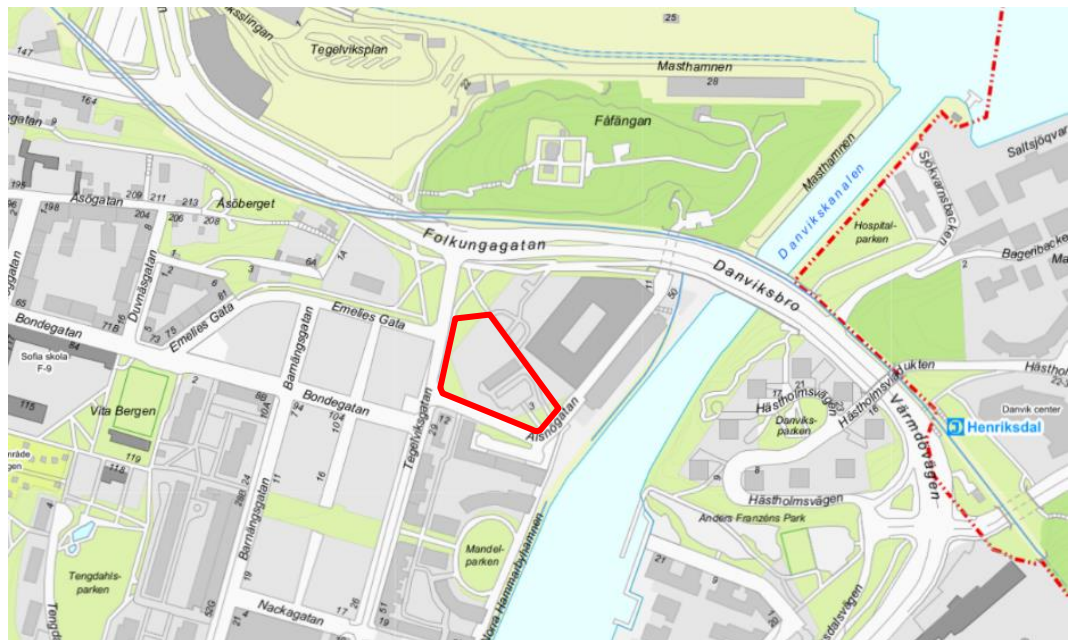


Planbeskrivning Detaljplan för Sommaren 10 m.fl. i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2021-14709



Planområdets ungefärliga läge markerat i rött

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse som omsluter och integrerar Hovings malmgård. De nya byggnaderna ska ges en omsorgsfull gestaltning som anpassar sig till malmgården i skala och utformning. Ny bebyggelse utgörs av vård-, omsorgs- och seniorboenden, centrum- och förskolelokaler. I detaljplanens sydöstra del, mot vattnet, ska strandskyddet upphävas och i den nordvästra delen föreslås en park tillföras allmänheten. Genom detaljplanen ska även en befintlig gång- och cykelförbindelse stärkas. Malmgården ska fortsatt värnas och inneha ett starkt kulturhistoriskt skydd och en siktlinje mellan kajen och malmgården ska bevaras.

Huvuddrag

Detaljplanen inkluderar byggnader med en höjd på tre till fem våningar placerade i souterräng, utformade i ljusa kulörer med platta tak. Dessa byggnader kommer att omsluta och integrera malmgården och trappas ned i anpassning till omkringliggande bebyggelse. Planen kommer att möjliggöra cirka 90 vård- och seniorboenden. Förskoleverksamheten planeras med cirka 30 platser fördelade på två avdelningar.

Mot kajen ska en portik i byggnaden öppna upp sig för att möjliggöra sikt in mot malmgården för allmänheten. Malmgården ges tydliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för att värna om kulturmiljön och får även en bestämmelse om rivningsförbud. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna avser säkerställa byggnadens volym, fasadarkitektur, konstruktion och tak.

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

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd: november 2023 – januari 2024
- Granskning: november 2024
- Godkännande i SBN: maj 2025
- Antagande i KF: juni 2025

Innehåll

Inledning	4
Handlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Befintlig bebyggelse.....	12
Stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	16
Offentlig service	19
Kommersiell service.....	20
Gator och trafik	20
Störningar och risker.....	22
Planförslag.....	23
Ny bebyggelse	24
Gestaltungsprinciper	25
Skydds- och varsamhetsbestämmelser.....	29
Park och vattenområden.....	29
Gator och trafik	30
Teknisk försörjning.....	32
Konsekvenser.....	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan	32
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Upphävande av strandskydd	34
Landskapsbild/ stadsbild.....	35
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker.....	37
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	38
Barnkonsekvenser	39
Genomförande.....	39
Tidplan	39
Organisatoriska frågor	40
Verkan på befintliga detaljplaner	40
Fastighetsrättsliga frågor	40
Ekonomiska frågor	42
Tekniska frågor	43
Genomförandetid	44

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning (WSP, 2023)*
- *Bullerutredning (Delta akustik, 2023)*
- *Kulturmiljöutredning (Reichmann Antikvarier, 2022)*
- *Konsekvensanalys kulturmiljö (Tyréns, 2023)*
- *Miljöutredning (Iterio, 2023)*
- *Kompletterande miljöutredning (Iterio, 2023)*
- *Riskbedömning och förenklad åtgärdsutredning (Iterio, 2023)*
- *Naturvärdesinventering (Ekologigruppen, 2023)*
- *Alternativutredning strandskydd (WSP, 2023)*
- *Utredning trafikfrågor (EM, AIX, Tengbom, 2023)*

Övrigt underlag

- *Solstudie (Stadsbyggnadskontoret, 2023)*

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Felix Staffanson och William Stepp.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse som omsluter och integrerar Hovings malmgård. De nya byggnaderna ska ges en omsorgsfull gestaltning som anpassar sig till malmgården i skala och utformning. Ny bebyggelse utgörs av vård-, omsorgs- och seniorboenden, centrum- och förskolelokaler. I detaljplanens sydöstra del, mot vattnet, ska strandskyddet upphävas och i den nordvästra delen föreslås en park tillföras allmänheten. Genom detaljplanen ska även en befintlig gång- och cykelförbindelse stärkas. Malmgården ska fortsatt värnas och inneha ett starkt kulturhistoriskt skydd och en siktlinje mellan kajen och malmgården ska bevaras.

Huvuddrag

Detaljplanen inkluderar byggnader med en höjd på tre till fem våningar placerade i souterräng, utformade i ljusa kulörer med platta tak. Dessa byggnader kommer att omsluta och integrera

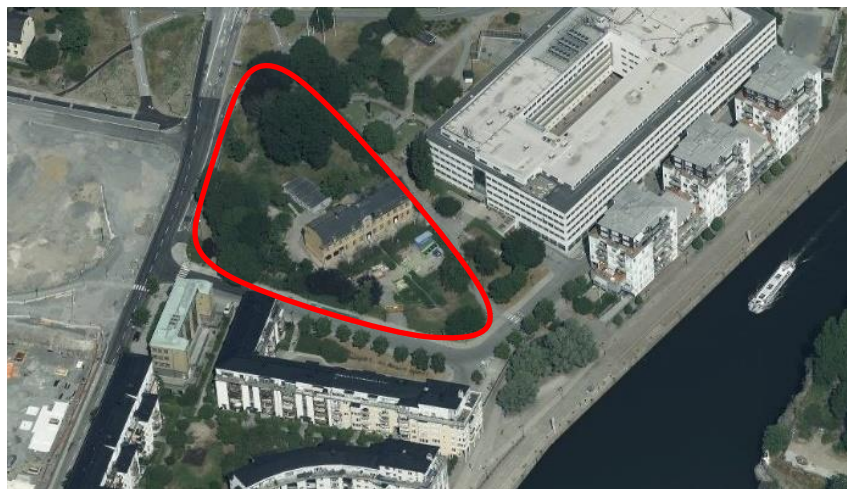
malmgården och trappas ned i anpassning till omkringliggande bebyggelse. Planen kommer att möjliggöra cirka 90 vård- och seniorboenden. Förskoleverksamheten planeras med cirka 30 platser fördelade på två avdelningar.

Mot kajen ska en portik i byggnaden öppna upp sig för att möjliggöra sikt in mot malmgården för allmänheten. Malmgården ges tydliga skydds- och varsamhetsbestämmelser för att värna om kulturmiljön och får även en bestämmelse om rivningsförbud. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna avser säkerställa byggnadens volym, fasadarkitektur, konstruktion och tak.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Sommaren 10 och delar av Södermalm 11:23. Planområdet omfattar knappt en hektar och avgränsas av Tegelviksgatan, Alsnögatan och den intilliggande fastigheten Sommaren 11. Fastigheten Sommaren 10 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Einar Mattsson AB.



Flygbild över planområdet, dess läge markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

En av översiktsplanens fyra utbyggnadsstrategier statuerar, att eftersom hela Stockholm växer, behöver även stadens alla delar utvecklas. Utveckling ska ske med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås. Sommaren 10 ligger inom ett område som är utpekad som ett stadsutvecklingsområde för omvandling. Folkungagatan som idag är en motortrafikled, är utpekad som ett urbant stråk, det vill säga där intilliggande miljöer, på kort eller lång sikt, ska omvandlas till levande stadsmiljöer. Översiktsplanens riksintressebilaga innehåller beskrivning av stadens förhållningsätt till riksintresse

för kulturmiljövården. Förhållningsättet utgår ifrån värdet av förståelsen av stadens utveckling och den förindustriella bebyggelsen på malmarna som ett viktigt uttryck för Stockholms identitet. Det innebär i princip att äldre byggnader ska bevaras, att påbyggnader inte är lämpligt och att förtätning inte är aktuellt. Med äldre byggnader avses här byggnader uppförda under perioden 1600- till 1860-talen. Planförslaget stämmer därmed inte överens med översiktsplanens förhållningssätt till riksintresse för kulturmiljövården.

