

Handläggare
Joel Berring
Telefon 08-508 27 387**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning av förslag till detaljplan för Kv Persikan mm i stadsdelen Södermalm (ca 1170 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Arne Fredlund

Sammanfattning

Kv Persikan är beläget på östra Södermalm och rymmer idag en av SL:s bussdepåer för innerstadsbussar, den sk Söderdepån. Depån avses rivas och ersättas med nya stadskvarter, två förskolor med totalt 12 avdelningar, en livsmedelsbutik (förlagd i bottenvåningen av ett kvarter), butiks- och verksamhetslokaler i kvarterens bottenvåningar samt en ny park.

Bebyggelseförslaget grundar sig på ambitionen att länka samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm och därmed skapa en naturlig fortsättning på stenstaden. I och med att en stor, solid byggnadsvolym rivs och gör plats för en kvartersstruktur, skapas även en möjlighet för ny länk i ett övergripande parkstråk från Vita Bergsparken, via Tengdalsparken till Mandelparken vilket förbättrar både grönsstrukturen och gång-/cykelstråken i denna del av Södermalm.

Marken ägs av staden och fastigheten Persikan 5 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. Markanvisningen gjordes redan 2004 och förnyades i ett ärende i exploateringsnämnden den 18 oktober 2012.

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

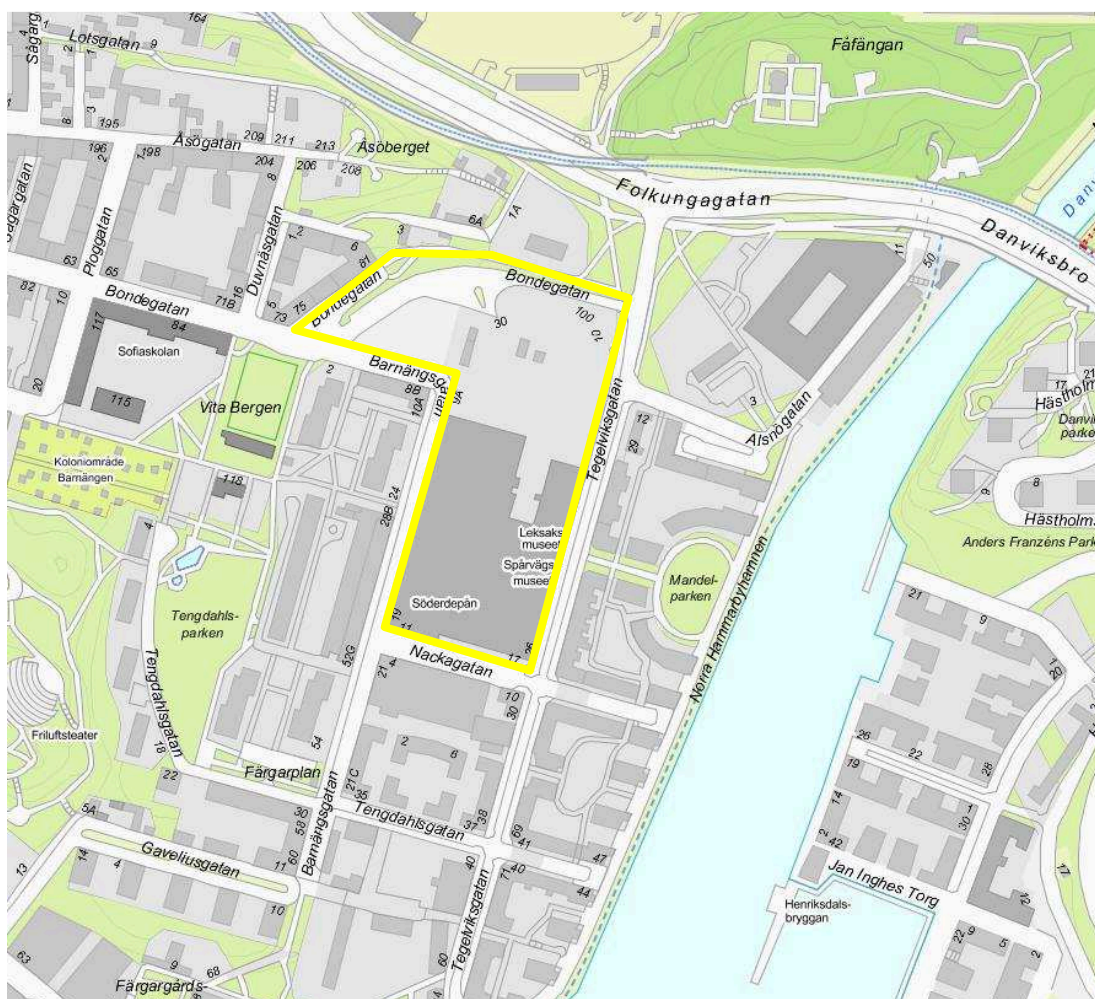
Då markanvisades 820 lgh till nio olika byggherrar. Ca 390 lgh avses uppföras som hyresrätter.

