

**Utlåtande 2017:45 RII (Dnr 120-1985/2016)**

## **Detaljplan för Persikan 5 m.m. i stadsdelen Södermalm, Dp 2013-01783-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Detaljplan för Persikan 5 m.m. i stadsdelen Södermalm, Dp 2013-01783-54, antas.

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### **Ärendet**

Kvarteret 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 sju nya stadskvarter med cirka 1250 lägenheter, varav omkring hälften som hyresrätter. I kvarteren föreslås även två förskolor med totalt 10 avdelningar, en livsmedelsbutik och annan service i kvarterens bottenvåningar. Genomförandet omfattar även flera nya gator samt en ny park och nya torg.

### **Beredning**

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

### **Mina synpunkter**

Arbetet med att omvandla kvarteret Persikan på östra Södermalm till ett nytt stadskvarter har pågått länge. År 2004 gjordes de första markanvisningarna.

Det är därför mycket glädjande att vi nu kan anta detaljplanen för detta nya område. Projektet innebär ett välbehövligt tillskott på cirka 1250 lägenheter i innerstaden och på en plats som inom tio år kommer få tunnelbana. Den nya bebyggelsen ansluter till stenstadens grammatik men med ett modernt arkitektoniskt uttryck. Förslaget har genomgående mycket höga gestaltningsmässiga ambitioner, både vad gäller de nya husen och de offentliga platserna. Förutom bostäder innebär planen två förskolor om sammanlagt 10 avdelningar liksom nya lokaler för en livmedelsbutik och annan service i områdets bottenvåningar.

#### **Bilagor**

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta
3. Planbeskrivning
4. Granskningsutlåtande
5. Samrådsredogörelse
6. Kvalitetsprogram
7. Kulturhistorisk konsekvensanalys

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Det är glädjande att ett helt nytt stadsområde kommer kunna växa fram på Södermalm med en kvalitativ och intressant miljö. Vi konstaterar med glädje att ett stort antal barn kommer att kunna växa upp i detta område men att det tyvärr inte tillräckligt tydligt redogörs för var dessa barn ska gå i skola och hur drygt 1 000 nya lägenheter i detta område påverkar skolsituationen. Vi förutsätter att majoriteten har en plan för var dessa barn ska beredas plats i skolan.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för Persikan 5 m.m. i stadsdelen Södermalm, Dp 2013-01783-54, antas.

Stockholm den 15 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:  
K A R I N W A N N G Å R D

Roger Mogert

*Ulrika Gunnarsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Kvarteret 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 sju nya stadskvarter med cirka 1250 lägenheter, varav omkring hälften som hyresrätter. I kvarteren föreslås även två förskolor med totalt 10 avdelningar, en livsmedelsbutik och annan service i kvarterens bottenvåningar. Genomförandet omfattar även flera nya gator samt en ny park och nya torg.

### Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

### Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 december 2016 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

*Reservation* anfördes av Kristina Lutz m.fl. (M) och Erik Slottnér (KD), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Peter Backlund (L), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av Christina Linderholm (C), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 8 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Planens syfte är att omvandla ett äldre industrikvarter (bussdepå), till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Strukturen ger sju nya stadskvarter med ca 1250 lägenheter enligt nu liggande förslag från byggaktörerna (beräknas antalet lägenheter istället enligt schablonen 100 kvm ljus BTA/lgh motsvarar det 1160 lgh). Nya offentliga platser tillskapas i form av gator, ett torg, en mindre platsbildning,

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 materialval och gestaltning.

Service möjliggörs inom området i kvarterens bottenvåningar, avsikten är att berika det offentliga rummet och att mötet mellan byggnad och offentligt rum ska bli väl omhändertaget.

