

# ALTERNATIVUTREDNING STRANDSKYDD

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE, SOMMAREN  
10, SÖDERMALM



wsp

2023-09-11

# ALTERNATIVUTREDNING STRANDSKYDD

Vård- och omsorgsboende, Sommaren 10, Södermalm

## KUND

**Einar Mattsson Projekt AB**

## KONSULT

### WSP

Arenavägen 7

121 88 Stockholm

Besök: Smedjegatan 24

Tel: +46 10-722 50 00

WSP Sverige AB

Org nr: 556057-4880

**wsp.com**

### UPPDRAGSNAMN

Alternativutredning Strandskydd, Sommaren 10

### UPPDRAGSNUMMER

10345942

### FÖRFATTARE

Markus Grahn

### DATUM

2023-06-22

## INNEHÅLL

1. Inledning	7
Bakgrund	7
Syfte	7
Disposition	8
2. Behov	8
3. Strandskyddade områden	9
Bestämmelsernas innebörd	9
Särskilda skäl för upphävande	9
Ett angeläget allmänt intresse	10
4. Byggaktörens projektidé	11
5. Detaljplan Sommaren 10	12
Planförslagets syfte	12
Befintlig detaljplan	12
6. Utgångspunkter	13
Kommunala ställningstaganden	13
Översiktsplan Stockholms stad 2018	13
Stockholms byggnadsordning 2020	13
Parkplan på Södermalm 2019	14
Stadsövergripade äldreboendeplan 2021	14
Strategi för äldrevänlig stad 2017	14
Projekt Hammarby Sjöstad	15
Privata initiativ	15
Riksintresse för kulturmiljövården	15
Specifika förutsättningar	16
Vård- och omsorgsboende	16
Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden	16
Omgivning	16
Ytbehov	17
Konvertering av befintliga byggnader	17
7. Geografisk avgränsning och urval	17
Stadens planeringsinriktning	17
Avgränsning av utredningsområde	18
Identifiering av alternativa områden	18
Områden begränsade till yta	19

Konvertering	19
Grönområden och parker	19
Gatuområden	20
Hamnområde	20
Verksamhetsområden	21
Områden med rekreativa värden	21
Planarbete eller exploatering pågår	21
Områden som ingår	21
<b>8. Jämförelsevariabler</b>	<b>23</b>
Planeringsförutsättningar	23
Status i kommunens planeringsinriktning	23
Äldrevänlig miljö	23
Behov av större omvandling och tidsaspekt	24
<b>9. Redovisning av planområde och alternativa områden</b>	<b>24</b>
Planområdet sommaren 10	24
Sommaren 11	27
Gröna gården 1	29
Henriksdalshamnen 1	31
Henriksdalshamnen 2	32
Alternativa områden i jämförelse med Sommaren 10	35
Sommaren 11	35
Gröna gården 1	35
Henriksdalshamnen 1	36
Henriksdalshamnen 2	37
<b>10. Placering och strandskydd</b>	<b>38</b>
Annan placering inom planområdet	38
Inverkan på strandskyddets syften	38
Livsvillkor för djur- och växter	38
Allmänhetens tillgång	39
<b>11. Sammanvägd bedömning</b>	<b>40</b>
Sammanställning alternativa områden	40
Slutsats	41
Källor	42
Bilaga 1	44

# SAMMANFATTNING

## SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Den sammanvägda bedömningen är att planförslaget skapar en tätortsutveckling med långsiktiga fördelar för samhället och utgör ett angeläget allmänt intresse.

Med hänsyn till planförslagets unika och plats-specifika förutsättningar att skapa ett samnyttjande mellan vård- och omsorgsboendet och malmgården samt planområdets fördelar från ett äldre perspektiv visar utredningen att det saknas andra rimliga alternativ.

## URVAL AV ALTERNATIVA OMRÅDEN

Utredningen har avgränsats geografiskt till den östra delen av Södermalm. Den geografiska avgränsningen har bestämts av kommunens övergripande planeringsinriktning om att skapa blandade stadsmiljöer och en jämlik fördelning av stadens kvaliteter. Inom den västra delen av Södermalm återfinns en i jämförelse högre täthet av vård- och omsorgsboenden varvid det föreligger ett behov av att även tillgodose behovet av vård- och omsorgsboenden på den östra sidan. Avgränsningen till Södermalm har vidare grundats på att de utvalda alternativen kan begränsas inom del av kommunen, (MÖD P 8096-19).

Områden som uteslutits ur utredningen är områden som till sin yta inte rymmer minst 1 200 kvadratmeter fotavtryck, områden med befintliga byggnader som förutsätter en konvertering, grönområden och parker, gatuområden, hamnområden och industriområden, områden med rekreativa värden samt områden där planarbete eller exploatering pågår.

## SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Specifika förutsättningar som gäller för vård- och omsorgsboende har givits stor vikt vid bedömning av tänkbara alternativa platser. Områdenas förutsättningar att tillgodose rättligt uppställda krav i fråga om vård- och omsorgsboenden, dess omgivning samt dess yta har i enlighet med detta utgjort centrala delar i jämförelsen. Av betydelse för en väldimensionerad yta är utöver yteffektivitet och anpassning för den vård som bedrivs, möjligheten att kunna tillskapa en utemiljö som är trygg och tillgänglig för de

boende. Äldre har i större utsträckning begränsade möjligheter att vistas mer än i den absoluta närheten till boendet, varför en lugn gårdsmiljö, möjlighet till både sol, skugga, goda promenadmöjligheter samt växter och planteringar som ger upplevelser för alla sinnen, är mycket betydelsefulla.

## JÄMFÖRELSE MED ALTERNATIVA OMRÅDEN

En central del i föreslagen detaljplan är inkludering och samnyttjande av Hovings malmgård. Att på motsvarande sätt åstadkomma ett nyttjande av en befintlig byggnad tillsammans med ett planerat vård- och omsorgsboende står sig unikt och är svåruppnåeligt på annan plats.

Genom att trädgården i områdets norra del undantas från bebyggelse kan de historiska sambanden, som i denna del är intakta, bevaras och sättas i ett nytt sammanhang. Vidare får trädgården en ny betydelse som allmän park.

I jämförelse ligger samtliga alternativa områden närmare en trafikerad väg och är mer bullerutsatta. I fråga om gröna värden är två av de jämförda alternativen av betydelse för upprätthållande av sammanhängande grönsstruktur.

De övriga två områdena har inga särskilda natur- eller kulturhistoriska värden, men dessa ingår i ett större planeringssammanhang vilket påverkar tidsramen för planprocessen.

Jämförda områden skulle kunna rymma en utbyggnad med fotavtryck på 1200 kvadratmeter dock med begränsade möjligheter att rymma samma antal vård- och omsorgsplatser likt planförslaget, som tillsammans med malmgården, möjliggör ett fotavtryck om 2652 kvadratmeter. Planområdets kulturhistoriska värden bedöms inte påtagligt skadas. De kombinerade mervärden som planen iscensätter kan inte förverkligas på annan plats. Jämförelsen mellan planförslaget och övriga områden avseende äldrevänlighet utifrån *Närmiljö och Service, Stadsrum, Grönområden* och *Mobilitet och promenadvänlighet* klarlägger att planförslagets område särskiljer sig och lämpar sig bäst avseende denna aspekt.

## **ANNAN PLACERING INOM PLANOMRÅDET**

Flera förslag till placering av tillkommande volymer inom planområdet har studerats under planarbetet. Att inte bebygga den norra delen är från kulturhistorisk synpunkt ett välmotiverat val. Trädgårdens utsträckning är i stort densamma som den haft i århundranden vilket innebär att denna sida är särskilt relevant att värna. Den befintliga eken inom trädgården har både ur kultur- och naturvärdessynpunkt betydande värden. Malmgårdens entrésida har i högre grad förändrats genom åren med anledning av rivning av byggnader samt uppförande av planering för att rama in en parkeringsplats. Närheten till Vita huset samt slänter mot Alsnögatan bidrar till att denna sida är mindre känslig för ny bebyggelse.

## **INVERKAN PÅ STRANDSKYDDETS SYFTEN**

### **Livsvillkor för djur- och växter**

Naturvärdena inom området är framför allt knutet till området äldre ädellövträd som finns i

planområdets norra del. Den befintliga eken, almarna och äppelträden är av vikt för den biologiska mångfalden i området. Vidare utgör denna del en potentiell häckningsmiljö för flera arter av småfåglar. Anpassningar av ny bebyggelse har gjorts för att undvika intrång i områdets mest känsliga naturmiljö.

### **Allmänhetens tillgång**

Området södra del kommer att privatiseras genom att den bebyggs. Genom historien har denna del inte varit tillgänglig för allmänheten men har sedan 1970-talet kunnat beträdas. Den norra delen av området där trädgården ligger kommer att tillgängliggöras för allmänheten genom väldefinierade gaturum och platser tillskapas. Idag är planområdet till viss grad avskilt från strandlinjen genom befintligt gatuområde. Befintlig detaljplan säkerställer allmän gång- och cykeltrafik. Efter detaljplanens genomförande kvarstår allmänhetens tillträde till strandlinjen.

# 1. INLEDNING

## BAKGRUND

Stockholms stad har som mål att bli en äldrevänlig stad – en stad för alla. Sammanfattningsvis kan det beskrivas som en tillgänglig och inkluderande stad med en miljö som främjar ett aktivt liv genom hela livet, där såväl fysiska som sociala faktorer i omgivningen spelar in.

Den framtida prognosen visar på ett stort behov av nya platser för vård- och omsorg inom Stockholms stad. Enligt stadens övergripande äldreboendeplan kommer det att behövas 1240 nya platser i innerstan till 2040. Det största behovet förutses vara på Södermalm. I enlighet med kommunens stadsövergripande äldreboendeplan är målsättningen att 50 procent ska utgöras av kommunala platser och 50 procent i privat regi för att kunna möta det ökade behovet.

Att finna lämpliga platser för nya vård- och omsorgsboenden på Södermalm är komplext. Stadsdelen har en tät bebyggelsestruktur och ett underskott av parker och grönområden, samtidigt som det område som planeras för vård- och omsorg ska möjliggöra goda boendemiljöer för äldre utifrån ett äldreperspektiv och uppfylla de krav som reglerar utformning och byggnation av vård- och omsorgsboenden.

Ett område som står inför detaljplanläggning av ett vård- och omsorgsboende är fastigheten Sommaren 10 på östra Södermalm. På fastigheten ligger Hovings malmgård med tillhörande parkmiljö. Under en lång tid var området navet i en dynamiskt föränderlig industrimiljö men platsen och malmgården har förlorat sin kontext sedan industrin avvecklades i mitten på 1970-talet. Malmgården fick efter avvecklingen stå kvar och har länge stått tom och oanvänd, vilket medfört att byggnaden är i behov av omfattande renoveringar. Fastigheten är privatägd och den nuvarande ägaren, Einar Mattsson, har som avsikt av att rusta upp malmgården och ge den ett nytt sammanhang, betydelse och funktion genom ett samnyttjande med vård- och omsorgsboendet.

Fastigheten Sommaren 10 ligger i anslutning till Danvikskanalen och omfattas delvis av strandskydd. När utbyggnad planeras inom strandskyddat område ska särskild hänsyn tas till allmänhetens tillgänglighet samt djur- och växtlivet i området. En kommun kan i samband med detaljplanläggning upphäva strandskyddet om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap 18 c § miljöbalken (MB 1998:808). I prövningen ska en avvägning mellan olika motstående intressen göras.

För att genomföra planförslaget för Sommaren 10 behöver ett upphävande av strandskyddet komma till stånd, varvid det krävs att det föreligger särskilda skäl. Utgångspunkten för ett upphävande för detaljplanen på Sommaren 10 är att planförslaget utgör ett angeläget allmänt intresse.

I syfte att utreda om det finns alternativa områden utanför strandskyddat område som kan möjliggöra syftet med detaljplanen har en särskild alternativutredning arbetats fram.

## SYFTE

Utredningens syfte är,

för det första, att identifiera och redovisa det angelägna allmänintresse som planen avser att tillgodose genom ökat tillskott av platser för vård- och omsorg,

för det andra, att med utgångspunkt i planens platsspecifika förutsättningar och kommunens viljeriktning i vägledande dokument utreda om det finns lämpliga alternativa områden som på motsvarande sätt kan tillgodose det angelägna samhällsintresset och de platsspecifika egenskaperna som detaljplanen utgör och iscensätter.



I enlighet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 18 c § p. 5 miljöbalken utreds om det utifrån det angelägna allmänintresset och detaljplanens syfte och mål finns andra tänkbara platser som är rimliga och som inom en rimlig tidsram möjliggör planen.

