

**Handläggare**

Karin Mehlis  
Telefon: 08-508 12 281  
Agneta Pernu Olofsson  
Telefon: 08-508 13 034

**Till**

Södermalms stadsdelsnämnd  
2019-01-24

**Förslag till detaljplan för del av fastigheten  
Södermalm 8:1 m.fl., vid kv Bondesonens större i  
stadsdelen Södermalm, S-Dp 2015-12748**

Remiss från stadsbyggnadskontoret

**Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Ann-Christine Jenvén  
stadsdelsdirektör

Kenneth Kempendahl  
avdelningschef

**Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande remitterat ett förslag till detaljplan som innebär att bergspartiet i korsningen Skånegatan/Ren-stiernas gata bebyggs med ett hus i fyra till sex våningar. Huset får cirka 34 bostadsrätter samt lokaler i bottenvåningen mot gatan. Platsen utgörs av parkmark som inte är tillgänglig för allmänheten idag.

Planområdet ligger inom område för *riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården*.

Bergspartiet har stor betydelse för riksintresset då det visar på den ursprungliga utbredningen av Vita bergen innan Renstiernas gata sprängdes fram på 30-talet. Större delen av berget måste dock sprängas bort vid planens genomförande. Planen innebär också att befintlig förskola med 75 barn, med lokal i angränsande fastighet, får kraftigt minskade ytor att använda som förskolegård.

Förvaltningen anser att det bidrag till stadens bostadsförsörjning, 34 bostäder, som planförslaget innebär, inte kan motivera förskolebarnens väsentligt försämrade utemiljö och att viktiga kulturhistoriska värden riskerar att oåterkalleligen förvanskas. Förvaltningen vill istället föreslå en upprustning och ett tillgängliggörande av parkytan samt att möjligheterna utreds att

bygga den bro över Renstiernas gata som är inritad i nu gällande detaljplan.

## **Bakgrund**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett förslag till detaljplan som innebär att bergspartiet i korsningen Skånegatan/Renstiernas gata bebyggs med ett hus i fyra till sex våningar, innehållande cirka 34 bostadsrätter och lokaler i bottenvåningen mot gatan.

Förslaget har förutom till Södermalms stadsdelsförvaltning skickats på remiss till en lång rad remissinstanser, bland annat stadens tekniska förvaltningar, kulturnämnden, skönhetsrådet, samfundet S:t Erik, Länsstyrelsen, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholm Parkering AB, trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting, Trafikverket, Försvarsmakten, Luftfartsverket, intresseorganisationer med flera.

Remisstiden sträcker sig till den 15 januari 2019. Förvaltningen har fått förlängd tid för att inkomma med nämndens beslut i ärendet, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens sammanträde den 24 januari 2019. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart. Kontorsutlåtande skickas in efter att stadsdelsdirektören skrivit under utlåtandet.

I inbjudan till samråd ingick samrådsmöte i form av öppet hus den 6 december 2018.

## **Ärendet**

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör en planbeskrivning. Planbeskrivning och plankarta *bifogas* ärendet som *bilaga 1* respektive *bilaga 2*.

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Kv Bondeson Större, Antikvarisk konsekvensanalys för del av kvarteret (Tyréns, 2018)
- Kvarteret Bondeson Större, Södermalm, Stockholm - Kulturmiljöanalys (Tyréns, 2018)
- Dagvattenutredning Kv Bondeson större (Incoörd, 2018)
- Spridningsberäkningar för halter av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) år 2022, Renstiernas gata, kv Bondeson större (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, 2018)
- Beräkning av trafikbuller inför nybyggnad av bostäder, Kv. Bondeson Större, Södermalm (Akustikbyrå, 2018)
- Barnkonsekvensanalys - Detaljplan för kvarteret Bondeson Större (Landskapslaget, 2018)

Övrigt underlag:

- Arkitektförslag och illustrationsmaterial (Jägnefält Milton/HSB, 2018)
- Checklista dagvattenutredningar i stadsbyggnadsprocessen (Ifylld av Incoord)

Handlingarna i ärendet finns hos förvaltningens handläggare men kan också nås via följande länk till stadsbyggnadskontorets information om pågående planarbeten:

<http://insynsbk.stockholm.se/Byggochplantjansten/Pagaende-planarbete/PagaendePlanarbete/Planarende/?JournalNumber=2015-12748>

#### Plandata

Planområdet består huvudsakligen av ett bergsparti som tidigare var en del av Vita bergen innan Renstiernas gata sprängdes fram. Bergspartiet är därför upphöjt och otillgängligt från de två angränsande gatorna, Renstiernas gata och Skånegatan.

