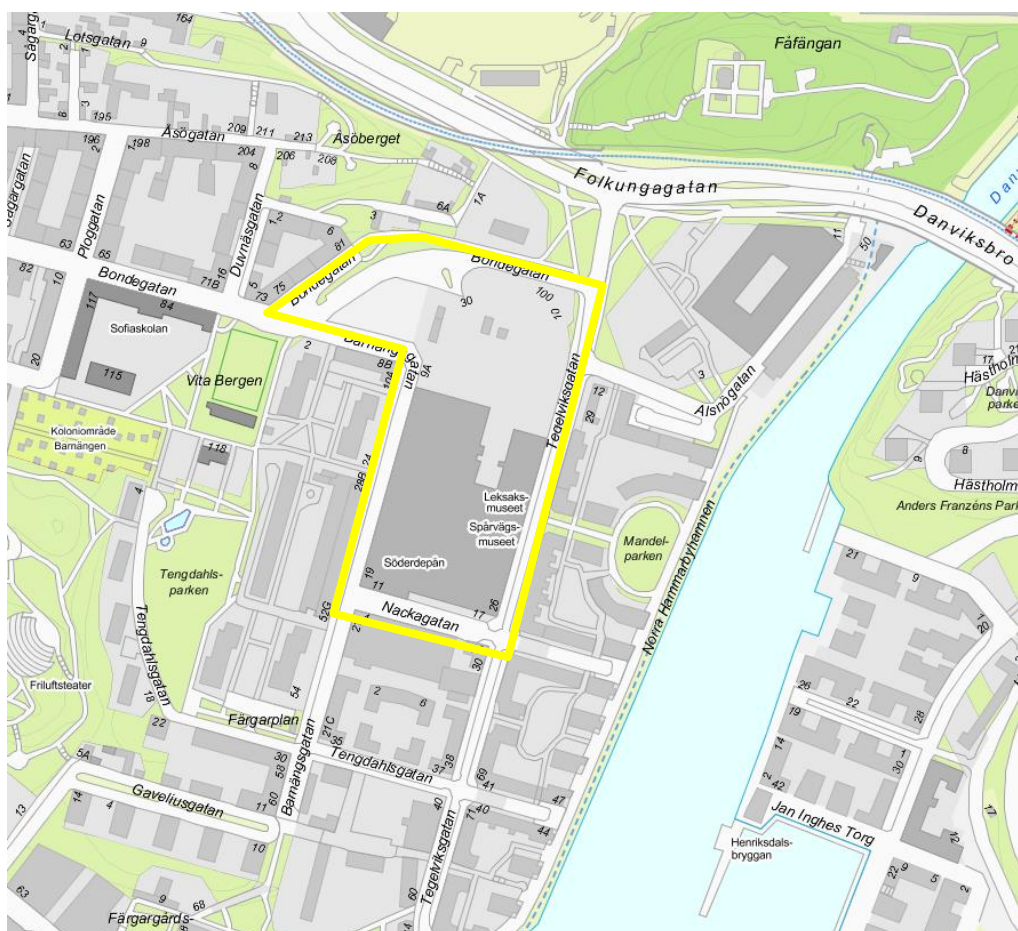


Planbeskrivning Detaljplan för kv Persikan 5 mm i stadsdelen Södermalm, Dp 2013-01783



Planområdets läge och ungefärliga avgränsning

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

I takt med att Stockholm växer hamnar stadsdelar som tidigare var perifera i mer centrala lägen i stadsväven. Så är fallet med Östra Södermalm. Nyexploatering inom området och i dess närhet, bland annat i Hammarby Sjöstad, vitaliserar och ger Östra Södermalm en mindre undanskymd plats i staden. Tunnelbanans planerade förlängning kommer också skapa en annan dynamik i flödena. Istället för att vara en form av slutstation i innerstadens kollektivtrafiknät blir Östra Södermalm en del av ett större sammanhang. Sett i detta perspektiv har Östra Södermalm en potential att länka innerstaden med närförorterna, exempelvis Hammarby Sjöstad.

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 10 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 möjlighet för en ny länk i ett övergripande parkstråk från Vita Bergsparken, via Tengdalsparken till Mandelparken vilket förbättrar både grönstrukturen och gång-/cykelstråken i denna del av Södermalm.

Marken är anvisad till 9 olika byggaktörer och innehåller i förslaget ca 1160 lgh (beräknat på 100 kvm ljus BTA/lgh), i en tät struktur där relationen mellan bebyggd yta och yta för vistelse; offentliga rum, gata, bostadsgårdar och förskolegårdar noga avvägts.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omvandla ett äldre industrikvarter (bussdepå) till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Ny offentlig plats tillskapas i form av ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk med gångfartskaraktär 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.

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 torde tåla en variation. Ett tydligt karaktäristiskt drag är takfotslinjen/fasadhöjdens markering mot gatan, varför utformningsbestämmelser finns om takfotslinje/fasadhöjd på plankartan. Planen innehåller även andra utformningsbestämmelser för att säkerställa gestaltningens förhållningssätt till stenstadens grammatik.

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. På plankartan finns bestämmelser om bottenvåningars utförande och att vissa delar av bottenvåningarna ska innehålla lokaler för verksamhet och service.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

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

Granskning kv 3, 2016

Godkännande/Antagande kv 4, 2016

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

Demontering av bussdepå och förberedande av mark genomförs under 2018.

Möjlig första byggstart för bostadskvarter under 2018, övriga delar under 2019.

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	8
Tidigare ställningstaganden	8
Förutsättningar	11
Befintlig bebyggelse	11
Landskapsbild/stadsbild	12
Offentliga platser och gröna rum	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Natur	16
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	17
Teknisk försörjning	18
Offentlig service.....	18
Kommersiell service	18
Gator och trafik.....	18
Störningar och risker	21
Planförslag	23
Ny bebyggelse.....	23
Gestaltungsprinciper.....	28
Generalitet och flexibilitet	38
Skola och service	38
Offentliga rum, park, torg.....	39
Gator och trafik	42
Teknisk försörjning	45
Konsekvenser	46
Behovsbedömning	46
Sammanväg bedömning.....	46
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	48
Stadsbild	48
Kulturhistoriskt värdefull miljö	50
Störningar och risker	52
Ljusförhållanden	53
Barnkonsekvenser	54
Tidplan	55
Genomförande	55
Organisatoriska frågor.....	55
Verkan på befintliga detaljplaner	56
Fastighetsrättsliga frågor	56
Ekonomiska frågor	58
Tekniska frågor	59
Genomförandetid	61

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning samt kvalitetsprogram för gestaltning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kv Persikan, kulturmiljöanalys (Tengbom, 2015-04-17)*
- *Kvarteret Persikan, kulturhistorisk konsekvensanalys (Tengbom, 2016-08-23)*
- *Solstudie (Stadsbyggnadskontoret/Tengbom, 2016-08-23)*
- *Dagvattenutredning (WSP, 2016-05-27)*
- *PM geoteknik systemhandling (ÅF Infrastructure, 2016-06-22) inklusive bilaga Tekniskt PM Geoteknik, kv Persikan (ÅF Infrastructure, 2015-01-07)*
- *PM Geoteknik kompletterande utredning (ÅF Infrastructure, 2016-10-24)*
- *Miljöteknisk markundersökning på SL's depå – Söderhallen (Geosigma AB, 2014-08-18)*
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco Environment, 2015-03-02)*
- *Kompletterande provtagning under södra delen av befintlig byggnad vid kvarteret Persikan (Sweco, 2016-06-28)*
- *PM reviderade trafikförutsättningar (Exploateringskontoret/Sweco, 2016-07-07)*

Övrigt underlag

- *Kvarteret Persikan, Utredning kring trafikfrågor, kvartersstruktur och de offentliga rummen (Sweco, 2014-06-23)*
- *Parkvision för Östra Södermalm, koncept (Exploateringskontoret/Sweco, 2015-04-15)*

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom Joel Berring och Arne Fredlund i samarbete med plankonsulter Malin Olsson och Annica Fagerberg på Tengbomgruppen AB. Från Exploateringskontoret har medverkat genom Lars Fyrvald (projektledare exploateringskontoret), Sofia Brydolf (landskap) och Patrik Berglin (trafik). Illustrationer på respektive kvarter samt ritningsunderlag är framtaget av medverkande byggaktörer och arkitekter vilka är:

- Kv1a Seniorgården/White arkitekter

- Kv1b Folkhem/In praise of shadows arkitektur
- Kv2 SKB/Brunnberg&Forshed
- Kv3 Einar Mattson/Semrén+Månsson
- Kv4 Svenska bostäder/AQ arkitekter
- Kv 5Stockholmshem/ÅWL arkitekter
- Kv6a Veidekke/Engstrand och Speek
- Kv6b Wallfast/Kjellander+Sjöberg Arkitektkontor
- Kv7 JM/Lindberg Stenberg Arkitekter

Illustrationer för allmän plats, gata, park är framtagana av Sweco. Illustrationer och bilder som beskriver planförslaget är framtagna av Tengbom.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omvandla ett äldre industri kvarter (bussdepå), till i stadsväven integrerade stadskvarter med bostäder och service. Ny offentlig plats tillskapas i form av 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. På plankartan finns bestämmelser om bottenvåningars utförande och att vissa delar av bottenvåningarna ska innehålla lokaler för verksamhet och service.

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 torde tåla en viss variation. Ett karaktäristiskt drag i stenstaden är taklinjens markering mot gatan, varför utformningsbestämmelse finns om takfotslinje/fasadhöjd på plankartan.

I del av planområdet har anvisad byggaktör önskat genomföra ett projekt med höga invändiga boendekvaliteter genom generös våningshöjd samt möjlighet till bostads- eller verksamhetskomplement (växthus) på tak. Därför medger planen i denna del än något högre höjd än innerstadens normala skala. Kvarteret

ligger i den inre delen av planområdet och bedöms därför inte påverka stadsfronten mot norr och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Det är dock av stor vikt att byggnaderna utförs och gestaltas med redovisat antal våningar, varför planbestämmelse finns om högsta antal våningar tillsammans med högsta nockhöjd och utformningsbestämmelse, som bekräftar detta i gestaltningen. Byggrätt på tak får inte nyttjas för annat än bostads- eller verksamhetskomplement.

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 återhållssamma våningshöjder innebär det att mellandelen inrymmer 5 våningar. Bebyggelsen blir därför en våning högre, men höjdförhållandena är desamma som i den klassiska innerstaden. Vindsvåningen kan enligt detaljplanen utföras som antingen indragen eller som en våning i takfallet ovan angiven takfotslinje/fasadhöjd. Då det är stora nivåskillnader inom området och strukturen förutsätter bebyggelse i kvartersform, blir byggnaderna på kortare sträckor ytterligare en våning innan övergången/trappningen till den lägre byggnadshöjden.

Bebyggelsefronten mot norr är av särskild vikt för anslutningen till den klassiska stenstaden. Kvarteren som vetter åt detta håll ska ha en tydlig horisontalitet i takfotslinje/fasadhöjd som följer topografins avtrappning längs med gatan. Fasaderna ska underindelas tydligt horisontellt med förhöjd bottenvåning, mellandel och vindsvåning samt även ges en vertikal uppdelning för att hantera nivåskillnader och en underindelning av kvarterslängden.

Stor vikt ska läggas vid utformning av bottenvåningarna som ska utföras med hög kvalitet på material och detaljer. Innerstadens färg- och materialpalett ska vara rådande i val av material och kulör. Svarta/mycket mörka eller vita/mycket ljusa kulörer undviks liksom starka, kulörta färger.