## DISPOSITION

Utredningen består av 11 kapitel. Inledningsvis sammanfattas utredningen. I det första kapitlet beskrivs bakgrund och syfte med utredningen. I det andra kapitlet beskrivs föreliggande behov. Det tredje kapitlet berör strandskyddets syften och gällande praxis. I utredningens fjärde kapitel beskrivs byggaktörens projektidé som ligger till grund för detaljplanen. I det femte kapitlet beskrivs planförslagets syfte och samt den nu gällande detaljplanen. I kapitel sju beskrivs utgångspunkter för jämförelsen så som kommunala ställningstaganden och vilka specifika förutsättningar som gäller vid planering av vård- och omsorgsboende. I det sjätte kapitlet beskrivs den geografiska avgränsningen, hur alternativa områden har identifierats, vilka områden som utesluts och varför samt vilka områden som ingår. I kapitel åtta redovisas vilka variabler som legat till grund för jämförelsen mellan områden. I nionde kapitlet redovisas planområdet och de alternativa områdena. I det tionde kapitlet redovisas varför bebyggelsen placeras som den gjorts samt vilken inverkan som sker på strandskyddets syften. Avslutningsvis följer en sammanvägd bedömning.

## 2. BEHOV

Enligt Stockholms stad Stadsövergripande äldreboendeplan kommer behovet av platser för vård- och omsorg fram till år 2040 att öka med 2600 personer totalt i staden jämfört med år 2022. Behovet bedöms som störst i innerstaden (Kungsholmen, Norrmalm, Östermalm och Södermalm) varvid det är i stadens intresse att hitta lämpliga platser för uppförande av nya för vård- och omsorgsboenden fördelat över hela innerstaden.

	2020	2022	2025	2030	2040
<b>Staden totalt*</b>	<b>4 870**</b>	<b>5 450</b>	<b>5 670</b>	<b>6 350</b>	<b>8 050</b>
Västerort	1 099	1 230	1 250	1 380	1 730
Innerstaden	1 933	2 210	2 360	2 720	3 450
Västra söderort	734	820	850	950	1 220
Östra söderort	1 093	1 180	1 190	1 280	1 640

Figur 1. Omsorgstagare vård- och omsorgsboende i Stockholms stad 2020 – 2040. (Stadsövergripande äldreboendeplan)



Sett till antal platser visar den framtida prognosen att behovet inom innerstaden är som störst på Södermalm. Från år 2022 till år 2040 kommer behovet öka med 420 platser.

Stadsdelsnämnd	2020	2022	2025	2030	2040	Förändring % 2020-2040
Kungsholmen	372	430	460	530	660	+77%
Norrmalm	353	400	430	490	650	+84%
Östermalm	524	610	640	720	940	+79%
Södermalm	666	770	830	980	1 190	+79%
<b>Innerstaden - totalt</b>	<b>1 933</b>	<b>2 210</b>	<b>2 360</b>	<b>2 720</b>	<b>3 450</b>	<b>+78%</b>

Figur 2. Prognos vård- och omsorgsboende i Innerstaden 2020 – 2040 (Stadsövergripande äldreboendeplan)

Normalt krävs en framförhållning om minst sju år för att klara detaljplanearbete, projektering och byggande, vilket måste beaktas i planeringen<sup>1</sup>. Tidsaspekten är således av betydelse för att klara det ökade behovet fram till år 2030 och år 2040.

Inriktningen vid projektering av nya vård- och omsorgsboenden är att utvalda tomter ska vara lämpliga ur ett äldreperspektiv, ha god tillgänglighet samt ligga i anslutning till kommunikationer och service. Vid val av lokalisering av nya vård- och omsorgsboenden föreslår äldreboendeplaneringen följande i prioriteringsordning:

1. Tomtens förutsättningar att bygga kostnadseffektivt/rationellt.
2. Behov av nya kommunala platser ur ett regionplaneringsperspektiv.
3. Behov av nya kommunala platser ur ett stadsdelsnämndsområdesperspektiv

## 3. STRANDSKYDDADE OMRÅDEN

### BESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD

Vid alla kuster, sjöar och vattendrag i Sverige gäller strandskyddet som regleras i miljöbalken (MB). Syftet med skyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växter (7 kap. 13 § MB). Normalt gäller skyddet land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen, men kan i enskilda fall utökas upp till 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften (7 kap. 14 § MB). Inom ett område som omfattas av strandskydd får inga nya byggnader, anläggningar och anordningar uppföras. Det är inte heller tillåtet att ändra användning för befintliga byggnader eller vidta åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § MB).

### SÄRSKILDA SKÄL FÖR UPPHÄVANDE

I en detaljplan kan kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen PBL). Vid prövning av upphävande eller dispens

<sup>1</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 40.

från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet kan vara ifall området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 § MB).

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 § MB).

## ETT ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE

Vad avser möjligheten att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18 c § punkt 5 är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. Andra åtgärder kan exempelvis vara olika typer av infrastrukturanläggningar, transformatorstationer, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluftsliv, naturvårds-, miljöintressen eller kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet<sup>2</sup>.

För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället<sup>3</sup>. Vidare krävs att intresset inte kan tillgodoses utanför området, om åtgärden kan lokaliseras utanför området ska den lokaliseringen väljas i stället<sup>4</sup>.

För att kunna upphäva strandskyddet för en exploatering som är ett angeläget intresse måste det även finnas stöd för att intresset inte kan tillgodoses utanför området. Det ska i linje med detta därför kunna visas att det saknas möjligheter att uppnå syftet med planen genom att bygga bostäder utanför strandskyddat område (MÖD P4676-17).

I en kommun är det samtidigt nästan alltid möjligt att hitta en plats där det skulle vara möjligt att bygga utanför strandskyddat område. Därför kan det vara tillräckligt att visa att en annan lokalisering är orimlig att tillgodose det angelägna allmänna intresset<sup>5</sup>.

Vad gäller avgränsningen för att utreda andra möjliga lokaliseringar att tillgodose det angelägna allmänna intresset kan utredningen inte omfatta en hel kommun. Exakt hur avgränsningen ska ske kan inte bestämmas generellt utan måste bero på omständigheterna i det enskilda fallet. Men med hänsyn

<sup>2</sup> Naturvårdsverket, Boverket. 2012. Handbok 2009:4: Strandskydd – en vägledning för planering och prövning. Sida 55.

<sup>3</sup> Prop. 2008/09:119. Sida 106.

<sup>4</sup> Prop. 2008/09:119. Sida 106.

<sup>5</sup> Prop. 2008/09:119. Sida 54.

till att planering av mark är en kommunal angelägenhet kan en omständighet av betydelse i många fall vara vilken användning av marken som kommunen har avsett eller uttryckt i andra styrande eller vägledande dokument (MÖD P8096-19).

Att kunna samnyttja verksamheter och tillgodogöra samordningsfördelar på ett sätt som kommunen anfört har relevans för möjligheten att upphäva strandskyddet. Om en funktion redan är uppförd och den nya verksamheten som ska samnyttjas behöver ligga i anslutning för att möjliggöra samordningsfördelar kan det innebära att planförslaget inte är möjligt utanför strandskyddat område (MÖD P1816-18).

## 4. BYGGAKTÖRENS PROJEKTIDÉ

Genom byggaktörens projektidé kompletteras stadens behov av vård- och omsorgsplatser med 80 vård- och cirka 15 trygghetsboenden. Hovings malmgård får en central roll och återgår till att vara en plats för samhällsviktiga funktioner genom att en ny årsring tillförs. Området ger en äldrevänlig miljö där äldre och deras besökare kan nyttja hamnområdets kaj och omgivning samt malmgårdens norra park.

Projektet möjliggör samnyttjande, tillgänglighetsanpassning och kommunikation mellan malmgården och de nya byggnaderna. Malmgården renoveras varsamt och med omsorg om de kulturhistoriska värdena. Ett nytt sätt att nyttja de kulturhistoriska miljöerna för samvaro och möten tillförs. Genom ny förbindelse till nya byggnaders transportfunktioner tillförs inga nya hissar och trappor på malmgården. En ny trappa från området mellan kv. Persikan och före detta elverket knyter samman parken norr om malmgården vilket skapar en mötesplats för hela området.

### Volym och skala

Den nya bebyggelsen delas upp i fyra volymer, där varje volym har sin egen unika gestaltning. Den högsta byggnaden möter upp stadens "mellanskala" vid korsningen mellan Alsnögatan och Tegelviksgatan, medan nästa byggnad trappas ned mot kajen. Byggnaden vid vattnet innehåller en bred portik och flygelbyggnaden mot Vita huset kompletterar malmgårdens skala.

### Stadsrum

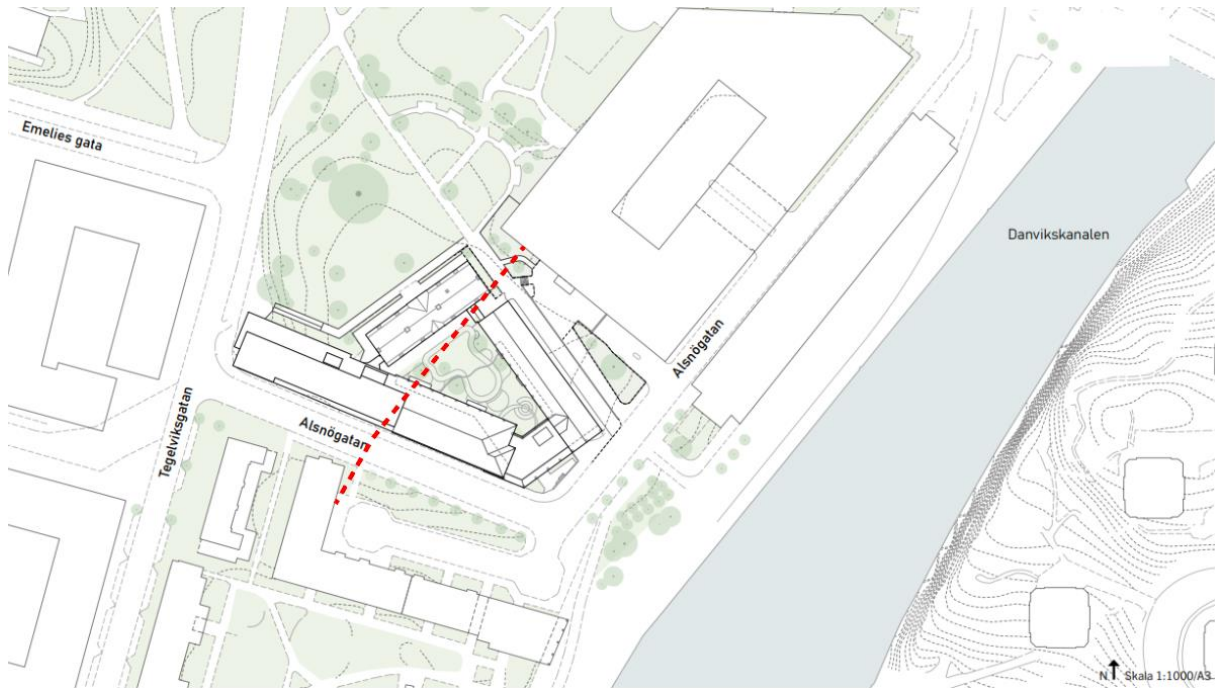
De nya byggnaderna runt malmgården utformas för att passa in i området och bildar olika stadsrum beroende på vilken sida de vetter mot. Byggnaden mot Alsnögatan byggs på en vägslutning och överbryggar slänten längs Alsnögatan för att anpassas till stadens mellanskala. En ny nodpunkt skapas i hörnet mot Tegelviksgatan med en kommersiell lokal i bottenvåningen och det finns möjlighet till en mindre kommersiell lokal mellan Alsnögatan och portikbyggnaden som uppförs mot vattnet. En flygelbyggnad närmast Vita huset bryter ned skalan på den stora solitären och mellan de två byggnaderna skapas ett tryggt parkstråk som öppnar sig mot vattnet. Mot norr möter malmgårdens fasad staden med trädgården i förgrunden.

### Trädgården

Trädgården som är kopplad till malmgården från 1700-talet förblir orörd och tillgänglig som en öppen och offentlig stadspark. Den stora eken i trädgården vittnar om att platsen inte har varit bebyggd på århundraden vilket föranleder att denna del lämnas orörd. Lokalen mot Tegelviksgatan får en terrass i anslutning till sin entré som blickar ut över parken och en ny trappa skapas för att fler tillgängliga göra trädgården för allmänheten<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Projektpresentation, Kv. Sommaren 10. 2023.



Figur 3. Situationsplan. Rödsträckt linje är ungefärlig gräns för strandskyddet.

## 5. DETALJPLAN SOMMAREN 10

### PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett nytt äldreanpassat vård- och omsorgsboende och en förskola. Planen kan bidra med cirka 80 vård- och 15 trygghetsboenden samt cirka 30 platser för förskoleverksamhet.

