Bergens bergsformation. Den har en funktion som kompletterande lekplats för barnen på förskolan.

För fastighet 2 gäller:

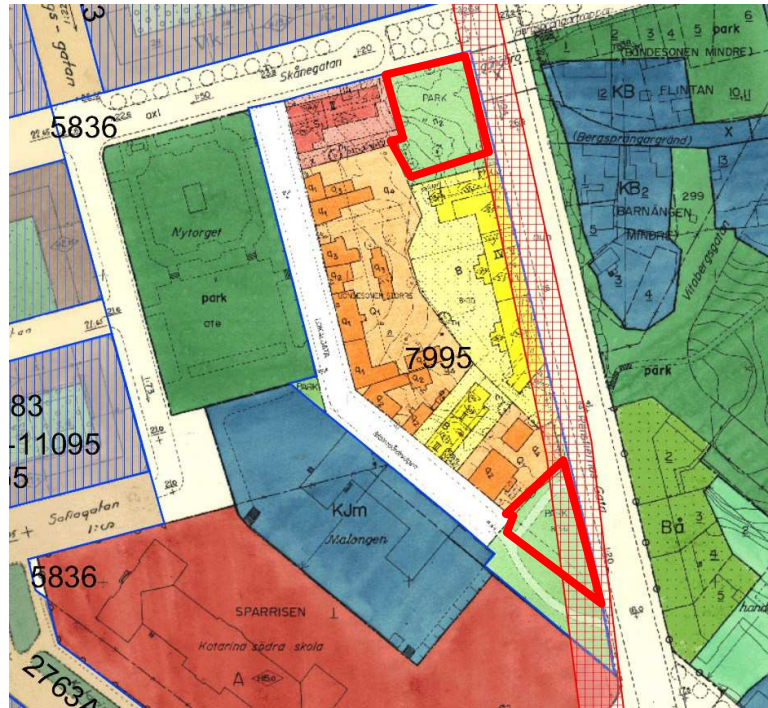
I parkplanen beskrivs parken som liten och anonym med låga vistelsevärden. I parkplanen föreslår man att parken skall kunna vara en träffpunkt för områdets hundägare.

## Gällande planer

Fastighet 1 omfattas av detaljplan för del av kv Bondeson Större mm inom stadsdelen Södermalm, Dp 7995, den vann laga kraft 27/10-1988, och anger kulturresevat, bostäder, barnstuga samt park.

Fastighet 2 omfattas av detaljplan, Dp 7995, den vann laga kraft 27/10-1988, och anger parkmark.

För båda fastigheterna gäller att områden utgörs av parkmark.



Gällande plan med planområden markerade.

## Markanvisning

Marken inom de föreslagna planområdena ägs av Stockholms Stad och exploateringsnämnden (DNR E2013-513-00741) beslutade 2013-05-23 om en markanvisning till HSB Bostad AB samt till Erik Wallin Byggnads AB, (DNR E2015-03271) beslut från 2015-12-10.

## Förutsättningar

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövården, *Stockholms innerstad med Djurgården*, och skyddas enligt 4 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ i plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen.

## Kulturrehistorisk värdering av platsen och omgivande bebyggelse

Stadsmuseet har inventerat och klassificerat området. Nyligen har klassificeringen för kvarteret Bondeson Större kompletterats med



bedömningar av 1980-tals bebyggelsen som bedömts äga särskilt kulturhistoriskt värde som en del av kvarteret. Bebyggelsen i kvarteret för övrigt har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde (blå) och ingår i ett kärnområde i riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården.



*Ortofoto över sydöstra Södermalm med Nytorget och Vitabergsparken som redovisar planområdenas sammanhang. Fastigheterna är markerade med röda cirklar.*

Området är sedan 1900-talets början också utpekat som kulurreservat och bebyggelsemiljön är skyddad i detaljplan med Q. Södermalm har en karaktäristisk topografi med stora höjdskilnader. Under 1900-talets början sprängdes Renstiernas Gata ner genom berget och Bondesonens Större kom att skiljas från den övriga delen av Vita Bergen. I kvarteret Bondesonens Större finns en del av berget kvar och den obebyggda delen har bedömts betydelsefull för den kulturhistoriskt viktiga miljön.