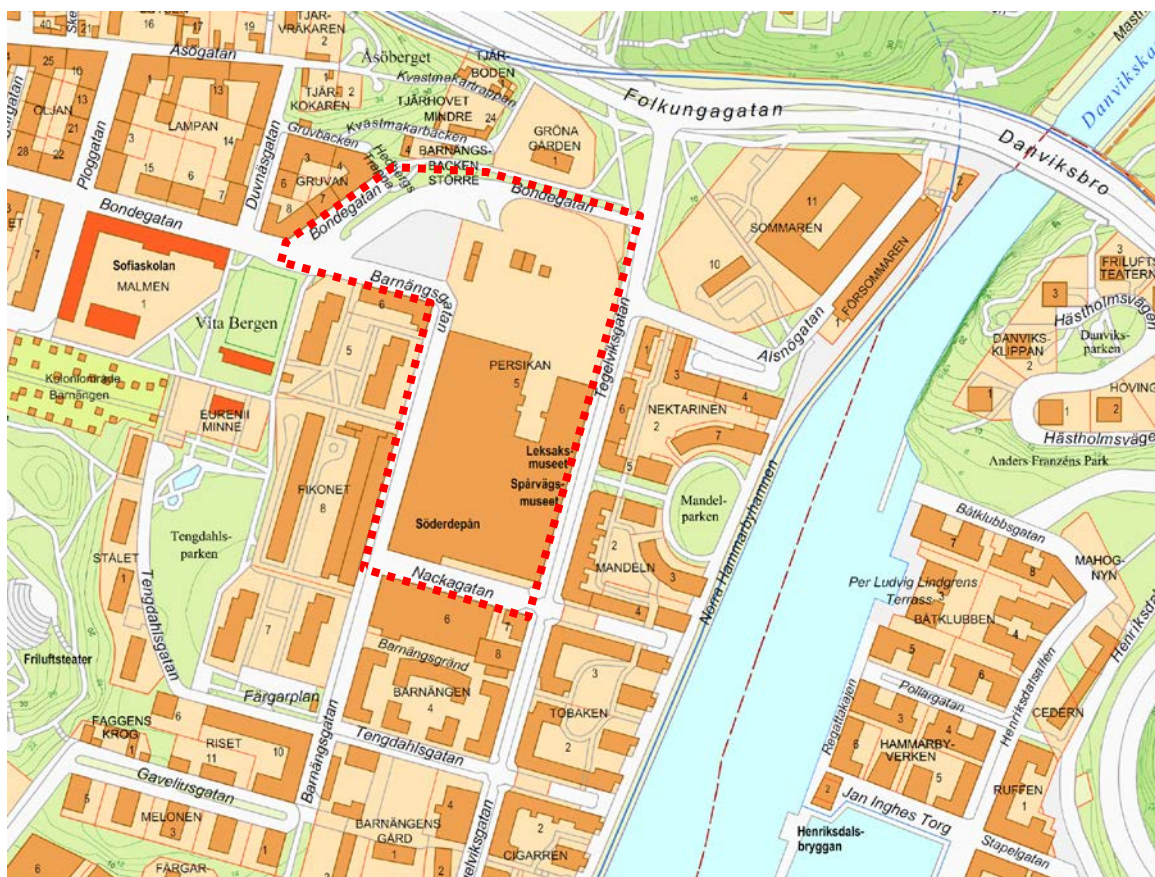
Det inre stråket, ”Persikogränd”, avses bli en vistelseyta som komplement till parken. Det är viktigt att gatan får en gestaltning som stödjer detta syfte, varför planbestämmelser finns både för markbeläggning på gatan och för hur förgårdsmarken som ansluter till gatan ska utformas.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Kvarteret Persikan är belägen på östra Södermalm och omges av Tegelviksgatan, Nackagatan, Barnängsgatan och Bondegatan.

Planområdet är ca 5 ha. 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.



Utdrag ur stadskartan, planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

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 i planarbetet med de komplicerade konstruktionsfrågorna som överdäckningen innebar, då det var helt integrerat 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. Bussdepå beräknas vara i drift sommaren 2017. 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.

Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm (antagen av kommunfullmäktige den 15 mars 2010)
Området redovisas som innerstadsbebyggelse. Att förvalta Stockholms kulturhistoriska värden är en central del i planeringen för stadens utveckling. Det är möjligt att göra moderna tillägg både i samspel med och i medveten kontrast till omgivande bebyggelse utan att de grundläggande karaktärsdragen går förlorade. Visionen om ett Stockholm i världsklass handlar om en levande och växande stad där olika funktioner blandas. Strategin om att fortsätta att stärka centrala Stockholm innebär att skapa täta och attraktiva stadsmiljöer med blandat innehåll och offentliga miljöer av hög kvalitet.

Detaljplan

För kvarteret Persikan gäller stadsplan 3687 och 4163 från 1950-talet som anger industri- och förrådsbyggnader för trafikändamål, samt i nordvästra delen mot Åsöberget. Planerna fastställdes i syfte att bereda plats för uppförandet av en ny vagnhall för spårvägsbolaget. Planen innefattar även en mindre del av stadsplan 5835 anger parkmark nedanför Åsöberget, samt detaljplan 91044-2 som anger bussgata och park

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.

Markanvisning

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

Riksintressen

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.

En kulturmiljöanalys som beskriver ovanstående värden har tagits fram för projektet (Tengbom, 2015) samt en kulturhistorisk konsekvensanalys (Tengbom, 2016). Se vidare under rubriken "Kulturhistoriskt värdefull miljö" sid 14 och 50.

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. Samråd om projektet skede 2015 och fortsatt planering pågår. Båda stationerna kommer öka tillgängligheten till området. Byggstarten planeras till 2018/2019, om planerna inte överklagas. Byggtiden är 7-8 år.

Framtida planeringsprojekt

I Stockholm pågår en kontinuerlig utveckling och i planområdets närhet diskuteras flera planprojekt som kan bli aktuella inom en kortare eller längre planeringshorisont. Markanvisning är gjord för det sk Färgarplan (del av Södermalm 8:57) och startpromemoria för planarbetet (dnr 2015-10893) beslutades av

stadsbyggnadsnämnden den 10 december 2015. I anslutning till kv Sommaren öster om planområdet, har tidigare planarbete bedrivits för att komplettera med bostäder längs med Tegelviksgatan. Planarbetet avstannade i väntan på vidare utredning för bussdepåns framtida lokalisering. Byggplanerna kan komma att aktualiseras igen i framtiden. I ett längre perspektiv kommer en framtida utveckling av Masthamnen och Danvikstull sannolikt innebära en ny stadsdel med blandat innehåll, bostäder, arbetsplatser och nya offentliga ytor och verksamheter. I detta sammanhang är planförslaget i kv Persikan en årsring på östra Södermalm som kommer att efterföljas av flera. Ett genomförande av ny stadsbebyggelse i kv Persikan innebär att kvartersstadens gräns flyttas närmare Danvikstull. Denna gräns kommer dock sannolikt att förflyttas ytterligare i samband med att nya projekt kommer till i ovan beskrivna framtida utveckling.

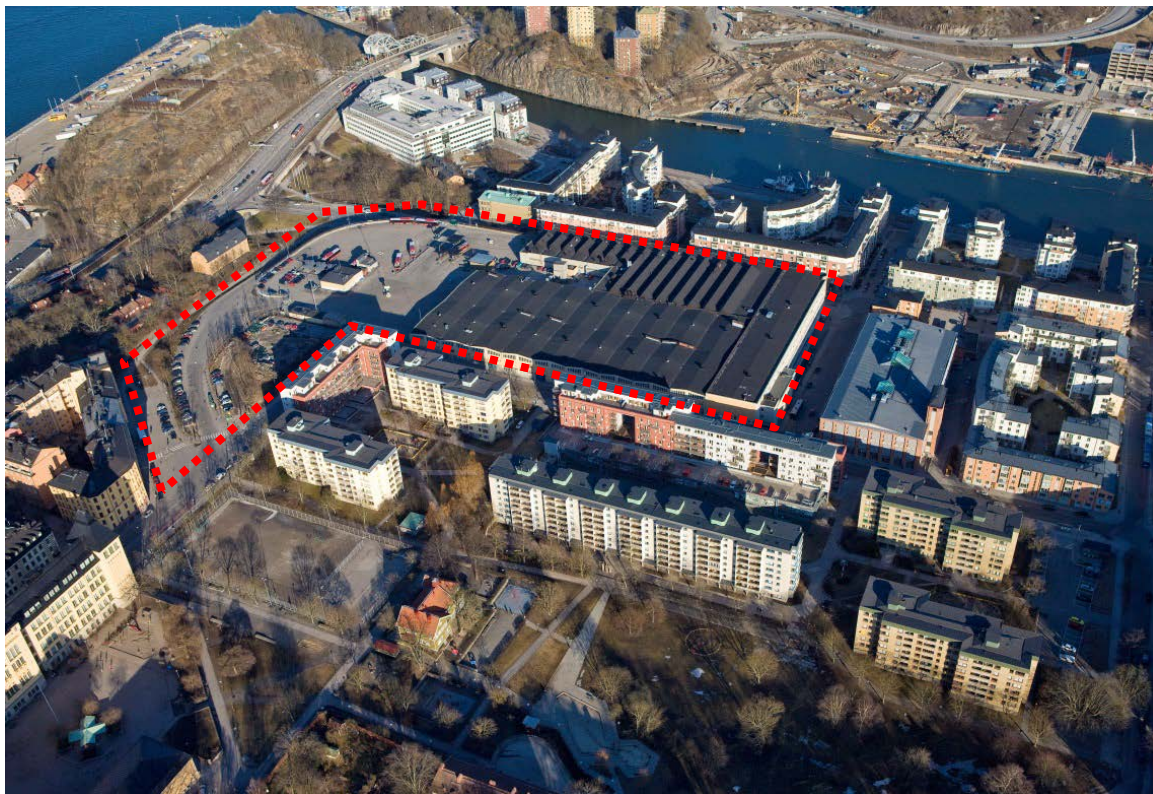
Förutsättningar

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Persikan upptas av Söderhallen som rymmer en av SL:s bussdepåer för innerstadsbussar. Den byggdes 1954-57 av Stockholms spårvägar (Arkitekt Wettergren & Toll). SL nyttjar idag främst den övre delen av byggnaden för uppställning och verkstad. I delar av byggnaden finns viss handel- och lagerverksamhet samt garage. I byggnadens undre del ligger Spårvägmuseet.

Nordvästra delen av planområdet innehåller bussdepåns angöringsgata, parkering och upplag samt gång och cykelväg.

Planområdet omges av bebyggelse från olika tidsepoker och visar på platsens specifika karaktär, där Åsöbergets lummiga kulturmiljö och 1800-talets stenstad med slutna kvarter möter 1960-talets fria planstruktur med lameller och 1990-talets öppna gårdsstrukturer vid Hammarby sjö.



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

Landskapsbild/stadsbild

Med områdets position på Vitabergens östra flanker präglas det generellt av östlig lutande topografi ner mot Hammarby sjö. Dessutom ramar Åsöbergets höjdrygg in planområdets norra kant och separerar området från Folkungagatan/Värmdövägen och Masthamnen. Fåfångans höjder utmärker sig i nordöst.

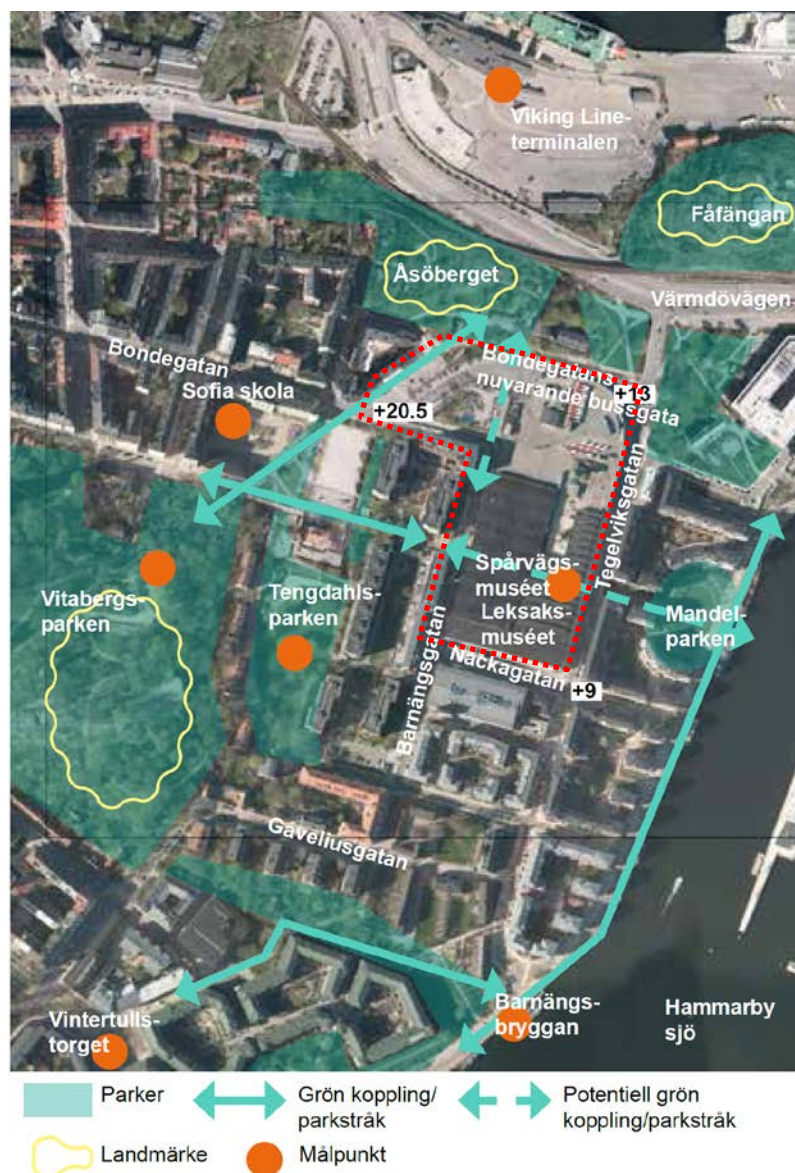
Offentliga platser och gröna rum

I nära koppling 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. Tengdahlsparken är mer aktivitetsinriktad med lekplats och plaskbad. Mandelparken har ett mycket bra läge vid vattnet och ligger centralt i ett urbant vattenlandskap, men är starkt underutnyttjad. Norr om kvarteret Persikan, angränsande till planområdet, ligger Åsöberget som är en kulturmiljö bestående av äldre trähusbebyggelse inbäddad i lummig grönska. Grönskan övergår i en öppen gräsyta vid korsningen med Tegelviksgatan. Denna yta, samt den mer trädbevuxna parkmark som ligger på

östra sidan av Tegelviksgatan är tämligen bullerstörda och påverkade av den närliggande trafikleden.