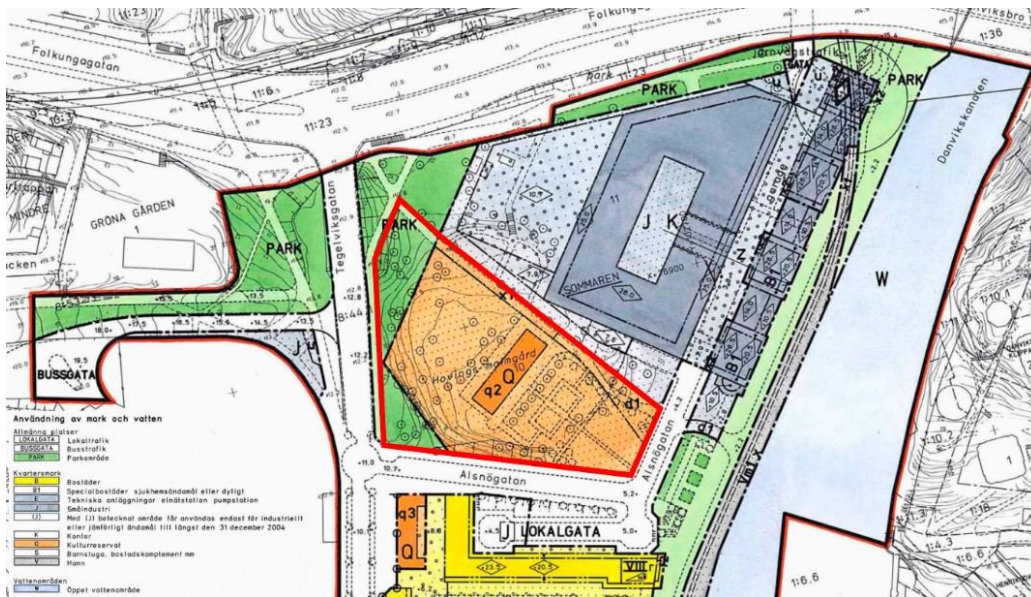
I syfte att tillvarata närheten till promenadstråk och fastighetens norra trädgård möjliggör planen ett vård- och omsorgsboende och en förskola som lämpar sig för äldres- och barns behov. Detaljplanen syftar även till att ge malmgården en central funktion som möjliggör ett samnyttjande där byggnadens storlek och de kulturhistoriska värdena tillför väsentliga kvaliteter till vård- och omsorgsboendet.

Planförslaget följer stadens planeringsinriktning med en blandad stadsmiljö som gynnar stadsliv och lokal sammanhållning. Planens volym och täthet bidrar till stadens behov av vård- och omsorgsplatser i en jämställd, trygg och levande omgivning. (byggaktörens tolkning av planförslagets syfte)

### BEFINTLIG DETALJPLAN

För den aktuella fastigheten gäller DP 910 44, Detaljplan för del av kv Mandeln mm (del av Hammarby Sjöstad) inom stadsdelen Södermalm och Södra Hammarbyhamnen i Stockholm, laga kraft 17 augusti 1996. Hovings malmgård har användningsbestämmelse kulturresevat (Q).





Figur 4. Gällande detaljplan. Ungefärligt planområde markerat med röd linje.

## 6. UTGÅNGSPUNKTER

### KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

#### Översiktsplan Stockholms stad 2018

Översiktsplanen för Stockholm antogs av kommunfullmäktige i februari 2018. Genom översiktsplanen talar staden om hur bebyggelse och mark- och vattenanvändning kan utvecklas på lång sikt. Stockholm ska vara en klimatsmart, växande stad med sammanhållande stadsmiljöer där det byggda och det gröna samspelar. Det ska vara en stad för alla. En av översiktsplanens fyra utbyggnadsstrategier gör gällande att eftersom hela Stockholm växer behöver stadens alla delar utvecklas med värdeskapande kompletteringar för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna nås<sup>7</sup>.

Stockholms översiktsplan betonar att staden ska växa som en tät, sammanhållen, klimatsmart och tålig stad – där bebyggelse och grönstruktur samspelar och ger förutsättningar för goda livsmiljöer. Stadens alla delar ska erbjuda väl gestaltade och trygga offentliga miljöer som inbjuder till delaktighet och engagemang. När staden växer ska unika karaktärsdrag och kvaliteter i hela staden utvecklas och kompletteras med stöd av kunskap om natur- och kulturvärden. I allt stadsbyggande ska läget i staden beaktas med utgångspunkt från befintlig bebyggelse, topografi, utblickar, det gröna och vattnet. Offentliga rum ska planeras för att vara attraktiva och bjuda in fler människor att delta i ett aktivt stadsliv. Stadens rum ska också vara flexibla för att fungera under olika årstider, över dygnet samt för vardagsliv och vid evenemang. Byggnaders och platsers arkitektoniska idé ska kunna beskrivas och förklaras<sup>8</sup>.

Stadsutveckling ska prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnads mål samt uppfylla kriterierna i någon av utbyggnadsstrategins fyra delar.

#### Stockholms byggnadsordning 2020

Stockholms byggnadsordning är ett kunskapsunderlag som bidrar till att stärka helhetsbilden av Stockholms stadslandskap och stadsbyggnads karaktärer. Den skapar en grund för att kunna bygga

<sup>7</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 35.

<sup>8</sup> Stockholms byggnadsordning. 2020. Sida 12.

staden tätare och utveckla nya stadskvaliteter, samtidigt som befintliga värden tillvaratas. Byggnadsordningen ger stöd vid avvägningar mellan olika intressen genom att lyfta fram samtida behov, kulturvärden och stadens karaktärsdrag, i bebyggelse och landskap<sup>9</sup>.

I den täta blandstaden är det av vikt att utveckla stadsmiljöer med utgångspunkt från platsspecifika natur- och kulturvärden i alla skalor. Detta görs bland annat genom att ta stöd i kunskap om den omgivande bebyggelsens karaktär. Bebyggelsefronter mot omgivande vattenrum, parker och grönområden ska ske samordnat utifrån en tydlig gestaltningsidé<sup>10</sup>.

### **Parkplan på Södermalm 2019**

Parkplanen omfattar den mark som är utmärkt som park i stadens parkdatabas och ägs och förvaltas av Stockholms stad inom stadsdelsområdet. Parkplanen visar på en vision för möjlig utveckling av stadsdelens parker. Visionerna prioriteras årsvis i förhållande till prioriterade utvecklingsområden och budget. Syftet med parkplanen är att:

- Vara underlag för stadens fysiska planering.
- Kartlägga behov av skötsel- och investeringsåtgärder för att bevara och utveckla park- och naturområdenas karaktärer och värden.
- Vara underlag för investering och skötsel i det årliga budgetarbetet.
- Vara underlag för drift och underhåll av park- och naturområden

### **Stadsövergripade äldreboendeplan 2021**

Stadsdelsnämnderna ska årligen ta fram ett per region gemensamt förslag till plan för behovet av vård- och omsorgsboenden. Boendeplanen ska beakta efterfrågan samt behov av seniorbostäder utifrån den demografiska utvecklingen. Utgångspunkten för boendeplanering är en sammanvägd och övergripande bedömning av behov, framtida trender med fokus på kvalitetsutveckling där fördelning av driftsformer och konsekvenser för såväl stadsdelsnämndsområden som staden som helhet beaktas.

### **Strategi för äldrevänlig stad 2017**

Världshälsoorganisationen (WHO) har med anledning av den demografiska utvecklingen och den ökande urbaniseringen tagit fram en global strategi och handlingsplan för den globala utmaningen kan hanteras – Global strategy and action plan on ageing and health. Strategin innehåller 10 prioriteringar på aktiviteter som krävs för att åren 2020 - 2030 ska bli ett äldrevänligt decennium. För att uppnå dessa har WHO utsett fem strategiska mål. Ett av dessa mål är utvecklandet av äldrevänliga miljöer<sup>11</sup>. Sammanfattningsvis kan en äldrevänlig stad beskrivas som en tillgänglig och inkluderande stad med en miljö som främjar ett aktivt liv genom hela livet<sup>12</sup>.

Under år 2017 arbetade Stockholms stad fram en strategi för att aktivt kunna jobba mot att skapa en äldrevänlig stad vilket ligger i linje med att skapa ett Stockholm för alla. Fokus i strategin ligger i att övergripande beskriva behov av utveckling och samverkan och staka ut en viljeinriktning för stadens arbete<sup>13</sup>.

<sup>9</sup> Stockholms byggnadsordning. 2020. Sida 12.

<sup>10</sup> Stockholms byggnadsordning. 2020. Sida 185.

<sup>11</sup> Strategi för en äldrevänlig stad. 2017. Sida 7.

<sup>12</sup> Strategi för en äldrevänlig stad. 2017. Sida 8.

<sup>13</sup> Strategi för en äldrevänlig stad. 2017. Sida 3.

## Projekt Hammarby Sjöstad

I Hammarby Sjöstad planeras för cirka 12 700 bostäder och cirka 400 000 kvadratmeter verksamhetsyta med 150 000 kvadratmeter arbetsplatser. Sedan slutet av 1980-talet har det funnits planer på att bygga bostäder i Södra Hammarbyhamnen. I dag återstår cirka 2000 lägenheter att bygga och planer finns på att överbygga barriärer och bättre koppla samman Hammarbyhöjden med Hammarby sjöstad. Det finns ingen tidplan för när Hammarby sjöstad kan anses vara fullt utbyggt<sup>14</sup>.

## Privata initiativ

Inom Stockholms stad finns fram till 2040 ett ökat behov av vård- och omsorgsboende (se figur 1) vilket innebär att staden står för stora investeringar inom nyproduktion<sup>15</sup>. För att tillgodose behovet av vård- och omsorgsboenden är det en förutsättning att staden i viss omfattning hyr av aktörer som tillhandahåller sådan verksamhet<sup>16</sup>. Privata aktörer kan bli utförare av äldreomsorg genom att bli godkända som utförare i ett valfrihetssystem enligt lagen om valfrihet i vården (LOV)<sup>17</sup>.

Stockholm stads ambition är att 50 procent av platserna ska ha kommunalt huvudmannaskap och att 50 procent ska vara privata LOV-platser<sup>18</sup>. För att uppnå fördelning 50/50 förutsätts cirka 4025 platser tillkomma genom privat nyetablering vilket kräver privata initiativ<sup>19</sup>. Således är initiativ från privata aktörer en förutsättning för att kunna klara det ökade behovet av platser för vård- och omsorg. I Stockholms innerstad finns det dessutom ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser varför det är önskvärt att privata aktörer etablerar sig<sup>20</sup>.

Även av stadens översiktsplan framgår att tillvaratagandet av initiativ från privata aktörer i kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapar nya värden är viktiga för att bostadsmål och hållbarhetsmål ska kunna uppnås<sup>21</sup>.

## Riksintresse för kulturmiljövården

Södermalm ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. Riksantikvarieämbetets motivering av utpekandet lyder:

*Storstadsmiljö, präglad av funktionen som landets politiska och administrativa centrum sedan medeltiden och de mycket speciella topografiska och kommunikationsmässiga förutsättningarna för handel, samfärdsel och försvar. Utvecklingen inom stadsplane- och byggnadskonsten har fått särskilda tydliga uttryck med alla epoker från medeltid till nutid väl representerade. Residens-, domkyrko och universitetsstad samt viktig sjöfarts- och industristad. (Stiftsstad, Skolstad)*

Översiktsplanens riksintressebilaga innehåller beskrivning av stadens förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården. Förhållningsättet utgår ifrån värdet för 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.

<sup>14</sup> Stockholms stad. (2022, 11 november). Hammarby Sjöstad. Hämtad 31 mars, 2023 från <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomrade-hammarby-sjostad/>

<sup>15</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 46.

<sup>16</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 44.

<sup>17</sup> Strategier för vård- och omsorg. SKL. 2015. Sida 6.

<sup>18</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 37.

<sup>19</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 50.

<sup>20</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 57.

<sup>21</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 35.



## SPECIFIKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Vård- och omsorgsboende

Ett vård- och omsorgsboende är av stadsdelsnämnderna ett biståndsbedömt boende som prövas enligt Socialtjänstlagen (SoL). Det är en boendeform för äldre människor med omfattande behov av vård och omsorg. Den som på grund av fysiska och medicinska skäl har behov som kräver särskild vård och omsorg ska erbjudas plats på ett vård- och omsorgsboende med inriktning mot somatiska sjukdomar. Den som på grund av en diagnostiserad demenssjukdom har behov som kräver särskild omvårdnad och kompetens ska erbjudas plats vid ett vård- och omsorgsboende med inriktning mot demenssjukdomar.