Detaljplan

För den aktuella fastigheten gäller DP 910 44 som fick laga kraft 1996. För malmgården och fastigheten i stort gäller användningsbestämmelse kulturresevat (Q). För byggnaden anges också skyddsbestämmelser som innebär att byggnaden inte får rivras eller till sin exteriör förändras/förvanskas. Åtgärder får inte vidtas som medför ändring av ursprunglig stomme eller ändring av äldre planlösning och äldre fast inredning, samt att byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras med traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. För detaljplanen återstår ingen genomförandetid.

Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

Markanvisning

Exploateringskontoret markanvisade under 2022 mark för vård- och seniorboende inom fastigheten Sommaren 10 samt del av Södermalm 11:23 till Einar Mattsson Projekt AB och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Bolaget innehar tomträtt på fastigheten Sommaren 10.

Riksintressen

Den aktuella fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. Riksintresseområdets uttryck, olika miljöer och företeelser berättar tillsammans om viktiga aspekter av stadens historia och skapar grunden för riksintresset. För det aktuella projektet har olika uttryck för riksintresset [AB 115] identifierats som relevanta.

- **Områden med stenhus**

Uttrycket preciseras bland annat av de områden med stenhus som uppförts före 1800-talet mitt där det byggts malmgårdar. Hovings malmgård uppfördes på 1770-talet.

- **Spår av olika funktioner**

Industrimiljöer som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1600-talet är särskilt utpekade i riksintresset. Hovings malmgård har haft en central roll för de industriella verksamheter som fanns här från 1770-talet fram till 1971.

- **Stockholmska särdrag**

De Stockholmska särdragen som är relevanta för planområdet avser anpassningen till naturen, fronten mot vattenrummen och Stockholms inlopp, såväl från Saltsjön som från Mälaren. Området har även tydligt avläsbara årsringar i stadsväxten och ingår i område som utgörs av Stenstadens yttre gräns.

Den aktuella fastigheten påverkas även av tre riksintressen för kommunikation i mindre utsträckning. Dessa är riksintresse för sjöfart där Danvikskanalen är en utpekad farled, riksintresse för väg och järnväg där väg 222 (Folkungagatan och Danviksbron) och Saltsjöbanan passerar precis norr om fastigheten.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts. Detta innebär att planområdet sydöst om malmbyggnaden är skyddat enligt strandskyddet varför genomförandet förutsätter ett upphävande i detaljplan.

Förutsättningar

Natur

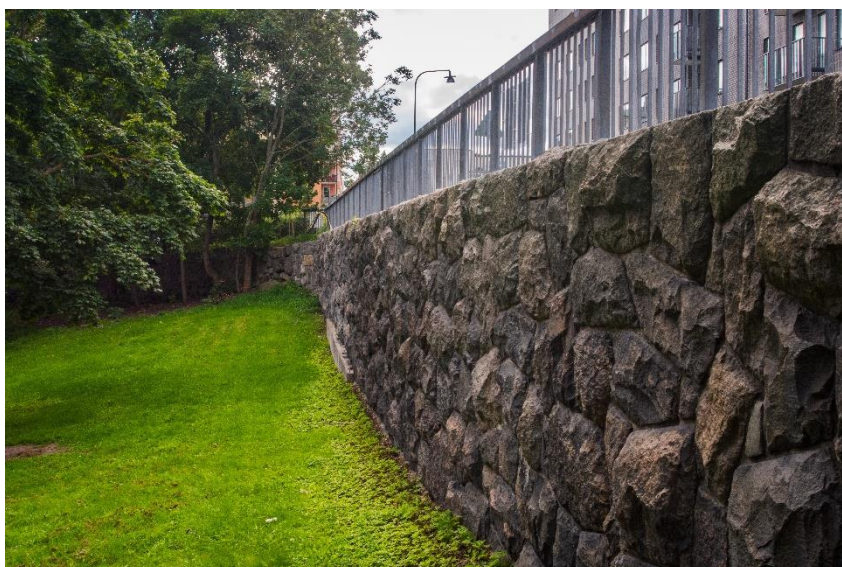
Mark och vegetation

Grönstrukturen i utredningsområdet, som utgörs av planområdet med intilliggande ytor, utgörs av malmgårdens trädgård med öppna gräsytor, buskar och lövträd. Lövträden utgörs av både unga och mycket gamla träd. Malmgården och tillhörande parkmiljö ligger omsluten av ett stadslandskap som är mestadels hårdgjort. Mest iögonfallande är den stora ek som återfinns norr om malmgården. Eken uppskattas vara äldre än själva malmgården. På gårdssidan återfinns parkeringsplatser kringgårdade av avenbokshäckar som anlades på 1970-talet.



Den stora eken i parken norr om malmgården (SBK, 2023)

Mot Tegelviksgatan och Alsnögatan står en äldre mur som uppförts i omgångar. De äldsta delarna är från 1800-talet, men har genomgått flera förstärkningar med varierande lagningar. Den nyaste delen av muren är 1970-talet och är den del som står mot Tegelviksgatan. Den murdel som är från 1970-talet är fortfarande i gott skick medan resterande del av muren är präglad av flertalet förskjutningar och deformationer som uppstått på grund av spontanvuxna träd som slagit rot i eller intill muren.



Den nyare muren från 1970-talet (SBK, 2023)

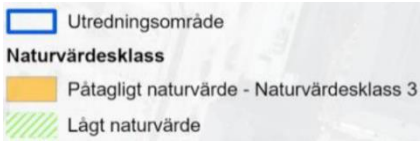


Den äldre muren med inslag av uppvuxna träd (SBK, 2023)

Naturvärden

Som underlag för detaljplanearbetet har en naturvärdesinventering tagits fram (Ekologigruppen, 2023). Större delar av utredningsområdet bedöms utgöra ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden. Resterande delar är mestadels hårdgjorda och saknar därmed naturvärden. Parken domineras av lövträd, bland annat en äldre ek, enstaka vuxna almar, samt strödda äldre äppelträd, vissa med utvecklade håligheter i stammarna. Fältskiktet utgörs till stor del av klippt gräsmatta, men en del buskage och ohävdade ytor finns också. Objektet bedöms ha ett visst artvärde och påtagligt biotopvärde. Naturvärdet är främst knutet till de äldre ädellövträd som finns i parken. Såväl eken, almarna som äppelträden är viktiga för såväl insekter som vedsvampar. Totalt har tre särskilt skyddsvärda träd identifierats i utredningsområdet. Det första är den mycket gamla eken. Det andra särskilt skyddsvärda trädet utgörs av en gammal och mycket grov skogsalm och det tredje särskilt skyddsvärda träd utgörs av ett mycket gammalt äppelträd med en välutvecklad hålighet i huvudstammen. Därutöver har fyra skyddsvärda träd identifierats inom utredningsområdet. Skogsalmen var vid inventering sommaren 2022 frisk men sedan dess har den drabbats av almsjuka.

Malmgården har en delvis öppen vind som skulle kunna funka som övernattningsplats för fladdermöss. Vid inventering har inga kolonier eller fladdermöss noterats på vinden. Vid inventering har tre arter noterats röra sig tillfälligt i området.



Naturvärdet enligt NVI (Ekologigruppen, 2023)



Identifierade skyddsvärda träd (Ekologigruppen, 2023)

Rekreation och friluftsliv

Det aktuella området utgörs huvudsakligen av kvartersmark, men hålls tillgängligt för allmänheten. Trädgården som omgärdar malmgården har rekreativa kvaliteter som uppskattas och är flitigt

använt av kringboende och närliggande förskolor. Ett vältrafikerat gång- och cykelstråk sträcker sig i båda riktningar från kajen och mellan malmgården och intilliggande bebyggelse för att fortsätta mot Tegelviken och Slussen.



Gångstråket längs kajen, en del av Norra Hammarbyhamnen (SBK, 2023)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av mestadels postglacial lera med fyllning i sitt översta lager. I områdets västra del finns en del med morän med urberg i det översta lagret.

Genomsläpligheten för postglacial lera med fyllning klassas som hög medan genomsläpligheten för moränen med urberg klassas som medelhög (SGU 2023).



Utdrag ur SGUs jordartskarta

Ras/skred

Längs stranden finns ett aktsamhetsområde för ras och sked. Risken för erosion längs strandlinjen är dock bedömd som låg. Aktsamhetsområdet kantar precis planområdet.

Markradon

Uranhalten inom planområdet varierar mellan cirka 2,87 och 3,52 ppm uran (SGU, 2023-07-07), vilket motsvarar mellan 35 och 43 Bq/kg.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Det finns en lågpunkt i området dit tillrinning från större delen av området sker innan vattnet rinner vidare söderut mot Strömmen. Lågpunkten ligger invid det sydvästra hörnet av det befintliga huset där vatten riskerar att bli stående vid större skyfall.

Vattenskyddsområde

Recipienten ligger utanför Östra Mälarens vattenskyddsområde och inte heller i något annat vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten till utredningsområdet är Hammarby sjö som är en del av Strömmen (SE591920-180800), som i sin tur är en del av Saltsjön. Hammarby sjö är recipient för såväl tekniskt avrinningsområde som för ytliga avrinning. Enligt den senaste statusklassificeringen har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten

Vattnet i området rör sig generellt från nordväst till sydost. Det rinner genom en lågpunkt i den sydvästra delen av Hovings malmgård och fortsätter sedan ned mot sydost.

Intill området ligger kvarteret Persikan där flera byggprojekt fortfarande är pågående med många nya bostäder. Tegelviksgatan fungerar här som en gräns för vattnet från det närliggande området och ser till att vattnet inte rinner in i planområdet.

Befintlig bebyggelse

Malmgården och trädgården var under lång tid navet i sitt sammanhang från det att den byggdes på 1770-talet. När industrin revs i mitten av 1970-talet gick kontexten förlorad. Själva malmgården fick stå kvar och hamnade lågt i topografin, inte minst genom Alsnögatans nya sträckning med höga slänter ner mot trädgården. Detta har resulterat i att byggnaden upplevs liten i stadsbilden. Idag finns en visuell koppling mellan kajen och

malmgården som gör att förbipasserande båtar på Hammarby kanal tydligt ser byggnaden.