Idag bildar byggnaden inom kvarteret Persikan en tydlig barriär mellan Vita Bergsparken och Hammarby Sjö. Det finns relativt få torgplatser på Östra Södermalm och Vintertullstorget är det enda större torget i området.

Det finns flera viktiga målpunkter för barn i området såsom Sofia skola samt ett flertal förskolor. Vitabergsparken och Tengdahlsparke med intilliggande grönområden är viktiga platser för lek.



Nulägeskarta, ungefärligt planområde markerat med röd linje. (Sweco)

En parkvision (koncept) finns framtagen för östra Södermalm (Sweco, 2015). I tillhörande bilaga finns en analys av områdets kvalitéer, brister och potential. Det som direkt påverkar planområdet är potentialen i att utveckla stråket i Skånegatans förlängning samt den diagonala kopplingen förbi Sofia skola upp mot Åsöberget. Vidare identifieras en möjlighet att förbättra kopplingen i nord/sydlig riktning upp mot Fåfången. I skärningspunkten finns potential att ytterligare utveckla och förstärka stråket i Skånegatans förlängning, med en ny kvarterspark som en av flera parker längs detta stråk (markerat med svart/orange streckad linje i kartan nedan).



Sammanfattande karta över områdets potential att ta fasta på i samband med planläggning (Sweco). Planområdets ungefärliga utbredning markerat med svart, streckad linje.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kulturmiljö

En kulturmiljöanalys (Tengbom, 2015) finns framtagen för området kring kv Persikan. Till områdets värdefulla, karaktäristiska drag hör den naturliga topografin med lägre

dalgångar mellan uppstickande bergshöjder som Åsöberget och Fåfången norr om planområdet och Vitabergen i väster. I stadsdelen har bebyggelsen anpassats till de naturgeografiska förutsättningarna. Upplevelsen av den naturliga topografin är avläsbar framför allt från vattnet och höga utsiktspunkter, vilket är särskilt viktigt för stadsdelens särdrag. Den naturliga topografin med den till terrängen anpassade bebyggelsen med uppstickande kyrktorn är av mycket stor vikt för upplevelsen av stadsdelens karaktäristiska siluett. Värdefulla visuella kvalitéer i stadsdelen är möjliga utsiktsplatser och blickfång som Åsöberget, Fåfången och Vitabergen där staden och stadsdelen går att uppleva. Kv Persikan gränsar i nordväst till den klassiska kvarterstaden, uppförd 1880-års stadsplan med räta gator och slutna kvarter. Den klassiska stenstaden, med dess plan och bebyggelse är en karaktäristisk årsring för stadsdelen.

Planområdet som helhet gränsar till bebyggelse med olika karaktär från flera olika tidsepoker som berättar om stadsdelens stads- och bebyggelseutveckling och bär viktiga spår i områdets historia. Spåren från områdets tidigaste historia och utveckling som representeras av de förindustriella bebyggelse lämningarna och den småskaliga bebyggelse och malmgårdar som växte upp i området under 1700- och 1800-talen är synnerligen värdefulla och viktiga för förståelsen av områdets uppkomst och framväxt. Sofia skola och Sofia kyrka, tillkomna under sent 1800-tal, är särskilt viktiga historiska byggnader i området.

Stadsdelens gröna kulturarv, som planerade parker och trädgårdar har synnerligen stora park- och trädgårdshistoriska värden, liksom stora miljöskapande värden.

Bebyggelse inom planområdet

Söderhallen inom kvarteret Persikan är gulklassad enligt Stadsmuseets klassificering, vilket betyder att byggnaden är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt intresse.

Fornlämningar

Enligt uppgift låg Danvikens gamla kyrkogård i nordöstra delen av planområdet fram till 1834 då den flyttades till Henriksdal. Vid renoveringsarbeten år 2011 av tunnelbanelinjen Gullmarsplan-Hagsätra påträffades en större mängd ben vid Svedmyra station och en mindre mängd vid Gullmarsplans station. Skelettdelar hade kommit med i grusfyllning från den

gamla kyrkogården till Danvikens hospital och därefter till Svedmyra. Schaktningar utfördes inom planområdet under sent 1940-tal och fram till 1953. Det är oklart exakt var kyrkogården var belägen samt vad som finns kvar av fornlämningen (Danvikens hospitalkyrkogård legat, RAÅ Stockholm 177:1). Det kan finnas rester kvar i områdets nordöstra och nordvästra delar, dvs de delar som inte är bebyggda eller är helt urschaktade.

Natur

Mark och vegetation

Nästan hela planområdet är bebyggt eller upptas av markparkering och upplagsområde. Ingen värdefull natur finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Nordvästra delen av planområdet karaktäriseras av höjdparter med berg i dagen samt ytnära berg som överlagras med fyllning och friktionsmaterial. I södra delen faller berget kraftigt och överlagras av stora lermäktigheter. I sydvästra hörnet av nuvarande fastighet bedöms avståndet till berg vara mellan 7 och 15 meter och i sydöstra hörnet bedöms avståndet vara mellan 3,5 till 8,5m. En fördjupad utredning har gjorts för områdets södra del. Borrning har skett genom befintlig grundplatta i depån som visar att det under plattan finns en fyllning som mestadels består av ett sandigt grus eller en grusig sand med en mäktighet på mellan 0,5-2,0m. Fyllningen underlagras av antingen sandig torrskorpelera eller sandig lera med varierande mäktighet. Det finns därmed risk för ras och skred inom de södra delarna av området, som kan hanteras och undanröjas genom lämpliga åtgärder (ÅF, 2016). Se vidare under rubrik Störningar och risker, Konsekvenser samt Tekniska frågor.

Flertalet befintliga byggnader är grundlagda direkt på berg. I de områden som i huvudsak består av lera har befintliga byggnader grundlagts på pålar till fast mark eller berg.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2015) är utförd på asfaltplanen utanför verkstadsbyggnaden i norra delen av planområdet. Där det varit möjligt pga befintlig byggnad och befintliga ledningar, har jordprovtagning skett. Analysresultatet

visar att fyllnadsmaterialet på fastigheten är måttligt förorenad av metaller och oljor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Kompletterande provtagning är utförd under våren 2016 (Sweco, 2016). Undersökningen omfattade provtagning och analys av jord, grundvatten och porluft under den södra delen av befintlig byggnad, där grundläggningen ligger som djupast. Förorening i huvudsak bestående av kvicksilver mellan riktvärdet för KM och MKM har konstaterats i ytlig fyllningsjord under byggnaden. Se vidare under rubrik Störningar och risker, sid 21.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Den kemiska statusen exklusive kvicksilver är enligt VISS 2015 ”uppnår ej god kemisk ytvattenstatus”. De miljö kvalitetsnormer som gäller är att Strömmen ska uppnå god ekologisk potential år 2021 samt god kemisk ytvattenstatus i 2015 med undantag för kvicksilver, Tri-bultytennföreningar (2021), Antracen (2027), PBDE (2027) och Bly och blyföreningar (2027). (WSP, 2016)

Grundvatten

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde. Det finns inga kända ytliga grundvattenförekomster inom området. De undersökningar som finns är få men visar på grundvattennivå flera meter under markytan eller torrt. (WSP, 2016)

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds idag bort i det kombinerade avloppsnätet, tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, till reningsverk. Jordartsfördelning beskriven enligt rubrik Markförhållanden ovan gör att infiltrationskapaciteten är låg. (WSP, 2016)

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Det finns få befintliga ledningar inom det område som avses bebyggas, bortsett från området intill nuvarande korsningen Bondegatan/ Tegelviksgatan. Ledningsomläggningar kommer också att behöva göras i omgivande gator; Nackagatan, Barnängsgatan, Bondegatan och Tegelviksgatan.

Offentlig service**Skola och förskola**

I närområdet ligger Sofia skola samt ett flertal förskolor. Skolan har ca 800 elever i årskurs F-9. På förskolorna i området går ca 520 barn.

Behov finns att i samband med nyexploateringen tillskapa fler förskoleplatser. Enligt underhandskontakt med stadsdelsförvaltningen Södermalm är behovet 10 avdelningar.

Enligt underhandskontakt med skolförvaltningen framkommer att ingen ny skola behövs på Södermalmsön, givet att Tullgårdsskolan byggs ut för att rymma ytterligare barn inom befintlig skoltomt.

LSS boende

Stadsdelsförvaltningen Södermalm planerar för ett tiotal stödboendelägenheter/servicelägenheter inom området. Dessa rymms inom användningsbestämmelsen bostäder och behöver därför ingen särskild planbestämmelse.

Kommersiell service

Mindre butiker, restauranger och caféer finns i närområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger ca 250 m västerut på Bondegatan.

Gator och trafik**Gatustruktur**

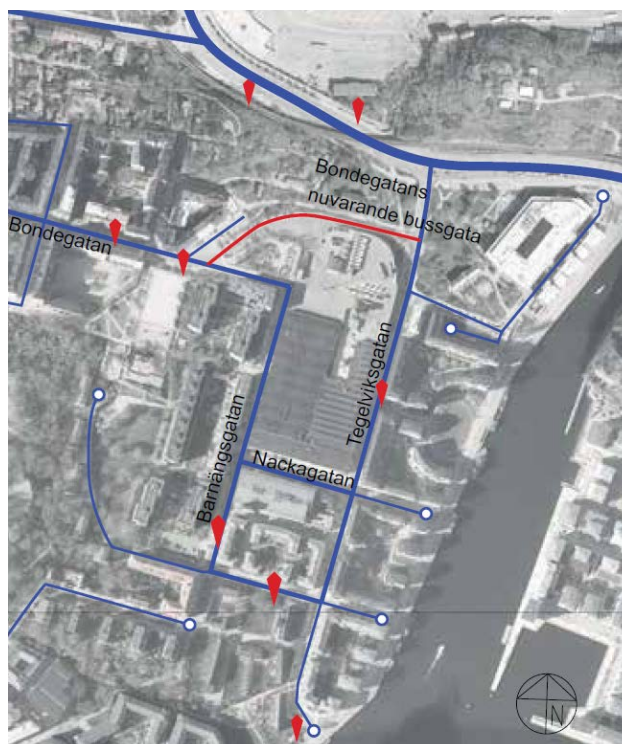
Området har idag en varierande gatustruktur. Kulturhistorisk småskalig bebyggelse och kullerstensgator på Åsöberget, 1800-talets stenstad med en struktur som grundades i visioner för Ringvägens förlängning, samt 90-talsbebyggelse och

karaktäristisk gatukaraktär längs Barnängsgatan, Tegelviksgatan och Norra Hammarbyhamnen. Den befintliga bussdepåns storlek sätter naturligtvis också prägel på gatustrukturen som en barriär inom det lokala rutnätet. Även topografin som kännetecknar området kring Vita bergen skapar förutsättningar för den befintliga gatustrukturen, vilket har lett till många gator som avslutas i vändplaner.

Planområdet ligger relativt frikopplat från resten av Södermalm på grund av Vitaberget, Värmdövägen och ett slutet gatunät söder om kvarteret Persikan, vilket bidrar till att området inte är utsatt för genomfartstrafik. Ytterligare hinder mot genomfart skapas av att Bondegatan avslutas i en bussgata längs norra sidan av den befintliga bussdepån. Planområdet ligger i anslutning till Norra Hammarbyhamnens rörelsestråk längs kajen som kopplas vidare runt Södermalm.

Biltrafik

Fordonstrafik är tillåten på samtliga gator i området förutom mellan Bondegatan och Tegelviksgatan där det i dagsläget är reglerat som bussgata. Parkering för bil finns längs med Bondegatan, Tegelviksgatan och Barnängsgatan.



Befintligt gatunät. Blå linjer är gata för fordonstrafik, röd linje är bussgata och röda pilar är befintliga busshållplatser. (Sweco)

Gång- och cykeltrafik

Gående kan idag röra sig på trottoaren på båda sidor längs Bondegatan, Tegelviksgatan, Barnängsgatan och Nackagatan. Det som idag är förlängningen av Bondegatan (regleras som bussgata) saknar trottoar och gående hänvisas till intilliggande gång- och cykelbana, som ligger ca 1 meter lägre än gatan. Det finns ett flertal trappor för att nå omkringliggande områden. Bland annat Kvastmakartrappan upp till Åsöberget, trappor i närheten av Sofiaskolan och trappor från Tegelviksgatan mot kajen.