Samråd genomfördes i maj-juni 2015. Synpunkter som framförts från remissinstanser gäller främst exploateringsnivå, täthet och höjd, kulturmiljöhänsyn i förhållande till Åsöberget och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården samt Bondegatans koppling till Tegelviksgatan. Några remissinstanser avstyrker delvis förslaget, Hyresgästföreningen Södermalm och Kulturnämndens kulturutskott. Skönhetsrådet avstyrker förslaget helt i föreliggande form. De flesta sakägare och boende som framfört synpunkter anser att exploateringen är för hög och tät, byggnaderna är för höga, större avstånd måste finnas mellan befintlig och ny bebyggelse samt att Bondegatan ska ansluta i nivå med Tegelviksgatan.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare i det fortsatta planarbetet: konsekvensanalys för kulturmiljö (riksintresse), ny placering av varuleveranser för livsmedelsbutiken, förskolegårdarnas respektive parkens utbredning samt bearbetning och samordning av gestaltningen som helhet.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att fronten mot Åsöberget bearbetas vad avser volym och gestaltning, Bondegatans förlängning ansluter i nivå med Tegelviksgatan samt att byggnadsvolymer i parkens sydvästra och sydöstra hörn bearbetas för att göra parken mer offentlig.

Vidare behövs mindre kompletteringar och justeringar av planhandlingar och underliggande utredningar. Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och studeras vidare i det fortsatta planarbetet.



Orienteringskarta, planområdet ligger på östra Södermalm där SL:s bussdepå, den s.k. Söderdepån ligger.

Syfte

Planens syfte är att omvandla ett äldre industrikvarter (bussdepå) i en central del av staden, till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Totalt innehåller samrådsförslaget ca 1170 lgh, butikslokaler och två förskolor. Ny offentlig plats tillskapas i form av ett torg, en park samt ett inre stråk som knyter samman området. Området har en tät struktur och en hög exploatering varför det är av stor vikt att allmänna ytor och gårdsytor har hög kvalitet på gestaltning.

Bakgrund

2001 påbörjades ett programarbete för denna del av Södermalm, där kv Persikan, kv Fikonet och kv Sommaren ingick. Det ledde vidare till att planarbete påbörjades för kv Persikan för att möjliggöra bostadsbebyggelse ovanpå en överdäckad bussdepå som ersättning för den depå som idag finns på platsen. Omfattande utredningar genomfördes för att främst utreda risk- och miljökonsekvenser för projektet. Tidiga markanvisningar gjordes 2004 för att komma

vidare med de komplicerade konstruktionsfrågorna som överdäckningen innebar, då den var helt integrerad i konstruktionen för den överliggande bebyggelsen. Projektet visade sig bli mycket svårt och kostsamt att genomföra. Planarbetet avstannade och fokus inriktades istället på att hitta en annan plats för bussdepån.

Bussdepåns nya läge är beslutat till kv Fredriksdal i västra Hammarby Sjöstad, intill Hammarby Värmeverk. En ny detaljplan för bussdepå, kontor och bostäder har tagits fram och byggnation av bussdepån påbörjades sommaren 2012. Byggtiden är dock lång, ca 4,5 år. Tidplanen för denna detaljplan är anpassad till detta förhållande, då verksamheten i kv Persikan inte kan avvecklas förrän den nya depån är färdigställd och tagen i drift.



Flygvy från sydväst, med Tengdahlsparken i förgrunden. Planområdets ungefärliga avgränsning i rött.

Planområdets läge och omfattning

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

Markägoförhållanden

Fastigheten 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 framtid. All övrig mark inom planområdet ägs av staden.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Stockholm

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.

Start-PM och markanvisning

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpromemoria den 2014-02-06 §16. 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.

Kommunala beslut i övrigt

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.

Riksintresse för kulturmiljö Stockholms innerstad med Djurgården
Planområdet ligger inte inom någon utpekad värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. I anslutning till planområdet finns dock karaktäristiska miljöer som värderas som viktiga i beskrivningen av Stockholms särdrag; Åsöberget, Vitabergen, stenstadens tydliga yttre gräns, stadssiluettens begränsade höjd, stadens front mot vattnet och Stockholms inlopp.

Tunnelbanan

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 tillgänglig radie på 500 meter. Enligt förhandlingen ska byggstart ske senast år 2018 och driftsstart senast år 2025.