#### Stadsmuseets klassificering

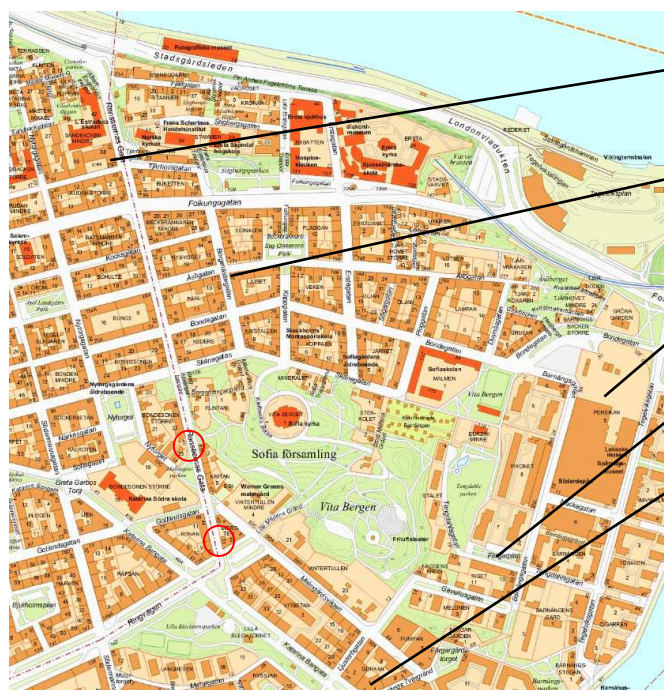
De föreslagna fastigheterna ligger inom en värdekärna i riksintresset Stockholms innerstad. Bebyggelsen inom värdekärnan är i huvudsak blåmarkerad på stadsmuseets klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheterna har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Den småskaliga kåkbebyggelsen mot Nytorget är belagd med skyddsbestämmelser q i detaljplan och ingår även i område benämnt som kulurreservat, Q1. Malongen, en av Södermalms äldsta byggnader, är blåklassad och har i plankartan (Dp 5836 från år 1975) beteckningen *Kjm* som står för kulturhistorisk värdefull bebyggelse för ateljé och hantverksändamål.



*Utsnitt ur stadsmuseets klassificeringskarta. Fastigheten Bondesonen större samt del av Södermalm 8:1,1 markerad med rött. Värdekärnan inom riksintresset är markerad med blå linje.*

**Pågående planarbete för bostäder i närområdet**

- Pahl 7, påbyggnad för bostäder (ca 10 lgh), dnr 2010-15050.
- Gurkan, påbyggnad och ändrad användning (ca 90 bostäder), dnr 2015-13878.
- Sandbacken Mindre, påbyggnad för bostäder (ca 120 lgh), dnr 2014-08069.
- Persikan 5, (ca 1100 lgh), dnr 2013-01783.
- Färgarplan, nybyggnad bostäder (ca 50 lgh), dnr 2015-10893.



Sandbacken mindre

Pahl 7

Persikan

Färgarplan

Gurkan 1

*Karta över området med markerade pågående bostadsplaner. Fastighet 1 och 2 markerat med röd cirkel.*



## Planförslagen

### Fastighet 1:



*Vy från Skånegatan österut med bebyggelseförslaget i fonden*



*Situationsplan över fastigheten med förslaget gulmarkerat.*

HSB Bostad AB har ansökt om planändring för att bygga ca 30 bostadsrättslägenheter, förskola samt en mindre lokal i hörnet Renstiernas gata/ Skånegatan på Södermalm. Bebyggelsen föreslås variera mellan 3-6 våningar. Byggnaden är till sin struktur bestående av en enda större volym. Förskola och en mindre lokal är tänkt att ligga i bottenvåningen tillsammans med nyttoutor för bostäderna. Då förslaget inte har någon gårdsyta är det tänkt att taken skall användas för utevistelse inom fastigheten. Garage i källaren.

## Fastighet 2:



*Vy från Renstiernas gata norrut. Förslaget på den vänstra sidan av gatan.*



*Situationsplan över fastigheten med förslaget gulmarkerat.*

Byggfirma Erik Wallin AB har ansökt om planändring för bostadsbebyggelse för ca 20 st hyresrätter med en bottenvåning delvis innehållande lokaler för offentlig verksamhet. Förslaget är tänkt att variera i höjd mellan 3- 6 våningar. Strukturen består av en uppbruten volym som trappar ner mot den tidiga bebyggelsen och parkrummet och som är högre mot bebyggelsen från 1990-talet. Gården är tänkt att kunna fungera som en öppen yta, möjlig att använda för verksamheter riktade mot parken och gc-stråket.



### Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanernas genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan, som åsyftas i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§, att miljökonsekvensbedömning behöver göras. En utveckling av platserna överensstämmer med gällande översiktsplan. De bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Området ligger i Stockholmsinnerstad, som är av riksintresse för kulturmiljövården, men berör inte i övrigt något område av nationell, eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

I underlaget har Stadsmuseet bedömt att miljökonsekvensbedömning inte behöver göras men att det är viktigt att konsekvenserna för den kulturhistoriska miljön grundligt beskrivs och att omfattande landskaps- och stadsbildsstudier görs inom planarbetet. Stadsmuseet bedömer att det kan finnas risker för påtaglig skada på riksintresset och negativ påverkan på kulturresevat. Stadsmuseet ser inte att det finns möjligheter att bygga på platsen utan att omfattande kulturhistoriska värden och karakteristiska miljövården spolieras.