Området ligger nära ett viktigt regionalt cykelpendlingsstråk längs Värmdöleden/Folkungagatan. Området kopplas via en gång- och cykelbana längs bussgatan. Generellt i närområdet råder annars cykling i blandtrafik. Det finns en koppling för cyklister söderut från Barnängsgatan.



Befintligt nät av gång- och cykelvägar. Röda linjer är cykelväg, streckade linjer är gångväg med viss cykeltrafik och pilar är trappförbindelser. (Sweco)

Barns rörelser

Det finns flera viktiga målpunkter för barn i området. Sofiaskolan, ett flertal förskolor, lekplatser, bollplaner mm finns i området. Vita bergsparken med intilliggande grönområden är också viktiga platser för lek.

Kollektivtrafik

Idag trafikeras området av stombuss nr 2 och lokalbussar. Längs Nackagatan finns idag en reglerhållplats för busstrafik. Förutom de busslinjer som trafikerar området, genererar bussdepån ytterligare busstrafik. Dessa kommer att försvinna när bussdepån avvecklas. Längs Värmdöleden trafikerar ett flertal busslinjer vidare österut mot Nacka-Värmdö. Hållplats finns vid Lodonviadukten samt Danvikstull.

Tillgänglighet

Området präglas av sin relation till omgivande höjdformationer, framförallt Vitabergsparken och Åsöberget.

Högsta höjden inom planområdets gatunät är där Bondegatan möter kvarteret Persikans västra kant (+20,5). Därifrån lutar gatunätet ner mot sydöst (via Barnängsgatan eller Bondegatan – bussgatan) till områdets lågpunkt vid korsningen Nackagatan/Tegelviksgatan (+9,0). Bondegatans koppling till Tegelviksgatan (bussgatan) lutar idag som mest 6 %. Barnängsgatan mellan Bondgatan och Nackagatan utgör huvudkopplingen för allmän fordonstrafik från området till övriga Södermalm. Vid Barnängsgatans anslutning till Nackagatan lutar gatan lokalt cirka 7,6 %, och uppfyller inte tillgänglighetsstandard.

Störningar och risker

Förorenad mark och markstabilitet

Kvarteret Persikan är idag till stor del bebyggd med en verkstadsbyggnad. I byggnaden finns bland annat uppställning/garage, tvätthall, verkstad och kontor. Den tidigare användningen innebär att det kan finnas viss risk för markföroreningar. På fastigheten har man hanterat olika typer av drivmedel, spilloljor, iospropanol, glykol mm. Det finns ett gaslager och nedgrävda cisterner på fastigheten. Inne i byggnaden finns ytterligare cisterner och oljeavskiljare.

Där det varit möjligt på grund av befintlig byggnad och befintliga ledningar, har jordprovtagning skett. (Sweco, 2015) Analysresultatet visar att fyllnadsmaterialet på fastigheten är måttligt förorenad av metaller och oljor med halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Enligt indikationer från SL (nuvarande tomträttshavare) har lösningsmedel (trikloretylen) hanterats på fastigheten men analys av jord, grundvatten och träved har inte kunnat påvisa förekomst av tri i de provtagna punkterna (Sweco, 2016). Låga halter av tetrakloreten (PCE) uppmättes i grundvatten i södra delen (låg/obetydlig påverkan). Lösningsmedlet PCE har historiskt använts vid kemtvättar och kommer troligen från annan fastighet.

Förorening kan finnas under byggnaden då man hanterat en hel del kemikalier i verksamheten. Kemikalierna kan ha dränerats och ansamlats under byggnaden och/eller spridit sig i närområdet. Under 2016 togs jord- och grundvattenprover genom bottenplattan. Den kompletterande provtagningen bekräftar tidigare undersökning som visade måttligt förorenat fyll. I huvudsak är det kvicksilver som ligger över det generella riktvärdet för KM men under MKM (Sweco, 2016).

När byggnaden rivs ökar åtkomsten och ytterligare provtagning kommer ske i fyllnadsmaterial, jord och grundvatten. I dagsläget är marken inte åtkomlig för vidare undersökning eller sanering och det är inte rimligt att byggnaden rivs innan denna plan är fastställd. Efterbehandlingsåtgärder/fördjupad riskbedömning kommer att utföras för att garantera att marken är lämplig för bostadsändamål. Miljöförvaltningen ska kontaktas innan rivningen påbörjas. På plankartan finns planbestämmelse att startbesked inte får ges innan markföroreningar inom planområdet är avhjälpna så att marken blir lämplig för bostadsändamål.

I planområdets södra del finns lermäktigheter som gör att det finns risk för ras och skred om inte stödkonstruktion i form av spont eller motsvarande används i byggskedet. En kompletterande utredning har tagits fram inför antagandet för att förtydliga denna fråga (ÅF, 2016). Se vidare under Konsekvenser och Tekniska frågor.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 22-25 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 30-36 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³. Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

Buller, vibrationer

Trafikflödena genom området är relativt låga, men trafiken på Folkungagatan/ Londonviadukten gör att området är utsatt för höga trafikbullernivåer från nordöst. Genom området går både stombusslinjer och vanliga busslinjer, detta gör att längs större delen av lokalatorna runt planområdet överskrids ljudnivån 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

En del av marken inom föreslaget planområde utgörs av lera, framförallt den södra delen. Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna, vilket kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det bör därför säkerställas att byggnaderna konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna. Vibrationer i byggnaderna bör underskrida komfortriktvärde 0,4 mm/s (Svensk standard SS 460 48 61).

Farligt gods

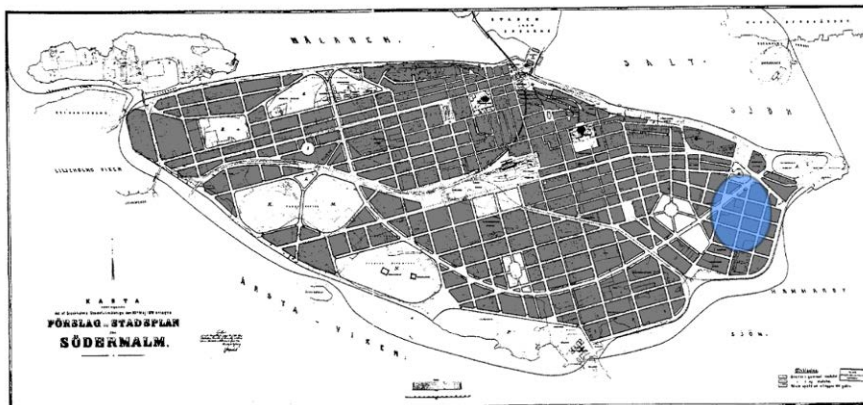
Folkungagatan norr om planområdet är transportled för farligt gods. Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen bör sammanhållen bostadsbebyggelse inte placeras närmare än 75 meter från transportled för farligt gods. Avståndet mellan närmaste bostadshus och körbanekant överstiger i detta fall 80 meter. En särskild riskutredning bedöms därför inte behövas tas fram för denna detaljplan.

Planförslag

Ny bebyggelse

Förslaget förutsätter att bussdepån demonteras 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 och ett nytt stråk tillskapas i Skånegatans förlängning som bildar ett sammanhängande park-

och grönstråk från Vita Bergsparken, via Tengdalsparken, genom kv Persikan och till Mandelparken vid Hammarby Sjö. Denna struktur återspeglar ett historiskt stadsplanemönster sedan slutet av 1800-talet.



Stadsplan Södermalm 1880, planområdets läge inringat.

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 Fåfängan, via viadukten under Folkungagatan.

Strukturen ger sju nya stadskvarter med ca 1160 lgh beräknat på 100 kvm ljus BTA/lgh eller enligt nu liggande förslag till lägenhetsfördelning från byggaktörerna ca 1250 lgh, vilket betyder att förslagen innehåller en större andel mindre lägenheter än snittet. Detta kan dock komma att ändras innan planens genomförande. Storlek och form på kvarteren är traditionell innerstadsskala, men tillägget ges en ny karaktär och variation i höjd, mellan 5 och 7 våningar inom stenstadens klassiska ramverk. Längs Bondegatans förlängning finns några byggnader som är högre, 8-10 våningar.

Då marken är anvisad till 9 olika byggherrar borgar det för en god variation i arkitektur inom området. Den nya inre gångfartsgatan och den centrala parken förväntas ge ett sammanhängande nytt stadsrum för vistelse och lek.

Taklandskapet är varierat, med samma variabler som stenstaden; vindsvåningar, gavlar, frontespiser och takkupor – men i modern tolkning. Den översta våningen, vindsvåningen, avviker och är indragen alternativt integreras i takfallet ovan en tydlig

takfotslinje. 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.



Illustrationsplan (Tengbom)



Volymskiss från sydöst, befintlig bebyggelse redovisas utan taklandskap. (Sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt)



Volymskiss från nordväst, befintlig bebyggelse redovisas utan taklandskap. (Sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt)



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



Volymmodell inlagd i flygfoto från nordöst. (Volymmer sammansatta av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)

Gestaltungsprinciper

Till planbeskrivningen hör ett kvalitetsprogram för gestaltning som redovisar markens anordnande och byggnadernas utformning, både offentlig mark och kvartersmark. I kvalitetsprogrammet redovisas generella gestaltungsprinciper som gäller för allmän plats och de enskilda husen. Gestaltningen kommer att utvecklas vidare i bygglovskedet. Kvalitetsprogrammet för gestaltning ska läsas parallellt med denna planbeskrivning.

Generella principer och utgångspunkter

- Fortsättning på stenstadens kvartersstruktur, med motsvarande kvartersstorlek och höjdskala. Klassisk tredelning av fasad med en förhöjd bottenvåning, en mellandel och en vindsvåning.
- Taklifthöjd/fasadhöjd i 6-7 våningar mot lokalgata, med en lägre skala mot gångfartsgata och park (5-6 våningar) samt accenter i bebyggelsevolym i utvalda lägen längs Bondegatan och mot torg (8-10 våningar).
- Avvikande översta våning, antingen som indragen takvåning eller vindsvåning i takfallet.
- Burspråk och balkonger med begränsat uthäng och längd mot allmän plats.
- Aktiv bottenvåning med blandade funktioner, hög kvalitetsnivå i material och detaljer.
- Fysisk och visuell kontakt mellan gata och bostadsgård via portiker, öppningar och genomgående trapphus.
- Egna (sekundära) bostadsentréer och mindre förgårdsmark längs gångfartsgata.

På plankartan finns utformningsbestämmelser som omsätter de övergripande gestaltungsprinciperna.



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. (SKB/Brunnberg&Forshed, kv 2.)

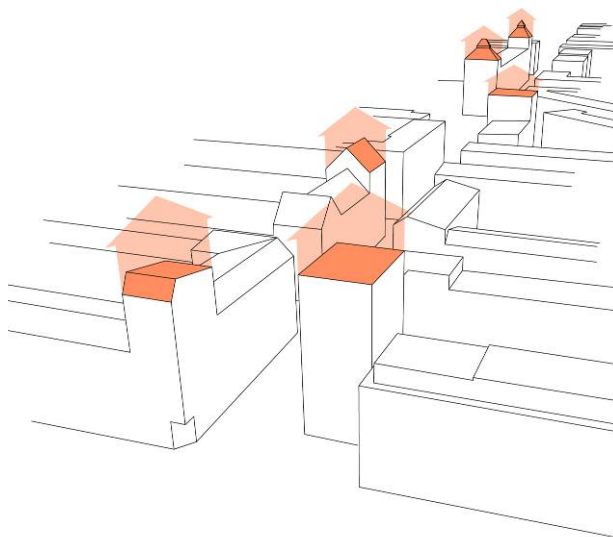


Stadsfront östra Södermalm och mötet med Åsöberget. Planområdet tar vid strax till vänster i bild. Stenstadens front har varierande taklifthöjd, gavlar, takkupor och frontespiser som bryter takfotslinjen samt torndelar som markörer. Planförslagets gestaltungsprinciper utgår från dessa motiv, men omsätter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

Våningsantal/volym

Detaljplanen reglerar kvartersstorlek och volym så att kvarteren överensstämmer med stenstaden i stort. Utgångspunkten är en

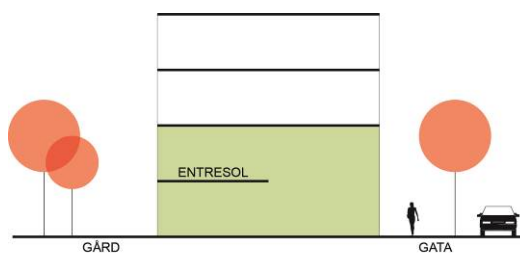
klassisk tredelning av fasaderna och volymerna möjliggör en förhöjd bottenvåning, en mellandel innehållande 4-5 våningar och en vindsvåning. Några accenter i 8-10 våningar finns i utvalda lägen längs Bondegatan och mot torg.