Hovings malmgård från gårdssidan (Sweco, 2018)

Det finns idag ett visuellt samband mellan malmgården och Gröna gården, som är en före detta arbetarbostad tillhörandes Liljeholmens stearinfabrik. Sambandet mellan malmgården och Gröna gården är historiskt och berättar om den industriella perioden på platsen. Bakom Gröna gården fortsätter ett ännu tydligare samband med bebyggelsen på Åsöberget.



Gröna gården strax norr om Hovings malmgård (SBK, 2023)

Stadsbild

Den aktuella fastigheten omges av byggnader i många olika åldrar där många olika byggnadstypologier möts. Merparten är byggt under 1990-2020-tal i form av de stora bostadsområdena längs med Norra Hammarbyhamnen och pågående nybyggnation

i kvarteret Persikan. Även stråket längs kajen med tillhörande allmänna ytor har fått sin karaktär av 1990-talets stadsplan. Husens arkitektur hålls delvis samman genom fasadernas putsade ytor men spridningen på de olika uttrycken är ändå påtaglig.



Delar av kvarteret Persikan under uppförande (SBK, 2023)



Delar av stenstaden längs med Bondegatan (SBK, 2023)

Intill den aktuella byggnaden i nordost ligger idag ”Vita huset”, planerat och uppfört under 1970-talet och ombyggt under 2000-talet. Huset används bland annat för kontorsverksamhet. Byggnaden har putsade vita fasader och sträcker sig över hela kvarteret. Huset ligger delvis i souterräng och är uppfört i fem våningar med en indragen sjätte våning. Långa fönsterband och inglasade partier utmärker fasaden.

Tidigare och pågående förtätningsprojekt i området har när det gäller bostadsbebyggelse hållit sig i en varierad men tillbakahållen arkitektur med symmetriskt placerade fönster, murade väggar och sadeltak.

Kajkanten längs Norra Hammarbyhamnen planlades i mitten av 1990-talet, med ett uttalat mål om att den tillkommande bebyggelsen skulle skapa en samverkande helhet med en samordnad arkitektonisk och materialmässig utformning. Syftet var att bilda en tydlig samverkande front i likhet med övrig bebyggelse längs innerstadens vattenrum. Längs kajen har bostadsbebyggelsen u-formade kvarter med öppning mot vattnet. Kvarteren har tydliga gavelmotiv där gavlarna givits en våning högre byggnadshöjd än kvarteret i övrigt. Norra Hammarbyhamnens kajer bildar en speciell karaktär betingad av den tidigare verksamheten. Den höga stensatta kajen har bevarats med hård markbeläggning.

Bland den äldre bebyggelsen inom området finns förutom malmgården även Gröna gården som är uppfört 1854 i en liknande stil som malmgården själv. Väster om Gröna gården finns småskalig trähusbebyggelse från 1700-talet.

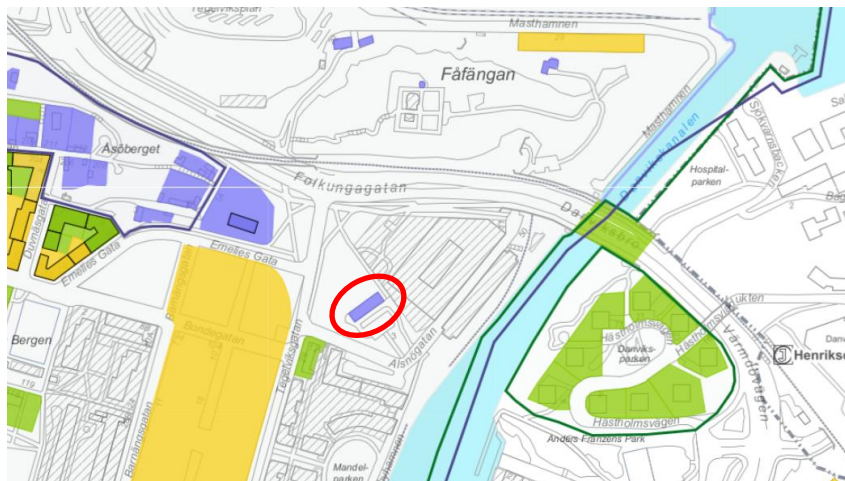


Röd trähusbebyggelse väster om Gröna gården (SBK, 2023)

Intill aktuellt planområde pågår genomförande av kvarter Persikan som kommer att påverka stadsbilden. Det projektet grundar sig på att länka samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm och därmed skapa en naturlig fortsättning på stenstaden. Området kommer utgöras av en tät struktur och en hög exploatering. En ny offentlig plats tillskapas i form av ett torg, en mindre platsbildning, en park samt ett inre stråk med gångfartskaraktär som knyter samman området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Byggnaden Hovings malmgård är blåklassad av Stadsmuseet. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde.



Stadsmuseets klassificeringskarta, Hovings malmgård markerad med röd ring

Hovings malmgård uppfördes 1770 av färgaren Carl Gustaf Hoving och ritades av arkitekten och murarmästaren Johan Wilhelm Friese. Vid samma tid byggde Hoving även kvarnen Klippan på Danviksklippan belägen på andra sidan Danvikskanalen. Kvarnen användes till malning av färg till Hovings färgeri och kvarnen revs 1903. Malmgården inreddes från början med både arbetslokaler för färgeriverksamheten och för bostadsändamål. Den stora vinden användes för torkning av kläder och tyger. Dispositionen av byggnaden och dess användning är inte helt i enlighet med den gängse definitionen av en malmgård. Enligt vissa uppgifter har just begreppet malmgård i fallet Hoving tillkommit under senare tid. Gården har utgjort en central del i koppling till den verksamhet som varit aktuell på platsen som till stor del präglats av industrimiljö. Framförallt Liljeholmens stearinfabrik som låg här mellan 1841 och 1971. Under den tiden växte en mindre stadsdel fram på platsen och grundaren till stearinfabriken, Lars Johan Hierta, bodde själv i malmgården mellan 1842 och 1848.



Målning över kvarnen på Danviksklippan av Magnus Wester 1875 (Stockholms stadsmuseum)



Hovings malmgård fotograferad 1944 (Stockholms stadsmuseum)

Byggnaden är uppförd i två våningar med källare och vind. Mot söder finns en mittrisalit med hörnkedjor och ett litet runt fönster i tempelgaveln. Tre entréer med dubbla dörrar och överljus leder in till huset. Mot norr är mittrisaliten bredare med en rusticerad bottenvåning. Här är porten av nyare typ, troligen insatt på 1970-talet.

Det brutna sadeltaket är belagt med skiffer, sedan sent 1800-tal, med en inramning av svartmålad plåt. Fasaderna är putsade i en mörkgul kulör med fönsteromfattningar, hörnkedjor, utsmyckningar och rusticeringar i beige. Sockeln, ursprungligen av sandsten, är putsad i svart.



Gavelfasad på Hovings malmgård (SBK, 2023)

Fönstren som är av olika typ med både t-post och spröjs och är målade i beige medan dörrarna med överljus har en vit kulör. Huset har sättningsskador vilket främst visar sig i form av sprickor i fasaden och delar av putsen har också fallit ner. Som underlag för detaljplanearbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram. Kulturmiljöutredningen är även utgångspunkt för den konsekvensbeskrivning som genomförts. I utredningen beskrivs de huvudsakliga värdena som följande:

Byggnaden har tillsammans med sin park en viktig historisk roll i stadens övergång till det industriella Stockholm. Som kombinerad representativ bostad med stor trädgård och med ursprungliga verkstadslokaler är byggnaden unik. Från 1770 som en del i textilindustrin och från 1840-talet fram till 1971 en del av Liljeholmens stearinfabrik med över 250 anställda. Parallellt med detta har malmgården varit bostadsmiljö med park. Den industrihistoriska dimensionen har idag starkt decimerats.

Spår av äldre trädgårdsanläggningar kan skönjas men har inget sammanhängande uttryck. Ytan nordväst om byggnaden utgör trots det en mycket betydelsefull del av anläggningen som park med bland annat en större ek och nyare äppelträd, som utgör spår från nyttoodlingar knutna till rollen som representativ bostadsmiljö inom industrianläggningen. 1970-talets parkgestaltning på sydöstra delen är tidstypisk men har idag ett värde i form av att det är en obebyggd yta. Flera av träden har dock fallit under en snöstorm under 2022.

Kopplingen till arbetarbostäderna i Gröna gården, tillhörande Liljeholmens stearinfabrik, är av historisk betydelse där kopplingen omfattar såväl rörelsen mellan de båda gårdarna som

den visuella kopplingen mellan de två. Hovings malmgård är som byggnad typisk för det sena 1700-talet med sina putsade fasader, markerade mittrisaliter och brutna sadeltak. Byggnaden bevarar, trots vissa ändringar och ombyggnader, mycket av sina ursprungliga kvaliteter. Detta ger ett stort byggnadshistoriskt värde där både exteriör och interiör med bevarade rumsvolymer och snickerier utgör betydelsebärande delar. Malmgården har även personhistoriska värden knutet till sig. Förutom Carl Gustaf Hoving och Lars Johan Hierta så har malmgården utgjort ingenjörsbostad för Liljeholmens stearinfabrik under lång tid. Mellan 1917 och 1971 bodde till exempel fabriken tekniska chef och verkställande direktör Harald Nordenson, med familj i byggnaden.



Flygfoto från 1939 över östra Södermalm med malmgården och Liljeholmens stearinfabrik i bild (Digitala stadsmuseet)

Malmgården har väsentliga miljöskapande värden genom sin skala, kontakten med parken och kontakten med Gröna gården. Vattenkontakten är, efter utvidgningen av kajen på 1900-talet, mindre tydlig men fortsatt av betydelse då detaljplanen från 1990-talet tagit hänsyn till detta.