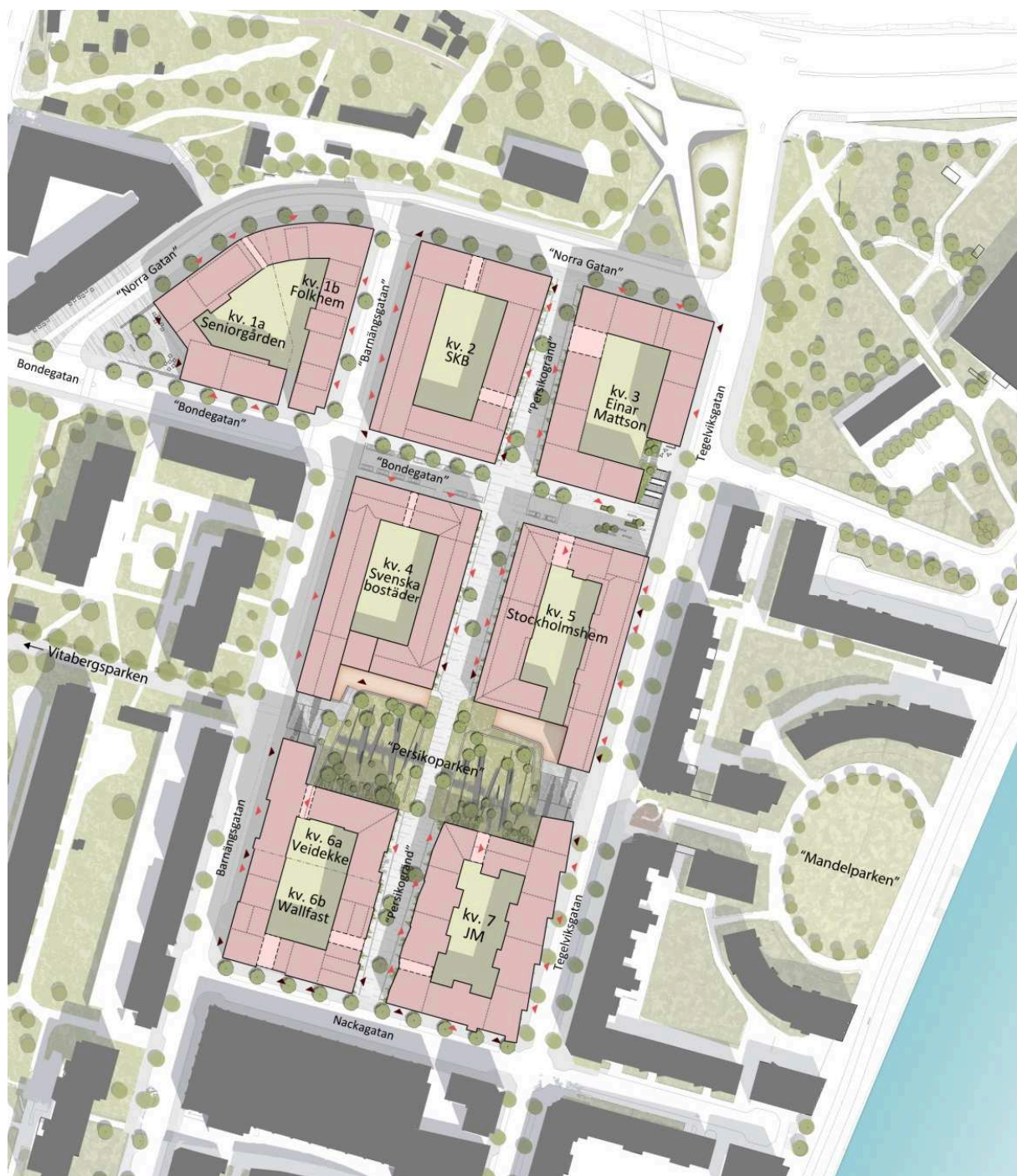
Planförslaget

Bebyggelsens struktur, omfattning och innehåll

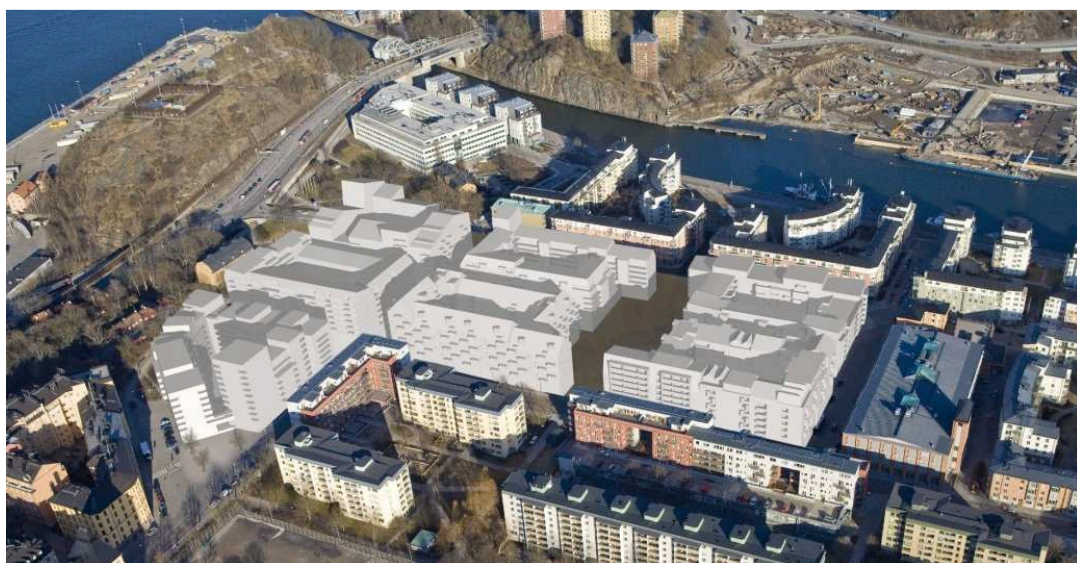
Förslaget förutsätter att bussdepån demteras och en helt ny bebyggelsestruktur byggs upp. Strukturen bygger vidare på innerstadens traditionella rutnätsstruktur för att på ett effektivt sätt koppla ihop och överbrygga den barriär som kvarteret utgör idag. Bondegatan förlängs österut till Tegelviksgatan, men avslutades på grund av nivåskillnaden med mur/trappförbindelse till Tegelviksgatan. Ett nytt stråk tillskapas också i Skånegatans förlängning. Den nya kopplingen bildar ett sammanhängande park- och grönstråk från Nytorget, via Vita Bergsparken och Tengdalsparken, genom kv Persikan och till Mandelparken vid Hammarby Sjö.