Variation inom ramen för stenstadens klassiska grammatik eftersträvas i gestaltningen av kvarteren. Moderna tolkningar och tillägg av gavlar, frontespiser och takkupor utgör del av ett varierat taklanskap som är karaktäristiskt för innerstaden. Området är idag heterogent med bebyggelse från många olika tidsåldrar och stilar, varför det borde tåla en viss variation. Stenstaden har en tydlig indelning av fasader med en bottenvåning, som är förhöjd för att möjliggöra lokaler, en mellandel på 4 våningar samt en vindsvåning. Planen medger byggnadsvolymer som motsvarar innerstadens höjdskala, men med dagens lite mer återhållsamma våningshöjder innebär det att mellandelen inrymmer 5 våningar. Bebyggelsen blir därför en våning högre, men höjdförhållandena är desamma som i den klassiska innerstaden.

Det inre stråket, ”Persikogränd”, avses bli en vistelseyta som komplement till parken. Det är viktigt att gatan får en gestaltning som stödjer detta syfte.

## **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.

### *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 förtid. All övrig mark inom planområdet ägs av staden.

### ***Tidigare ställningstaganden***

#### *Översiktsplan för Stockholm*

Området redovisas som innerstadsbebyggelse i stadens gällande översiktsplan. 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. I oktober 2015 antog staden Vision 2040 – Ett Stockholm för alla. Visionen utgår från ett helhetsperspektiv med social, ekonomisk och demokratisk hållbarhet som övergripande inriktning. Översiktsplanens strategi att fortsätta att stärka centrala Stockholm innebär att skapa täta och attraktiva stadsmiljöer med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet.

#### *Start-PM, ställningstagande efter samråd samt markanvisning,*

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpromemoria den 2014-02-06 § 16. Redovisning av samråd godkändes och beslut inför fortsatt arbete togs 5 november 2015 § 12.

Exploateringsnämnden behandlade ett markanvisningsärende 18 oktober 2012 § 16. Det bygger på ett tidigare beslut om markanvisningar 2004. Då markanvisades 820 lgh (beräknat enligt schablonen 100 kvm ljus BTA/lgh), till Einar Mattsson Projekt AB (80 lgh), JM AB (125 lgh), Seniorsgården 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 avsågs ca 390 lgh uppföras som hyresrätter (SKB, Svenska Bostäder, Stockholmshem och Wallfast). I samband med beslutet i exploateringsnämnden i oktober 2012 förnyades dessa markanvisningar. Skillnaden mellan det markanvisade antalet lägenheter och utfall beror delvis på att markanvisningarna i det första beslutet utgick ifrån att bussdepåverksamheten då skulle ligga kvar under bostadskvarteren, vilket innebar att bostadskvarteren placerades ovanpå ett däck.

#### *Kommunala beslut i övrigt*

Den 9 juni 2008 beslutade kommunfullmäktige om en större uppgörelse mellan staden och SL/ Stockholms Läns Landsting (SLL) 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. Spårvägmuseets nya placering är ännu inte beslutad. Dialog pågår mellan staden och SLL via exploateringskontoret.

#### *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. Byggstarten planeras till 2018/2019 och byggtiden är 7-8 år.