Planområdet har en storlek på cirka 1600 kvm och omfattar utöver bergspartiet även en del av Renstiernas gata samt en del av förskoletomten i kvarteret. Marken ägs av Stockholms stad. Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) är tomträttsinnehavare till fastigheten Bondeson Större 20 och hyr ut byggnaden till förskolan Pysslingen. I ortofotot nedan syns det aktuella området med omgivningar.



*Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat.*

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett bostadshus i fyra till sex våningar med cirka 34 lägenheter. Byggnaden ska enligt planen bidra till stadslivet genom lokaler för centrumändamål i gatuplanet. Utöver det får en begränsad andel bostadskomplement finnas i gatuplanet.

Planen syftar även till att ta bort två x-områden, som förlorar sin funktion som en följd av planläggningen. Utgångspunkten för den nya bebyggelsen anges vara att områdets höga kulturmiljövärden ska värnas. En anpassad och högkvalitativ arkitektur i samspel med kulturmiljön anges vara en förutsättning.

### Tidigare ställningstaganden

I planförslaget anges att förslaget ligger i linje med *översiktsplanens* stadsbyggnadsmål ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad. Planförslaget hänvisar också till utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar” i översiktsplanen där det anges att alla stadsdelar ska utvecklas för att bostads- och hållbarhetsmål ska kunna uppnås och att detta kan göras möjligt med kompletteringar av befintlig bebyggelse. Vidare tas upp att det i översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Södermalm framgår att utvecklingsmöjligheter finns inom befintliga strukturer. I de lokala utvecklingsmöjligheterna anges också att det på grund av parkbrist och ett högt besöksstryck i befintliga parker är viktigt att

bevara och ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg.

I planförslaget redovisas också att i *parkplanen för Södermalm* ingår aktuellt parkområde i kategorin lekpark och beskrivs som obrukad, bergig och vildvuxen. Fastigheten anses i parkplanen ha typisk söderkaraktär. Den ingår i en del av västra Vita bergens bergsformation. Platsen har funktion som kompletterande lekplats för barnen på förskolan, i parkplanen uttryckt som ”platsen fyller en stor funktion för förskolans barn som leker på tomten”.

I planförslaget beskrivs vidare att aktuellt planområde i stort faller inom *detaljplan Dp 7995 från 1988* samt även innefattar en *plan Pl 5836 från 1974*. Området som är aktuellt för exploatering är i planen från 1988 i stort planlagt som PARK. En mindre del (det nordöstra hörnet) är planlagt som GATA. I planområdet ingår två så kallade x-områden (markerat med ett ”x” på plankartan) som anger att marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Det ena x-området ingår i planen från 1974, där ett x-område över Renstiernas gata redovisas och där det anges att en gångbro kan byggas över denna gata för att koppla ihop Vitabergsparken med det aktuella planområdet för att på så sätt göra parken tillgänglig för allmänheten. Det andra x-området går genom förskoletomten. I planbeskrivningen för planen från 1988 beskrivs hur dessa två x-områden ansluter till varandra. På så sätt planerades för en ny passage från Nytorget till Vitabergsparken. x-området har i praktiken aldrig varit tillgängligt för allmänheten, dels beroende på att den befintliga förskoleverksamheten behövt en låst grind till förskolegården, dels på att någon bro över Renstiernas gata inte har uppförts. Allmänheten har därför inte haft tillgång till parkområdet som ligger 3-4 meter över gatunivån.

Exploateringsnämnden beslutade 2013-05-23 om en markanvisning för bostäder inom fastigheten Södermalm 8:1 till HSB Bostad AB.

### Förutsättningar för planförslaget

#### **Natur**

Området består framför allt av ett bergsparti med mark som delvis är förorenad. Den del av bergspartiet som är upplåten till förskolan är sanerad från föroreningar och saknar helt vegetation. I den övriga delen finns ett tiotal fullvuxna lövträd och buskar som även bidrar till grönska i gaturummet.

Området är planlagt som allmän park men är sedan 2013 delvis upplåtet som förskolegård till förskolan Pyslingen som har sin

lokal i angränsande fastighet. Även resterande delar av parken är helt otillgängliga för allmänheten eftersom hela kvarteret omges av olika staket och ligger högre än kringliggande gator. Boende i fastigheten Bondesonen 22 har dock åtkomst till parken via en gångväg inne i kvarteret.

Öster om Renstiernas gata ligger områdets största park, Vitabergsparken, som har ett högt besöksstryck och ett stort antal sociala värden. Parken används flitigt vår- och sommartid, men även vintertid. Väster om planområdet ligger Nytorget som är en park i två delar, med en vistensedel och en lekpark. Parken har ett mycket stort besöksstryck under vår- och sommartid.

Området består till största delen av berg. Det finns vissa tunna jordlager, men är mycket berg i dagen.