Utöver den primära funktionen av att vara bostad för enskilda personer är ett vård- och omsorgsboende också en arbetsplats. På boendet finns tillgång till vård- och omsorgspersonal dygnet runt. Vårdverksamheten regleras i Hälso- och sjukvårdslagen (HSL). På ett vård- och omsorgsboende med 90 boende arbetar cirka 100 personer. Arbetsmiljön för personalen regleras i Arbetsmiljölagen (AML). Ett antal regelverk reglerar utformning och byggnation av vård- och omsorgsboendena<sup>22</sup>.

### Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboenden

Micasa Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar Stockholms stads omsorgsfastigheter. Då de flesta stadsdelar är nya i sin roll som beställare av nyproducerade boenden finns ett behov av generella riktlinjer för moderna välfungerande boenden. Micasa har tagit fram ett ramprogram i samarbete med en referensgrupp från stadsdelsnämnderna och äldrenämnden för att underlätta den fortsatta planerings- och projektprocessen för nya boenden. I arbetet har även samråd skett med representanter från intresseorganisationer och forskningsidan<sup>23</sup>. Ramprogrammet ses som ett vägledande underlag vad gäller viktiga principer och riktlinjer vid uppförande av vård- och omsorgsboenden.

### Omgivning

När ett nytt vård- och omsorgsboende ska byggas är det en möjlighet att skapa förutsättningar för god inre och yttre miljö för de äldre. Vidare är det en möjlighet att skapa en effektiv arbetsplats för personalen. En yteffektiv fastighet ger lägre fastighetskostnader och därmed ett större ekonomiskt utrymme för själva äldreomsorgen. Det finns en rad olika komponenter som verkar för ett bra och effektivt vård- och omsorgsboende. Det avser bland annat hygienrum, dagsljus, materialval för låssystem, brandskydd och energiförbrukning<sup>24</sup>.

En viktig aspekt vid etablering av nya vård- och omsorgsboenden är de äldres behov av lämplig miljö och omgivning<sup>25</sup>. Platsen ska vara lämplig ur ett äldreperspektiv, ha god tillgänglighet och ligga i anslutning till kommunikationer och service<sup>26</sup>.

Generellt vistas äldre mer i sina bostäder och i närmiljön än vad den övriga befolkningen gör. Det är därmed av särskilt stor betydelse att miljöerna i anslutning till äldres bostäder är trygga, välfungerande och anpassade efter äldres behov och önskemål. Många äldre uppskattar lummighet, grönska, lugn och

<sup>22</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017. Sida 4.

<sup>23</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017. Sida 3.

<sup>24</sup> Strategier för vård- och omsorg. SKL. 2015. Sida 21.

<sup>25</sup> Strategier för vård- och omsorg. SKL. 2015. Sida 27.

<sup>26</sup> Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021. Sida 40.

känna trygghet<sup>27</sup>. Bland äldre som bor i Stockholm har det visat sig att närhet till vatten och strandpromenader samt bevarandet av grönområden vid sitt boende är något som värderas högt<sup>28</sup>.

## Ytbehov

Ambitionen vid uppförande av vård- och omsorgsboenden är att skapa boenden som präglas av hemlika miljöer<sup>29</sup>. Ett vård- och omsorgsboende ska vara yteffektivt och anpassat för den vård som bedrivs. Det innebär att varje enskilt boende ska innehålla 54 – 90 lägenheter i enlighet med äldreboendeplanen. Antal lägenheter per boendeenhet och våningsplan är enligt riktlinjer i Boendeplan 2018 och Inspektionen för vård och omsorg (IVO):s regler<sup>30</sup>.

En annan viktig aspekt vad gäller ytbehov är möjligheten att kunna tillskapa en utemiljö som är trygg och tillgänglig för de boende. Många boende har begränsad möjlighet att komma ut på andra sätt än i den absoluta närheten till boendet. Viktiga faktorer i en gårdsmiljö är lugn, möjlighet till både sol och skugga, promenadmöjlighet gärna i slingor i olika storlek som leder tillbaka till utgångsläget, sittplatser, växter och planteringar som ger upplevelser för alla sinnen. Man ska kunna ta sig runt på gården med rullator och rullstol<sup>31</sup>.

I Stockholms stad är utmaningen att bygga goda boendemiljöer för äldre genom yteffektiva flervåningshus i täta stadsmiljöer där tomtstorleken är begränsad, kvartersstrukturen ofta är given och byggnationen har en hög teknisk komplexitet i form av anläggningar och infrastruktur<sup>32</sup>.

## Konvertering av befintliga byggnader

Att konvertera befintliga byggnader för att möjliggöra goda boendemiljöer för äldre kan innebära stora svårigheter utifrån de regelverk som reglerar utformning och byggnation av vård- och omsorgsboenden (Arbetsmiljölagen AML, Boverkets byggregler BBR, Inspektionen för vård- och omsorg IVO, Hälso- och sjukvårdslagen HSL). Svårigheterna kan exempelvis vara att tillskapa yteffektiva byggnader som är anpassade för den vård som bedrivs och undvika institutionskänsla.

Vidare kan konvertering av en befintlig byggnad innebära större lägenheter än nödvändigt utifrån ett vård- och omsorgsboendes behov. Indirekt kan det komma att betyda dyrare kostnader för den enskilde vårdtagaren.

# 7. GEOGRAFISK AVGRÄNSNING OCH URVAL

## STADENS PLANERINGSINRIKTNING

Stockholms stad eftersträvar en jämlik fördelning av stadens kvaliteter. Flera stadsdelar kompletteras med bostäder och ett tillskott av andra funktioner inom stadsdelarna är nödvändigt för att kunna erbjuda en god livsmiljö. Stadens planeringsinriktning är att skapa blandade stadsmiljöer med både arbetsplatser, bostäder, skolor etcetera. En funktionsblandning gynnar stadslivet och den lokala sammanhållningen samt skapar goda förutsättningar för näringslivet. Vidare bidrar

<sup>27</sup> Strategi för en äldrevänlig stad. 2017. Sida 30.

<sup>28</sup> Strategi för en äldrevänlig stad. 2017. Sida 32.

<sup>29</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017. Sida 4.

<sup>30</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017. Sida 8.

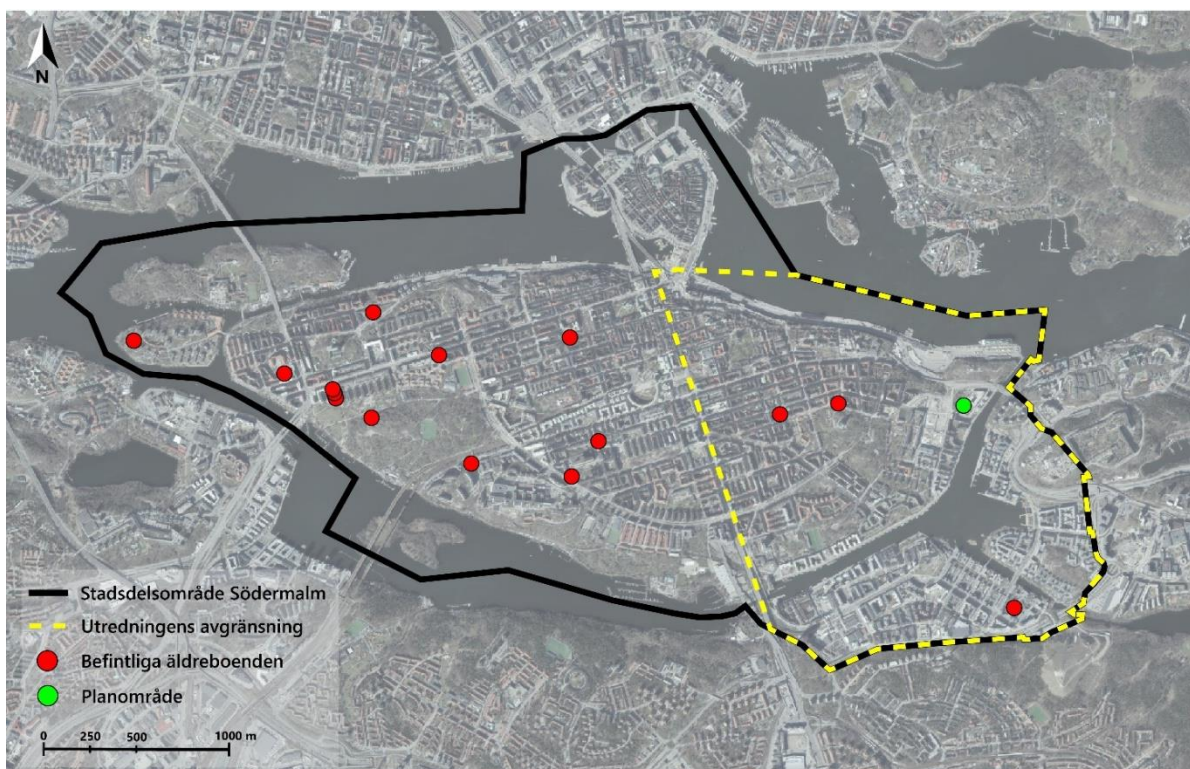
<sup>31</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017. Sida 29.

<sup>32</sup> Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017. Sida 4.

funktionsblandningen till levande och trygga miljöer där människor möts och rör sig under stora delar av dygnet<sup>33</sup>.

## AVGRÄNSNING AV UTREDNINGSSOMRÅDE

Den övergripande utgångspunkten för utredningsområdet har bestämts av kommunens uttalade vilja att skapa en jämlik fördelning av stadens kvaliteter och funktionsblandade stadsmiljöer. Utredningen har i enlighet med detta avgränsats geografiskt till den östra delen av Södermalm. Inom Södermalm finns det en tydlig geografisk spridning av befintliga vård- och omsorgsboenden till den västra sidan. För att erhålla en fördelning av vård- och omsorgsboenden över hela stadsdelsområdet Södermalm behöver fler boenden därmed tillkomma på den östra sidan. Vägledande för avgränsningen är de aktuella förutsättningar som råder och att de utvalda alternativen inte måste omfatta hela kommunen, (MÖD P8096-19).



Figur 5. Karta över stadsdelsområdet Södermalm, utredningens avgränsning, befintliga äldreboenden och planområde.

## IDENTIFIERING AV ALTERNATIVA OMRÅDEN

Identifiering av alternativa jämförelseområden har skett genom en okulär kartinventering, vilket betyder att identifieringen har skett genom vad som är synligt med blotta ögat. Som kartunderlag användes ortofoto med geodata som visar bebyggelse, gatuområden samt parkmark (hämtad 2021 från Stockholms stads geodataportal). Geodatan avseende parkmark jämfördes med Stockholms stads parkplan för Södermalm för att kontrollera hur datan överensstämmer med stadens planeringsdokument.

På kartunderlaget placerades en yta om 1200 kvadratmeter fotavtryck ut i olika delar av utredningsområdet för att ge en uppfattning om vilka ytor som skulle kunna inrymma fotavtrycket som behövs för ett nytt vård- och omsorgsboende.

<sup>33</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 24.

Vid inventeringen uteslöts områden begränsade till yta, områden som skulle kräva konvertering, grönområden och parker, gatuområden, hamnområden, verksamhetsområden, områden med rekreativa värden samt områden där exploatering eller planarbete pågår. Motiven till varför dessa områden utesluts beskrivs nedan.

### Områden begränsade till yta

Södermalm har en tät bebyggelsestruktur och flertalet fastigheter har en begränsad yta för komplettering av ett nytt vård- och omsorgsboende.

I syfte uppnå ett ändamålsenligt vård- och omsorgsboende bör byggnaden vara utformad med avdelningar som inrymmer 10 lägenheter på vardera sidor om de gemensamma funktionerna, det vill säga totalt 20 lägenheter per avdelning och arbetslag.

I överensstämmelse med rådande riktlinjer för bostadsstandard uppskattas storleken på varje enskild lägenhet bli cirka 30 kvadratmeter. Utöver denna yta tillkommer ytterligare cirka 30 kvadratmeter per person per avdelning inom de allmänna ytorna. Hela avdelningen bör dessutom ligga på ett och samma plan för att möjliggöra en överblick och skapa förutsättningar för både dag- och nattpersonal att uppnå trygghet och säkerhet för de boende. Sammantaget efterfrågas en total invändig yta på minst cirka 1200 kvadratmeter i ett plan.

Områden som inte rymmer minst 1200 kvadratmeter fotavtryck ingår, mot bakgrund av dessa förutsättningar, inte i utredningen.

### Konvertering

Att konvertera befintliga byggnader till vård- och omsorgsboende ställer omfattande och specifika krav på utformning i syfte att möta de behov som boendeformen innebär. I jämförelse överväger fördelarna med att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende såväl utifrån vad som är ekonomiskt som byggnadstekniskt rimligt. En konvertering av befintliga byggnader föranleder omfattande anpassningar för att tillgodose de specifika krav som gäller för boendena. Genom nyproduktion kan såväl inomhusmiljö som utemiljö anpassas till äldres behov. Av ovan redovisade skäl utesluts fastigheter som förutsätter en konvertering ur studien.