Principbild för accentbyggnader i 8-10 våningar längs med Bondegatans förlängning. Sofia skolas torn i bakgrunden.

I del av planområdet har anvisad byggaktör önskat genomföra ett projekt med höga invändiga boendekvalitéer genom generös våningshöjd samt i vissa delar även möjlighet till bostads- eller verksamhetskomplement (i form av växthus) på tak (v1). Därför medger planen i denna del en något högre höjd än innerstadens normala skala. Det är dock av stor vikt att antalet våningar inte blir fler, varför även en planbestämmelse finns om högsta antal våningar samt en utformningsbestämmelse (f3) som anger att byggnaderna ska utföras och gestaltas i enlighet med högsta angivet våningsantal. Byggnad (växthus) på tak ska utföras transparent och placeras tydligt indragen från fasadliv (v1) samt får inte nyttjas för annat än bostads- eller verksamhetskomplement.

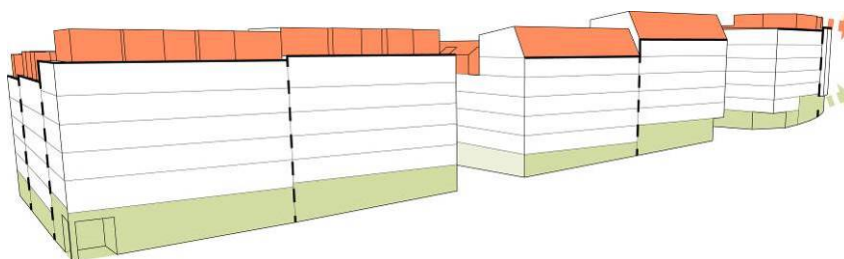
Några projekt redovisar entresolvåning inom förhöjd bottenvåning mot gata i syfte att möjliggöra bokaler, lokaler eller stadsradhus i bottenvåning. Entresolvåning får utföras utöver angivet antal våningar under förutsättning att bjälklaget håller tydlig distans till fasad mot gata och gestaltas som en sammanhängande bottenvåning mot gatan.



Princip för entresolvåning. Entresolvåning får utföras utöver angivet antal våningar under förutsättning att bjälklaget håller tydlig distans till fasad mot gata och gestaltas som en sammanhängande bottenvåning mot gatan.

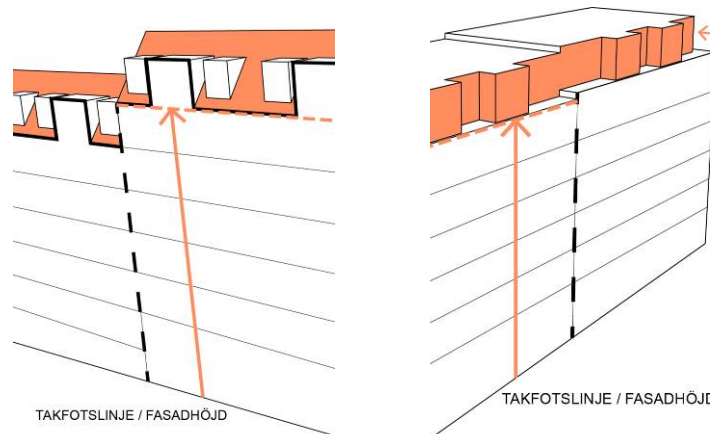
Takfotslinje/fasadhöjd och vindsvåning

Bestämmelser som syftar till att anpassa kvarterens volym och fasaduttryck till den klassiska stenstadens grammatik med en förhöjd bottenvåning, en mellandel och en vindsvåning.



Princip för tredelning av fasad enligt den klassiska stenstadens grammatik, med en förhöjd bottenvåning, en mellandel och en vindsvåning.

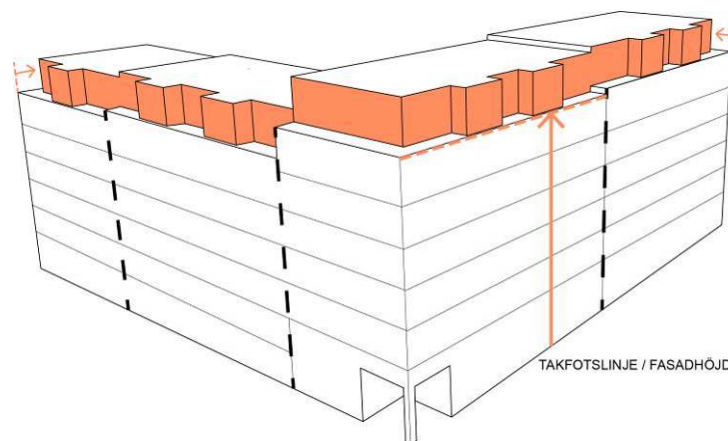
Kännetecknande för innerstaden är en tydlig taklist/fasadhöjd med en ovanförhängande vindsvåning som kan ha olika karaktär. Husens upplevda skala från gatan, liksom den klassiska stenstaden, motsvaras av fasadhöjden upp till en tydlig takfotslinje, därutöver placerad vindsvåning påverkar i mindre utsträckning upplevelsen av stadsrummet. Omsatt till utformningsbestämmelse anges nockhöjd i kombination med en bestämmelse om takfotslinje/fasadhöjd (f+00,0) i meter över nollplanet mot gata. I de fall där tänkt takfotslinje sammanfaller med byggnadshöjd anges det senare.



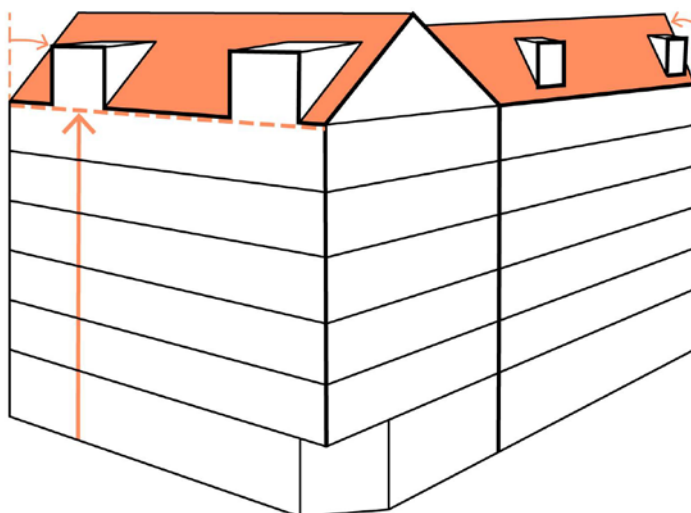
Princip för bestämning om takfotslinje/fasadhöjd som anges upp till linje där takvåning tar vid (f+00,0). Till vänster visas exempel på när översta våningen ligger i takfallet och till höger när översta våningen är tydligt indragen från fasad mot gata.

Vindsvåningens utförande regleras genom bestämmelse (f1) som anger att översta våningen mot allmän plats ska vara tydligt indragen eller ligga i takfallet ovan angiven takfotslinje/fasadhöjd.

Tekniska utrymmen ska inrymmas inom takvolymen och inom angiven nockhöjd.



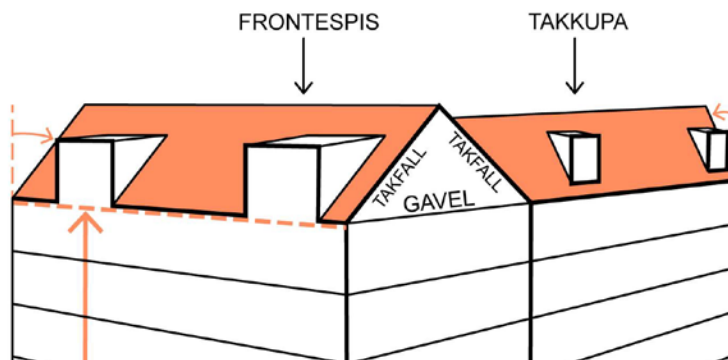
Exempel på princip för tydligt indragen vindsvåning. Orange pil illustrerar takfotslinje/fasadhöjd. Utöver angiven takfotslinje/fasadhöjd möjliggörs gestaltning innehållande stenstadens klassiska takmotiv; gavel, frontespis och takkupor (f1).



Exempel på princip för våning i takfallet. Orange pil illustrerar takfotslinje/fasadhöjd. Utöver angiven takfotslinje/fasadhöjd möjliggörs gestaltning innehållande stenstadens klassiska takmotiv; gavel, frontespis och takkupor (f1).

Klassiska takmotiv; gavel, frontespis och takkupa

Utöver angiven takfotslinje/fasadhöjd enligt ovan möjliggörs gestaltning innehållande stenstadens klassiska takmotiv; gavel, frontespis och takkupa.



Princip för stenstadens klassiska takmotiv; gavel, frontespis och takkupor

Med ***gavel*** menas den fasaddel på en byggnads kortsida som definieras av de lutande sidorna av takfallet. Gavel får gå upp till den i planen angivna nockhöjden. Bestämmelsen f1 gäller inte gavelmotivet. Planförslaget innehåller gavlar i enlighet med illustration nedan. Det utesluter inte att fler gavlar kan tillkomma om det är gestaltningsmässigt motiverat och stämmer med principerna i övrigt.

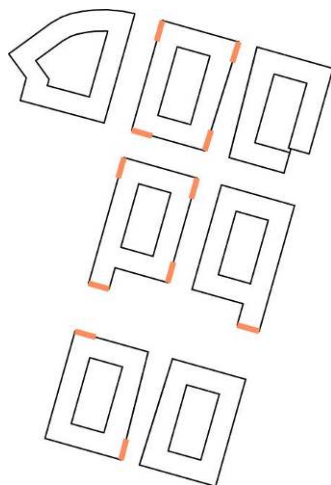


Illustration gavelliknande enligt föreslagen bebyggelse. Fler gavlar kan tillkomma om det är gestaltningsmässigt motiverat och stämmer med principerna och planbestämmelserna i övrigt.

Frontespis är ett gavelliknande parti (lägre än nockhöjd) på en byggnads fasad men kan även utgöras av hörnmarkeringar och kan förekomma flera längs fasaden. Frontespiser utgör en begränsad del av takets längd och får inte utgöra stora delar av taket.

Takkupor ska vara placerade i takfallet och vara tydligt tillbakadragna från fasadliv. Takkupor utgör en begränsad del av takets längd och får inte utgöra stora delar av taket.

För att volymen inte ska bli allt för framträdande i gaturummet begränsas förekomsten av frontespiser och takkupor till 50% av fasadens längd mot gata (f1), de ska heller inte byggas samman så att de upptar en sammanhängande del av taket.

Bottenvåningar

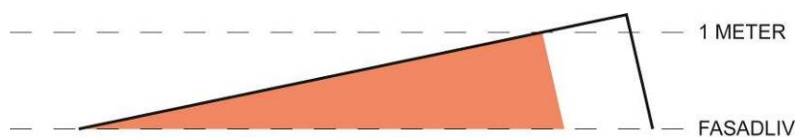
Bestämmelse om bottenvåningars uttryck och karaktär syftar till att uppnå en hög kvalitet på utformning, material och detaljer. Vidare är syftet att knyta an till stenstadens markerade bottenvåningar och att bistå i upplevelsen i det offentliga rummet för den promenerande människan. Bottenvåningar ska vara tydlig markerade med högre höjd och avvikande karaktär i förhållande till övriga våningar, men behöver inte markeras med annat material. Långa inaktiva partier eller "hål" i vägg (till exempel indragna balkonger) i bottenvåningen får inte förekomma. Bottenvåningarna ska också ha ett blandat innehåll; bostadskomplement, entréer, gemensamhetslokaler, cykelrum, tvättstuga samt verksamhetslokaler i strategiska lägen, men även bostäder i mindre omfattning.

Bottenvåningar mot den inre lokalgatan, ”Persikogränd”, ska utföras med sekundära direktentréer mot gatan. Tillgänglig entré sker från trapphus.

Sopsugsnedkast får inte placeras i fasad mot gata eller på förgårdsmark mot ”Persikogränd” och parken, utan ska placeras inom byggnad, i fasad mot gård/portik eller på gården som en del av gårdens övergripande gestaltning.

Balkonger, burspråk och skärmtak

Plankartan innehåller bestämmelser om begränsat uthäng, utbredning och gestaltning av balkonger, burspråk och skärmtak. Syftet är att bevara och förvalta innerstadens karaktär samt minimera påverkan på ljusinfall och den rumsliga upplevelsen av stadsrummet i den täta innerstaden. Även kulturmiljöanalysen påtalar vikten av ett begränsat antal balkonger i gaturummet. Över allmän plats får balkonger, burspråk och skärmtak kraga ut max 1 meter på en fri höjd om minst 4 meter. Mindre del av balkong/burspråk får kraga ut längre om det utgör en del av ett tydligt gestaltningskoncept (se principillustration).