### **Befintlig bebyggelse**

Nytorget präglar denna del av Södermalm med sitt stora utbud av handel, restauranger och kaféer. Planområdet är en del av kvarteret Bondesonen större och är idag obebyggt. Samtliga fastigheter i kvarteret Bondesonen större ingår i ett sammanhang där både Nytorget och Vitabergsparken ligger. Stora delar av kvarteret är från 1700-1800-talet med småskalig och varierad bostadsbebyggelse i två våningar. Husen har fasader i puts och trä.

I början av 1990-talet kompletterades kvarteret Bondesonen större längs Renstiernas gata med bostadsbebyggelse i fyra till fem våningar uppförd av SKB. Även förskolan i kvarteret byggdes då, samt något enstaka mindre bostadshus, insprängda mellan den äldre bebyggelsen. Bostadsbebyggelsen från 1990 har garage under mark.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Planområdets bergknalle i hörnet är en karakteristisk rest från den äldre staden och de naturgivna förutsättningarna på Södermalm. Topografin, där Renstiernas gata är framsprängd i berget gör att Vita bergens ursprungliga nivå är tydlig och att stadens framväxt över tid kan upplevas. Bergshörnet har tidigare varit bebyggt med småhusbebyggelse liknande den kring Nytorget och i Vita bergen. Hörnet har funnits som parkmark åtminstone sedan stadsplanen från 1974. På motsatt sida av kvarteret mot öster ligger Vita bergen med sina kulturhus och Sofia kyrka. Området omges på norra och västra sidan av den klassiska stenstaden, där Skånegatan tydligt markerar stenstadens gräns. Den äldre bevarade trästaden förhåller sig till tidigare gatusträckningar som fanns före Lindhagenplanens gatu-reglering. Innan Renstiernas gatas framsprängning var berget i planområdet en del av Vita bergen.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

I planförslaget beskrivs att planområdet ligger inom *riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården*, och regleras enligt 3 kap. 6§ miljöbalken. I 3 kap. 4§ plan- och bygglagen framgår att kommunen ska redovisa hur riksintressena tillgodoses i den kommunala planeringen. Planområdet ingår även i två av riksintressets särskilt utpekade värdekärnor, nr 8 Vita bergen och nr 43 Bergsparkerna med Vitabergsparken.

Området är sedan 1990-talets början utpekade som kulturresevat och stora delar av bebyggelsemiljön är skyddad i detaljplaner med Q. Planområdet ingår i en miljö där en rad komponenter gör områdets historiska utveckling tydligt läsbar, som är viktiga att ta hänsyn till i planeringen. Dessa identifieras i den kulturmiljöanalys som Tyréns genomfört under planarbetet:

- Mötet mellan stadsbyggnadskaraktärer i olika skalor. Norr om Skånegatan går en gräns för stenstadens bebyggelse och söder om Skånegatan börjar Vita bergens trähusbebyggelse.
- Det öppna gaturummet kring Nytorget och längs med Skånegatan som fortsätter till Vita bergen.
- Det rumsliga sambandet som visar bergets utbredning både genom nivåskillnaden mellan Sofia kyrka och Nytorget samt i den småskaliga bebyggelsen på ömse sidor om Renstiernas gata.
- Bergsskärningarna längs med Renstiernas gata.

Tyréns har även analyserat hur planområdet relaterar till riksintresset så som det beskrivs i den fördjupade riksintressebeskrivningen ”Alla tiders Stockholm - Riksintressen för kulturmiljövården”, sammanställd av Länsstyrelsen i Stockholm och Stadsmuseet. Följande uttryck från beskrivningen är relevant

för hanteringen av det aktuella planområdet: ”Stockholms särdrag”, ”Den äldre stenstaden”, ”Tidig bebyggelse på malmarna” och ”Det gröna Stockholm”.

*Stockholms särdrag* handlar om hur stadens bebyggelse har anpassat sig till naturen och topografin (bl.a. Vita bergen). Beskrivningen behandlar även hur staden vuxit fram med tydliga årsringar. *Den äldre stenstaden* behandlar de äldsta gatorna på Södermalm. 1600-talets stadsplanestruktur och dragningen av Renstiernas gata tillhör också detta uttryck. *Tidig bebyggelse på malmarna* är ännu ett viktigt uttryck, som handlar om tidig bebyggelse som den småskaliga och varierade bebyggelsen i Vita bergen och bebyggelsen runt Nytorget. *Det gröna Stockholm* slutligen, behandlar de bergsparker som finns i Stockholm där Vitabergsparken ingår. Inte i någon annan stad i Sverige finns en motsvarighet till bergsparkerna i Stockholm.