### Grönområden och parker

Södermalms stadsdelsområde består till största del av tät rutnätsstad präglad av bebyggelse från olika tidsepoker. Stadsdelen innehåller lite park per invånare och liten andel vegetation vilket medför en rådande parkbrist<sup>34</sup>. Samtidigt finns ett antal stora parker med höga upplevelsevärden och med en utformning som berättar om Stockholms historia<sup>35</sup>.

De offentliga rummen består av torg, gaturum, parker, naturområden och skogar av olika karaktär och storlek. Parkerna och naturen innehåller sociala och rekreativa värden eftersom de är invånarnas gröna vardagsrum där många tillbringar en stor del av sin fritid. För att Södermalms offentliga rum ska kunna användas av alla är det viktigt att det finns en mångfald av funktioner, upplevelser och sociala värden. Att skapa platser för möten mellan människor i staden är viktigt för en sammanhållen stad<sup>36</sup>. Södermalms parker och grönområden är även av stor vikt för att växt- och djurlivet ska överleva på sikt. Kärrområden och livsmiljöer för skyddsvärda arter behöver bindas samman med väl fungerande spridningszoner, både inom och mellan stadsdelarna<sup>37</sup>.

<sup>34</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 40.

<sup>35</sup> Parkplan på Södermalm Del 1. Strategier för utveckling av parker och gröna gaturum. 2019. Sida 7.

<sup>36</sup> Parkplan på Södermalm Del 1. Strategier för utveckling av parker och gröna gaturum. 2019. Sida 7.

<sup>37</sup> Parkplan på Södermalm. Södermalms ekologiska infrastruktur. 2019. Sida 86.





Figur 6. Karta över grönområden och parker utpekade i Stockholms stads parkplan för Södermalm.

### Grönområden och parker utesluts

I stadens Parkplan för Södermalm (2019) framgår vikten av gröna områden och parker i Södermalms täta bebyggelsestruktur. Samtidigt konstateras det i Stockholms översiktsplan att grön mark ibland kommer att bebyggas<sup>38</sup> vilket i vissa fall kan komma att ske i framtiden, men den övergripande ambitionen är att förbättra människors tillgång till gröna kvaliteter<sup>39</sup>.

Med hänsyn till stadens ambition att förbättra tillgången till gröna kvaliteter samt de värden som finns i parker och grönområden på Södermalm utesluts dessa områden som rimliga jämförelsealternativ i aktuell utredning.

### Gatuområden

I Stockholms stads översiktsplan finns gator inom Södermalm definerade som *Urbant stråk* och *Stadsgata av lokal karaktär*. Definitionen innebär att gatorna på kort eller lång sikt kan omvandlas till levande stadsmiljöer eller som stadsgata med ny blandad bebyggelse<sup>40</sup>. Med anledning av gatornas begränsade ytkapacitet och ett vård- och omsorgsboende specifika förutsättningar vad gäller fotavtryck utesluts gatuområden som rimliga jämförelsealternativ i aktuell utredning.

### Hamnområde

Masthamnen är betydelsefull för Stockholm som sjöfartsstad och många turister kommer dit med passagerartrafiken. Området bedöms ha stora utvecklingsmöjligheter. Innan området är lämpligt för exploatering behöver en helhetslösning tas fram med kompletterade bebyggelse i form av bostäder, service och kontor samtidigt som passagerartrafik fortsatt inryms<sup>41</sup>. Med hänsyn till det skyndsamma

<sup>38</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 25.

<sup>39</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 125.

<sup>40</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 113.

<sup>41</sup> Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018. Sida 141.

behovet av vård- och omsorgsboenden utesluts hamnområdet som ett rimligt jämförelsealternativ i aktuell utredning.

### **Verksamhetsområden**

Områden som idag omfattas av pågående verksamheter i form av småindustri eller dylikt tas inte med som rimliga jämförelsealternativ i aktuell utredning. Detta motiveras av att en förtätning i form av ett vård- och omsorgsboende i närheten till pågående småindustri inte bedöms som lämpligt.

### **Områden med rekreativa värden**

Områden som innehåller rekreativa värden som exempelvis, kyrkomiljö, kolonilotter, skolgård och idrottsverksamhet, tas inte med som rimliga jämförelsealternativ i aktuell utredning.

### **Planarbete eller exploatering pågår**

Områden där planarbete eller exploatering pågår tas inte med i aktuell utredning.

## **OMRÅDEN SOM INGÅR**

Inventeringen visar att östra Södermalm består av en mycket tät bebyggelsestruktur med slutna kvarter, vilket i stor utsträckning begränsar urvalet av tänkbara alternativa platser som kan tillgodose syftet med den aktuella planen.

Utöver de områden som, av redovisade skäl inte ingår i utredningen, har totalt fem områden identifierats. Dessa områden uppvisar ytmässiga förutsättningar att inrymma det fotavtryck som krävs.

Identifierade områden är fastigheterna Tullen mindre 4, Gröna gården 1, Sommaren 11 samt två områden i Hammarby sjöstad inom delar av fastighet Södra hammarbyhamnen 1:37 (benämnda som Henriksdalshamnen 1 och Henriksdalshamnen 2).

Fastigheten Tullen mindre 4 bedöms dock inte vara ett lämpligt lokaliseringsalternativ med hänsyn till platsens nuvarande användning. Platsen består av en handelsträdgård och sedan 1983 bedrivs en läkepedagogisk och socialterapeutisk verksamhet. Att bebygga trädgården med ett vård- och omsorgsboende bedöms inte som rimligt.

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan utgör följande lokaliseringsalternativ, utanför strandskyddat område, tänkbara alternativa lokaliseringar:

- 1. Gröna gården 1**
- 2. Sommaren 11**
- 3. Henriksdalshamnen 1**
- 4. Henriksdalshamnen 2**



Figur 7. Kartan har använts i ArcGis Pro för att inventera och identifiera områden som ytmässigt skulle kunna inrymma 1200 kvadratmeter fotavtryck. Som underlag till inventeringen har geodata med parkmark, bebyggelse och gatuområden använts. Rödsträckade områden skulle ytmässigt kunna inrymma ett vård- och omsorgsboende men utesluts med anledning av platsernas nuvarande användning eller annat som påverkar lämpligheten. Blåsträckade områden är identifierade jämförelseområden. Turkoststräckat område är planförslagets lokalisering.



## 8. JÄMFÖRELSEVARIABLER

Nedan redovisas de variabler som legat till grund för jämförelsen. Variablerna har formulerats utifrån planens syfte, kommunens uttalade planeringsinriktning, omsorgsboendens specifika förutsättningar och platsens nuvarande användning och planeringsförutsättningar. Platsens förutsättningar sett utifrån en äldrevänlig miljö har också ingått i jämförelsen

### Planeringsförutsättningar

Platsens nuvarande användning beskrivs samt planeringsförutsättningar i form av bullernivåer, riksintressen, natur- och kulturhistoriska värden, bullernivåer, närhet till väg för farligt gods och kända markföroreningar. Vidare beskrivs platsens topografi och övergripande geologi. Möjlighet till exploatering beskrivs utifrån behovet att kunna tillskapa en byggnad om 1200 kvadratmeter samt friyta.

### Status i kommunens planeringsinriktning

Platsen beskrivs utifrån hur Stockholms stad har definierat området i sin översiktsplan och vilka stadsutvecklingsmöjligheter som definitionen innebär. Vidare beskrivs ifall området omfattas av något stadsutvecklingsprojekt.

### Äldrevänlig miljö

Möjlighet att tillskapa en äldrevänlig miljö beskrivs utifrån aspekterna *Närmiljö och service*, *Stadsrum*, *Grönområden* samt *Mobilitet och promenadvänlighet*.

Aspekterna har utarbetats med stöd av WHO:s handbok *Age-friendly environments in Europe* (2017). Studier som även använts som stöd är bland annat *Planning, Aging, and Loneliness: Reviewing Evidence About Built Environment Effects* (2021) och *Cities for people* (2010). Bedömningen har utförts av sakkunnig person på WSP inom planering för äldre.

Boende på ett vård- och omsorgsboende har många gånger fysiska begränsningar att självständigt ta del av omkringliggande service och målpunkter, kultur och idrott etcetera. Samtidigt är närmiljön och utbudet som erbjuds av vikt för att möjliggöra att personal och anhöriga/besökare ska kunna ta med de boende på aktiviteter och utföra ärenden. Vad gäller tillgängliga cykelvägar och kollektivtrafik är det rimligtvis inte de boende som kommer att nyttja detta, men samtidigt har det en betydelse för personal och anhöriga/besökare att kunna ta sig till och från platsen.

### Närmiljö och service

Handlar bland annat om vikten av en bostadsnära utemiljö med exempelvis en tillgänglig och grön bostadsgård samt ett gott mikroklimat, med goda ljus-, ljud- och vindförhållanden etcetera. Handlar även om vikten av utbud och tillgänglighet till lokala resurser, dagliga målpunkter och service, exempelvis butiker, vårdcentraler och aktivitetscenter. Generationsöverskridande rum, såsom äldreboende lokaliserade i närheten av skolor/förskolor, kan också främja en äldrevänlig närmiljö.

### Stadsrum

Handlar exempelvis om att tillhandahålla ett utbud av kultur, idrott och liknande funktioner, exempelvis bibliotek, simhallar och idrottsanläggningar. En tydlig utformning och god överblick av sådana platser är av vikt, med siktlinjer och lättillgängliga entréer etcetera. Likaså god tillgänglighet, särskilt för äldre med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, exempelvis genom god belysning, tillgång till toaletter och bänkar etcetera.

## Grönområden

Handlar bland annat om att tillhandahålla grönområden i äldres närmiljö samt ett varierat utbud av grönområden med möjlighet för rekreation med plats för aktivitet och vila, med exempelvis promenad- och motionsstråk eller möjlighet till gemensam odling etcetera. Både andelen och närheten till grönområden är av vikt. Likaså är tillgängligheten till dessa av betydelse samt att de är väl omhändertagna och upplevs trygga.

## Mobilitet och promenadvänlighet

Handlar bland annat om vikten av promenadvänlighet samt tillhandahållande av tillgängliga och säkra gång- och cykelstråk samt tillgänglig och användarvänlig kollektivtrafik. Tillgängliga gångstråk innebär exempelvis att gående prioriteras, tillgång till bänkar, god belysning, liksom att de är tillgängliga för äldre med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, med ramper, räcken etcetera. Tillgängliga och säkra cykelstråk innebär bland annat ett sammankopplat cykelnät, breda cykelbanor samt att cyklister separeras från gående och bilister. Tillgänglig och användarvänlig kollektivtrafik innebär bland annat säkra och trygga hållplatser lokaliserade i äldres närmiljö.

## Behov av större omvandling och tidsaspekt

Platsens del i ett större planeringssammanhang definierad utifrån behov av omvandling i större skala och längre tidsram, beskrivs. Med hänsyn till stadens långsiktiga planering kan behov finnas att utreda området i större omfattning genom exempelvis *Program till detaljplan, strukturplan* eller liknande. Ett sådant behov kan innebära en längre tidsaspekt innan ett område kan anses vara lämpligt för ny bebyggelse. Hur den långsiktiga planeringen kan påverka förutsättningarna att tillgodose behovet av äldreboenden, jämförs med planförslaget.

# 9. REDOVISNING AV PLANOMRÅDE OCH ALTERNATIVA OMRÅDEN

## PLANOMRÅDET SOMMAREN 10

### Planeringsförutsättningar

Området ligger mellan Alsnögatan och Tegelviksvägen. I nordost ligger kontorsbyggnaden Vita huset som uppfördes under 1980-talet. Inom området ligger Hovings malmgård och tillhörande parkmiljö. De gröna ytorna inom planområdet är tillgängliga för allmänheten trots privat ägo, men vistelsekvaliteterna är begränsade. Malmgården och trädgården var länge mittpunkten i en industrimiljö som revs i mitten av 1970-talet. Efter avvecklingen fick malmgården stå kvar och har länge stått tom med hänsyn till att den varit svår att använda. Byggnaden är i behov av omfattande renoveringar, hittills har en större grundförstärkning utförts som omfattat blanda annat 180 pålar och 90 stålbalkar som nu bär husets grund.

Enligt planförslaget kommer området rymma ett tillkommande fotavtryck om 2652 kvadratmeter. I det inräknas samnyttjandet med malmgården som är 479 kvadratmeter. Att fotavtrycket är så pass mycket högre än 1200 kvadratmeter beror dels på topografiska förutsättningar, dagsljusförhållande, dels att det inte är möjligt att placera de fyra efterfrågade avdelningarna ovanpå varandra utifrån stadsbyggnadskontoret krav på byggnadshöjder. Avdelningarna behöver förskjutas och upptar därmed ett större fotavtryck samtidigt som höjderna blir lägre.