Miljöförvaltningen bedömer att buller och luft utgör de viktigaste miljö- och hälsofrågorna att ta hänsyn till under detaljplaneprocessen. De övriga miljöaspekter som dagvattenhantering, markföroreningar, barnkonsekvensanalys, bil- och cykelparkering samt anpassning till klimatförändringar bör också beaktas i detaljplaneprocessen. Miljöförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Påverkan på intilliggande kulturmiljö är främst den fråga som kommer att ha störst påverkan i planarbetet. Den och övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras vidare under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Förutsättningar och frågor att utreda under planprocessen**

#### Fastighet 1:

Byggnadens volym, struktur och gestaltning skall anpassas efter den karaktär och de kulturmiljövården som finns på platsen och utformas med en ambitiös och kvalitativ arkitektur.

Andra frågor som ska studeras vidare:

- Tidig konsekvensanalys av prövat förslag.
- Bottenvåningar som aktiverar stadsrummet.
- Gatan och stadsrum runt fastigheten ska gestaltas till en kvalitativ plats. Befintlig sopsorteringsanläggning utmed Renstiernas Gata måste omlokaliseras.
- Barnkonsekvensen av att lekyta försvinner.
- Solstudier
- Renstiernas Gatas bullernivåer och eventuella höga partikelhalter måste utgöra en utgångspunkt i utformningen av bostadsprojektet.
- Parkering och nedfart till garage.
- Tillgänglighet

#### Fastighet 2:

Den här platsen kräver en mycket hög kvalitativ arkitektur som ska samspela med platsen och dess kulturvärden. En struktur med öppenhet mot parkrummet som kopplar bebyggelsen från Nytorget till Malmgårdsvägen skall prövas. Skala ska studeras noggsamt.

Andra frågor som ska studeras vidare:

- Tidig konsekvensanalys av prövat förslag.
- Studera höjder och siktlinjer i ett tidigt skede.
- Solstudier
- Platsbildningen mot parkrummet.
- Bevarande av gångstråk från Renstiernas gata.
- Bottenvåningar som aktiverar stadsrummet.
- Renstiernas Gatas bullernivåer och eventuella höga partikelhalter måste utgöra en utgångspunkt i utformningen av bostadsprojektet.

#### **Kollektivtrafik billtrafik och parkering**

Fastigheterna ligger längs med Renstiernas gata vilken är väl försedd med kollektivtrafik. Den trafikeras av både stombussar och lokalbussar. Staden tillsammans med Landstinget planerar dessutom en tunnelbaneuppgång i korsningen Skånegatan/Renstiernas gata i nära anslutning till fastigheterna. Parkering i området sker i garage eller genom kantstensparkering. Fastigheten 1 har i förslaget parkering i källaren medan fastighet 2 inte har parkering inom fastigheten.

#### **Ekonomi och genomförande**

Byggherren står för de kostnader som är relaterade till planarbetet. Planens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för stadens förvaltningar.



## Planprocess och tidplan

### Planprocess:

Vid ett positivt beslut i Stadsbyggnadsnämnden för att påbörja detaljplanearbetet för fastigheterna 1 och 2 planerar stadsbyggnadskontoret att arbetet bedrivs inom två separata detaljplaner. Detaljplanerna kommer att genomföras med utökat planförfarande.

### Preliminär tidplan för de båda detaljplanerna:

StartPM i SBN	28/4 2016
Samråd	Q2 2017
Granskning	Q1 2018
Antagande	Q4 2018

## Stadsbyggnadskontorets bedömning

Stadsbyggnadskontoret ser möjligheten att utveckla den berörda delen av kvarteret Bondeson större och bidra till ett ökat bostadsutbud på Södermalm, i Stockholms innerstad. Kontoret har identifierat och är medveten om platsens känslighet med höga kulturvärden och värdet av kvarteren som urbant rekreatiomsområde. Området är en av Stockholms mest intensivt besökta platser under sommarhalvåret. Det ingår i värdekärna för Vitabergsparken som med sin bevarade småskaliga bebyggelse har ett omistligt värde. Här blandas bebyggelse som vittnar om dåtidens minst privilegierade med dåtidens mer förmögna såsom Groens Malmgård längre ner på Malmgårdsvägen.

Kontoret föreslår en prövning av bostadsbebyggelse på de båda fastigheterna men där mycket höga krav ställs på anpassning till den kulturmiljö de skall ingå i. Värdet av att kunna läsa av kopplingen mellan bebyggelsen på östra sidan av Vitabergsparken och den västra sidans bebyggelse är av vikt. Före sprängningen av Renstiernas gata som skedde under 1930-talet var berget och bebyggelsen en sammanhållen del av Vitabergsparken ner mot Nytorget. I arbetet med fastigheterna bör man studera struktur och skala för att även fortsättningsvis kunna avläsa det historiska stadsrummet. En högklassig arkitektur på den nya bebyggelsen är ett krav samt att mervärden till stadsrummet skapas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas enligt detta tjänsteutlåtande.

SLUT