#### ***Bergsformationer***

I Nyréns utredning ”Tre bergsformationer på Södermalm. Stockholm. Bedömning av kulturhistoriskt värde och känslighet mot förändring” analyseras bergsskärningen. Bergsskärningen anses ha en hög känslighet för förändring. Den är starkt miljöskapande och beskrivs som ”en irregularitet som bidrar till variation i stadsbilden”. Bergsformen gör det tydligt att Vita bergen fortsätter utanför själva parken och ner mot Nytorget. Tillsammans med Vitabergsparken skapas en förståelse för hur Renstiernas gata sprängts fram genom berget till följd av gaturegleringen. De två bergssidorna bildar en port i stadsbilden.

#### ***Stadsmuseets klassificering***

Planområdet ligger inom en värdekärna i riksintresset Stockholms innerstad. Bebyggelsen inom värdekärnan är i huvudsak blåmarkerad på Stadsmuseets klassificeringskarta, vilket betyder att fastigheterna har ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Den småskaliga kåkbebyggelsen mot Nytorget är belagd med skyddsbestämmelser q i detaljplan och ingår även i område benämnt som kulturresevat, Q1.

#### **Offentlig och kommersiell service**

På östra Södermalm och i närheten av planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor. Inom stadsdelen Södermalm finns även flera gymnasieskolor. Här finns också god tillgång till sjukvård, tandvård med mera samt till kommersiell service som



livsmedelsbutiker, apotek, detaljhandel, restauranger, caféer och annan service, samt biografier, museum och scener för teater och musik.

## **Gator och trafik**

### *Gatunät*

Planområdet ligger i korsningen Renstiernas gata och Skånegatan, men området ligger 3-4 meter över dessa gators nivå. Renstiernas gata är en genomfartsgata i norrsydlig riktning som förbinder Ringvägen och Folkungagatan och vidare mot Katarinavägen. Området ligger i mötet mellan det slingrande och terränganpassade vägnätet från den äldre kvarvarande kåkbebyggelsen och det sena 1800-talets reglerade rutnät. Gatustrukturen är präglad av områdets topografi med Vita bergen som en tydlig avskiljare.

### *Biltrafik, cykeltrafik och kollektivtrafik*

Biltrafik är tillåten i båda riktningar på Renstiernas gata, med skyltad hastighet på 30 km i timmen. Även bussar går här. Det finns en vändplan där Skånegatan möter Renstiernas gata och motorfordonstrafik är avstängd mellan dessa gator. Skånegatan har de se-naste somrarna omvandlats till en ”sommargågata”, där trafiken begränsas kraftigt, parkeringsplatser tas bort och gatan fylls med utemöbler och träd i planteringslådor med mera för att omvandla gatan till en vistelseyta.

Gatuparkering i området finns längs med Renstiernas gata, Skånegatan, Nytorrgsgatan och Bondegatan. Parkeringsplats kan också hyras i garage genom Stockholm Parkering. Renstiernas gata är utpekad som ett pendlingscykelstråk i stadens cykelplan men saknar idag någon form av cykelbana eller cykelkörfält. Flera busslinjer trafikerar det aktuella området. Tunnelbanestationerna Skanstull och Medborgarplatsen ligger på cirka en kilometers avstånd från planområdet.

### *Tillgänglighet*

Marken inom planområdet består av ett bergsparti och kan endast nås via angränsande kvartersmark inne på de privata gårdarna i kvarteret. Mot gatorna består planområdet av en bergsskäring med ett plank högst upp. På grund av detta är det allmänna området otillgängligt för allmänheten. I övrigt är gatorna runt bergspartiet relativt flacka. Renstiernas gata har dock en stark lutning längre söderut i backen, och Skånegatan lutar starkt längre österut, vid Vitabergsparken.

### *Förorenad mark*

På uppdrag av stadsdelsförvaltningen gjordes en översiktlig provtagning av marken i området år 2010. Förhöjda halter av bly och polycykliska kolväten (PAH) uppmättes. Den del av området som är upplåten till förskolegård efterbehandlades och på den andra halvan lades ett fem cm tjockt jordlager och gräs såddes. En ytterligare undersökning gjordes 2013 och på området som inte efterbehandlats, dvs. den parkdel som inte upplåtits som förskolegård, uppmättes förhöjda halter av (PAH) som överstiger känslig markanvändning (KM).

### **Planförslaget**

#### **Huvuddrag**

Förslaget består av ett bostadshus i fyra till sex våningar vilket kan inrymma cirka 34 lägenheter, med verksamhetslokaler, till exempel café, restaurang, butik eller mindre kontorslokaler, i bottenvåningen. Förslaget anges vara utformat för att passa in i sin omgivning och ingå i en större helhet av byggnader i området. Detta ska ske genom en anpassning i höjd och skala till omgivande bebyggelse samt en gestaltning som inspireras av Södermalms arkitektur.