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

#### **Planförslaget**

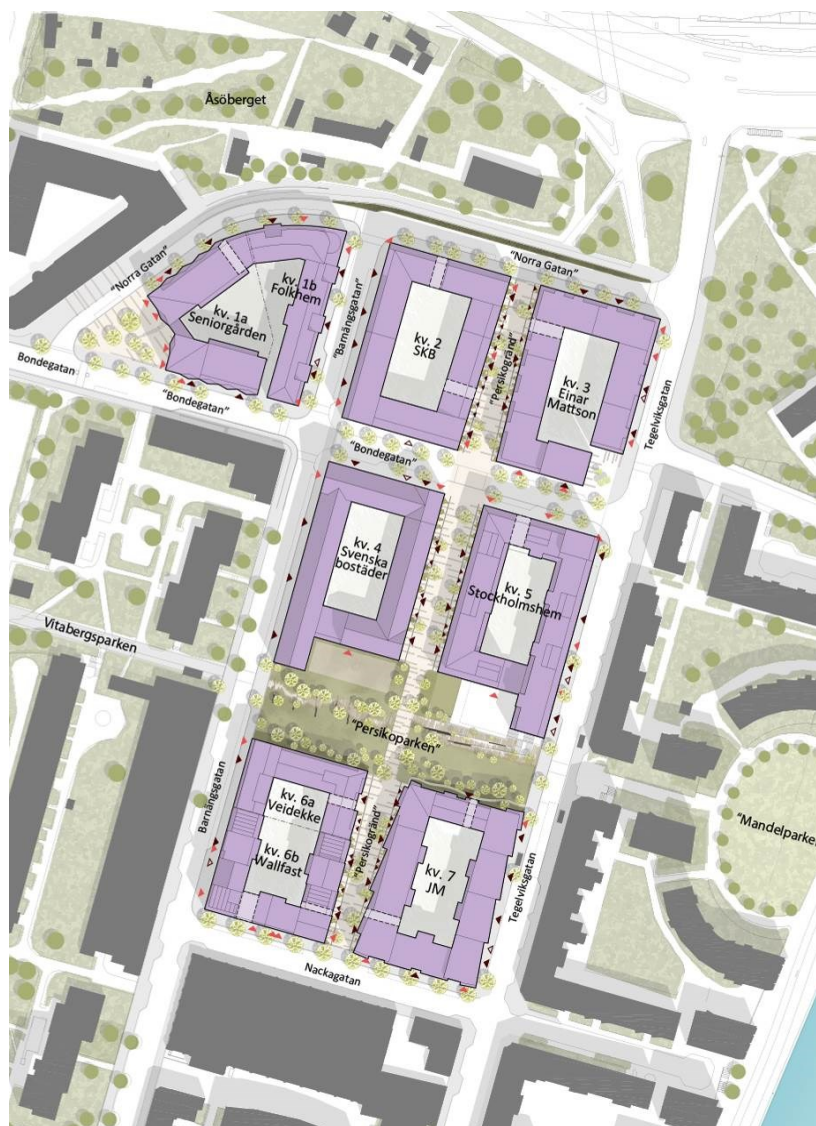
##### *Bebyggelsens struktur, omfattning och innehåll*

Planförslaget har ändrats efter samrådet i enlighet med stadsbyggnadsnämndens beslut 2015-11-05. Strukturen bygger vidare på innerstadens traditionella rutnätsstruktur för att på ett effektivt sätt koppla ihop och överbrygga den barriär som bussdepån har utgjort. Byggnadernas volymer och gestaltning har bearbetats bland annat i fronten mot Åsöberget norr om området och vid den nya Persikoparken mitt i området. Bondegatan förlängs österut till Tegelviksgatan och 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.

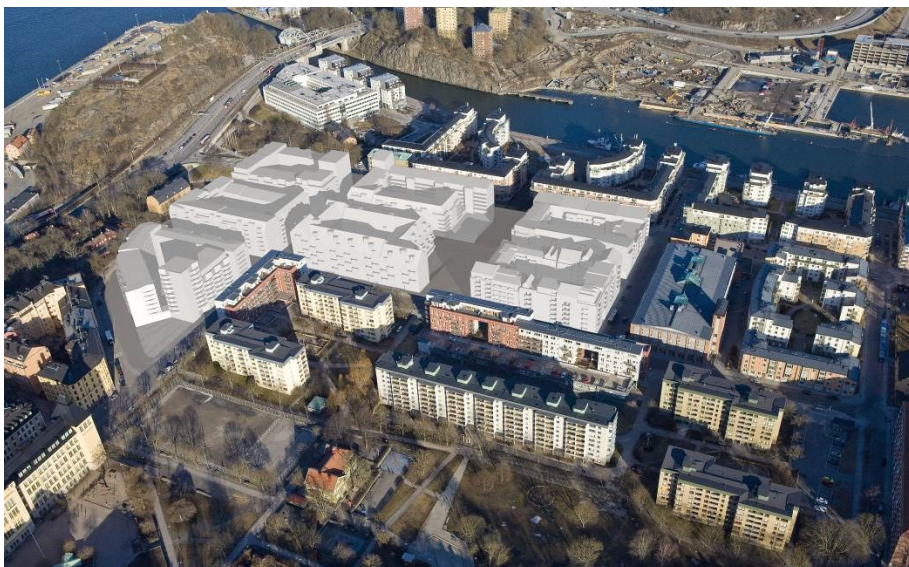
Genom kv Persikan görs ett nytt nord/sydligt tillägg i strukturen, i form av en gångfartsgata för att möjliggöra en tätare struktur och samtidigt tillskapa en kvalitativ vistelseyta inom området. Denna bidrar också till en ny koppling i nordsydlig riktning upp mot Fåfången, via viadukten under Folkungagatan.