Princip för att mindre del av balkong/burspråk får kraga ut längre än 1 meter, om det utgör en del av ett tydligt gestaltningskoncept.

Mot ”Persikogränd” (GATA1), PARK och förskolegård (S1) tillåts 1,4 meter uthäng med en fri höjd om minst 3 meter. Över bostadsgård (ringprickad mark markerad med B) tillåts frihängande balkonger utföras på en lägsta höjd om 2,5 meter över mark. Lågt liggande uteplatser mot gård (våning i gårdsnivå) får inte utföras frihängande utan ska ansluta till gårdsnivån som byggda terrasser.

Balkong/burspråk utgör en viktig del av fasaduttrycket. Undersida balkong/burspråk samt räcken ska medvetet omhändertas i gestaltningen i val av material och materialbehandling.

Utanpåliggande balkonger mot allmän plats får inte glasas in i efterhand av samma skäl som angivits ovan, då inglasade balkonger tar upp en stor del av gatans rymd. Bestämmelsen ska

dock inte utgöra hinder för eventuellt behov av delvis inglasning som bullerskyddsåtgärd.

Burspråk är per definition en begränsad del av fasaden och får inte utgöra hela eller stora delar av fasadens längd.

Material och kulör

Material och kulör ska medvetet förhålla sig till stenstadens material- och kulörpalett och ta upp den klassiska stenstadens fastighetsvisa rytmisering och varierade färgskala. Vita eller mycket ljusa kulörer, svarta eller mycket mörka kulörer undviks mot omgivande gator liksom starkt kulörta färger. Mot gårdarna bör dock ljusa kulörer väljas.

Elementskarvar

Bestämmelse finns på plankartan om att elementskarvar inte får vara synliga. Syftet är att skapa arkitektur med hög kvalitet lika den klassiska stenstaden som berikar gaturummet. Med inte synliga avses att elementskarvar ska underordnas den övergripande fasadgestaltningen. Inga synliga fogar mellan prefabricerade element tillåts och elementskarvar ska hanteras medvetet och tydligt ingå som en gestaltningsidé. Bottenvåning ska hanteras med särskild omsorg, både i gestaltning och utförande, då det främst är den som upplevs i det nära gaturummet.

Förgårdsmark och markbeläggning "Persikogränd" (GATA1)

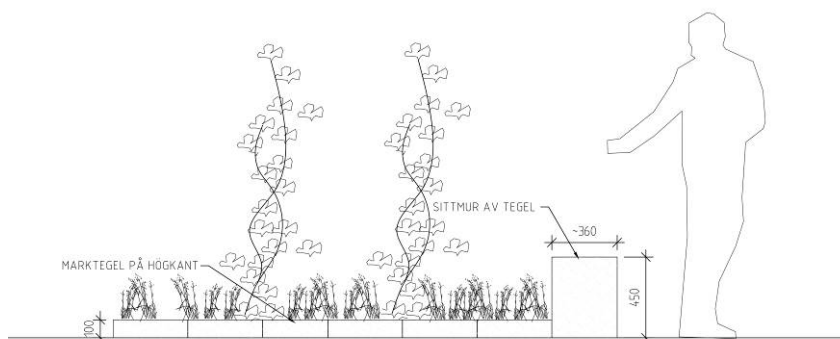
Bestämmelserna om särskild hantering av förgårdsmark och markbeläggning längs "Persikogränd" syftar till att skapa ett stadsrum på de gåendes villkor som kompletterar "Persikoparken" och där gata och hus interagerar (planbestämmelse **beläggning** och n1).

Utifrån driftsynpunkt har gatan en beläggning av ljusgrå betongmarksten eller halvplattor av betong med infällda linjer av mörkt marktegel (planbestämmelse **beläggning**). Då syftet är att gatan ska gestaltas som ett gemensamt golv från fasad till fasad ska markmaterialet samordnas på kvartersmark och allmän platsmark. Detta sker i fortsatt arbete med systemhandlingen.

Förgårdsmarken ska beläggas med marktegel enligt samma princip som gatan. Linjerna av mörkt marktegel fortsätter in på förgårdsmarken fram till fasad. På förgårdsmark utgörs beläggningen mellan linjerna av ljusgrått marktegel (n1).

Förgårdsmarken ska ha en halvoffentlig karaktär, därför tillåts inte upphöjda och/eller inhägnade terrasser, höga murar eller ”hål” i vägg (ex indragna balkonger/terrasser). Sopsugsnedkast får inte placeras i förgårdsmark och stängsel eller plank får inte uppföras. Sittbara murar utförda i tegel med sits av trä om max 45 cm vinkelrätt mot fasad får förekomma. Växtbäddar på förgårdsmark inordnas i det linjära beläggningsmönstrets form och riktning och avgränsas genom marktegel på högkant, höjd ca 10 cm.

Slutlig utformning samordnas i fortsatt arbete med systemhandlingen.



Princip för utformning, möblering och avgränsning av förgårdsmark (n1). (Sweco)

Entrétrappor (sekundärentré), där sådana förekommer, placeras i första hand vinkelrätt mot fasad och till en maxhöjd om ca 1 meter. Tillgänglig entré ska finnas från trapphus. På grund av stora nivåskillnader kan någon enstaka trappa i undantagsfall bli något högre, varför trappan kan behöva förläggas i vinkel. Trappor ska ha bearbetade sidor och genomsiktliga räcken.



Exempel på entrétrappor (sekundärentré) mot gångfartsgatan "Persikogränd".
(SKB/ Brunnberg& Forshed, kv 2, bilden är beskuren.)

Generalitet och flexibilitet

Planförslagets bestämmelser för respektive kvarter syftar till att skapa generalitet i planbestämmelserna som även innebär viss flexibilitet i volymhanteringen. Principerna för volymhanteringen styrs genom utformningsbestämmelser beskrivna ovan. För att möjliggöra flexibilitet i byggnadsdjup har en generell husbredd definierats i kvarteren som kompletteras med en möjlig utbyggnad åt gårdssidan (e00) som motsvarar ca 10 % av gårdens totala area enligt egenskapsgräns.

Skola och service

Enligt underhandskontakt med stadsdelsförvaltningen Södermalm ger den föreslagna bebyggelsen ett behov av 10 avdelningar förskola. Dessa planeras centralt i kvarteret mot det centrala parkrummet, 6 avdelningar i Svenska Bostäders kvarter (kv 4) och 4 avdelningar i Stockholmslems kvarter (kv 5).

Förskolegårdar anläggs till respektive förskoleenhet, på totalt ca 1400 kvm vilket motsvarar ca 8 kvm/barn. I den västra delen (kv 4) ansluter förskolegården i nivå med entréerna till förskolan på ca +13. Parkens gräns mot förskolegården sluttar mot öster, från +16 till +14,00. Höjdskillnaden mellan parkstråket och förskolegården tas upp med stödmurar och slänter. Gestaltningkoncept för förskolegården bygger på att med mjuka former ta upp parkens böljande slänt med armerade gräsytor och lekbuskage. I den östra delen (kv 5) ligger förskolegården upphöjd i förhållande till parken men ansluter i nivå till

”Persikogränd”. Där det är möjligt planteras ett par större träd som ger lövskugga över gården under dagen.

Marken för förskolegårdarna är kvartersmark men kommer att kvarstå i kommunens ägo och upplåtas för verksamheten genom arrende. Avsikten är att förskolegårdarna på kvällstid och helger ska vara tillgängliga för allmänheten. Om behovet av förskolegårdar minskar och/eller upphör ska marken tillföras parken.

Stadsdelsförvaltningen Södermalm planerar för ett tiotal stödboenden/gruppboenden inom planområdet. Dessa inryms inom användningsbestämmelsen bostäder varför särskild planbestämmelse inte behövs. Planering pågår för placering av dessa boenden i kv 4 och kv 5.

I samband med tidigare programarbete i området har framkommit att en större livsmedelsbutik efterfrågas av boende i området. Underlag för en större matbutik bedöms finnas och planförslaget innehåller därför en större butiksyta i Stockholmshems kvarter (kv 5) längs med Tegelviksgatan. Lastintag och lastkajer förläggs i utrymme under parken, den ena förskolegården är förlagd ovanpå lastintaget vilket ger goda solljusförhållanden för gården.

I övriga kvarter planeras butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningarna mot omgivande gator, på mer traditionellt sätt. Särskilt viktiga blir lägen längs med förlängningen av Bondegatan samt i kvarterens hörnlägen.

Offentliga rum, park, torg

Torg, sk ”Norra torget”

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 och för fotgängare och cyklisterna. 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)

Torg, sk "Lilla torget"

Ett mindre kvarterstorg förläggs vid Bondegatans avslutning. Här skapas en urban mötesplats i gränsen mellan den gamla och den nya bebyggelsen. I bottenvåningar som ansluter till torget planeras lokaler.

Park, sk "Persikoparken"

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 del av aktivitetsstråket som ligger inom kv Persikan innebär utmaningar vad gäller tillgänglighet, då nivåskillnaden mellan Barnängsgatan och Tegelviksgatan är närmare 7 meter. Utformningen är starkt kopplad till hanteringen av nivåskillnaderna för att skapa olika rumsligheter, vistelseytor och gestaltningseffekter.

Längs norra kanten löper parkens huvudstråk för fotgängare i förlängningen av övergångsställen över Barnängsgatan och Tegelviksgatan. Söder om huvudstråket finns öppna gräsytor omgärdade av träd. Parkens utformas informellt med ytor för aktivitet, lek och rekreation. Ytor för mindre uteserveringar möjliggörs i anslutning till lokaler i hörn mot Barnängsgatan och Tegelviksgatan.



Illustration "Persikoparken", vy från öster. (Sweco)

Inre lokalgata, gångfartsgata, sk "Persikogränd"

I nordsydlig riktning tillskapas ett nytt stråk som möjliggör ett finmaskigare gatunät och en koppling norrut mot Fåfängan. Gatan utformas med torgliknande karaktär med tillåten angöringstrafik. Det är ett offentligt gaturum med halvoffentliga delar, där förgårdsmark och gatumark gestaltas med ett gemensamt golvmaterial. Förgårdsmarken möjliggör för bostäderna att interagera i gaturummet samt ger plats för direktentréer och trappor, uteplatser och växtlighet. Möjlighet till uteplatser finns men det sker i gatans nivå och utgör del av det gemensamma golvet. Trappor till direktentréer omhändertas i gestaltningen och utformas med genomsiktliga räcken. Gatan har en konisk form som öppnar sig mot "Persikoparken". Gatan trädplanteras samt möbleras och markbeläggningen samordnas med förgårdsmarken (se gestaltungsbeskrivning ovan, sid 36-37). Angöring med bil möjliggörs, men på de gåendes villkor.



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

Gator och trafik

Gatunät

De gator som idag inramar kvarteret Persikan; 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 bland annat för att skapa bättre tillgänglighet och en grönare karaktär i mötet med Åsöberget.

Barnängsgatans markhöjder i anslutningen till korsningen med en förlängd Bondegata behöver förändras i höjd för att Bondegatan ska kunna ansluta till Tegelviksgatan i nivå och samtidigt uppnå så god tillgänglighet som möjligt. Detta berör fastigheten Fikonet 6 och innebär även att en del av nuvarande Barnängsgatan överförs som förgårdsmark med oförändrad markhöjd till fastigheten Fikonet 6 för att klara anslutningen till entréer till befintliga trapphus och en verksamhetslokal i hörnet.

Stråket i nord/sydlig riktning, sk "Persikogränd", gestaltas som en torgyta och ett sammanhängande golv med tillåten angöringstrafik. Gatan har en smalare sektion är traditionella

innerstadsgator. Gränden trafikeras endast för angöring samt vid behov av räddnings- och servicefordon. Vid parken finns vändplaner för att förhindra trafik genom parken. Garagenedfarter får inte anordnas mot detta stråk och fordon ska framföras på de gåendes villkor. Ytor fungerar här för både trafikrörelser och lek, vistelse och andra spontana aktiviteter.

Inga större ledningar kommer att förläggas i detta stråk vilket möjliggör friare placering av träd och annan gatumöblering.



Nya kopplingar och stråk genom planområdet. (Sweco)

Parkering

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). 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.

Plats för bilpool kan hanteras inom garage i kvarteren, men i detta skede är det inte klarlagt. Parkeringstalet ligger i linje med det generella bilinnehavet på Södermalm. Parkeringstalen för cykel ska ligga mellan 2,5-4 platser/lgh (beräknat på en typlägenhet om 100 kvm ljus BTA). Då parkeringstalet för bil är relativt låg bör parkeringstalet för cykel ligga betydligt över 2,5. I förslaget anordnas den största delen inomhus i separata cykelrum

i gatuplanet alternativt i garageplan, men kommer också att finnas på gårdar.

För verksamheter i byggnadernas bottenvåningar angörs dessa för leverans genom angöringsplatser längs lokalgatorna. För den större livsmedelsbutiken i kv 5 sker invändig lastning med infart från Tegelviksgatan.