Huset består av en U-formad huskropp som placeras i fastighetsgräns mot Skånegatan och Renstiernas gata. Bebyggelsen varierar i höjd mellan fyra och sex våningar. U-formen skapar ett gårdsrum mot förskolan i väster. I bottenvåningen möjliggörs enligt planförslaget lokaler med entréer från både Renstiernas gata och Skånegatan där endast en mindre andel får innehålla bostadskomplement. Med undantag för bostadsentré och ett soprum så föreslås hela bottenvåningen bestå av publika lokaler.

Bostadsentréerna placeras mot Renstiernas gata och bostadsgården nås både från trapphuset och från en mindre gårdsyta som vetter mot Skånegatan. I planförslaget anges att denna mindre gård kan nyttjas för exempelvis uteservering av den angränsande lokalen.

I hörnet Renstiernas gata/Skånegatan har föreslagen byggnad samma takfötnivå som motsatt hörn i norr. Byggrätten medger här sex våningar. Mot söder och väster trappar byggnaden ned för att följa terrängens lutning och möta den äldre bebyggelsens lägre skala. Den södra byggnadskroppen i fyra våningar har en takterrass med gröna växtbäddar för dagvattenfördröjning. I byggnadskroppen mot Skånegatan finns också en fyrvåningsdel med en mindre terrass som vetter mot väster. Mot SKB:s byggnad söder om planområdet hamnar föreslagen bebyggelse enligt planförslaget på ett avstånd

om tio meter från fasad och åtta meter från närmaste balkong. Mot förskolan blir avståndet 8,5 meter.

Planförslaget innebär också att de x-områden som finns i planområdet tas bort, då de förlorar sin funktion i och med att allmän platsmark i form av park övergår till kvartersmark för bostäder och cen-trumändamål. x-områdena var till för att ge allmänheten tillgång till berget som i befintlig plan är parkmark. Områdena planläggs som skola och gata för att de ska kunna fortsätta användas med samma ändamål som idag.

### **Gator och trafik**

Planförslaget kräver inga ändringar i befintlig gatustruktur eller gatornas utformning. Förslaget bedöms ha en försumbar påverkan på trafiken i området. Den planerade bebyggelsen med 34 lägenheter samt lokaler antas påverka trafikunderlaget i området marginellt. Förslaget innebär att angöring till kvarteret måste kunna ske via Renstiernas gata, vilket medges idag.

Möjlighet till boendeparkering för bil ordnas i Stigbergsgaraget, cirka 400 meter från det planerade huset, med ett parkeringstal om 0,4 platser per lägenhet. De boende erbjuds en generös cykelparkering som ordnas i källaren och nås via hiss. I förslaget ingår platser för 173 cyklar, vilket motsvarar ett parkeringstal på fem cyklar per lägenhet. Besöksparkering för bilar och cyklar sker på befintliga platser i närområdet.

### *Tillgänglighet*

Planförslaget tillgodoser stadens tillgänglighetskrav. Bostäder och lokaler kan angöras inom tio meter från entré. Parkering för personer med rörelsehinder kan ordnas intill fastigheten på Renstiernas gata. Gatorna intill fastigheten är relativt flacka och behåller sin nuvarande lutning. Gården blir plan och tillgänglig via trapphuset. De delar av berget som blir kvar är inte tillgängliga, men de är inte planerade som vistelseytor.

### **Teknisk försörjning**

#### *Avfallshantering*

Avfall lämnas inne i byggnaden, i soprum som nås från entréhallen. Sopor lämnas i rullkärl. I soprummet ingår även miljörum för avfall som är fastighetsägarens ansvar att ta om hand. Den återvinningsstation som är belägen vid Renstiernas gata behöver omplaceras och en ny plats ska säkerställas i närheten.

I planförslaget anges att ett gestaltungsprogram som motsvarar syftet med planen kommer att tas fram innan slutligt planförslag godkänns.

### *Bebyggelse*

Den föreslagna bebyggelsen är enligt planförslaget till skala, volym, takvinkel och takfot en fortsättning på stenstadens struktur. I nedtrappning av höjder inom byggnaden, fasaduttryck, materialval och färgsättning anges i förslaget att det finns gemensamma referenser med den småskaliga bebyggelsen i resten av kvarteret Bondesonens större, men med ett samtida uttryck. Den föreslagna bebyggelsen är utformad för att vara en del av en helhet, dvs. den bebyggelse som finns i området, framhålls det i planförslaget. Ett viktigt syfte med planen anges vara att byggnaden bidrar till ett levande gaturum med sina aktiva bottenvåningar som ska ha en publik karaktär.

De träd som skyddas i gällande detaljplan för förskolegården kommer att skyddas även i denna plan. I planförslaget anges att det är viktigt att de delar av berget som bevaras inom den tillkommande bostadsfastigheten möter upp de delar av berget som ligger på fastigheterna intill. På så sätt skyddas de bergsdelar som blir kvar och de får en mer naturlig form. I planen finns en bestämmelse som syftar till att undvika att stödmurar används för att ta upp höjdskillnader i fastighetsgränsen.