Malmgårdens sociala värden ligger i de bevarade parkrummen, som i viss mån nyttjas av boende och närliggande förskolor. Huset kallas ibland för spökhuset, vilket är talande för dess nuvarande betydelse på platsen.

Offentlig service

Skola och förskola

I Vita huset som ligger precis intill planområdet finns Kulturama grundskola och Jensen förskola. Förskolan är för tillfället

nedlagd. Cirka 400 meter bort längs Bondegatan ligger Sofia skola och på andra sidan Danviksbron ligger även Magelungens gymnasium.

Sjukvård

Barnängens BVC kan återfinnas i Vita huset, precis intill planområdet och cirka 300 meter söderut längs Tegelviksgatan ligger Sofia vårdcentral. Knappt 800 meter västerut ligger Ersta Sjukhus.

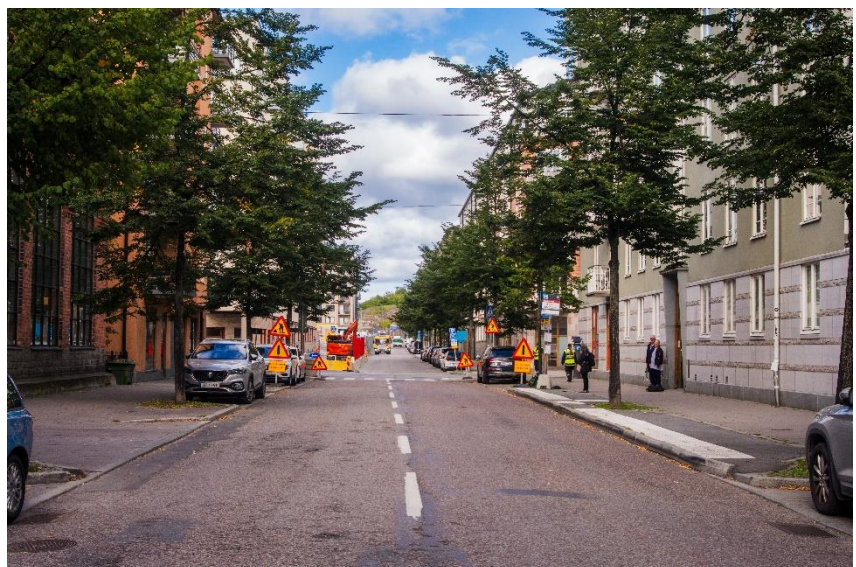
Kommersiell service

Utbudet på kommersiell service inom närområdet är god. Utbudet av service utökas kontinuerligt i och med att kvarteret Persikan byggs ut. Inom den direkta närheten kan restauranger, gym, med mera återfinnas.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Tegelviksgatan och Alsnögatan. Tegelviksgatan har ett körfält i vardera riktningen och varierar i sin utformning. Delar av gatan har trädplantering och kantstensparkering medans andra delar enbart har trottoar i anslutning till gatan. Alsnögatan är en något smalare gata som idag har kantstensparkering på den östra sidan. Även den har trädplantering i söder.



Trädplantering längs Tegelviksgatan (SBK, 2023)

Biltrafik

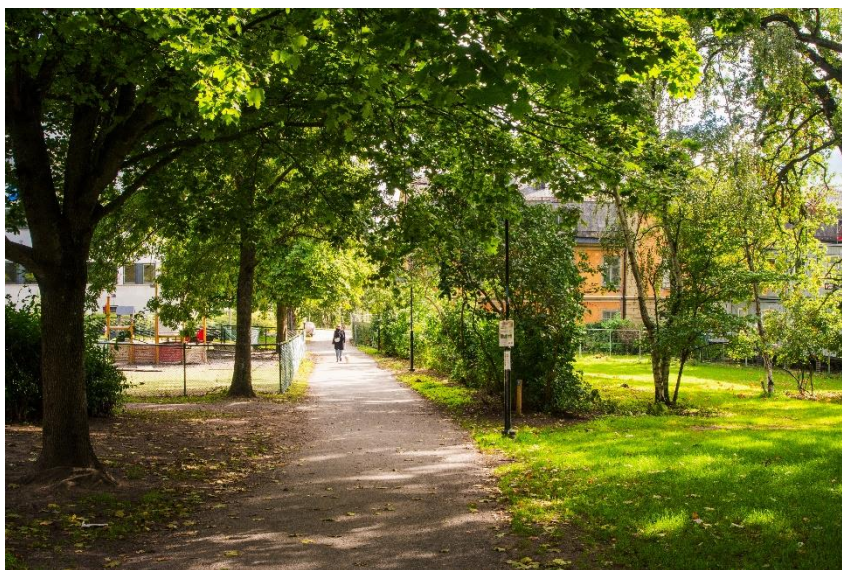
Enligt trafikmätning genomförd 2014 passerar cirka 3000 fordon Tegelviksgatan under en genomsnittlig vardag. Med en årlig ökning på cirka 1 % i innerstaden innebär det att den siffran är

cirka 3300 fordon under 2023. Av den trafiken utgör tunga fordon cirka 9,7% av all trafik.

Parkeringsmöjligheterna i närområdet är begränsade och det är framförallt kantstensparkering som gäller. Det finns en närbelägen besöksparkering för Fåfången vilken nås via Alsnögatan.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets nordöstra del passerar ett gång- och cykelstråk som kopplar an mot slussen. Längs strandlinjen finns ett gång- och cykelstråk som förenar Masthamnen med Skanstull.



Gång och cykelbana som passerar parken och Hovings malmgård i nordöst (SBK, 2023)

Kollektivtrafik

Närområdet trafikeras framförallt med buss där det finns en mängd olika busshållplatser inom kort avstånd från planområdet. Strax norr om planområdet ligger hållplatsen Danvikstull som trafikeras av flertalet olika busslinjer som bland annat förenar Slussen och Sickla. Även busshållplatsen Lodonviadukten finns på nära avstånd som kopplar an mot Nacka och Värmdö.

Norr om planområdet passerar Saltsjöbanan som kopplar ihop Saltsjöbaden med Slussen. På andra sidan av Danvikskanalen finns Henriksdals station som Saltsjöbanan trafikerar.

Tillgänglighet

Angöring till fastigheten sker idag via Alsnögatan. Områdets västra del ligger på cirka + 12 meter över havet och den östra delen på + 5 meter över havet, vilket innebär att det i genomsnitt lutar cirka 6 % inom planområdet mot strandkanten.

Störningar och risker

Förorenad mark

Intill Hovings Malmgård låg tidigare Liljeholmens stearinfabrik som var verksam i över 100 år tills den stängde på 1970-talet. Fabriken använde kemikalier och oljor, vilket har förorenat mark och grundvatten inom i vissa delar.

Inom det kommande parkområdet har provtagning gjorts i 22 punkter och för den kommande platsen för vård- och omsorgsboendet har 16 punkter provtagits. Prover har tagits för hand och med geoteknisk borrhandsvagn utrustad för skruvprovtagning. Där prover har tagits för hand har det gjorts på grund av hinder i marken i form av rötter från träd och ledningar. Alla prover har analyserats för att se om de innehåller metaller och PAH:er. Vissa prover har också analyserats för att se om de innehåller andra ämnen som kan vara skadliga.

Resultaten inom båda områdena visar generellt förhöjda halter av bly, kvicksilver och PAH:er. I enstaka punkter har förhöjda halter av andra metaller uppmätts inom båda områdena, inom plasten för boendet har även trikloreten och PCB-7 uppmätts i enstaka prov. Föroreningarna kan komma både från gammal industri och trafik. Liknande föroreningar har även observerats i andra parkområden i Stockholm.

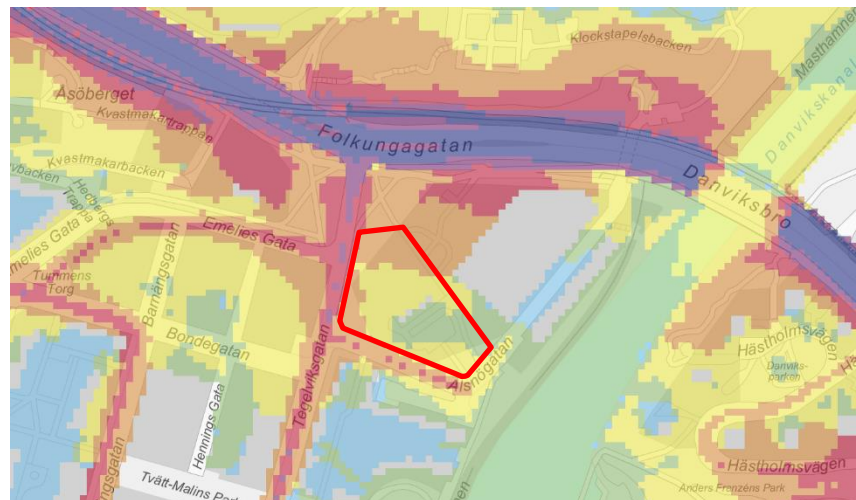
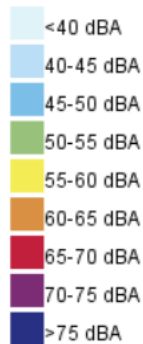
I en provpunkt överskreds nivåer för farligt avfall för nickel. Grundvattenprov visar låga halter av skadliga ämnen. Provresultaten visar begränsad påverkan på grundvattnet från föroreningarna i marken.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet idag. Dygnsvärdet för halten av partiklar PM10 är 20-25 µg/m³ och årsvärdet är 10-15 µg/m³. Miljökvalitetsnormen för PM10 innebär att årsmedelvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³. Dygnsvärdet för halten av kvävedioxid är 24-36 µg/m³ och årsvärdet varierar mellan 10-15 µg/m³. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid innebär att årsmedelvärdet inte får vara högre än 40 µg/m³.