Genom kv Persikan görs ett nytt nord/sydligt tillägg i strukturen, i form av en gångfartsgata för att möjliggöra en tätare struktur och samtidigt tillskapa en kvalitativ vistelseyta inom området. Denna bidrar också till en ny koppling i nordsydlig riktning upp mot Fåfången, via viadukten under Folkungagatan.

Strukturen ger sju nya stadskvarter med ca 1170 lgh (beräknat på 100 kvm ljus BTA/lgh). Storlek och form på kvarteren är traditionell innerstadsskala, men tillägget ges en ny karaktär och variation i höjd, mellan 5 och 10 våningar. I förslaget inryms också två förskolor om 12 avdelningar, placerade vid den nya parken (kv 4 och 5). I byggnadernas bottenvåningar möjliggörs lokalytor för handel och andra verksamheter och en större livsmedelsbutik planeras i ett kvarter mot Tegelviksgatan (kv 5).



Illustrationsplan enligt samrådsförslaget, markanvisade byggherrar angivna i respektive kvarter.



Modellskiss inlagd i flygfoto från sydväst, Tengdahlsparcken och kvarteret Fikonet i förgrunden.



Modellskiss inlagd i flygfoto från nordöst. Henriksdalshamnen och Danviks-klippan i förgrunden.

Nya stadsrum och nya offentliga stråk

I nordvästra delen av planområdet möjliggörs ett nytt torg vid Bondegatan/ Barnängsgatan. På 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 för vistelse. Plats finns för nya uteserveringar. Längre österut vidtar en äldre kulturmiljö bestående av fristående mindre hus som inramas av parkartade och lummiga grönytor (Åsöberget). Stödmurar, slänter och bergsskärningar tar upp nivåskillnaden mot berget och en befintlig kallmur bevaras och integreras i gatuutformningen och förses med sittplatser.



Illustration "Norra torget", vy från sydväst. (Sweco)

Parkstråket som går genom kvarteret blir en del av en längre parkkoppling som sträcker sig från Nytorget i väster, i Skånegatans förlängning, till Hammarby sjö i öster. Den nya parken avses 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.

I nordsydlig riktning tillskapas ett nytt stråk som möjliggör ett finmaskigare gatunät och en koppling norrut mot Fåfängan. Gångfartsområdet är ett offentligt gaturum med halvoffentliga delar, där bostadshusens kantzon och gatumark gestaltas med ett gemensamt golvmaterial. Kantzonen möjliggör för bostäderna att interagera i gaturummet samt ger plats för direktentréer och trappor, uteplatser och växtlighet. Uteplatser ligger i nivå med gatan och utgör del av golvet. Gatan trädplanteras samt möbleras för att kunna bli ett aktivt rum, möjlighet finns också att anordna lokaler/bokaler i byggnadernas bottenvåningar.



Nya kopplingar och stråk genom planområdet. (Sweco). Bondegatan förlängs och ansluter till Tegelviksgatan och i Skånegatans förlängning föreslås den nya parken som en del i ett sammanhängande grönt aktivitetsstråk från Nytorget till Hammarby Sjö. I nordsydlig riktning föreslås ett nytt inre stråk för att möjliggöra en tätare struktur och samtidigt tillskapa en kvalitativ vistelseyta inom området.

Karaktär och gestaltning

Marken är anvisad till nio olika byggherrar vilket bl.a. borgar för en god variation i arkitektur inom området. Gestaltningen av byggnaderna kommer att studeras vidare i fortsatt planarbete. I plansamrådet prövas främst byggnadernas volymer. 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 genomsiktlighet och en spänning i strukturen, vilket också ger en möjlighet för boende och allmänhet att röra sig genom kvarteren på fler sätt.

Variation av skalan i det offentliga rummet sker genom variation på fasadens höjd upp till takfot och därmed en medföljande variation på hantering av tak samt takvåning/-ar. Planförslaget möjliggör en brantare takvinkel som innebär att lägenheter kan inrymmas i översta våningen/vinden inom takfallet. Syftet grundar sig på att pröva en tät exploatering som inrymmer ett spann av olika höga byggnader/kvarter med arkitektonisk variation och hög detaljering. Detta bidrar till att skalan och höjden på byggnadsvolymer upplevs lägre i gaturummet.

Trafik och parkering

De gator som inramar kvarteret; Tegelviksgatan, Barnängsgatan, Nackagatan och Bondegatan behåller i stor grad sin nuvarande utformning. Undantaget är gatan norr om kvarteret (nuvarande Bondegatans anslutning mot Tegelviksgatan i form av bussgata), ”Norra gatan”, omformas helt bland annat för att skapa bättre tillgänglighet. Den föreslagna strukturen förbättrar nätet för främst gångtrafikanter genom att bussdepån ersätts med en kvartersstruktur som möjliggör nya, genare passager. Det inre stråket genom planområdet prioriteras för gående.

Bilparkering löses i garage under samtliga kvarter. Parkeringstalet är i förslaget ca 0,42 platser/lgh och för cykel 2,3 platser/lgh. Viss parkering kan tillskapas längs lokalgatorna (besöksparkering), det ersätter i princip de befintliga parkeringar vid Bondegatan, ca 30 platser, som utgår i samband med planens genomförande.