### *Bostadsgård och utemiljö*

Den gemensamma bostadsgården planeras runt ett större träd med flera planteringar av buskar och blommor. På gården finns även plats för bänkar och cykelparkering men det saknas lektytor. Cykelparkeringen föreslås ligga i gränsen mot väster och skapar på så vis en avskärmning mot gården. På terrassen på den södra byggnadskroppen finns plats för större bord, grillar med mera och även planteringslådor. I den södra bostadskroppen skapas en mindre privat trädgårdsterrass för lägenheten i bottenvåningen. I övrigt lämnas marken i södra delen av fastigheten som natur med berg och träd. Mot Skånegatan skapas även en mindre gårdsyta som hör ihop med lokalen. Ytan kan användas för att ordna uteservering. Gården ligger på samma nivå som den övre delen av förskolegården.

### *Omgivande gaturum*

De omgivande gaturummen ges möjlighet till en upprustning i och med planens genomförande. Det handlar enligt planförslaget framför allt om att skapa fler ytor för vistelse på Skånegatan genom

att bredda trottoaren (på norra eller södra sidan) samt att skapa ett mindre torg utan bilar mot Renstiernas gata.

### **Konsekvenser av planförslaget**

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. Kontoret anger att planförslaget i huvudsak överensstämmer med gällande översiktsplan och inte bedöms strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar och berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Planområdet berör ett riksintresseområde för kulturmiljövården. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

### **Park och naturmiljö**

För att genomföra förslaget behöver bergspartiet enligt planförslaget till stora delar schaktas bort vilket gör att alla träd och övrig vegetation försvinner.

Planförslaget innebär att parkyta bebyggs och att grönskan kommer att minska. Översiktsplanens olika mål och de lokala utvecklingsmöjligheterna för Södermalm står därför i konflikt med varandra, anges det planförslaget.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Som underlag har ”Kv Bondesonen större, Antikvarisk konsekvensanalys för del av kvarteret (Tyréns 2018)” tagits fram under planarbetet. Bedömningen är att planförslaget påverkar befintliga kulturmiljövården på ett negativt sätt. Det gäller riksintressets uttryck ”Tidig bebyggelse på malmarna”, ”Stadens årsringar” och ”Stadens anpassning till naturen”. Den samlade bedömningen är ändå att förslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset ”Stockholm med Djurgården”.

Förslaget bedöms till viss del vara anpassat till kvarteret och stadsbilden när det gäller planmönster och den avtrappade siluetten. Den arkitektoniska utformningen bedöms också ha en medvetenhet och lyhördhet gentemot platsens betydelse och historiska karaktär vilket är positivt.

Bebyggelsen ligger i gränsen mellan stenstaden och den småskaliga äldre bebyggelsen, men är belägen inom det kvarter där den småskaliga bebyggelsen ligger i värdekärnan Vita bergen. Den nya byggnadsvolymen ansluter dock mer i skala och form till stenstaden på andra sidan Skånegatan än till den äldre bebyggelsen i dess omedelbara närhet. Det gör att gränsen mellan stenstaden och den äldre bebyggelsen suddas ut och att utvecklingen av stadens årsringar inte blir lika tydligt läsbar.

Den nya bebyggelsens volym skapar vidare en barriär som delar Vitabergsparkens redan idag fragmenterade delar ytterligare. Det blir svårare att uppfatta att den äldre småskaliga bebyggelsen på ömse sidor om Renstiernas gata hör ihop. På samma sätt påverkar förslaget uppfattningen av bergsparken Vitabergsparken. I och med att den nya bebyggelsen medför att bergknallen försvinner, minskar förståelsen för att planområdet en gång var en del av det tidigare park- och bergsområdet.

Det karaktäristiska berget är kulturhistoriskt värdefullt för stadsbilden såväl på kvartersnivå som på stadsdelsnivå. Berget påminner om de naturgivna förutsättningarna på Södermalm och hur dessa med tiden bemästrades som en följd av Lindhagensplanen. Att berget försvinner påverkar riksintressets uttryck ”Stadens anpassning till naturen”.

### **Ljusförhållanden**

Solstudier har utförts som visar att den nya bebyggelsen kommer att skugga delar av Skånegatan på förmiddagen och delar av Renstiernas gata på eftermiddagen. Bostadshusets gård börjar belysas omkring mitt på dagen och fortsätter därefter att vara mestadels solbelyst. Förskolegården skuggas framförallt på morgonen av den planerade bebyggelsen.