Buller, vibrationer

Utdrag ur bullerkarteringen som gjorts för Stockholm stad visar på att ljudnivåerna på Folkungagatan ligger över 75 dBA ekvivalent ljudnivå. På Tegelviksgatan ligger nivån på cirka 65 – 75 dBA och längs Alsnögatan är nivåerna runt 60 – 65 dBA. Inne i planområdet varierar bullernivåerna mellan 50 och 65 dBA.



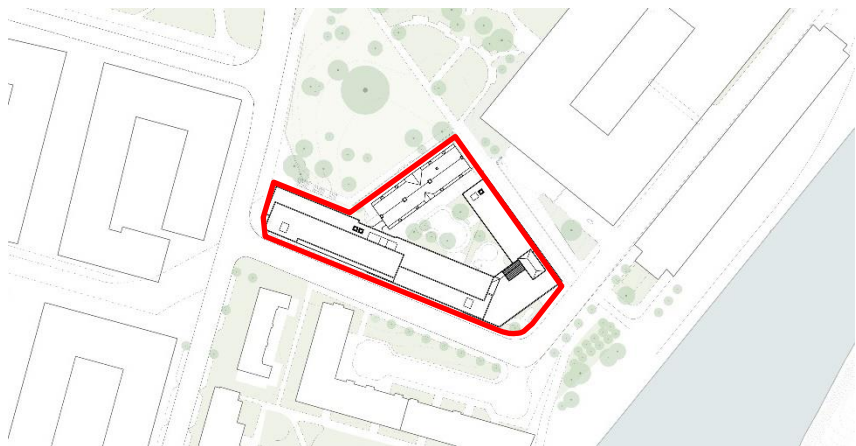
Bullerkartläggning 2016, väg och tåg, 2m ekvivalent ljudnivå. Planområdets ungefärliga läge markerat med rött.

Farligt gods

Folkungagatan är en sekundärled för transport med farligt gods.

Planförslag

Föreslagen bebyggelse består av lamellhus som omsluter och integrerar Hovings malmgård. Planförslaget innehåller cirka 90 bostäder för vård-, omsorg- (D) och seniorboende (B1), där vård- och omsorgsboendet ska utgöra cirka 80 av de bostäderna. Planförslaget innehåller även en förskola med plats för två avdelningar (S1) och möjlighet för centrumverksamhet (C1) i den västra och östra ändan av bebyggelsen.



Situationsplan för planerad bebyggelse med kvartersmark markerad med rött (Tengbom, 2023)

I den sydöstra ändan av planförslaget finns en portik i byggnaden som ska möjliggöra för allmänheten att se in till malmgården utifrån men som också behövs för att stora skyfall ska kunna flöda igenom. På taket av denna del anläggs en terrass för de boende. Mellan malmgården och den nya bebyggelsen

tillkommer två länkbyggnader, båda i glas. Den ena med genom en håltagning i malmgårdens fasad som direkt byggs ihop med malmgården och den andra genom att placera den nära befintlig port in till malmgården.

Ny bebyggelse

Tillkommande byggnadstypologi är lamellhus som blir tre till fem våningar högt placerat i souterräng. Tillsammans med malmgårdsbyggnaden bildas det en invändig gård. De nya byggnaderna som omsluter och integrerar malmgården bildar stadsrum och framsidor mot de olika riktningarna de vänder sig mot.

I hörnet vid Tegelviksgatan möjliggörs en kommersiell lokal i bottenvåningen. I bottenvåningarna utmed Alsnögatan förläggs gemensamhetslokaler som till exempel matsal och foajé. Mot vattnet trappar bebyggelsen ned och blir lägre. På vardera sidan om portiken möjliggörs mindre kommersiella lokaler som ger liv till gatan. Vita husets stora solitära skala bryts ned av den lamellbyggnad som står placerad längs med gång- och cykelvägen. Mot norr möter malmgårdens fasad Tegelviksgatan med trädgården i förgrunden.

I den lamellbyggnad som planeras mot gång- och cykelbanan i norr så möjliggörs en förskola i bottenvåningen. Förskolan ska ha entré i sydöst.

Resterande delar av den nya bebyggelsen ska utgöras av vård- och omsorgsboendet samt seniorbostäderna.

Malmgården planeras för de boende tillsammans med deras besökare och kommer inte att vara tillgänglig för allmänheten. Byggnaden omfattar tre våningar och en källare. På markplan möjliggörs kontorsarbetsplatser samt utrymmen för personal. Den tidigare bostadsdelen på mellanvåningen ska renoveras och blir mötesplatser för samvaro med personal och närstående. På tredje våningen, vinden, planeras ett större samlingsrum med tillhörande stödfunktioner.



Malmgården med bakomliggande ny bebyggelse (AIX, 2023)

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Malmgårdens historiska värde integreras i det nya sammanhanget, där vårdboendet utformas som en lugn och sammanhållen fond, uppdelad i fyra volymer som tillsammans bildar ett kluster. Varje volym anpassas till det omgivande stadsrummet och skapar en sammanhängande gestaltning mot olika väderstreck. Den högsta byggnaden anpassas till befintliga hus vid Alsnögatan och Tegelviksgatan, medan nästa byggnad längs Alsnögatan trappas ned mot kajen. Byggnaden mot vattnet inkluderar en bred portik och en publik framsida med sittplatser och planteringar, vilket ger möjlighet till inblickar mot malmgården och innergården för förbipasserande.

Flygelbyggnaden mot Vita huset kompletterar malmgårdens volym i dess egen skala. De nya byggnaderna föreslås plocka upp proportionerna på malmgårdens fönster och anpassar sin fönsteromfattning därefter. Planlösningarna möjliggör goda förutsättningar för boende och arbetsmiljö. Terrängen möjliggör även en mindre förskola i malmgårdens nya flygel mot Vita huset.



Ny bebyggelse sett från Tegelviksgatan (AIX, 2023)



Portiken och terrass sett trottoaren vid Alsnögatan (AIX, 2023)



Portiken med malmgården i bakgrunden (AIX, 2023)

Innergården

Gården ska användas av äldreboendet och av förskolan och kommer att delas in i två delar. Trots uppdelningen ska gården

upplevas som en helhet, med visuella kopplingar och möjliga gemensamma ytor mellan verksamheterna.

På gården ska det skapas möjligheter att dra sig undan genom att tillskapa växtridåer som får fungera som rumsbildande element. Små samlingsplatser ska skapas för exempelvis anhörigbesök, fika eller lugnare lek.

För äldreboendet ska det finnas vistelseytor, blomsterplanteringar och gångslingor för rörelse. Marken i malmgårdens närhet beläggs med en stenhöjningsyta som bildar en ljus bricka kring byggnaden, ett typiskt formgrepp från den tyska parkstilen från slutet av 1800-talet och en tillbakablick till tidigare utformning av platsen. Klassiska material som marktegel, stenhöjning, granit och gräs används för att ge en trädgårdskaraktär som knyter an till Malmgården.

Förskolegården ska ha platser för både lek och samling. Gården fylls med upphöjda gröna ytor för odling samt lekbuskage i marknivå. Den kommer att ligga delvis under tak och i portiken.



Illustration av gårdsplan (Tengbom, 2023)

Material och kulör

Den nya bebyggelsens gestaltning tar avstamp i de industribyggnader i tegel som tidigare funnits på platsen och kan beskrivas som samtida tegelarkitektur. En modernistisk gestaltning med en subtil detaljering som upplevs respektabel och trygg för de boende. Fasaderna ges ljusa kulörer och präglas av generösa fönsterpartier. Materialvalet tegel skapar goda förutsättningar för att byggnaderna ska kunna åldras med värdig patina.

Fasadernas gemensamma nämnare blir att de utförs av murat tegel i ljusa och dämpade sandstensfärgade toner som står i kontrast mot malmgårdens fylligare putskulör. Murverkets uttryck föreslås utföras varierat genom att det växlar från tyngre murning till lättare semitransparenta partier. Variationer finns i detaljering, fönsterindelning, murskift, fogbredd och fogfärg. Sockeln utförs av kontrasterande tegel, sten eller matrisgjuten betong. Byggnaderna hålls samman med gemensamma material och låglutande icke framträdande tak med markerat takkrön.

Länkbyggnaden mellan malmgården och den nya bebyggelsen kontrasterar mot övrig bebyggelse och ges ett lätt uttryck i glas uppfört med två våningar på pelare. Pelarna som står i portiken ska placeras så att de inte blir störande avseende siktlinjer och kontakten mellan innergården och vattenfront. Mellan pelarna ges möjlighet att monteras glaspartier som kommer att fungera som ett extra skal- och buller skydd. Glaspartierna ska utformas på ett sådant sätt att passage fortfarande är möjligt.

Malmgårdens upprustning fokuserar på bevarande av arkitekturen och hantverket. Malmgården är idag målad i en lejongul kulör typisk för renoveringsarbeten på 1970-talet. I kommande renoveringsarbeten ämnas fasaden få en färgsättning som härstammar från 1890-talet, eller däromkring.



Fasadutsnitt från ny bebyggelse, till vänster entrén från Alsnögatan, i mitten portiken mot kajen och till höger länkbyggnaden till malmgården (AIX, 2023)

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Området planläggs med flera skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara de kulturhistoriska värdena som platsen har. Malmgårdsbyggnaden förses med rivningsförbud.