Strukturen ger sju nya stads kvarter med ca 1250 lgh enligt byggaktörernas bedömning (motsvarande ca 1 160 lgh beräknat på 100 kvm ljus BTA/lgh), vilket är ett viktigt tillskott för Stockholms bostadsförsörjning. Att antalet lägenheter har ökat enligt nu liggande förslag till lägenhetsfördelning från byggaktörerna beror inte på ökad exploatering utan innebär att deras förslag innehåller en större andel mindre lägenheter .



*Illustrationsplan (Tengbom)*

Kvarterets storlek och form är traditionell innerstadsskala, men ges en ny karaktär. I huvudsak följer bebyggelsen den klassiska stenstadens höjder över marken, men planen möjliggör variationer mellan 5 och 10 våningar, som anpassas till markens lutningsförhållanden och önskemålet om enstaka, väl placerade högre byggnader. I förslaget inryms också två förskolor om totalt 10 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 i bottenvåning mot Tegelviksgatan (kv 5).



*Volymmodell inlagd i flygfoto från sydväst, Tengdahlsparcken och kvarteret Fikonet i förgrunden. (Volymen sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)*

*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. Lokaler anordnas i bottenvåningar mot torget och på västra sidan av gatan finns äldre bostadsbebyggelse med lokaler i markplanet, vilket bidrar till inramningen av en ny urban plats för vistelse. (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. Förskolorna har egna, separata förskolegårdar placerade i direkt anslutning till parken för att ha en bra access även till omkringliggande parker och friytor.

I nordsydlig riktning tillskapas en ny koppling norrut mot Fåfången, genom en gata, som utformas som en gångfartsgata. Gångfartsgatan är ett offentligt gaturum, där bostadshusens kantzon med en smal förgårdsmark och gatumarken gestaltas med ett gemensamt golvmaterial. Kantzonen skapar en flexibilitet som möjliggör för bostäderna att interagera i gaturummet samt ger plats för direktentréer (sekundärentréer) och trappor, små 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.

*Illustration "Persikogränd", vy från söder. (Sweco)*



*Illustration som visar exempel på bostadshusens möte med gångfartsgatan "Persikogränd", balkonger/burspråk med begränsat uthäng mot allmän plats samt kontakt mellan gata och gård via portik. Entréer med trappor är sekundärentreer. (SKB/Brunnberg&Forshed, kv 2.)*

#### *Karaktär och gestaltning*

Marken är anvisad till nio olika byggaktörer vilket borgar för en god variation av arkitektur inom området. Gestaltningen av byggnaderna kommer att studeras vidare inför bygglovskedet. Kvarterens volym och fasaduttryck relaterar till den klassiska stenstadens grammatik med en förhöjd bottenvåning, en mellandel och en vindsvåning. Kännetecknande för innerstaden är en tydlig taklist/fasadhöjd med en ovanförhängande vindsvåning som kan ha olika karaktär. Husens upplevda skala från gatan, likt den klassiska stenstaden, motsvaras av fasadhöjden upp till en tydlig takfotslinje, därutöver placerad vindsvåning påverkar i mindre utsträckning upplevelsen av stadsrummet eftersom vindsvåningen inte upplevs från gatunivån. Taklandskapet är varierat, där den översta våningen/ våningarna avviker och integreras i takfallet alternativt är indragna från gatufasaden. Planen möjliggör även en gestaltning innehållande flera av stenstadens klassiska takmotiv; gavel, frontespis och takkupor.