### **Barnkonsekvenser**

Det aktuella planförslaget påverkar de barn som går i förskolan ”Nytorget” i fastigheten Bondeson Större 20. Förskolan har fyra avdelningar och kan ta emot 75 barn i åldrarna ett till fem år. Förutom den egna fastigheten använder förskolan bergspartiet, som utgör cirka halva planområdet, som förskolegård för utevistelse. Detta sker genom en upplåtelse av stadens exploateringskontor. Planens genomförande innebär att detta inte längre blir möjligt. Det betyder att friytan minskar från cirka 8,3 kvm per barn till strax under 4 kvm per barn.

En barnkonsekvensanalys har utförts av Landskapslaget AB. I den framgår att om förslaget genomförs får det tydliga negativa konsekvenser för förskoleverksamheten och barnens utemiljö. Förskolan blir då hänvisade till att enbart använda den egna fastighetens gård för utevistelse. Utöver att det blir kvar en minimal yta per barn är förskoletomtens yta svår att nyttja på grund av att den till stora delar sluttar. Detta påverkar i stor omfattning möjligheterna till lek och pedagogisk verksamhet för förskolan. Eftersom förskolan är belägen i närheten av miljöer med mycket trafik och folkliv är det förenat med svårigheter att bedriva en förskoleverksamhet som uteslutande bygger på att lämna förskolan för utevistelse. Möjligheten till olika sorters lek och pedagogik samt möjlighet för barnens utveckling begränsas starkt av de minskade ytor som blir kvar om förslaget genomförs eller om förskoleverksamheten av andra skäl inte längre kan använda bergspartiet för utevistelse.

### **Tidplan**

Samråd: 13 november 2018 – 8 januari 2019

Granskning: 2:a kvartalet 2019

Antagande: 3:e kvartalet 2019

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Samråd har skett med ekonomiavdelningen/lokaler och miljö. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen, pensionärsrådet och i ungdomsrådet den 14 januari och i rådet för funktionshinderfrågor den 15 januari 2019.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

I föreliggande planförslag föreslås att ett bostadshus med 34 lägenheter ska uppföras i kvarteret Bondeson större, på en plats huvudsakligen bestående av ett kvarvarande bergsparti som till största delen måste sprängas bort vid ett genomförande av planen.

Förvaltningen anser att det av flera skäl är olämpligt att placera ny bebyggelse i kvarteret Bondeson större.

### **Kulturmiljö**

Som beskrivs i planförslaget ligger kvarteret Bondeson större inom *område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården*. Tillsammans med Vitabergsparken utgör kvarteret en värdekärna för riksintresset. Genom den kvarvarande vegetationsklädda bergsformationen kan man fortfarande utläsa det ursprungliga landskapets former och tydligt se

att den småskaliga bebyggelsen vid Nytorget tidigare hängt samman med Vita Bergens trähusbebyggelse. Detta är av stor betydelse för riksintresset. Många liknande bergsformationer på Södermalm har under årens lopp sprängts bort till fördel för nya byggnader, varför de få berg som finns kvar har blivit extra värdefulla för förståelsen av stadsdelens ursprungliga landskap och stadens historia.

När stenstaden växte fram lämnades just detta kvarter kvar med sin småskaliga karaktär. När kvarteret ändå förtätades på 1980-talet, fick de nya byggnaderna inte stenstadens mått utan en skala som anpassades till de äldre husen. Dessutom bebyggdes inte kvarterets hörnor, vilket var ett stadsbyggnadsgrepp för att de nya husen skulle synas så lite som möjligt. Den nu föreslagna byggnaden har stenstadens mått och anpassar sig i höjd till stenstadens bebyggelse. I och med det tas stenstaden in i även detta kvarter och den småskaliga karaktären förstörs.

Om man idag står på Nytorget och tittar österut ser man bara de äldre husen och Vitabergsparkens träd. Med den föreslagna byggnaden blir fondmotivet ett helt annat. Den nya bebyggelsen framträder tydligt över den lägre bebyggelsen. Samma sak gäller om man står i Vitabergsparken på Bergsprängargränd och tittar västerut. Där kommer den föreslagna byggnaden påträngande nära och gör påtagligt intrång i den kulturhistoriska miljön. Nedanstående bilder ur planbeskrivningen illustrerar detta.





I den antikvariska konsekvensanalysen finns förslag på vidare bearbetning av den föreslagna byggnaden. Där rekommenderas att husets höjd sänks för att bättre anpassas till den småskaliga bebyggelsen. En sänkning av hushöjden skulle också tydliggöra topografin och bevara gränsen mot stenstadens högre bebyggelse. Förvaltningen delar denna bedömning och anser att det är viktigt att hushöjderna sänks om planförslaget genomförs.

Trots de viktiga kulturhistoriska värden, som beskrivits i den genomförda kulturmiljöanalysen, gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att förslaget inte riskerar att påtagligt skada riksintresset. Förvaltningen ifrågasätter den bedömningen och anser mot bakgrund av ovanstående att riksintresset kan lida allvarlig och oåterkallelig skada av ingreppet.