Tillgänglighet

Höjdförhållandena i området är utmanande då det skiljer mer än 10 meter mellan områdets högsta punkt i nordväst till lägsta punkt i sydöst. Närheten till befintlig bebyggelse begränsar möjligheten att uppnå gatulutningar med god standard på framförallt Barnängsgatan samt i Bondegatans förlängning om den ska ansluta i nivå med Tegelviksgatan.

Samrådsförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

Kontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och de viktigaste frågorna som identifierats beskrivs nedan.

Planförslagets negativa konsekvenser bedöms framför allt handla om den höga tätheten, som innebär intressekonflikter angående påverkan på kulturmiljö, stadsbild, tillgång på parkmark och skuggpåverkan.

Positiva konsekvenser är det stora tillskottet av bostäder samt utvecklingen av stadsmiljön på denna del av Södermalm med nya stadskvarter med lokaler i bottenvåningar, torg och park. Det möjliggör en förnyad koppling i östvästlig riktning mot Hammarby Sjö och skapar en aktiv, tät stadsmiljö i enlighet med översiktsplanens mål.

Konsekvenser av täthet och höjd

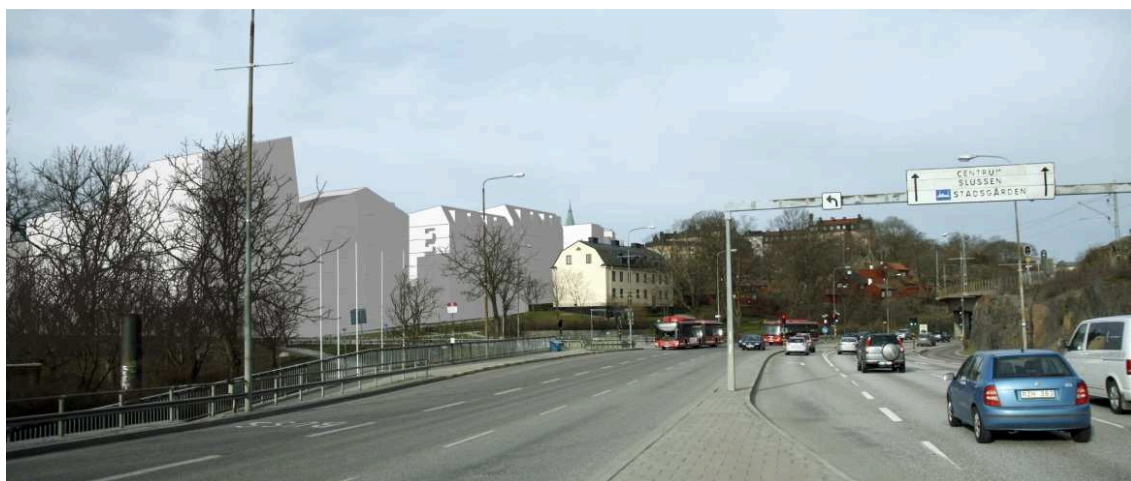
Förslagets höga täthet innebär en intressekonflikt mellan mark som tillgängliggörs för bebyggelse och mark för nya offentliga rum, torg, park och ytor för förskolegårdar. Det innebär också att

gårdarna blir relativt små och skuggiga. Påverkan på omkringligande bebyggelse kommer innebära konsekvenser som ökad beskuggning och förändrade utsiktsförhållanden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Söderhallen, som är gulklassad enligt Stadsmuseets inventering, kommer att rivas. Klassningen är den lägre på skalan och i avvägningen mellan möjligheten att tillskapa sju nya stadskvarter centralt i staden, bedöms en rivning som en rimlig konsekvens.

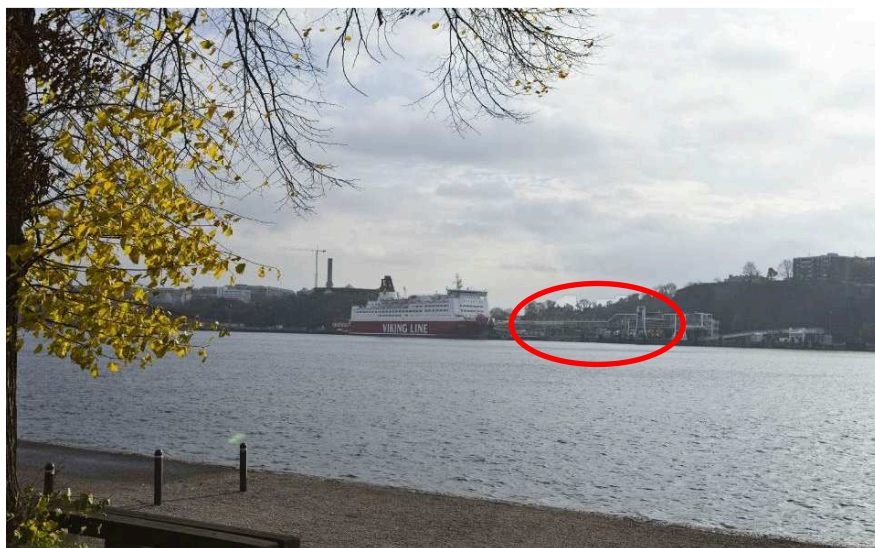
De nya stadskvarteren kommer att ligga alldeles intill den kulturhistoriska miljön på Åsöberget. Planförslagets genomförande kommer att innebära en stor kontrast till den småskaliga bebyggelsen. Dagens vyer och blickfång kommer att förändras vid ett genomförande, eftersom den befintliga bebyggelsen inom planområdet är lägre än i förslaget. Förslaget innebär en ny årsring till dagens redan heterogena bebyggelse. En ny stadsfront kommer att tillskapas mot nordöst. Fortsatt arbete kommer vidare studera hur denna front bör hanteras både i volym och i gestaltning.