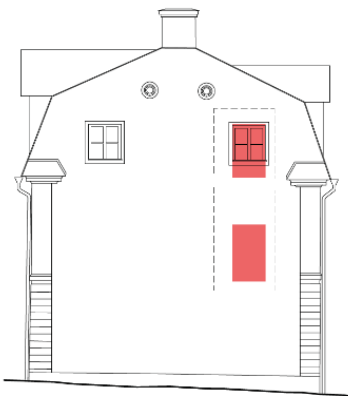
- Byggnaden får inte rivas. **(r)**

De skyddsbestämmelser som byggnaden får innebär att

- Byggnadens volym får inte förändras och yttertakets form och lutning ska bevaras **(q1)**
- Byggnadens fasadarkitektur och material ska bibehållas till sin utformning med undantag från vad som anges i bestämmelsen k4. Fasaddetaljer i form av risaliter och putsutsmyckningar ska bevaras. **(q2)**
- Byggnadens bärande konstruktion ska bevaras. Härmed avses murverk, ursprungliga bjälklag och pelare, källarvalv och takkonstruktion. Genomföringar för tekniska installationer kan tillåtas. **(q3)**

De varsamhetsbestämmelser som byggnaden får innebär att:

- Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas sett till fasadens indelning, detaljering och proportioner. Fasaden ska vara slätputsad. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i ett utförande som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär. **(k1)**
- Taktäckning ska utföras i svart skiffer Befintliga takkupor, skorstenar och huvar ska utföras i plåt av svart kulör. **(k2)**
- Portar och fönster ska utföras med särskild hänsyn till vad som är typiskt för byggnadens eller byggnadsdelens huvudkaraktär. **(k3)**
- I gavel mot sydväst får håltagning göras, i enlighet med illustration i planbeskrivningen under kapitlet ”Skydds- och varsamhetsbestämmelser” på sida 29, för att länka samman byggnad med intilliggande byggrätt. **(k4)**



*Malmgårdens sydvästra gavel. Håltagning i fasad får enbart göras enligt röd markering. **(k4)***

Park och vattenområden

Delar av befintlig park inom fastigheten Södermalm 11:23 kommer att tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Inom Sommarn 10 föreslås en del av marken överförs till ny allmän park. Parken planeras att vara lik befintlig utformning. Den stora eken mitt i parken och den mur som kantar parken i väster, diktan

Tegelviksgatan, kommer att bevaras. I den västra delen av parken föreslås en ny trappa för att koppla an Tegelviksgatan med parken.



Ny bebyggelse och malmgården med den park och trapp som tillkommer sett från Tegelviksgatan (AIX, 2023)



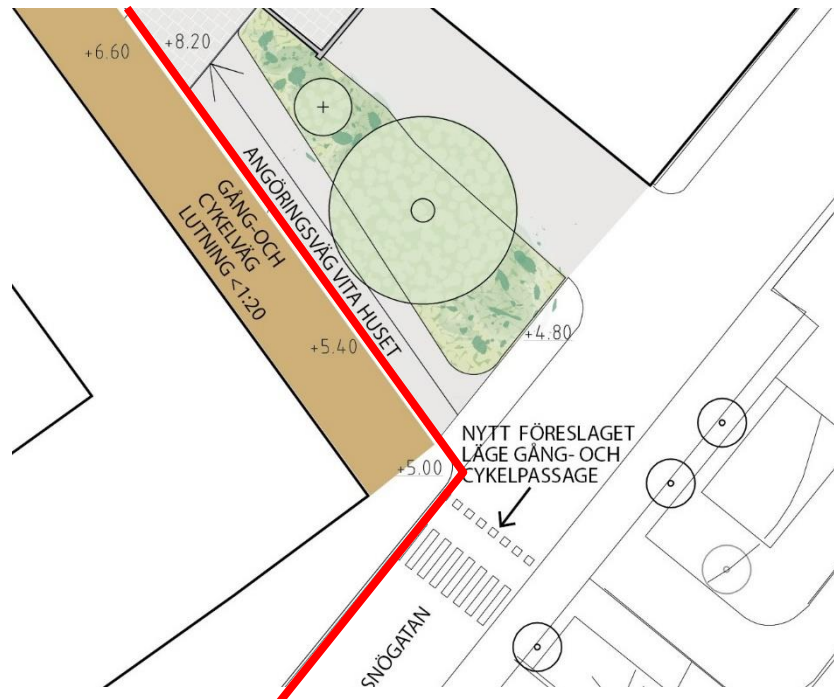
Parken och malmgården med den stora eken synlig till höger i bild (AIX, 2023)

Gator och trafik

Gatunät

Det allmänna gatunätet justeras enbart marginellt i och med projektet. Lokalgatan söder Sommaren 10 kommer att behöva en något större vändplan för att det ska fungera med den nya bebyggelsen. Längs med Alsnögatan försvinner ett fåtal kantstensparkeringar. För att projektet ska kunna genomföras krävs en ny infart för fastigheten Sommaren 11 som idag har en av sina angöringar via det område som i gällande plankarta (DP 910 44) är betecknat som d1. Områdets syfte är dels att skapa en anslutningspunkt till Sommaren 11 samt för allmänheten att

passera området. Ny infart och utformning av denna sker utanför detaljplanen.



Tidigt förslag på lösning för att hantera infart till Sommaren 11. Röd linje markerar planområdesgräns. (Tengbom, 2023)

Biltrafik

Den nya bebyggelsen kommer att förses med ett underjordiskt garage lokaliserat i planområdets östra del med anslutning intill portiken mot Alsnögatan. Garaget är dimensionerat för totalt 16 parkeringsplatser. Av dessa är tolv av platserna avsedda för vårdboendet, två platser för människor med funktionsnedsättning och två platser vikta åt seniorboendet.

Angöring för de nya verksamheterna kommer att ske via Alsnögatan. För vård- och omsorgsboendet kommer anslutning att ske via den tydligt markerade och indragna entrén en bit ned på Alsnögatan. För förskolan och den sydliga centrumverksamheten kommer det att ske via fasad i sydöst. För centrumverksamheten i väst ska angöring ske via Alsnögatans västra del.

Tillkommande fordonsrörelser för ny bebyggelse bedöms bli strax under 40 rörelser per dag.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets nordöstra del ska det finnas gång- och cykelbana. Den norra delen ligger kvar i befintligt läge medan den södra delen kommer att behöva flyttas för att göra utrymme för de nya byggnaderna. Cykelbanan är del av den regionala cykelplanen. Inom projektet tillskapas det cirka 30 cykelparkeringar.

Tillgänglighet

Gång- och cykelbanor som angör området ska utformas så att de följer gällande riktlinjer gällande längsgående- och sidolutning. I ALM2 specificeras att denna är 1 på 20 för allmän plats avseende den längsgående lutningen. För sidolutningen gäller det att den inte får vara större än 1 på 50.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet kopplas på till det kommunala VA-nätet.

El/Tele

Den nya bebyggelsen ansluts till el- och teleledningar inom området.

Energiförsörjning

Det finns möjlighet för ny bebyggelse att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering eftersträvas att lösas med en sopsugslösning i första hand. Alternativt sker det genom kärltömning. Ett miljörum finns lokaliserat längs Alsnögatan. Söpbil stannar i sådana fall längs Alsnögatan och drar kärll till söpbilen.

Räddningstjänst

Vid brand kommer den nya bebyggelsen att kunna utrymmas via egna brandsäkra trapphus. Malmgården blir en egen brandcell och utrymning från denna byggnad sker via befintliga entréer och genom den nya länken. Uppställning av brandförsvarets fordon kan göras utmed omkringliggande gator. Avstånd till grannfastigheter är tillräckligt stort för att inga extra brandåtgärder kommer behöva vidtas. Utrymning från kontorsfastigheten Sommaren 11 påverkas inte av den nya bebyggelsen på fastigheten Sommaren 10.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken. Enligt Storstockholms brandförsvaret finns det inga specifika riskkällor som kan bedöms kunna medföra förhöjda risknivåer. Stadsutvecklingsenheten på den kulturstrategiska staben anser

inte heller att föreslagen detaljplan skulle innebära en så pass betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras ur kulturmiljösynpunkt men anför att deras bedömning är att planen inte samspelar med kulturmiljön och att förslaget därför bör avstyrkas med hänvisning till PBL 2 kap 6 §.

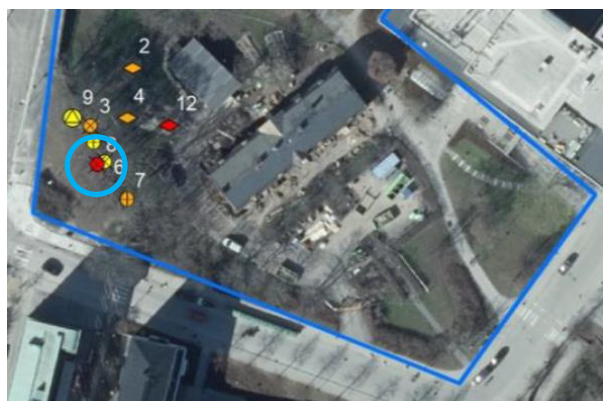
Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planområdet består av både parkmark och befintlig bebyggelse. Idag uppvisar området påtagligt naturvärde. Planförslaget innebär delvis att parkmark tas i anspråk för bebyggelse, men även att kvartersmark övergår till allmän parkmark. Delar av den kvartersmark som övergår till parkmark upplevs idag som att den skulle vara allmän.

I samband med genomförandet av detaljplanen kommer ett antal träd att behöva tas ned. Av dessa är ett av träden särskilt skyddsvärt, en äldre skogsalm. Trädet kan komma att tas ned tidigare då det drabbats av almsjuka. Ett av träden är skyddsvärt och resterande klassas som värdefulla. Träden som står i själva muren, står idag instabilt och det kan föreligga rasrisk vilket gör att de kan behöva tas ned tidigare än genomförandet av detaljplanen för att inte äventyra människors hälsa och säkerhet.



Karteringen av värdefulla träd enligt NVI. Träd markerat med blått är det skyddsvärda träd som behöver tas ned. (Ekologigruppen, 2023)

Miljö kvalitetsnormer för vatten

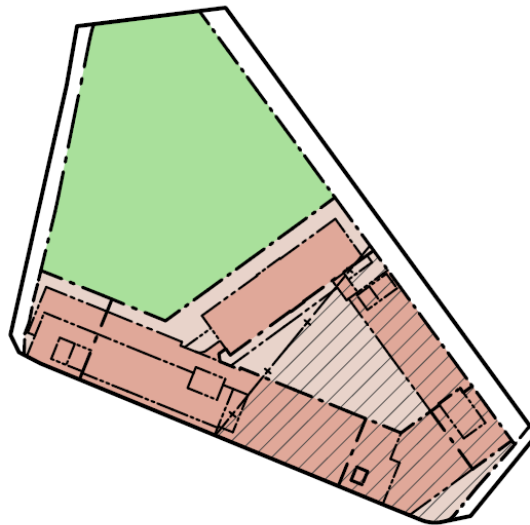
Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet upphävs för delar av detaljplanen i enlighet med figur nedan. Strandskyddet i Sverige har som övergripande mål att bevara och trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt att upprätthålla en gynnsam livsmiljö både på land och i vatten för både växt- och djurlivet.