Området är förhållandevist kuperat och sluttar i viss mån ned mot vattnet i sydostlig riktning. Marken består av postglacial lera samt morän med underliggande urberg.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. Enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering är malmgården inom fastigheten blåklassad vilket innebär att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Den samlade bedömningen i framtagna konsekvensbeskrivning för kulturmiljön (2023) visar att planförslaget kan genomföras med den föreslagna nya bebyggelsen utan att riksintresset för kulturmiljö skadas påtagligt. Genom omvälvningarna av närmiljön sedan 1970-talet är riksintresseuttrycken inte så starka på platsen och därmed blir inte heller konsekvenserna så stora att risk för påtaglig skada uppstår. Planförslaget bedöms dock ge upphov till måttliga negativa konsekvenser för omgivningen och staden genom att malmgårdens numera svaga vattenkontakt till största delen utgår. Slutsatsen är att ett realiserande av planförslaget medför att konsekvenserna för kulturmiljön såsom den är beskaffad i nuläget inte blir entydiga. Att ge Hovings malmgård ett nytt sammanhang innebär försvagade historiska och visuella samband mot öster och en förvanskning av malmgårdsmiljön i sin tillrättalagda 1970-talstappning. Samtidigt blir sambanden mot omgivningen i väst- och nordväst bibehållna och 1700-talsbyggnaden kan utvecklas varsamt i anslutning till en trädgård som tillgängliggörs och får ny relevans som allmän park.

Den största delen av området omfattas av naturvärdesobjekt i naturvärdesklass 3, *Påtagligt naturvärde*. Detta är främst knutet till skyddsvärda träd i områdets trädgårdsmiljö i norra delen. Den norra delen av fastigheten är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur<sup>42</sup>. Den norra delen av området avses bevaras från exploatering. Vid utformning av planen har anpassningar gjorts för att spara den stora eken och andra skyddsvärda träd.

Enligt Stockholms stads bullerkarta ligger området inom zoner med 45 – 50 och 50 – 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Den nordligaste delen av området ligger inom en zon med 55 – 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullernivåerna påverkas av väg 222 (Slussen, Stockholm – Stavsnäs, Värmdö) som passerar norr om området. Boverkets riktlinjer avseende högsta ljudnivå vid bostadsfasad överskrids inte<sup>43</sup>. Väg 222 är en rekommenderad sekundär väg för farligt gods och längs Tegelviksgatan kan inskränkningar för trafik med farligt gods ske.

Enligt EBH-stödet finns en identifierad markförorening (primär bransch: Övrig organisk kemisk industri) vid malmgården. På omkringliggande gator kan inskränkningar för trafik med farligt gods ske.

### Status i kommunens planeringsinriktning

I Stockholms översiktsplan är området definierat som *Stadsutvecklingsområde – omvandling (mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter)*. Definitionen innebär att området föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Sommaren 10 ingår i avgränsningen för projektet Hammarby Sjöstad<sup>44</sup>. I projektet föreslås ingen ny bebyggelse inom området.

### Äldrevänlig miljö

Områdets närmiljö bedöms som måttlig till bra utifrån ett äldreperspektiv. Inom ett nära gångavstånd finns både en förskola och grundskola. Inom 300 meter respektive 400 meter finns en mindre och större matbutik. Vårdcentral och sjukhus finns på ett avstånd om cirka 450 meter respektive 900 meter.

<sup>42</sup> Naturvärdesinventering. 2022. Sida 8.

<sup>43</sup> Boverket. Regler och riktvärden för buller. 2020.

<sup>44</sup> Stockholms stad. (2022, 11 november). Hammarby Sjöstad. Hämtad 31 mars, 2023 från <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomrade-hammarby-sjostad/>

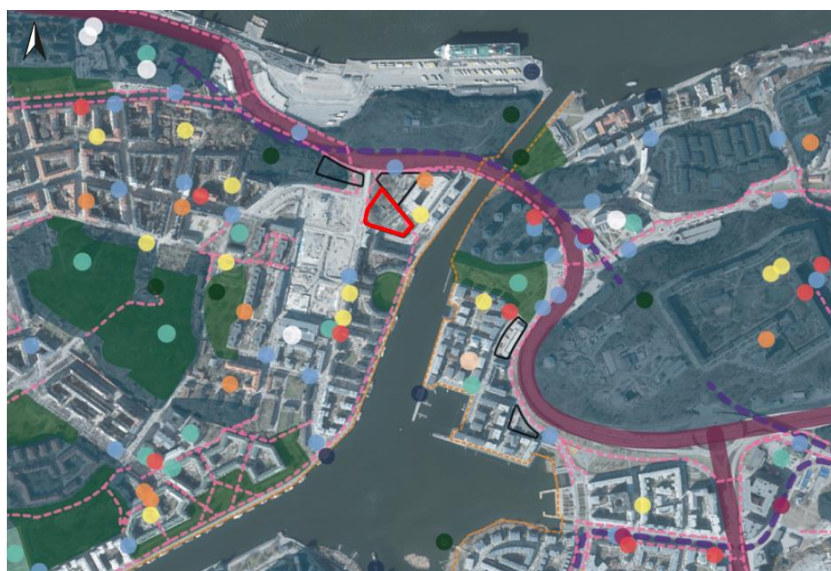
Närheten till väg 222 ger upphov till visst trafikbuller, samtidigt som ljusförhållandena inom fastigheten är goda.

Utbudet av så kallade stadsrum med kultur och idrott är bra. Inom 450 meter finns gym och fotbollsplan. Park/amfiteater återfinns inom ett gångavstånd om 750 meter. Större kultur- eller idrottsevenemang eller liknande finns att ta del av cirka 1 km från området.

Utbudet av grönområden och de boendes möjlighet till aktivitet och vila i närmiljön är bra med närmsta mindre park inom 250 meter. Samtidigt som det inom området finns ett mindre grönområde som föreslås bli parkmark. Möjlighet för spontanaktivitet finns i form av promenadstråk längs vattnet där även möjlighet för vila finns i form av bänkar.

Mobiliteten och promenadvänligheten bedöms som måttlig till god. I närområdet finns relativt breda och tillgänglighetsanpassade trottoarer, bänkar och god belysning. Vidare finns det ett sammankopplat och säkert cykelnät som personal och anhöriga/besökare kan nyttja. Barriärer, såsom väg 222, Saltsjöbanan, liksom topografiska höjdskillnader norrut, innebär dock att vissa omgivande områden är svårtillgängliga för gående och cyklister. För personal och anhöriga/besökare är kommunikationen till området relativt god, framför allt med buss som finns inom ett avstånd om cirka 200 meter från området.

Sammantaget bedöms lokaliseringen av fastigheten som måttlig till god utifrån ett äldre perspektiv. Se även tabell i bilaga 1.



#### Teckenförklaring

##### Närmiljö och service

- Matbutik
- Vårdcentral & sjukhus
- Apotek
- Förskola
- Skola

##### Stadsrum

- Kultur & idrott
- Grönområde
- Aktivitet

##### Mobilitet och promenadvänlighet

- Barriär - Bilväg
- Barriär - Spårväg
- Barriär - Terräng
- Gångstråk
- Cykelstråk
- Kollektivtrafik - Buss
- Kollektivtrafik - Spårvagn
- Kollektivtrafik - Båt

Figur 8. Karta över aspekter kopplat till äldrevänlig miljö. Planområdet markerat med röd linje.

## Behov av större omvandling och tidsaspekt

Stockholms stadsbyggnadsnämnd har beslutat att planarbete kan påbörjas<sup>45</sup>. Det innebär en kortare tidsaspekt till ett färdigt vård- och omsorgsboende än om området i stort skulle behöva planeras i ett större sammanhang.

## SOMMAREN 11

### Planeringsförutsättningar

Området ligger norr om planförslagets område i direkt anslutning till kontorsbyggnaden Vita huset. Norr om området passerar väg 222 (Slussen, Stockholm – Stavsnäs, Värmdö). I söder återfinns planförslagets område med Hovings malmgård. Idag används delar av området som förskolegård samt utegym. Ytan är cirka 3500 kvadratmeter och skulle kunna rymma inrymma 1200 kvadratmeter fotavtryck.

Området är förhållandevis plant men sydligaste delen där befintligt utegym återfinns ligger ett par meter lägre än övriga delar. Marken består i huvudsak av postglacial lera. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115] men har ingen särskilt kulturhistorisk klassning enligt Stockholms stadsmuseum.

Den största delen av området omfattas av naturvärdesobjekt i naturvärdesklass 3, *Påtagligt naturvärde*. Denna del är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande grön infrastruktur<sup>46</sup>. Delar av området ligger inom parken vid Tegelviks- och Folkungagatan, vilken i Stockholm stads parkplan har ett bevarandevärde<sup>47</sup>.

Närheten till väg 222, som ligger cirka 25 meter norr området, påverkar bullernivåerna i området. Enligt Stockholms stads bullerkarta ligger delar av området inom zon med 55 – 60 och 60 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att Boverkets riktlinjer avseende högsta ekvivalent ljudnivå vid bostads fasad överskrider<sup>48</sup>. Väg 222 är en rekommenderad sekundär väg för farligt gods och längs Tegelviksgatan kan inskränkningar för trafik med farligt gods ske. Enligt EBH-stödet finns ingen identifierad markförorening.

### Status i kommunens planeringsinriktning

I Stockholms översiktsplan är området definierat som *Stadsutvecklingsområde – omvandling (mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter)*. Definitionen innebär att området föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Sommaren 11 ingår i avgränsningen för projektet Hammarby Sjöstad<sup>49</sup>. I projektet föreslås ingen ny bebyggelse inom området.

<sup>45</sup> Startpromemoria för planläggning av Sommaren 10 med mera i Södermalm (vårdboende med cirka 90 platser och trygghetsboende med cirka 30 lägenheter) 2021-11-11.

<sup>46</sup> Naturvärdesinventering. 2022. Sida 8.

<sup>47</sup> Parkplan på Södermalm – Gröna gaturum och parkstråk del 1. 2019. Sida 219.

<sup>48</sup> Boverket. Regler och riktvärden för buller. 2020.

<sup>49</sup> Stockholms stad. (2022, 11 november). Hammarby Sjöstad. Hämtad 31 mars, 2023 från <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomrade-hammarby-sjostad/>



## Äldrevänlig miljö

Områdets närmiljö bedöms som måttlig till bra utifrån ett äldreperspektiv. Förskola och grundskola finns inom 50 meter respektive 100 meter. Inom 350 meter finns en mindre matbutik och inom 450 meter finns en större matbutik. Inom 500 meter respektive 900 meter återfinns vårdcentral och sjukhus.

Närmsta mindre matbutik finns inom 350 meter och en större matbutik finns inom 450 meter. Vårdcentral och sjukhus ligger inom 500 respektive 900 meter. Ljusförhållandena på platsen är goda men områdets direkta närhet till väg 222 ger upphov till trafikbuller.

Utbudet av stadsrum med kultur och idrott är bra där gym och fotbollsplan ligger inom 450 meter. 750 meter från området återfinns park/amfiteater. Större kultur- eller idrottsevenemang eller liknande att ta del av cirka 1 km från området.

Utbudet av grönområden och möjlighet för aktivitet och vila i närmiljön är relativt bra med närmsta mindre park inom cirka 300 meter. I områdets närhet finns möjlighet till spontanaktivitet i form av promenadstråk längs med vattnet där även möjlighet ges till vila i form av bänkar.

Mobiliteten och promenadvänligheten bedöms som måttlig till god. I närområdet finns relativt breda och tillgänglighetsanpassade trottoarer, bänkar och god belysning. För personal och anhöriga/besökare finns det ett sammankopplat och säkert cykelnät. Barriärer, såsom väg 222, Saltsjöbanan, liksom topografiska höjdskillnader norrut, innebär dock att omgivande områden är svårtillgängliga för gående och cyklister. Kommunikationen för personal och anhöriga/besökare till området är relativt god, framför allt med buss som finns i direkt anslutning.

Sammantaget bedöms lokaliseringen av området som måttlig till god utifrån ett äldreperspektiv. Se även tabell i bilaga 1.



Figur 9. Karta över aspekter kopplat till äldrevänlig miljö. Området Sommaren 11 markerat med röd linje.