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 fler sätt.



*Stadsfront östra Södermalm och mötet med Åsöberget. Planområdet tar vid strax till vänster i bild. Stenstadens front har varierande taklisthöjd, gavlar, takkupor och frontespiser som bryter takfotslinjen samt torndelar som markörer. Planförslagets gestaltungsprinciper utgår från dessa motiv, men omsätter det till en modern tolkning.*

#### *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), sk ”Norra gatan”, som omformas helt för att skapa bättre tillgänglighet. Den föreslagna strukturen förbättrar vägnätet 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 0,44 platser/lgh (beräknat på en typlägenhet om 100 kvm ljus BTA) vilket är i nivå med det generella bilinnehavet på Södermalm och för cykel ska parkeringstalet ligga mellan 2,5-4 platser/lgh (beräknat på en typlägenhet om 100 kvm ljus BTA). 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.

#### **Planförslagets konsekvenser**

Planförslagets konsekvenser bedöms framför allt handla om förändring i anslutning till en kulturhistoriskt värdefull miljö och tillskapande av många nya bostäder i en tät stadsmiljö.

Planförslagets negativa konsekvenser bedöms framför allt handla om intressekonflikter angående påverkan på kulturmiljö, stadsbild, tillgång på parkmark, utsiktsförhållanden 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. Förslaget innebär tillskapandet av nya offentliga rum, torg och park. Det möjliggör också 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 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. Förhållandena avviker emellertid inte från vad som är normalt i innerstadens kvartersstruktur, både i nya och äldre delar. Den täta staden har andra fördelar, som effektivt nyttjande av mark och teknisk infrastruktur, möjlighet att tillskapa nya kvalitativa offentliga rum och en möjlighet till att koppla ihop och överbygga den barriär som bussdepån utgör idag. Påverkan på omkringliggande bebyggelse kommer innebära konsekvenser som ökad beskuggning och förändrade utsiktsförhållanden. Detta får dock anses som rimliga konsekvenser i en växande stad, med avseende på det stora behovet av nya bostäder.

#### *Kulturhistoriskt värdefull miljö*

Befintlig depåbyggnad, sk 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.

Planområdet ligger inom riksintresse Stockholms innerstad med Djurgården, men inte inom någon utpekad värdekärna. De nya stadskvarteren kommer dock att ligga alldeles intill den kulturhistoriska miljön på Åsöberget. Planförslagets genomförande kommer att innebära en stor kontrast till den småskaliga bebyggelsen. Bearbetningen av förslaget efter samrådet innebär ett ökat hänsynstagande till Åsöberget. Flera av riksintressets aspekter berörs och i vissa fall kan planförslaget innebära en negativ påverkan. Omfattande studier har gjort med fotomontage av hur förslaget syns från olika platser och någon risk för påtaglig skada på riksintresset bedöms inte föreligga. Dagens vyer och blickfång i närområdet kommer att förändras vid ett genomförande, eftersom den befintliga bussdepån är lägre än den nya bebyggelsen. Förslaget tillför en ny årsring till den befintliga, heterogena bebyggelsen i närområdet.



*Fotomontage med volymskiss, vy från Londonviadukten. (Volymer sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)*



*Fotomontage med volymskiss, vy från Bondegatan österut. (Volymer sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)*

stadsmättningsavdelningen)

#### *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. Endast i en vypunkt, från Waldemarsviken, Djurgården blir förslaget mer synligt då bebyggelsen framträder i den topografiska sänkan mellan Fåfången och Åsöberget.