Ett upphävande av strandskyddet måste vara motiverat utifrån ett eller flera av de särskilda skäl som finns angivna i Miljöbalken kap 7 § 18c. För Sommaren 10 är utgångspunkten att planförslaget utgör ett angeläget allmänt intresse.



Strandskyddet upphävs inom skrafferad yta av detaljplanen (SBK, 2023)

Planförslaget skapar en stadsutveckling med långsiktiga fördelar för samhället. Ytan där strandskyddet avses upphävas är avskild från området närmast strandlinjen genom befintlig väg och har därmed inte samma betydelse för strandskyddets syfte att bereda allmänhetens tillträde till strandlinjen. Området närmast strandlinjen är planlagt som allmän plats lokalgata samt park mellan det aktuella området och strandlinjen. Eftersom kajen och gatan är hårdgjorda innebär det att strandskyddets syfte gällande att upprätthålla en gynnsam livsmiljö på land för både växt- och djurlivet också tappar delar av sin betydelse då den ekologiska kontakten mellan vatten och grönyta redan är reducerad.

Den alternativutredning om strandskydd som tagits fram stärker planförslagets möjlighet att skapa ett samnyttjande mellan malmgården och vård- och omsorgsboendet vilket genererar unika och platsspecifika förutsättningar på platsen. Planområdet har också en fördelaktig lokalisering ur ett äldreperspektiv i jämförelse med alternativa områden som studerats. Utredningen visar att de kombinerade mervärden som planen skapar inte kan förverkligas på annan plats och att det således saknas andra rimliga alternativ.

Landskapsbild/ stadsbild

Planförslaget innebär att karaktären av planområdet kommer att förändras. Idag möter flera olika byggnadstypologier varandra i det här området. Den stora förändringen föranleds av den nya bebyggelsen i kvarteret Persikan. Runt malmgården är det idag öppna ytor och grönska som omgärdar malmgården med parkkaraktär. I norr står en större ek som bevaras och ska ingå i den nya allmänna parken. Alsnögatan är idag kantad av grönska och kommer att ersättas av ett hus som förläggs i gatuliv. Från kajen kommer sikten mot malmgården att försämrats, men på grund av den planerade portiken säkerställs att det skapas en siktlinje mellan de två. Bebyggelsen blir generellt låg och bedöms inte påverka Stockholms siluett mer än från det direkta närområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget föreslår att omsluta och integrera Hovings malmgård i ett vård- och omsorgsboende med möjlighet till seniorboende och förskola, med syfte att säkerställa daglig användning och skydda dess kulturvärden. Den samlade bedömningen gjord i den framtagna konsekvensanalysen pekar på att detta kan genomföras utan påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Emellertid kommer flera av riksintresseuttrycken, däribland kontakten med vattnet och fronten mot vattenrummet, att påverkas negativt

Överlag är kvarterets konsekvenser av komplex karaktär att bedöma. Valet att i huvudsak undanta trädgården från ny bebyggelse gör att kulturvärdet i denna del, där de historiska sambanden är intakta, har goda förutsättningar att bibehållas. Från kulturmiljösynpunkt bedöms det sammantaget vara rätt val att lägga den nya bebyggelsen längs Alsnögatan i jämförelse med att bebygga trädgården.

Den täta grupperingen av bebyggelse på gårdsplanen framför malmgården innebär att den till stora delar blir avskuren från det offentliga rummet vilket innebär långtgående negativa

konsekvenser för malmgården i sin nuvarande kontext. Huvudfasaden förlorar i synlighet och anläggningens monumentalitet och karaktären av malmgård försvagas. Sammantaget bedöms kvarteret - såsom det är beskaffat efter rivningarna och omvandlingen av miljön på 1970-talet - förvanskas vid ett realiserande planförslag.

För själva malmgårdsbyggnaden bedöms konsekvenserna bli små till måttligt negativa. I planförslaget integreras malmgården i vårdboendet såväl funktionellt som fysiskt via en länkbyggnad som ansluts till den sydvästra gaveln. Länken bidrar till de negativa konsekvenserna som vårdboendets gruppering av byggnader bedöms ge upphov till men ingreppen i byggnaden är begränsade. Föreslagen användning och anpassning av byggnaden bedöms tack vare samma länk vara lämplig och kunna ske varsamt. Länken löser krav på tillgänglighet och brandutrymning som annars skulle kräva omfattande åtgärder inne i byggnaden. Den gavel där länken skapas har dessutom tidigare varit motbyggd med diverse industrilokaler.

Slutsatsen är att planförslaget kommer att påverka kulturmiljön, med vissa negativa konsekvenser, men även möjlighet till varsam upprustning av malmgården samt utveckling och tillgängliggörande av trädgården som allmän park.

Kulturresevat

Miljöbalken 1998:808 trädde i kraft 1 januari 1999. I den finns begreppet Kulturresevat listat under 7 kap 9§. Där statueras tillsammans med hänvisningen till 4-6§§ att sådana områden får inrättas av kommun eller Länsstyrelse genom särskilt beslut. Riksantikvarieämbetet har ansvar för tillsynsvägledning och samordning av arbetet med kulturresevat i landet. Detta innebär bland annat ansvar för att samordna, vägleda, följa upp och utvärdera samt informera om arbetet med Sveriges kulturresevat. Riksantikvarieämbetet håller därmed även förteckning över Sveriges alla kulturresevat. Det finns sammanlagt 47 kulturresevat i Sverige, varav 36 har beslutats av länsstyrelser och 11 av kommuner.

I Stockholms stad finns enbart ett sådant kulturresevat, Igelbäcken som även är ett naturresevat. Det finns ett område som beslutats om av Stockholms län vilket är Brottö skärgårdsjordbruk.

Hovings malmgård gavs när den planlades senast användningsbestämmelsen Q - Kulturresevat. Denna beteckning är inte samma typ av kulturresevat som avses i MB 7 kap 9 §, utan enbart ett starkare skydd för den kulturhistoriskt viktiga

miljön. Q-användningen medför inte i sig något formellt rivningsförbud men rivning torde i allmänhet vägras med stöd av PBL 8 kap 16 §. I detaljplanen från 1995 anges utöver användningsbestämmelsen Q att byggnaden även har en beteckning q2 som gäller. Bestämmelsen q2 säger att:

”Byggnaden får inte rivs ej heller sin exteriör förändras/förvanskas. Åtgärder får inte vidtagas som medför ändring av ursprunglig stomme eller ändring av äldre planlösning och äldre fast inredning. Byggnaden ska underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras med traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.”

Bebyggelsens skydd genom planbestämmelser ersätts med nya bestämmelser i denna plan. Några konsekvenser av att ändra benämning på ett område betecknat med kulturresevat i en äldre detaljplan bedöms således inte föreligga.

Störningar och risker

Förorenad mark

Markundersökningen har påvisat att föroreningshalter ligger över riktvärden för känslig markanvändning inom flera delar av planområdet. Inför ombyggnationen av Sommaren 10 ska de storstadspecifika riktvärdena tillämpas vid marksanering och användas som mätbara åtgärds mål.

Sanering bedöms behöva ske av all yttlig jord över hela fastigheten. Inom delar av fastigheten kan det krävas djupare schakter för att uppnå åtgärds målet. Detta kan innebära en intressekonflikt med naturmiljön då schakt i trädrotzoner kan orsaka allvarlig skada på träden, samt trädrötter omöjliggöra sanering av underliggande jord.

Buller

Ljudnivån på fasaden av bostadshuset inom planområdet beräknas vara högst 65 decibel (dBA), vilket uppfyller gällande krav på ljudnivå utanför bostäder på högst 35 kvadratmeter.

Hela innergården uppfyller bullerkrav för förskolegård och uteplats för bostäderna. Bullerskyddad uteplats kan också anordnas på en takterrass med åtgärder i form av bullerskärmar.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget uppfylla rådande myndighetskrav, förutsatt att små lägenheter byggs och att bullerskydd uppförs för att säkerställa en god ljudmiljö på innergården.

Översvämningsrisker

Vid en klimatfaktor på 1,25 och med hänsyn till alla avrinningskoefficienter blir flödet vid 100-årsregn cirka 210 liter per sekund för kvartersmark och 240 liter per sekund för allmänna platser.

Den befintliga lågpunkten inom området kommer delvis att bebyggas men befintliga och framtida flödesvägar överlappar fortfarande med varandra. Vid mycket kraftiga regn rinner vattnet genom portiken och längs muren ner mot Hammarby sjö. En känslig passage för flödet blir mellan malmgården och den bebyggelse som skapas utmed Alsnögatan. Denna passage är som smalast två meter bred, och det krävs skydd och ränna samt en genomtänkt höjdsättning för att vattnet ska kunna passera utan risk för skador. Det är viktigt att undvika att placera källarnedgångar vid denna passage och att utforma fasaderna så att passagen blir stark. Det mesta av tillrinningen kommer från parkmark, där vattnet kommer att infiltrera och fördröjas på grund av friktion i gräset, vilket resulterar i relativt låga flöden.

På innergården bildas ett lågt stråk där vatten kan fyllas upp innan det fortsätter söderut för att ge en bättre hantering av dagvatten.