## Behov av större omvandling och tidsaspekt

Trots att området ligger inom ett identifierat utvecklingsområde i Stockholms stads översiktsplan föreslås ingen ny bebyggelse inom området i projektet Hammarby Sjöstad. Rimligtvis skulle ett potentiellt detaljplanearbete inte behöva föregås av Program till detaljplan, strukturplan eller liknande om detaljplanen prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnads mål och uppfyller kriterierna i någon av utbyggnadsstrategins fyra delar. Det sin tur innebär en kortare tidsaspekt till ett färdigt vård- och omsorgsboende än ifall området skulle behöva planeras i ett större sammanhang.

## GRÖNA GÅRDEN 1

### Planeringsförutsättningar

Området ligger söder om väg 222 (Slussen, Stockholm – Stavsnäs, Värmdö) i anslutning till Gröna gården som idag används som bostäder. I östra delen av området passerar en gång- och cykelväg i nord - sydlig riktning. Ytan är cirka 2600 kvadratmeter och skulle kunna inrymma ett fotavtryck om 1200 kvadratmeter.

Området har en varierad topografi och den västra delen, framför befintlig byggnad, sluttar cirka sex meter i nordlig riktning. Marken består i huvudsak av morän och urberg. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. Hela fastigheten Gröna gården 1 är blåvärderad enligt Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Det innebär att den har ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Vidare ligger området inom så kallade Skyddsvärda trädmiljöer (länsstyrelsen) och det finns ett flertal ekar på fastigheten som vid inventering kan visa sig vara skyddsvärda. Området är utpekad som biotop *Ädellövskog, gles* och *Gräsmark, intensiv sköttsel*. Delar av området ligger inom parken vid Tegelviks- och Folkungagatan, vilken i Stockholm stads parkplan har ett bevarandevärde<sup>50</sup>. Med anledningen av närheten till väg 222 ligger området inom zon med 60 – 65 och 65 – 70 dBA ekvivalent ljudnivå enligt Stockholms stads bullerkarta. Det innebär att Boverkets riktlinjer avseende högsta ekvivalent ljudnivå vid bostads fasad överskrids<sup>51</sup>. Väg 222 är även en rekommenderad sekundär väg för farligt gods. På Kvastmakarbacken som leder fram till området kan inskränkningar ske för trafik med farligt gods. Inom området finns inga kända markföreningar.

### Status i kommunens planeringsinriktning

I Stockholms stads översiktsplan är området definierat som *Område där komplettering kan prövas (vissa stadsutvecklingsmöjligheter)*. Definitionen innebär att komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Gröna gården 1 ingår inte i något stadsutvecklingsprojekt.

### Äldrevänlig miljö

Områdets närmiljö bedöms som ogynnsam till måttlig utifrån ett äldre perspektiv. Skola och förskolor finns inom 200 meter. Inom 350 meter finns matbutik, medan vårdcentral och sjukhus finns inom ett avstånd om 550 meter respektive 850 meter. Området är utsatt av trafikbuller med anledning av den direkta närheten till väg 222. Området är påverkat av skugga och har således måttliga ljusförhållanden.

Utbudet av stadsrum med kultur och idrott är bra med gym och fotbollsplan inom 400 meter. Inom 650 meter finns Park/amfiteater. Större kultur- eller idrottsevenemang eller liknande finns att ta del av cirka 1 km från området.

Utbudet av grönområden och möjlighet för aktivitet och vila i närmiljön är måttlig till bra där närmsta mindre park ligger inom 350 meter. I närområdet finns det möjlighet för spontanaktivitet i form av

<sup>50</sup> Parkplan på Södermalm – Gröna gaturum och parkstråk del 1. 2019. Sida 219.

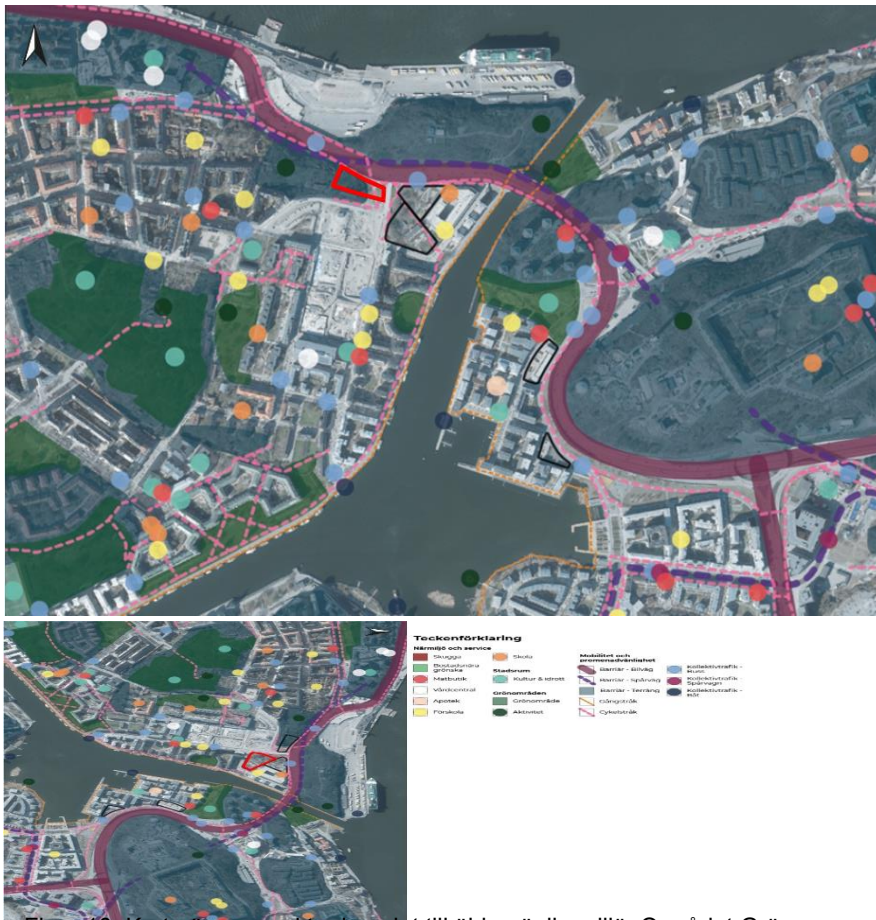
<sup>51</sup> Boverket. Regler och riktvärden för buller. 2020.



promenad i området strax väster om området men topografin är varierad vilket påverkar tillgängligheten. Möjlighet för vila i form av bänkar finns inte i den direkta närmiljön.

Mobiliteten och promenadvänligheten bedöms som måttlig. I närområdet finns det gångstråk men dessa har en begränsad tillgänglighet. För personal och anhöriga/besökare finns ett sammankopplat och säkert cykelnät. Barriärer, såsom väg 222, Saltsjöbanan, liksom topografiska höjdskillnader, innebär att omgivande områden är svårtillgängliga för gående och cyklister. Kommunikationen för anhöriga/besökare till platsen är relativt god, framför allt med buss som finns på ett nära avstånd från området.

Sammantaget bedöms lokaliseringen av området som ogynnsam till måttlig utifrån ett äldreperspektiv. Se även tabell i bilaga 1.



Figur 10. Karta över aspekter kopplat till äldrevänlig miljö. Området Gröna gården 1 markerat med röd linje.

## Behov av större omvandling och tidsaspekt

I Stockholms stads översiktsplan ligger området inom definierat område med vissa stadsutvecklingsmöjligheter. Området ingår inte i avgränsningen för något stadsutvecklingsprojekt. Rimligtvis skulle ett potentiellt detaljplanearbete inte behöva föregås av Program till detaljplan, strukturplan eller liknande om detaljplanen prövas mot översiktsplanens fyra stadsbyggnadsmål och uppfyller kriterierna i någon av utbyggnadsstrategins fyra delar. Det sin tur innebär en kortare tidsaspekt till ett färdigt vård- och omsorgsboende än om området i stort skulle behöva planeras i ett större sammanhang.

## HENRIKDALSHAMNEN 1

### Planeringsförutsättningar

Platsen ligger mellan Henriksdalsallén och Henriksdalsvägen väster om kvarteret Båtklubben i Hammarby sjöstad. Idag är platsen hårdgjord och har ingen specifik användning. Fram till cirka 2020 var området bebyggt med tillfälliga moduler och platsen användes då som förskola. Ytan är cirka 2600 kvadratmeter och skulle kunna inrymma ett fotavtryck om 1200 kvadratmeter.

Området är plant utan höjdvariationer och marken består av postglacial lera. Området omfattas inte av något riksintresse och hyser inga särskilda kultur- eller naturvärden och är inte definierad som biotop. Väg 222 (Slussen, Stockholm – Stavsnäs, Värmdö) passerar cirka 20 meter öster om området och närheten till den trafikerade vägen innebär bullerpåverkan. Enligt Stockholms stads bullerkarta ligger området inom zon 60 – 65 och 65 – 70 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att Boverkets riktlinjer avseende högsta ekvivalent ljudnivå vid bostads fasad överskrids<sup>52</sup>. Vidare är Väg 222 en rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Området omfattas inte av några kända markföreningar.

### Status i kommunens planeringsinriktning

I Stockholms översiktsplan är området definierat som *Stadsutvecklingsområde – omvandling (mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter)*. Definitionen innebär att området föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Henriksdalshamnen 1 ingår i avgränsningen för projektet Hammarby Sjöstad<sup>53</sup>. I projektet föreslås ny bebyggelse inom området.

### Äldrevänlig miljö

Områdets närmiljö bedöms som måttlig utifrån ett äldreperspektiv. En närbutik finns i direkt anslutning och en förskola finns inom 50 meter. Sjukhus finns på Södermalm cirka 1,5 km från området medan vårdcentral finns inom 550 meter. Ljusförhållandena inom området är goda men närheten till väg 222 ger upphov till trafikbuller.

Utbudet av så kallade stadsrum med kultur och idrott är måttligt. Det finns enbart utbud av eget utövande av idrott/aktivitet i områdets närhet. Större kultur- eller idrottsevenemang eller liknande att ta del av/uppleva finns framför allt på Södermalm drygt 2 km från området.

Utbudet av grönområden och möjlighet för aktivitet och vila i närmiljön är relativt bra med närmsta mindre park inom 150 meter. I närområdet finns det möjlighet för spontanaktivitet i form av promenadstråk längs vattnet. Möjlighet för vila finns i form av bänkar.

<sup>52</sup> Boverket. Regler och riktvärden för buller. 2020.

<sup>53</sup> Stockholms stad. (2022, 11 november). Hammarby Sjöstad. Hämtad 31 mars, 2023 från <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomrade-hammarby-sjostad/>

Mobiliteten och promenadvänligheten bedöms som måttlig till god. I närområdet finns det tillgängliga gångstråk och ett sammankopplat och säkert cykelnät för personal och anhöriga/besökare. Barriärer, såsom väg 222, Saltsjöbanan, liksom stora topografiska höjdskillnader, innebär samtidigt att omgivande områden är svårtillgängliga för gående och cyklister. Kommunikationen i närområdet är god, framför allt med buss som finns inom 150 meter.

Sammantaget bedöms lokaliseringen av området som måttlig till god utifrån ett äldreperspektiv. Se även tabell i bilaga 1.



Figur 11. Karta över aspekter kopplat till äldrevänlig miljö. Området Henriksdalshamnen 1 markerat med röd linje.

## Behov av större omvandling och tidsaspekt

I Stockholms stads översiktsplan och projektet för Hammarby Sjöstad framgår det att det finns långsiktiga planer på omvandling av området i stort. Ett uppförande av ett vård- och omsorgsboende utan att platsens övergripande struktur är utredd skulle kunna innebära att uppförandet får en negativ påverkan på framtida planer för området. Ett potentiellt detaljplanearbete skulle således behöva föregås av Program till detaljplan, strukturplan eller liknande för att erhålla en långsiktig, hållbar stadsplanering i området. En övergripande planering av området skulle påverka tidsaspekten fram till ett färdigt vård- och omsorgsboende.

## HENRIKDALSHAMNEN 2

### Planeringsförutsättningar

Platsen ligger mellan Sjökortsgatan och Henriksdalsvägen, norr om kvarteret Kajutan. Idag används platsen som parkering samt för urban odling med en ordnad yta för blomlådor och sittplatser för boende i området. Ytan är cirka 1800 kvadratmeter och skulle kunna inrymma ett fotavtryck om 1200 kvadratmeter. Samtidigt har ytan vissa begränsningar i dess form.

Området är plant utan höjdvariationer. Marken består av postglacial lera. Området omfattas inte av något riksintresse och hyser inga särskilda kultur- eller naturvärden och är inte definierad som biotop. Väg 222 (Slussen, Stockholm – Stavsnäs, Värmdö) passerar cirka 35 meter öster om området och närheten till den trafikerade vägen innebär bullerpåverkan. Enligt Stockholms stads bullerkarta ligger området inom zon med 60 – 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att Boverkets riktlinjer avseende högsta ekvivalent ljudnivå vid bostads fasad överskrids<sup>54</sup>. Vidare är Värmdöleden en rekommenderad sekundär väg för farligt gods. Området omfattas inte av några kända markföreningar.