*Vy från Waldemarsviken, Djurgården, Djurgårdsvägen/Waldemarsudde, planförslagets volymer inringat. (Volymer sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)*

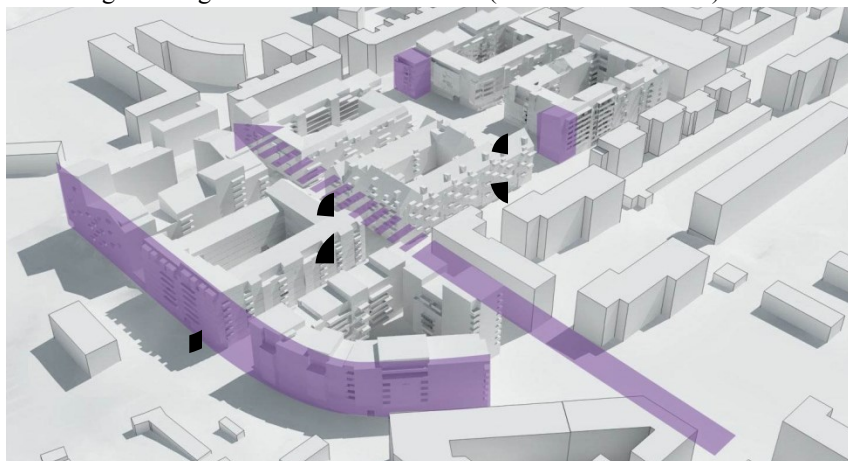
#### **Planprocess**

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 var samma som låg till grund för samrådsförslaget.

#### *Samråd*

Plansamråd pågick under perioden maj-juni 2015. Under samrådet inkom drygt 80 yttranden. Redovisning av samrådet gjordes i stadsbyggnadsnämnden den 5 november 2015 §12 som beslutade att granskning skulle ske efter bearbetningar föreslagna i kontorets tjänsteutlåtande. Inför granskningen bearbetades förslaget angående tre

huvudfrågor i enlighet med nämndens beslut (se illustration nedan).



- (1) volymbearbetning och sänkning av bebyggelsefronten mot Åsöberget utifrån riksintresset Stockholms innerstad
- (2) förlängningen av Bondegatan ansluter i nivå med Tegelviksgatan
- (3) kvarterens möte söder om parkstråket arbetas om så att parken uppfattas mer offentlig

#### Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning i september 2016. Under granskningen har drygt 25 yttranden inkommit. Ett par remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller geoteknik, kulturhistoriska värden och täthet. Länsstyrelsen anser att flera av riksintressets aspekter berörs av planförslaget och i vissa fall att planförslaget innebär en negativ inverkan på riksintressets värden. Länsstyrelsen bedömer dock inte att påtaglig skada på riksintresset uppstår. Skönhetsrådet, som avstyrkte samrådsförslaget, anser nu att genomförda förändringar sedan samrådet är positiva. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter anser att exploateringsgraden ska minska, större avstånd ska finnas mellan befintlig och ny bebyggelse samt att byggnaderna är för höga.

#### Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder ingen ändring av planförslaget. Dock har planbeskrivningen kompletterats med text som förtydligar de geotekniska förhållandena. Eftersom revideringen är av redaktionell karaktär och inte påverkar planförslaget behöver förslaget inte granskas på nytt.

#### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kvarteret Persikan har ett mycket centralt läge i staden och är enligt översiktsplanen markerat som innerstadsbebyggelse. Därför anser kontoret att det är rimligt att förslaget innehåller en tät kvartersstruktur och målsättningen är att rymma många

bostäder med den täta stenstaden som utgångspunkt och förebild. En tät stadsmiljö ställer 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. Planförslaget innebär att nya torg och en park tillskapas på en plats som idag inte alls är tillgänglig liksom att det nya parkstråket innebär bättre tillgänglighet till befintliga parker i närområdet. En tät stad ger förutsättningar för en levande stad med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet och ger även underlag för lokaler och närservice, vilket är i linje med översiktsplanens mål. Förslaget innebär ofrånkomligen viss skuggning på befintliga lägenheter och balkonger samt förändrade utsiktsförhållanden. Det bedöms dock som en rimlig konsekvens i en växande stad.