Gång- och cykeltrafik

Den föreslagna strukturen förbättrar nätet för främst gångtrafikanter genom att bussdepån ersätts med en kvartersstruktur som möjliggör nya passager. Det inre stråket genom planområdet prioriteras för gående och ytan kommer att utformas som en torgyta med träd och gatumöblering.

Längs Bondegatans nuvarande bussgata, "Norra gatan" är ambitionen att behålla och utveckla den befintliga cykelbanan, dels med tanke på de skolverksamheter som finns i området, dels att cykelbanan är en gren i lokalnätet som ansluter till stadens cykelpendlingsstråk längs Värmdövägen/Folkungagatan/Stadsgårdsleden. God framkomlighet, genhet och trafiksäkerhet för cyklister har prioriterats längs denna sträcka. I övrigt sker, liksom idag, cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Befintliga busslinjer inom området bibehålls och kommer ha samma sträckning som idag. Vissa hållplatslägen kan behöva flyttas något i sidled för att anpassas till den nya strukturen. Den tidsregleringshållplats som idag finns på Nackagatan kommer behöva flyttas till ett annat läge.

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 radie på 450-700 meter. Byggstart planeras till 2018/2019, med en utbyggnadstid på a 7-8 år.

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. Utgångspunkten för god tillgänglighet på allmänna gator är att de får luta som mest 5 % på sträckor och

3,5 % i korsningar. I samband med planens genomförande kommer Bondegatans nuvarande bussgata, ”Norra gatan”, att justeras i höjd för att förbättra tillgängligheten. I samband med Bondegatans föreslagna förlängning och anslutning till Tegelviksgatan i nivå kommer sänkningen av gatan påbörjas länge västerut för att uppnå en så god tillgänglighet som möjligt. Trots detta kommer korsningen med Persikogränd inte att kunna uppnå önskad lutning om max 3,5%. Detta är ett sekundärt stråk och ska utformas som en gångfartsgata, varför detta ändå bedöms som acceptabelt.

Teknisk försörjning

Kvarteren ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet som finns inom området. Anslutning sker även till befintliga nät för el, tele, fjärrvärme och om behov finns även till befintliga gasledningar.

Behov finns av ny elnätstation. I förslaget är den placerad i områdets västra del under parken (markerat med E på plankartan, PARK (B2P2E)) med access via intilliggande garage (kv 6).

Avfallshantering

Planområdet ska anslutas till sopsugsanläggning. Tillräcklig kapacitet finns i befintlig sopsugsanläggning inom området och möjlighet finns att ansluta till denna gemensamhetsanläggning.

Sopsorteringsrum ska finnas inom respektive fastighet. Hämtning av avfall som inte hanteras genom sopsug får inte ske från den inre lokalgatan, sk ”Persikogränd”.

Inom planområdets nordvästra del finns idag en återvinningsstation. Denna måste flyttas vid planens genomförande.

Räddningstjänst

Kvarteretsstrukturen gör att samtliga kvarter är tillgängliga från omgivande gator. Dock är kvarterens gårdar inte tillgängliga för räddningsfordon. I de fall kvarteren utformas med enkelsidiga lägenheter mot gård erfordras brandsäkra trapphus.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Underlag inför ställningstagandet är inhämtad från Stadsmuseet, Brandförsvaret och miljöförvaltningen som delar kontorets bedömning. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

Sammanväg bedömning

Stadsbyggnadskontoret anser att projektet ger ett viktigt tillskott på bostäder i denna centrala del av staden. Förslagets kvartersstruktur ger en bra sammankoppling mellan området vid Hammarby Sjö och Tengdalsparken/Vitabergsparken. En ny länk i ett övergripande parkstråk bildas som förbättrar både grönstrukturen och gång-/cykelstråken i denna del av Södermalm.

Förslagets täthet är hög. Nuvarande skiss visar ca 1160 lgh (beräknat på typlägenhet om 100 km ljus BTA), jämfört med markanvisade 820 lgh. Som en jämförelse har exploateringen en likvärdig täthet som det nybyggda kv. Kojan på nordvästra Kungsholmen. Avvägningen mellan mark för ny bebyggelse och mark för nya offentliga rum, gårdsyta och förskolegårdar är en utmaning. Kontoret anser dock att det är möjligt att pröva denna täta stadsstruktur förutsatt att särskild omsorg läggs på utformningen av byggnader och offentliga rum.

Enligt den kulturhistoriska konsekvensanalysen (Tengbom, 2016) medför inte genomförandet av planen en väsentlig negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden. Sammantaget bedöms planförslagets placering av nytillkommande bebyggelse vara lämpligt i enlighet med PBL´s krav på placering med hänsyn till stadsbilden.

Enligt konsekvensanalysen kan dock planförslagets byggnadsvolymer upplevas som högre och avvikande från stadsdelens klassiska stenstadsbebyggelses höjd och taklandskap. Flera höga byggnader i Bondegatans förlängning bedöms också som avvikande från stenstadens jämna taklandskap och kan inverka negativt på stadsdelsområdets stadsbild. Kontoret menar att planförslaget tydligt tar sin utgångspunkt i stenstadens volymer och höjder genom att de nya kvarteren anpassas till befintliga byggnaders takfotshöjder och volymer. De högre accenterna i Bondegatans förlängning torde kunna tålas i ett område med stor heterogenitet och som i övrigt påverkar stadssiluetten i liten utsträckning och från enstaka vypunkter.

Planförslagets volymer kommer att upplevas från vissa vypunkter, vilket är oundvikligt när staden utvecklas och ny bebyggelse läggs till. Visa blickfång som tidigare varit synliga, exempelvis vyn från Londonviadukten mot Sofia skola och Sofia kyrka, kommer förändras och kyrkans torn kommer upplevas på kortare sträcka. De studier som gjorts av Södermalms stadssiluetten på längre håll visar att bebyggelsevolymerna kommer att synas i "dalen" mellan Åsöberget och Fåfängan, men att volymerna fortfarande underordnar sig landskapets topografiska höjder och stadssiluetten.

Den täta strukturen kommer att få konsekvenser vad gäller tillgång på solljus. Inledande solstudier har gjorts och strukturen tar vara på de platser som har bäst förutsättningar för nya solbelysta offentliga rum och parker. Förslaget kommer också få konsekvenser för befintlig bebyggelse genom förändrade utsikts- och solljusförhållanden. Befintlig byggnad är lägre än föreslagna ny bebyggelse och i delar är marken idag obebyggd.

Det är positivt att ny service kommer till området. Plats reserveras för en större livsmedelsbutik, något som efterfrågats av boende i området. Nya förskolor planeras i kvarteret och dess placering och utformning har studerats i dialog med stadsdelsförvaltningen.

Parkeringstalet är i nivå med det generella bilinnehavet på Södermalm, ca 0,42 platser/lgh i genomsnitt. Bilpool placerad i något av planerade garage är möjlig som komplement, men någon färdig lösning för detta finns inte i dagsläget. God standard för cykelparkering är en förutsättning, parkeringstalet för cykel

ska ligga mellan 2,5-4 platser per lägenhet (beräknat på en typlägenhet om 100 kvm ljus BTA) och cykelrum ska placeras med god tillgänglighet och utföras trygga och säkra. Området förses idag främst med buss, men med den nya tunnelbanan utbyggd från Kungsträdgården via Sofia och vidare mot Gullmarsplan respektive Nacka, kommer kollektivtrafik-situationen förstärkas betydligt.

Inom området finns idag inte någon värdefull natur eller grönska. Genomförandet av planen kommer innebära att ny park anläggs som kopplar området både mot Vita Bergsparken och mot Mandelparken. Flera nya bostadsgårdar och gatuträd/planteringar innebär också mer grönska i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för vattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. I dag är i princip hela fastigheten hårdgjord runt den verkstadsbyggnad som finns inom kvarteret. Dagvattnet omhändertas och leds bort. Med det nya bebyggelseförslaget görs bedömningen att man på ett bättre sätt kommer att kunna fördröja dagvattnet eftersom en del ytor som tidigare varit hårdgjorda görs om till park och bostadsgårdar. Avrinningen och flödet från området minskar då det i nuläget är, i princip, helt hårdgjort.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

Studier har gjorts på hur området kan komma att påverka stadsbilden och stadssiluetten från olika platser i staden, dessa ingår även i den kulturhistoriska konsekvensbedömningen. Det kan konstateras att föreslagen volym kommer att synas från vissa vypunkter, men den kommer inte att påverka stadssiluetten i någon större omfattning. Volymerna faller in i topografin och den rådande siluetten. Endast i en vypunkt, från Waldemarsviken, Djurgården framträder förslaget mer synligt. Nedan visas tre vyer, fler vyer finns i underlagsmaterial *Kulturhistorisk konsekvensanalys* (Tengbom, 2016)



Vy från Kastellholmen, planförslagets volymer inringat. (Volymer sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)



Vy från södra Skeppsholmen, planförslagets volymer inringat. (Volymer sammansatt av Tengbom efter underlag från respektive byggaktör/arkitekt, monterad i flygfoto av stadsmättningsavdelningen)



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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Söderhallen, som är gulklassad enligt stadsmuseets inventering, kommer att rivras. Klassningen är den lägre på skalan och i avvägningen mellan möjligheten att tillskapa 7st 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 betydligt lägre än i förslaget. Förslaget innebär en ny årsring till dagens redan heterogena bebyggelse. En ny stadsfront kommer att tillskapas mot nordöst.

Planområdet ligger inom riksintresse Stockholms innerstad med Djurgården, men inte inom någon utpekad värdekärna. För att belysa konsekvenser ur ett kulturhistoriskt perspektiv har en konsekvensanalys tagits fram för projektet som beskriver påverkan på de kulturhistoriska värden som identifierats (Tengbom, 2016).

Förslaget bygger vidare på stenstadens struktur med slutna stadskvarter och binder ihop stenstaden med bebyggelsen i Hammarby sjö vilket medför en förändring av området till stadsmiljö, men bedöms inte orsaka en väsentlig negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden. Sammantaget bedöms planförslagets placering av nyttillkommande bebyggelse vara lämplig i enlighet med Plan- och Bygglagens krav på placering med hänsyn till stadsbilden.

Enligt konsekvensanalysen kan planförslagets byggnadsvolymer upplevas som högre och avvikande från stadsdelens klassiska stenstadsbebyggelses höjd och taklandskap. Flera höga byggnader i Bondegatans förlängning förefaller avvika från stenstadens jämna taklandskap och kan inverka negativt på stadsdelsområdets stadsbild. I vissa vyer skymms helt eller delvis offentliga byggnader såsom Sofia kyrka och Sofia skola och från en vypunkt från Waldemarsviken, Djurgården, påverkas Södermalms siluett (se sid 50) genom att ”dalen” mellan Åsöberget och Fåfången bebyggs.



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



Bilden visar inte färdiggestaltade fasader utan är en volymstudie

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



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

Störningar och risker

Buller

Längs större delen av gatorna runt planområdet överskrids riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Trafikflödena inom området är relativt låga, men busstrafiken gör att riktvärdena överskrids. Tillkommande bostäder måste därför utformas med hänsyn till bullersituationen. Bostäder i slutna kvarter har goda förutsättningar att klara bullerkraven enligt Stockholmsmodellen för buller. Bostäder ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster. Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden). Bestämmelser om detta finns på plankartan.

Risk för ras/skred

Det finns risk för ras och skred inom de södra delarna av planområdet om inte stödkonstruktion i form av spont eller motsvarande används i byggskedet. Befintliga pålgrupper och grundläggning bedöms inte kunna nyttjas för grundläggning av den nya bebyggelsen, vilket innebär att någon form av stödkonstruktion kommer att krävas i samband med rivning och nybyggnation oberoende av rådande markförhållanden med hänsyn till omkringliggande gator och ledningsstråk.

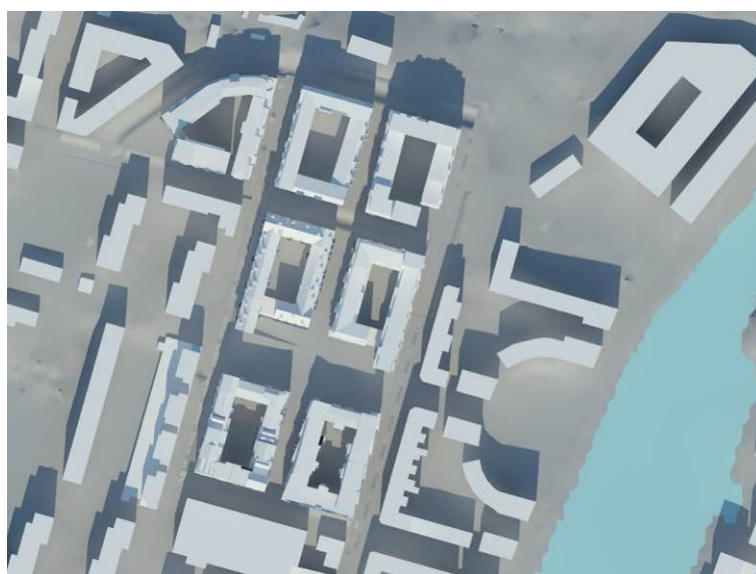
Användandet av stödkonstruktioner i genomförandet gör att risken för ras/skred därigenom hanteras och minimeras. (ÅF, 2016). Särskilda planbestämmelser bedöms inte behövas, då det är en teknisk genomförandefråga oavsett markförhållanden.