Fotomontage med volymsskiss, vy från Londonviadukten.

Stadsbild och siluett

Studier har gjorts på hur planförslaget kan komma att påverka stadsbilden och stadssiluetten från olika platser i staden. Det kan konstateras att föreslagen volym kommer att synas från vissa vypunkter, men den kommer inte att påverka stadssiluetten i någon större omfattning. Byggnadsvolymererna faller in i topografin och den rådande siluetten.



Vy från Kastellholmen, planforslagets volymer (i vitt) inringat.

Planprocess

Start-PM behandlades i stadsbyggnadsnämnden 2014-02-06 §16 då nämnden beslutade att planarbete skulle påbörjas. I start-PM redovisades ett förslag som i princip är detsamma som samrådsförslaget, med skillnaden att samrådsförslaget inrymmer något fler lägenheter (1170 jämfört med 1100 i start-PM) samt att torgytan i nordväst har utökats något.

Samråd

Plansamråd pågick under perioden maj-juni 2015. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, hos stadsdelsförvaltningen Södermalm samt på stadsbyggnadskontorets hemsida. Öppet hus hölls den 2 juni i Aulan på Åsö vuxengymnasium, där ca 150 personer närvarade. Kontoret har även sänt ut information till ca 4000 hushåll och ca 340 företag via utdelning av samhällsinformation.

Under samrådet har drygt 80 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller förslagets täthet och höjd, kulturmiljöhänsyn i förhållande till Åsöberget och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården samt Bondegatans koppling till Tegelviksgatan. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter anser att exploateringen är för hög och tät, byggnaderna är för höga, större avstånd måste finnas mellan befintlig och ny bebyggelse, särskilt mot kulturmiljön på Åsöberget samt att Bondegatan ska ansluta i nivå med Tegelviksgatan.

Riksintresse för kulturmiljön och stadssiluet

Länsstyrelsen konstaterar att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården och bedömer att planförslagets norra del som angränsar till Åsöberget och Gröna gården tornar upp sig som en massiv vägg och tränger

sig inpå samt delvis skymmer Sofia kyrka från norr. Förslaget anses kunna komma ge negativ inverkan på flera av de uttryck som riksintresset ska värna om, samt strider även mot de riktlinjer som presenteras i kulturmiljöanalysen. För att påtaglig skada inte ska uppstå bör förslaget därför omarbetas i denna del. Under kända förhållanden ser Länsstyrelsen inget skäl att pröva kommunens beslut och upphäva planen, förutsatt att Länsstyrelsens synpunkter gällande riksintresset för kulturmiljövården beaktas.

Kulturnämndens kulturmiljöutskott och Skönhetsrådet understryker att stor hänsyn måste tas gentemot den kulturhistoriska miljön kring Åsöberget. *Kulturmiljöutskottet* anser att det är olämpligt att bygga så högt och tätt inpå den småskaliga bebyggelsen på Åsöberget och begär att de norra kvarteren omarbetas till lägre höjder med större respektavstånd till identifierade värden samt en mer likartad taklisthöjd för ett lugnare intryck. En lägre höjd i det nordöstra kvarteret skulle också minska den negativa påverkan på Söders siluett från norr som präglas av Fåfången och Åsöbergets topografi. *Skönhetsrådet* avråder från höga hus i de norra kvarteren, då de kommer att utgöra stadens front. Rådet påpekar att då fronten inte når fram till tullen ska den utgöra en slags bakgrund. *Södermalms stadsdelsförvaltning* anser att accenter i form av höga hus i föreslagna lägen ger en stadssiluett med volymer i dimension och karaktär som inte ansluter till den befintliga bebyggelsekaraktären.

Många sakägare och flertal enskilda samt intresseorganisationen Södermalmsparkernas vänner påpekar att detaljplanen inte tar hänsyn till angränsande kulturhistorisk miljö kring Åsöberget genom att föreslå en mycket hög bebyggelse så tätt inpå. *Några sakägare* påpekar särskilt den historiska siluetten av Södermalm med Sofia kyrka, Sofia skola och Vitabergsparken och att denna kommer att förstöras av den nya bebyggelsen höjd.

Intresseföreningen Yimby framhåller att tillskott till skyline i sig inte är något negativt, utan understryker vikten av att utforma takvåningarna på ett sådant sätt att de ger stadsdelen en karaktäristisk siluett.