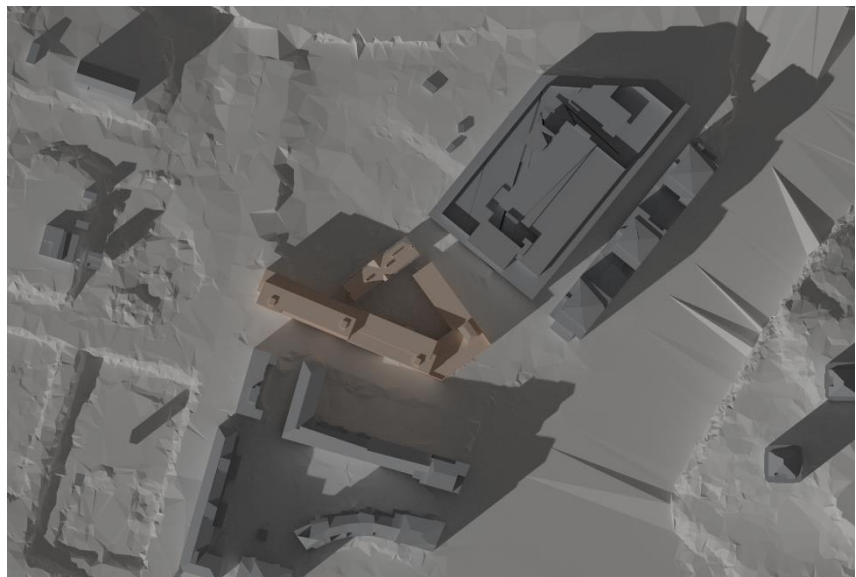


Utdrag ur dagvattenutredning om planerad skyfallshantering (WSP, 2023)

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen kommer att innebära viss tillkommande skugga inom området. Det som framförallt berörs är parken som under vissa delar av året kommer att erfara detta. Även Vita huset

som ligger nordöst om ny bebyggelse kommer att skuggas till viss del under begränsade delar av året. Längst skuggor uppstår runt gryning och skymning. För planförslaget får de tillfällena liten påverkan på omgivningen då gryning och skymning innebär skuggning från främst gavlarna vilket kommer att innebära mindre skuggor. Mitt på dagen innebär planförslaget mer skuggor då det blir långsidorna som ger skugga. Ett av de tillfällen som ger mycket skugga är klockan 15:00 under vårdagjämningen.



Tillkommande skugga under vårdagjämning klockan 15:00 (SBK, 2023)

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att det tillkommer en ny förskola med två avdelningar som gör att det kommer att finnas utrymme för cirka 30 barn. Delar av den nya bebyggelsens innergård kommer att utgöras av förskolegården som kommer att bli cirka 350 kvadratmeter stor. Planförslaget ska även möjliggöra en ny allmän park vilket också är positivt för barn då det ger fler ytor att leka och vistas på. Det är stor vikt att parken saneras på ett sätt så att det inte innebär risker för barns hälsa och säkerhet.

Genomförande

Tidplan

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt följande preliminära tidplan.

- Samråd: november 2023 – januari 2024
- Granskning: november 2024
- Godkännande i SBN: maj 2025
- Antagande i KF: juni 2025

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

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

Exploateringsnämnden, som markägare, ansvarar för avtal och överenskommelser om exploatering och upplåtelse/försäljning av mark. Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Byggaktören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark liksom anslutningar mot allmän platsmark.

Den förorenade marken kommer att behöva saneras för att den ska bli lämplig för bebyggelse. Hur saneringsarbetet ska ske, vem som ska stå för saneringskostnaderna och vem som ska utföra saneringsarbetet utreds vidare i planarbetet. Samma sak gäller för den föreslagna trappan ned i parken som också utreds vidare under planarbetet.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark

Avtal

Stockholms stad har tillsammans med Einar Mattson AB ingått markanvisningsavtal under 2022 om delar av Södermalm 11:23.

Överenskommelse om exploatering ska träffas mellan Stockholms stad och Einar Mattson AB innan detaljplanen antas. I detta avtal regleras marköverlåtelse, kostnadsfördelning samt genomförandet av detaljplanen. I avtalet ska det ingå att Einar Mattson AB avstår rätt till ersättning enligt PBL 14 kap 7 & 10 §§ då Hovings malmgård planläggs med rivningsförbud och ges skyddsbestämmelser.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan DP 910 44 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattas av två fastigheter

- Hela Sommaren 10, ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträttsavtal till Einar Mattson AB
- Del av Södermalm 11:23, ägs av Stockholms stad

Inom DP 910 44 finns ett område betecknat med d1 som ligger inom Sommaren 10. Områdets syfte är dels att ge åtkomst till

Sommaren 11 samt för allmänheten att passera området. Det innebär att Sommaren 11 tappar sin rättighet att angöra sin fastighet via Sommaren 10 och en ny angöringspunkt måste skapas. Detta sker utanför detaljplanen och kommer att behöva ske genom överenskommelse mellan tomträttsavaren till Sommaren 10 och fastighetsägaren till Sommaren 11.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för vård- och seniorboende, förskola och centrumverksamhet inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde, gata och gång- och cykelväg.

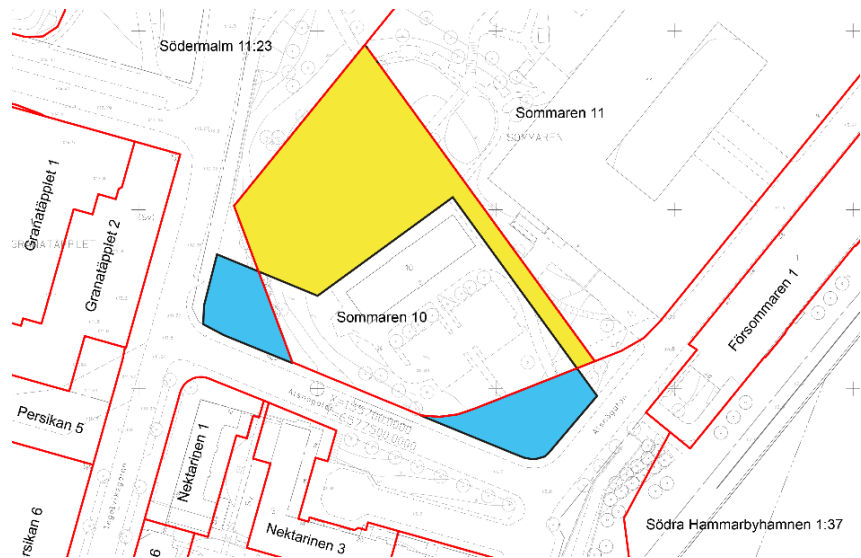
Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (vård- och seniorboende, centrum & förskola) ska utgöra en fastighet, som bildas genom fastighetsreglering. Idag utgör den marken både kvartersmark och allmän platsmark i form av park.

Område utlagt som allmän platsmark (park och gång- och cykelväg) inom befintlig avgränsning av Sommaren 10 föreslås överföras till annan fastighet genom fastighetsreglering. Idag utgör den marken kvartersmark i form av Q.

Figuren nedan illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Gult område föreslås överföras från Sommaren 10 till Södermalm 11:23. Blåa områden överförs från Södermalm 11:23 till Sommaren 10.



Föreslagen fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom området idag och det planeras inte att bildas några nya.

Ledningsrätter

En ledningsrätt finns idag inom det föreslagna planområdet för en anläggning som tillhör SVOA. Ledningen kommer att behöva utredas närmare under kommande delar av planarbetet hur den ska behandlas. Inga planer finns på att bilda nya ledningsrätter.

Servitut

Inga servitut finns inom området idag och det planeras inte att bildas några nya inom ramen för detaljplanen. Det finns en ansökan från fastighetsägaren till Sommaren 11 om att bilda ett servitut på området som är betecknat som d1 i detaljplan DP 910 44, vilket sträcker sig över både Sommaren 10 och Sommaren 11. Område d1 är i förslag till detaljplan planerad att tas bort och ersättas med byggrätt respektive gång- och cykelbana utan angränsningsmöjligheter. Området kommer inom ramen för detaljplanen inte att ersättas.

Ekonomiska frågor

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Vatten och avlopp

Stockholm vatten AB ansvarar för ny förbindelsepunkt och tar ut anslutningsavgift enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Genomförandet och det ekonomiska ansvaret för trappen som ligger på allmän platsmark utreds vidare i planarbetet.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning regleras genom avtal mellan exploateringskontoret och byggaktören.

Fastighetsbildning

Staden ansöker om nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder för allmän plats hos lantmäterimyndigheten. Ansökan om lantmåteriförrättning på de privata fastigheterna görs av byggherrarna. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras genom avtal mellan staden och byggaktören.

El och tele m.m.

Staden ansvarar, tillsammans med de ledningsägande bolagen, för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom allmän platsmark samt inom mark som avses överföras till befintlig tomträttsfastighet, dock endast om flytten inte utgör följdkonsekvenser av ledningsomläggningar inom tomträttsfastigheten. Inom befintlig tomträttsfastighet svarar byggaktören för och bekostar nödvändig ledningsomläggning samt dess följdkonsekvenser utanför fastigheten.

Anslutning av föreslagen bebyggelse till el och tele med mera bekostas av byggaktören. Vid nyetablering av elnätsstation inom planområdet kan frågor om rättigheter och servitut komma att bli aktuella. Fortsatt samordning kommer att ske efter samrådet och inför detaljplanens antagande.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder utreds av staden och byggaktören och regleras i avtal mellan staden och byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Eventuella ytterligare anslutningspunkter, till följd av ändrad användning, ansvarar tomträttsinnehavaren för.

Dagvatten

Dagvatten som alstras inom planområdet ska fördröjas enligt Stockholm stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Framtagen

dagvattenutredning ska ligga till grund för kommande projektering. Byggaktören ansvarar för och bekostar nödvändiga dagvattenlösningar inom kvartersmark.

El/Tele

Möjlighet att ansluta till befintligt el- och telenät finns

Fjärrvärme

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme till området. Det bedöms finnas tillräckligt med kapacitet i nuvarande fjärrvärmenät för att försörja ny bebyggelse.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.