Ljusförhållanden

Solstudier har tagits fram för planområdets föreslagna volymer (Tengbom, 2016).



KI 9



KI 12



KI 15

Solstudier för vår- och höstdagjämning, kl 9, kl 12 och kl 15. Fler klockslag finns i bilaga, Solstudier (Stadsbyggnadskontoret/Tengbom, 2016).

Den nya bebyggelsen kommer att skugga omgivande bebyggelse, främst norr och väster om området. Vid vår- och höstdagjämning skuggas bebyggelse väster om planområdet på morgonen, mitt på dagen skuggas bebyggelsen och naturområdet norr om planområdet och på eftermiddagen bebyggelse öster om planområdet. Skillnaden mot dagens situation blir mindre åt öster då befintlig byggnad åt detta håll redan skuggar grannkvarteren.

Barnkonsekvenser

Nya ytor tillskapas inom området som är till för lek och vistelse.

Befintliga målpunkter för barn i området, så som skola, förskolor, lekparker, bollplaner mm. får bättre anslutningar då gång- och cykelvägar förbättras inom området. Det kommer bli möjligt att passera igenom kvarteret, som idag är helt slutet, via ytor som har inga (park) eller väldigt få (gångfartsgata) fordonsrörelser.

Till de planerade förskolorna inom planområdet anordnas förskolegårdar med yta för ca 8 kvm/barn. Investeringar kommer att göras för nya lekparker/lekutrustning i intilliggande parker Tengdahlsparken och Mandelparken som kommer att ligga lätt tillgängliga från planområdet genom det nya parkstråket i Skånegatans förlängning. Tillgängligheten till större lek/parkytor är hög.

Tidplan

Granskning kv 3, 2016

Godkännande/Antagande kv 4, 2016

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

Demontering av bussdepå och förberedande av mark genomförs under 2018.

Möjlig första byggstart för bostadskvarter under 2018, övriga delar under 2019.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder, på initiativ av fastighetsägaren.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnaden av den allmänna platsen inom detaljplanen.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Huvudman för den allmänna platsmarken är staden. Huvudman för allmänna va-ledningar, el och fjärrvärme är Stockholm Vatten AB respektive Ellevio och AB Fortum Värme. Huvudman för data- och teleledningar är STOKAB och Skanova.

Avtal

Avtal i form av överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholm stad och byggherrarna innan detaljplanen antas. I överenskommelserna regleras markförsäljningar, upplåtelse med tomträtt samt genomförandet av detaljplanen.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Sp 3687 och Sp 4163 helt upphör att gälla inom planområdet. Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

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.

Fastigheten Södermalm 8:52 är avregistrerad enligt fastighetsregistret.

Användning av mark

Planförslaget omfattar allmän platsmark för park, gata, gångfartsgata och torg samt kvartersmark för ändamålen bostäder, förskola, centrumändamål och teknisk anläggning.

Fastighetsbildning

Delar av nuvarande fastigheten Persikan 5, som regleras som allmän platsmark, kommer genom fastighetsreglering att överföras till Södermalm 11:23 (på plankartan betecknat GATA, GATA1, PARK, TORG). Delar av Södermalm 11:23 kommer genom fastighetsreglering att överföras till kvartersmark.

Kvartersmarken inom planområdet kommer att delas in i flera fastigheter. Tredimensionell fastighetsbildning är möjlig i vissa delar. Fastighetsbildning krävs för beviljande av bygglov.

Genom att nuvarande Barnängsgatan förslås sänkas i samband med planens genomförande (planerade korsningen Barnängsgatan/Bondegatan) påverkar detta en befintlig byggnad på fastigheten Fikonet 6. Utredning om förslagets konsekvenser har gjorts i samråd med fastighetsägaren och delar av nuvarande gatemark kommer att överföras till fastigheten Fikonet 6 med bibehållen marknivå.



Kartan illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella i samband med planens genomförande. Gula områden ska överföras till Södermalm 11:23. Röda områden ska överföras till kvartersmark. E markerar ungefärligt läge för underjordisk elnätstation. Skrafferade områden visar områden som inte avses tillföras bostadsfastigheterna intill (förskolegårdar, S1 på plankartan). Avsikten är att denna mark ska kvarstå i Stockholm stads ägo.

I planen förslås två förskolegårdar (skrafferade områden i karta ovan). Avsikten är att de båda förskolegårdarna ska upplevas som en integrerad del av parken. Därför är fastighetsägarens (Stockholm stads) vilja att mark för förskolegård (markerad med S1 på plankartan) i första hand överförs till Södermalm 11:23 för att sedan arrenderas ut till aktören för förskola. I andra hand önskas att marken ligger kvar som kvartersmark och bildar egna fastigheter för ändamålet förskolegård. Avsikten är att marken inte ska tillföras bostadsfastigheterna intill, utan kvarstå i Stockholm stads ägo. Anledningen till detta är att om behovet av förskola upphör ska marken inte riskera att övergå till privat bostadsgård. Även om planändring görs och syftet då är att marken ska planläggas för PARK är det svårt att genomföra det

om marken ingår i tomträtt eller om marken är privatägd. Planen möjliggör även att respektive förskola och förskolegård avskiljs som en egen fastighet genom 3D fastighetsbildning. Frågan prövas i samband med förrättning.

Under förskolegård (kv 5) förläggs inlastning, teknikutrymmen etc för livsmedelsbutik. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggning för bostadsgårdar och i vissa fall parkeringsgarage avses bildas.

Föreslagen placering av elnätstationen under sydvästra delen av parken (parkmark intill kv 6, markerad E på kartan ovan) förutsätter angöring via garage under huset. Denna rättighet bör lösas genom servitut eller avtalsservitut.

Bostadskvarteren avses anslutas till befintlig sopsugsanläggning vilket kan lösas genom anslutning, omprövning alternativt överenskommelse enligt anläggningslagen.

Blir tredimensionell fastighetsbildning aktuell avgörs behov av rättigheter och gemensamhetsanläggningar i förrättning.

Rättighet för allmänhetens tillträde (hörnavskärningar, markerad med x på plankartan) säkerställs genom servitut eller avtalsservitut. Inom x-område får pelare föras ner förutsatt att fritt breddmått mellan pelare och fasad är minst 2,5 meter.

Ekonomiska frågor

Byggherrarna bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggherrarna står för kostnaden för genomförandet av exploateringen inom kvartersmarken samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggherrarnas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken. Staden svarar för nyanläggning av anläggningar inom allmän platsmark.

Byggherrarna svarar för eventuella anslutningsavgifter till tekniska ledningsnät för de blivande fastigheterna.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Ledningsomläggning

I det nordöstra hörnet av området går idag stora ledningsstråk som kommer att behöva flyttas i samband med genomförandet av planen. Även ledningar i befintliga Bondegatan, bussgatan, kommer att behöva läggas om i samband med att gatan ändrar höjdläge. Ledningsomläggningar kommer även behöva göras i Barnängsgatan på grund av ändrade marknivåer längs Bondegatans förlängning till Tegelviksgatan samt i Nackagatan och Tegelviksgatan i anslutning till planområdet.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele, el och gas finns framdragna i anslutning till området. Ledningssamordning pågår i samråd mellan staden och ledningsägarna.

Behov finns av en ny elnätstation inom planområdet (markerad med E på plankartan, placerad under parkmark), Angöring sker via intilliggande garage (kv 6).

Dagvatten

Ett PM för dagvattenhantering inom planområdet är framtaget (WSP, 2016). Området ligger strax väster om recipienten Hammarby sjö som är klassad som mindre känslig. Området förväntas generera låga föroreningshalter vilket innebär att dagvatten inte behöver renas enligt Stockholms dagvattenstrategi.

En viktig del i en framtida hållbar dagvattenhantering är att minska belastningen på dagvattennätet. Med det nya bebyggelseförslaget kommer avrinningen och flödet från området att minska då det i nuläget är, i princip, helt hårdgjort. Ytarealen som idag avvattnas mot kombinerat nät minskar då samtliga nyanslutningar föreslås ske till dagvattenledningar.

Gator föreslås avvattnas mot samma nät som de gör idag men avrinningen fördröjs i underjordiska magasin, som t.ex. skelettjordar, makadammagasin eller kassetmagasin, istället för direkt mot ledningsnätet där så är möjligt. I den sk ”Persikogränd” har utretts en lösning där rännदार samlar upp

tak- och gatuvatten samt vatten från förgårdsmark och angränsande takytor som sen leds till rännstensbrunnar som står i förbindelse med skelettjordar och makadammagasin. Ansvarsfrågan för dagvattensystem med annan utformning än ledning är inte utredd. Därför förordas en konventionell lösning där tak- och fastighetsvatten efter fördröjning inom fastighet leds till ledning i förbindelsepunkt. Om ansvarsfrågan löses under projektets gång får lösningen ses över igen. Skelettjordarna och makadammagasinen föreslås dimensioneras för att kunna fördröja ett dimensionerande regn med 10-års återkomsttid och klimatfaktor 1,25.

Parkområdet utformas så att vatten rinner långsamt genom att ha permeabla (genomträngliga) ytor eller låta vattnet ta omvägar ner genom parken.

Takytor bör avvattnas mot permeabel (genomtränglig) yta innan vattnet når ledningsnätet. Detta för att utnyttja infiltration/avdunstning och den magasinierande effekt som ger en s.k. ”trög avledning” av dagvatten. Så lite dagvatten som möjligt ska rinna direkt till ledningsnätet.

Marföroreningar

Huvuddelen av bussdepån består av en verkstadsbyggnad, bestående av bussuppställning, tankplatser, tvätthall, verkstad, bilparkering och kontor. Det finns även ett gaslager inom depån. Vid service och reparation av bussar på depån har man använt oljor, bensen, etanol, lösningsmedel och glykol mm. Det finns även indikationer på att triklöretylen hanterats.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2015) är utförd på asfaltplanen utanför verkstadsbyggnaden. De påträffade föroreningarna i mark och grundvatten bedöms inte föranleda några akuta åtgärder med den nuvarande användningen. Kompletterande provtagning har gjorts under våren 2016 under byggnadens södra del. Jord- och grundvattenprover har tagits genom bottenplattan. Provtagningen bekräftar tidigare undersökning som visade måttligt förorenat fyll. I huvudsak är det kvicksilver som ligger över det generella riktvärdet för KM men under MKM (Sweco, 2016).

När byggnaden rivs ökar åtkomsten och ytterligare provtagning kommer ske i fyllnadsmaterial, jord och grundvatten. I dagsläget är marken inte åtkomlig för vidare undersökning eller sanering

och det är inte rimligt att byggnaden rivs innan denna plan är fastställd. Efterbehandlingsåtgärder/fördjupad riskbedömning kommer att utföras för att garantera att marken är lämplig för bostadsändamål.

Markförhållanden och grundläggning

Befintliga pålgrupper och grundläggning bedöms inte kunna nyttjas för ny bebyggelse, vilket innebär att stödkonstruktion kommer att krävas i samband med rivning och nybyggnation. Detta kommer att krävas oberoende av rådande markförhållanden med hänsyn till omgivningspåverkan, omkringliggande gator och ledningsstråk. Den exakta utformningen och utbredningen av erforderliga stödkonstruktioner kommer att detaljprojekteras när alla förutsättningar är fastställda. Användandet av stödkonstruktioner i genomförandet gör även att risken för ras/skred i den södra delen av planområdet därigenom hanteras och minimeras. För grundläggning av nya byggnader i de områden där lermäktigheterna är stora rekommenderas pålning. Där lermäktigheten är låg föreslås urgrävning till berg och grundläggning föreslås då ske på packad sprängbotten. (ÅF, 2016)

Avfall

Kvarteren planeras anslutas till befintlig sopsugsanläggning inom området, som har sin sopsugsterminal i närheten av planområdet. Utredning har gjorts om befintlig anläggnings kapacitet och dimensionering och möjlighet finns att ansluta området till denna anläggning. Sopsugsnedkast får inte placeras i fasad mot gata eller på förgårdsmark mot ”Persikogränd” och parken, utan ska placeras inom byggnad, i fasad mot gård/portik eller på gården som en del av gårdens övergripande gestaltning. Då ”Persikogränd” utformas som och avses bli gångfartsgata genom lokala trafikföreskrifter, får hämtning av avfall inte ske från denna gata. Alla soprum/miljörum ska placeras längs med övriga lokalgator.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.