Exploateringsnivå och täthet

Generellt ställer sig samrådsgruppen positiva till att planområdet bebyggs med bostäder, men anser att föreslagen bebyggelse är alldeles för hög och kompakt samt att den har en negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Åsöberget och på omgivande bebyggelse. *Södermalms Stadsdelsförvaltning* ställer sig generellt positiv till en fortsättning av kvarterstaden men påpekar att det är viktigt att den nya bebyggelsen så långt som möjligt harmonierar med befintlig stenstadsbebyggelse i både höjd och

gestaltning, vilket liggande förslag inte anses göra.

Hysesgästföreningen anser att den höga tätheten är oacceptabel och att föreslagen bebyggelsen innebär dåliga förutsättningar för välplanerade lägenheter och bostadsgårdar. Samt att den även kommer påverka omkringliggande bebyggelse negativt på grund av sin höga täthet.

Sakägare, intresseföreningar och enskilda är också generellt positiva till att bussgaraget ersätts med bostäder och att området vid Hammarby Sjö knyts samman med övriga Södermalm, men anser att föreslagen bebyggelse är alldeles för hög och för tät. Man uttrycker oro över förlust av solljus och utsikt, efterfrågar respektavstånd till befintlig bebyggelse samt en sänkt bebyggelsehöjd som anpassas till omgivningen. Många boende påpekar att planens antal lägenheter borde återgå till markanvisat antal om cirka 800 lägenheter. Några sakägare framför att bebyggelseförslaget ansluter väl till Södermalms kvarterstruktur, men efterfrågar ett större inslag av lokaler för verksamheter och kultur.

Arkitektur och gestaltning

Kulturmiljönämndens kulturmiljöutskott efterfrågar en likartad taklifthöjd för att ge ett lugnare intryck.

Skönhetsrådet framför att förslaget adderar en överdriven brokighet till ett redan heterogent område och efterfrågar gemensamma principer för hela området som möjliggör stor variation samtidigt som gemensamma takfotshöjder ger harmonisk enhetlighet. Vidare anser rådet liksom *Intresseföreningen Samfundet S:t Erik* att kvarteret som omger det nya torget vid Bondegatan måste slutas för att skapa en trivsamt miljö.

Många sakägare, intresseorganisationer och enskilda efterfrågar en mer enhetlig taklifthöjd och sammanhållen gestaltning, samt ljusa fasader. Flertal sakägare tycker inte att byggstilen passar in utan borde bättre anpassas till sin omgivning.

Offentliga rum, torg, parker

Skönhetsrådet, Södermalms stadsdelsförvaltning, samt Intresseföreningarna Yimby och Samfundet S:t Erik välkomnar den gröna länken i Skånegatans förlängning men förordar att kvarterens utskjutande delar utgår för att parken ska möta omgivande gator i sin helhet.

Många sakägare ställer sig positiva till planens föreslagna platser så som torget och "Persikoparken" samt föreslaget aktivitetsstråk från Nytorget till Mandelparken. Stråket anses vara ett välbehövligt gångstråk som både ger liv till Mandelparken, samt ger nya

rekreativa värden till Södermalm och skapar säkrare skolväg för barn. Några sakägare anser att parken inte upplevs allmän då den är inklämd mellan omgivande kvarter.

Hyresgästföreningen och intresseföreningen Katarina hembygdsförening samt några enskilda anser att föreslagen park är för liten. Vissa *sakägare och boende* ifrågasätter behovet av ”Persikoparken” på angiven plats och föreslår att parken flyttas och ersätter delar av de norra kvarteren för att skapa en större park med bättre ljusförhållanden samt skapa respektavstånd till Åsöbergets kulturhistorisk värden.

Många boende, sakägare samt intresseföreningen Katarina Hembygdsförening anser att planen inte tar tillräcklig hänsyn till befintlig plats och promenadstråk längs Åsöberget.

Gator och trafik

Skönhetsrådet anser att föreslagen struktur skapar en ny barriär då de nya gatorna inte anses uppfylla kraven för tydliga stadsmässiga kopplingar genom att Bondegatan inte ansluter i nivå med Tegelviksgatan och att en butikslös gångfartsgata planeras i kvarterens mitt. Även *Södermalms stadsdelsförvaltning*, intresseföreningar och boende anser att Bondegatan ska ansluta i nivå med Tegelviksgatan för att knyta samman östra Södermalm med kajområdet samt fungera bättre som handelsstråk.

Intresseföreningar och boende anser att visionen om att väva samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm motverkas genom att inte koppla samman Bondegatan i plan med Tegelviksgatan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret har under processen arbetat med målsättningen att rymma många bostäder i Persikan, med den täta stenstaden som utgångspunkt och förebild. Området har en hög exploateringsgrad men den är jämförbar med nybyggda kvarter på västra Kungsholmen och Liljeholmstorget. En tät stad ger förutsättningar för en levande stad och ger även underlag för lokaler och närservice.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan behovet av nya bostäder och förhållningssättet till riksintresset för kulturmiljö kunnat identifieras. En tät stadsmiljö ställer också höga krav på att tillskapa nya offentliga ytor, som ska avvägas mot hur tätt och högt området kan exploateras och samtidigt innehålla en hög kvalité och god boendemiljö. En tät stad innebär kompromisser och liksom i den traditionella stenstaden kommer gårdarna bli

relativt mörka. På östra Södermalm finns det dock gott om stora parker av hög kvalité, vilket delvis kompenserar relativt små gårdar.