#### *Barnkonsekvenser*

En barnkonsekvensbeskrivning har tagits fram i planarbetet och dess innehåll sammanfattas i planbeskrivningen. Detaljplanens genomförande skulle ge avsevärda konsekvenser för förskolebarnens utemiljö, framför allt då ytan per barn minskar från 8 kvm till endast 4 kvm. All forskning visar på att avsevärt större ytor behövs för barnens motoriska och sociala utveckling. Den lilla gård som blir kvar kommer i princip bara att fungera som en utsläppsgård och verksamheten måste hitta nya rutiner och platser för barnens utevistelse.

Förvaltningen anser därför att förlusten av barnens utemiljö måste kompenseras med nya ytor för lek i närområdet och att detta bör redovisas i planförslaget. En tänkbar yta för ny lekplats kunde vara ytan söder om Nytorget. Den tillhör fastigheten Bondesonens större 19 och används idag som parkeringsplats. Detta skulle dock kräva en överenskommelse med fastighetsägaren och troligen ett inköp av mark.

#### *Grönkompensation*

I planförslaget beskrivs att planområdet består av ett bergsparti med mark som delvis är förorenad och att parken är helt otillgänglig.

Vidare skrivs att det finns *ett tiotal fullvuxna lövträd och buskar som även bidrar till grönska i gaturummet.*

Förvaltningen tror att planområdets grönska har större betydelse för den biologiska mångfalden och efterlyser därför en trädinventering och en ekologisk bedömning av platsens naturvärden. Parkens grönska är också betydelsefull för kringliggande gator, som i övrigt saknar träd.

Som grönkompensation skriver stadsbyggnadskontoret att det finns *vissa möjligheter att omvandla och/eller upprusta gatumiljön i anslutning till planområdet.* Förvaltningen anser att detta inte är en kompensation för den bortbyggda parkmarken. För att kompensera för några av de värden som försvinner om planförslaget genomförs måste nya ytor hittas i närområdet, där plats kan skapas för barnens lek samt för ny grönska som kan bidra till den biologiska mångfalden och grönskande stadsbilden på Södermalm.

#### *Parkens potential*

Området runt Nytorget är ett av Stockholms mest tätbebyggda områden. Här råder stor parkbrist vilket inte minst visar sig på det mycket välbesökta Nytorget. Förvaltningen ser därför parken i kv. Bondesonen större som en värdefull resurs som skulle kunna utvecklas som park istället för att byggas bort.

Förvaltningen föreslår därför att en upprustning av parken sker. Den skulle kunna ges karaktären av naturlekpark med plats för vildvuxna träd och buskar, odlingar och naturlek. Parken skulle ge möjligheter att se, känna, upptäcka, klättra, dofta. Slutningen skulle kunna tillgängliggöras genom stigar på skrå över berget och bättre entréer, så att alla hittar in. Den större plana ytan, som idag används av förskolan, skulle kunna förses med vind- och regnskydd samt sittplatser för att äta medhavd matsäck.

Förvaltningen anser också att intentionen i nu gällande detaljplan från 1974 att bygga en bro över Renstiernas gata ger mycket intressanta utvecklingsmöjligheter. En förbindelse över Renstiernas gata skulle öka tillgängligheten och skapa en bilfri promenad över till Vitabergsparken och alla dess möjligheter, samtidigt som det kulturhistoriska sambandet mellan Nytorget och Vita Bergen skulle återupprättas.

Ett sådant projekt skulle ge ett välkommet och högkvalitativt tillskott till stadsdelens parkytor samtidigt som väsentliga kulturhistoriska

värden kunde bevaras åt framtiden och nya spännande samband mellan parker skulle skapas.

#### *Sammanfattande synpunkter*

Det bidrag till bostadsförsörjningen, 34 bostäder, som detaljplanen innebär, motiverar inte förlusten av alla de värden som beskrivits ovan. Förvaltningen ställer sig extra tveksam till att förskolebarnens utemiljö försämras samt till att omfattande kulturhistoriska värden riskerar att förvanskas. Detta är värden som blir extra viktiga i den alltmer tätande innerstaden. Förvaltningen avråder därför från att genomföra förslaget. Förvaltningen vill istället föreslå en upprustning av parken samt att utreda möjligheterna att bygga den bro över Renstiernas gata, som finns inritad i nu gällande detaljplan.

Förvaltningen vill också, med tydlighet, framföra att det finns en oroande tendens att ta parkmark i anspråk vid planering av nytt bostadsbyggande. Staden växer och fler bostäder behövs. Dock kan det inte ske på bekostnad av att parkerna på Södermalm reduceras och tillgången till rekreation minskar.

#### **Bilagor**

1. Planbeskrivning
2. Plankarta