Kontoret anser att området tål en viss variation i höjdskala och arkitektoniskt uttryck och att variationen i sig tillför området nya kvalitéer. Inför granskningen bearbetades byggnadsvolymernas höjder främst mot norr för att minska påverkan på kulturmiljön, liksom att vidareutvecklingen av husvolymer och bebyggelsekaraktär har skapat ett lugnare och mer harmoniskt uttryck. 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.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande är att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan det starka allmänna intresset av bostäder och påverkan på enskilda intressen. Kontoret anser vidare att bearbetningen av förslaget medfört större hänsyn till kulturmiljövärden och riksintresset, samtidigt som det möjliggör en omvandling i linje med stadens ambitioner att tillskapa nya stadskvarter med många bostäder och andra verksamheter. Genom förslaget kan bättre kopplingar uppnås i denna del av Södermalm samt nya attraktiva offentliga rum, parker och torg tillskapas.

Inkomna synpunkter föranleder inte några ändringar av planförslaget. Förtydligande kommer dock att göras i planbeskrivningen angående geotekniska frågor och markförhållanden.

## Reservationer m.m.

### Stadsbyggnadsnämnden

*Reservation* anfördes av Kristina Lutz m.fl. (M) och Erik Slottnér (KD) enligt följande.

1. Att bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Att kommande bygglov inte får ges på delegation.
3. Att därutöver anföras följande:

För att säkerställa ett tillfredsställande resultat finner vi att kommande bygglov inte får ges på delegation utan ska ges av stadsbyggnadsnämnden.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Roger Mogert m.fl. (S), Cecilia Obermüller m.fl. (MP) och Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

Bostadsbristen i Stockholm är omfattande och 1250 lägenheter i ett mycket central läge, som snart kommer få en ny tunnelbana, är mycket välkommet. Den föreslagna bebyggelsen innebär även att nya stråk och högkvalitativa offentliga rum kan byggas. De norra kvarteren befinner sig i ett mycket visuellt synligt läge, utformningen av dessa kvarter blir därför av särskild vikt. En levande takutformning liksom väl utformade fasader kan mildra mötet med Åsöberget liksom intrycket från håll. Dessa bygglov ska inte tas på delegation.

*Särskilt uttalande* gjordes av Peter Backlund (L) enligt följande.

Det är glädjande att ett helt nytt stadsområde kommer kunna växa fram på Södermalm med en kvalitativ och intressant miljö. Vi konstaterar med glädje att ett stort antal barn kommer att kunna växa upp i detta område men att det tyvärr inte redogörs för var dessa barn ska gå i skola och hur drygt 1000 nya lägenheter i detta område påverkar skolsituationen. Vi förutsätter att majoriteten har en plan för var dessa barn ska beredas plats i skolan.

*Särskilt uttalande* gjordes av Christina Linderholm (C) enligt följande.

Centerpartiet ser mycket positivt på det nya bostadsområdet som planeras i kvarteret Persikan. Positivt är också att två nya förskolor planeras i området. Vi hade dock gärna sett en större öppenhet för att förbereda en framtida sammankoppling mellan detta område och det framtida område som Centerpartiet har föreslagit i Masthamnen. Där

föreslår vi en levande stadsdel med 2 500 nya bostäder enligt Centerpartiets förslag. Byggnationen skulle ge ett avsevärt lyft för östra Södermalm och skapa ett sammanhängande kajstråk integrerat med Fåfångans naturområden.

För att möjliggöra framtida sammankopplingar av områdena hade vi gärna sett att denna plan lyft upp den möjligheten och belyst hur det skulle kunna gå till. Det finns både naturliga och mänskligt skapade barriärer mellan områdena men vi hade gärna sett hur dessa barriärer skulle kunnat överbryggas.