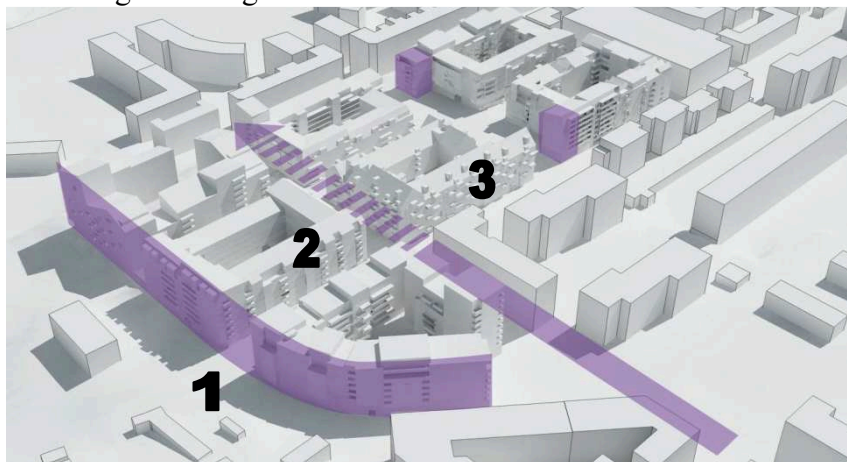
Många boende framför att de kommer skuggas av planförslaget och få sin utsikt förstörd. Förslaget innebär ofrånkomligen viss skuggning på befintliga lägenheter och balkonger samt förändrade utsiktsförhållanden. Det bedöms dock som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Målsättningen att minska nuvarande industribyggnads barriäreffekt och länka samman denna del av östra Södermalm med Hammarby, motverkas av att Bondegatan inte ansluter till Tegelviksgatan i plan. Att ansluta i plan innebär att viss ombyggnad behövs av gatorna utanför planområdet för att god standard för tillgänglighet ska kunna uppnås. Befintliga gatuhöjder behöver förändras. Lastning och lossning till livsmedelsbutiken, som idag är placerad under Bondegatan, behöver flyttas till ett nytt läge i. En konsekvens av flyttat lastintag är att en av de planerade förskolorna troligtvis behöver minska i storlek och antal avdelningar. Kontoret bedömer dock att vinsterna av att koppla ihop gatunätet överväger nackdelarna.

Kontoret anser att området tål en viss variation i höjdskala och arkitektoniskt uttryck och att variationen i sig tillför området nya kvalitéer. Mot bakgrund av länsstyrelsens och samrådskretsens synpunkter samt med hänsyn till riksintresset föreslår dock kontoret att bebyggelsens höjder mot norr sänks samt att de tydligare följer topografin. Bearbetning av husvolymerna och bebyggelsekaraktär bör ha som målsättning att skapa ett lugnare och mer harmoniskt uttryck utan alltför stora enskilda accenter. Synpunkter framförs om att förslaget har för litet respektavstånd till befintlig bebyggelse på Åsöberget. Kontoret konstaterar att det är en stor förändring mot dagens situation men också att det är likvärdigt med hur stenstaden möter Åsöberget längre väster ut, exempelvis vid Åsögatan. Där är gatumåtten ännu trängre, mindre än hälften av vad planförslaget innebär.

Vad gäller parkens storlek behöver detta balanseras i avvägningen mellan att tillskapa nya lägenheter och tillskapa ny parkmark. Denna del av Södermalm är väl försörjt med parker och planförslaget innebär att en ny park tillskapas på en plats som idag inte alls är tillgänglig. I fortsatt arbete anser dock kontoret att förslaget bör ses över vad gäller förskolegårdarnas storlek, ljusförhållandet i parken samt att parkens koppling mot omgivande gator är tillräckligt tydlig. Detta kan innebära att även volymerna kommer att behöva bearbetas. Bebyggelsevolymerna i parkens sydvästra och sydöstra hörn föreslås utgå eller kraftigt omarbetas,

för att uppnå goda vistelsevärden samt för att parken ska upplevas tillräckligt offentlig.



Kontoret anser att de tre huvudfrågorna som behöver vidareutvecklas och bearbetas inför granskningen är (1) volymbearbetning och sänkning av bebyggelsefronten mot Åsöberget utifrån riksintresset Stockholms innerstad, (2) förlängningen av Bondegatan ansluter i nivå med Tegelviksgatan samt (3) kvarterens möte söder om parkstråket arbetas om så att parken uppfattas mer offentlig.

Kontorets förslag till bearbetningar innebär att förslagets totala bruttoarea sänks något, men det innehåller fortfarande ett antal lägenheter som är högt över det markanvisade antalet på 820 st. Ett grovt överslag visar att det kan handla om att ca 3000 - 5000 kvm bruttoarea utgår ur förslaget. I samrådsskedet har kontoret endast räknat generellt på antalet lägenheter utifrån samrådsförslagets totala bruttoarea (BTA), då projekten fortfarande befinner sig i ett tidigt skede och lägenhetsfördelningen ännu är osäker. När respektive kvarter bearbetas mer i detalj på lägenhetsnivå, är kontorets bedömning att antalet reella lägenheter kommer att vara likvärdigt till antalet som samrådsförslaget har angett.

Tidplan

Granskning	kv 1-2 2016
Antagande	kv 3-4 2016
Påbörjad rivning	2017
Första byggstart	2018

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

SLUT