### Status i kommunens planeringsinriktning

I Stockholms översiktsplan är området definierat som *Stadsutvecklingsområde – omvandling (mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter)*. Definitionen innebär att området föreslås omvandlas till blandad stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter, service, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att utveckla de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Omvandlingen kan innebära helt eller delvis ändrad markanvändning.

Henriksdalshamnen 1 ingår i avgränsningen för projektet Hammarby Sjöstad<sup>55</sup>. I projektet föreslås ny bebyggelse inom området.

### Äldrevänlig miljö

Områdets närmiljö bedöms som måttlig utifrån ett äldreperspektiv. Inom 400 meter finns närbutik medan närmsta förskola ligger inom cirka 300 meter. Avståndet till förskolan bedöms inte generera de positiva effekter som generationsöverskridande rum kan innebära. Vårdcentral finns inom 700 meter och närmsta sjukhus finns på Södermalm cirka 2 km från området. Närheten till väg 222 ger upphov till trafikbuller och ljusförhållanden inom området är måttliga på grund av skugga.

Utbudet av stadsrum med kultur och idrott är måttligt i närområdet. Det finns enbart utbud av eget utövande av idrott/aktivitet i områdets närhet. Större kultur- eller idrottsevenemang eller liknande att ta del av/uppleva finns framför allt på Södermalm drygt 2 km från området.

Utbudet av grönområden och möjlighet för aktivitet och vila i närmiljön är måttlig. Närmsta mindre park finns inom 350 meter. I närområdet finns det dock möjlighet för spontanaktivitet i form av promenadstråk längs vattnet där möjlighet för vila finns i form av bänkar.

Mobiliteten och promenadvänligheten bedöms som måttlig till god. I närområdet finns tillgängliga gångstråk och ett sammankopplat och säkert cykelnät för personal och anhöriga/besökare. Barriärer, såsom väg 222, Saltsjöbanan, liksom stora topografiska höjdskillnader, innebär att omgivande områden är delvis svårtillgängliga för gående och cyklister. Kommunikationen för personal och anhöriga/besökare till området är god, framför allt med buss som finns inom 50 meter från området.

Sammantaget bedöms lokaliseringen av området som måttlig till god utifrån ett äldreperspektiv. Se även tabell i bilaga 1.

<sup>54</sup> Boverket. Regler och riktvärden för buller. 2020.

<sup>55</sup> Stockholms stad. (2022, 11 november). Hammarby Sjöstad. Hämtad 31 mars, 2023 från <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomrade-hammarby-sjostad/>





Figur 13. Karta över aspekter kopplat till äldrevänlig miljö. Området Henrikdalshamnen 2 markerat med röd linje.

### Behov av större omvandling och tidsaspekt

Likt Henrikdalshamnen 1 framgår det i Stockholms stads översiktsplan och projektet för Hammarby Sjöstad att det finns långsiktiga planer på omvandling av området i stort. Ett uppförande av ett vård- och omsorgsboende utan att platsens övergripande struktur är utredd skulle kunna innebära att uppförandet får en negativ påverkan på framtida planer för området. Ett potentiellt detaljplanearbete skulle således behöva föregås av Program till detaljplan, strukturplan eller liknande för att erhålla en långsiktig, hållbar stadsplanering i området. En övergripande planering av området skulle påverka tidsaspekten fram till ett färdigt vård- och omsorgsboende.

# ALTERNATIVA OMRÅDEN I JÄMFÖRELSE MED SOMMAREN 10

## Sommaren 11

### **Närhet till väg**

Området ligger i nära anslutning till väg 222 och i jämförelse med planförslaget bedöms området vara mer bullerutsatt. Avståndet mellan området och väg 222 innebär att potentiell bebyggelse skulle behöva uppföras inom ett närmare avstånd till en trafikled för farligt gods i jämförelse med planförslaget.

### **Gröna värden**

Vad avser gröna värden i området omfattas större delen av naturvärdesobjekt 3 *Påtagligt värde* vilket är av vikt för spridningssamband och uppehållandet av en sammanhängande grönstruktur i östra delen av Södermalm. Vidare ligger delar av området inom parken vid Tegelviks- och Folkungagatan som har ett bevarandevärde enligt stadens parkplan.

### **Kulturhistoriska värden**

Sommaren 11 ligger likt planförslaget inom Riksintresse för kulturmiljövården men området har ingen särskild klassning enligt Stockholms stadsmuseum.

### **Ytkapacitet och nuvarande användning**

För att undvika intrång i de gröna värdena skulle bebyggelsen behöva uppföras i anslutning till Vita huset och den verksamhet som bedrivs där. Det innebär att möjligheten att uppnå samma antal vård- och omsorgsplatser som planförslaget är begränsad. Området har idag delvis en användning som förskolegård vilken skulle behöva flyttas.

### **Tidsaspekt och privata initiativ**

Den uppskattade tidsramen för ett färdigställt vård- och omsorgsboende motsvarar planförslaget, förutsatt att en planprocess för området omgående påbörjas. Det återfinns i dagsläget ingen känd privat aktör som visat intresse att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom området. I jämförelse utgör det privata initiativet en fördel för planförslaget.

### **Äldreperspektiv**

Utifrån ett äldreperspektiv bedöms området inte uppnå samma kvaliteter som planförslaget. Efter sammanställning och bedömning av äldrevänlighet för respektive område uppnår Sommaren 11 totalt 41 poäng. Det betyder att området inte uppnår samma värden avseende äldrevänlighet som planförslagets område.

## Gröna gården 1

### **Närhet till väg**

Området ligger i nära anslutning till väg 222 och i jämförelse med planförslaget bedöms området vara mer bullerutsatt. Vidare innebär avståndet till vägen att potentiell bebyggelse skulle uppföras i nära anslutning till trafikled för farligt gods.

### **Gröna värden**

Vad avser gröna värden är området utpekad som biotop och är av vikt för spridningssamband samt upprätthållandet av en sammanhängande grönstruktur i östra delen av Södermalm. Området ligger även inom klassat område för skyddsvärda träd och flertalet ekar finns vilket innebär att område kan visa sig olämpligt för förtätning med anledning av artskyddsförordningen. Vidare ligger området delvis inom parken vid Tegelviks- och Folkungagatan som har ett bevarandevärde enligt stadens parkplan.

### **Kulturhistoriska värden**

Området ligger likt planförslaget inom Riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten Gröna gården 1 är blåvärderad enligt Stockholms stadsmuseum vilket innebär att hela fastigheten, och inte enbart byggnaden, har synnerligen höga kulturhistoriska värden. En förtätning i området kan visa sig olämplig med hänsyn till kulturmiljön.

### **Ytkapacitet och nuvarande användning**

För möjligheten att kunna bebygga området med ett fotavtryck om 1200 kvadratmeter skulle delar av parken behöva ianspråkta. Med anledning av ytans storlek skulle inte samma antal vård- och omsorgsplatser som planförslaget uppnås. Byggnaden på Gröna gården 1 används idag som bostäder och ett uppförande av vård- och omsorgsboende skulle innebära att bostadsgården i stor utsträckning skulle exploateras.

### **Tidsaspekt och privata initiativ**

Den uppskattade tidsramen för ett färdigställt vård- och omsorgsboende motsvarar planförslaget, förutsatt att en planprocess för området omgående påbörjas. Det återfinns i dagsläget ingen känd privat aktör som visat intresse att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom området. I jämförelse utgör det privata initiativet en fördel för planförslaget.

### **Äldreperspektiv**

Utifrån ett äldreperspektiv bedöms området inte uppnå samma kvaliteter som planförslaget. Efter sammanställning och poängsättning av äldrevänlighet för respektive område uppnår Gröna gården 1 totalt 32 poäng. Det betyder att området inte uppnår samma värden avseende äldrevänlighet som planförslagets område.

## **Henrikdalshamnen 1**

### **Närhet till väg**

Området ligger i närheten av väg 222 vilket påverkar bullernivåerna i området och bedöms vara mer bullerutsatt än planförslagets område. Avståndet mellan området och väg 222 innebär att potentiell bebyggelse skulle behöva uppföras inom ett närmare avstånd till en trafikled för farligt gods i jämförelse med planförslaget.

### **Gröna värden**

Ytan är hårdgjord och har inga särskilda natur-/gröna värden.

### **Kulturhistoriska värden**

Området ligger ej inom Riksintresse för kulturmiljövården och har inga särskilda kulturhistoriska värden.

### **Ytkapacitet och nuvarande användning**

Ytan bedöms vara tillräckligt stor för att inrymma ett fotavtryck om 1200 kvadratmeter och bedömningen är att ett likvärdigt antal vård- och omsorgsplatser som planförslagets område skulle kunna uppnås. Idag har området ingen särskild användning.

### **Tidsaspekt och privata initiativ**

Enligt Stockholms översiktsplan ligger platsen inom ett definierat omvandlingsområdet med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och i projektet för Hammarby sjöstad föreslås bebyggelse inom området. Med anledning av stadens långsiktiga planer på utveckling av området går det anta att behov finns av en mer övergripande planering för att erhålla en hållbar stadsplanering. I sin tur skulle det innebära en längre tidsaspekt fram till ett färdigt vård- och omsorgsboende vilket är negativt utifrån det skyndsamma behovet som finns inom stadsdelsområdet Södermalm. Det återfinns i dagsläget ingen



känd privat aktör som visat intresse att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom området. I jämförelse utgör det privata initiativet en fördel för planförslaget.

### **Äldreperspektiv**

Utifrån ett äldreperspektiv bedöms området inte uppnå samma kvaliteter som planförslaget. Efter sammanställning och poängsättning av äldrevänlighet för respektive område uppnår Henrikdalshamnen 1 totalt 43 poäng. Det betyder att området inte uppnår samma värden avseende äldrevänlighet som planförslagets område.

## **Henrikdalshamnen 2**

### **Närhet till väg**

Området ligger i närheten av väg 222 vilket påverkar bullernivåerna i området och bedöms vara mer bullerutsatt än planförslagets område. Avståndet mellan området och väg 222 innebär att potentiell bebyggelse skulle behöva uppföras inom ett närmare avstånd till en trafikled för farligt gods i jämförelse med planförslaget.

### **Gröna värden**

Ytan är till stor del hårdgjord och har inga särskilda natur/-gröna värden.

### **Kultuhistoriska värden**

Området ligger ej inom Riksintresse för kulturmiljövården och har inga särskilda kultuhistoriska värden.

### **Ytkapacitet och nuvarande användning**

Ytan är begränsad men skulle kunna inrymma ett fotavtryck om 1200 kvadratmeter. Samtidigt skulle inte ett likvärdigt antal vård- och omsorgsplatser som planförslagets område kunna uppnås. Platsen används dock idag för urban odling och parkering varvid denna användning skulle behöva flyttas.

### **Tidsaspekt och privata initiativ**

Enligt översiktsplanen ligger platsen inom ett definierat omvandlingsområdet med mycket stora stadsutvecklingsmöjligheter och i projektet för Hammarby sjöstad föreslås bebyggelse inom området. Med anledning av stadens långsiktiga planer på utveckling av området går det anta att behov finns av en mer övergripande planering för att erhålla en hållbar stadsplanering. I sin tur skulle det innebära en längre tidsaspekt fram till ett färdigt vård- och omsorgsboende vilket är negativt utifrån det skyndsamma behovet som finns inom stadsdelsområdet Södermalm. Det återfinns i dagsläget ingen känd privat aktör som visat intresse att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom området. I jämförelse utgör det privata initiativet en fördel för planförslaget.

### **Äldreperspektiv**

Utifrån ett äldreperspektiv bedöms området inte uppnå samma kvaliteter som planförslaget. Efter sammanställning och poängsättning av äldrevänlighet för respektive område uppnår Henrikdalshamnen 2 totalt 37 poäng. Det betyder att området inte uppnår samma värden avseende äldrevänlighet som planförslagets område.

## 10. PLACERING OCH STRANDSKYDD

### ANNAN PLACERING INOM PLANOMRÅDET

Med tanke på platsens egenskaper såsom grannbyggnadernas läge, Alsnögatans sträckning, behovet av gång- och cykelförbindelse mellan kajen och trafikplatsen etcetera, finns begränsat med utrymme att placera nya byggnader. Valet har gjorts att inte bygga på trädgårdssidan för att minimera påverkan på den historiska trädgårdsmiljön<sup>56</sup>. Vidare är det inom trädgårdsmiljön i den norra delen som skyddsvärda träd och höga naturvärden återfinns. Genom att trädgården besparas exploatering tas större hänsyn till naturvärden inom området än om bebyggelse skulle uppföras i denna del<sup>57</sup>.

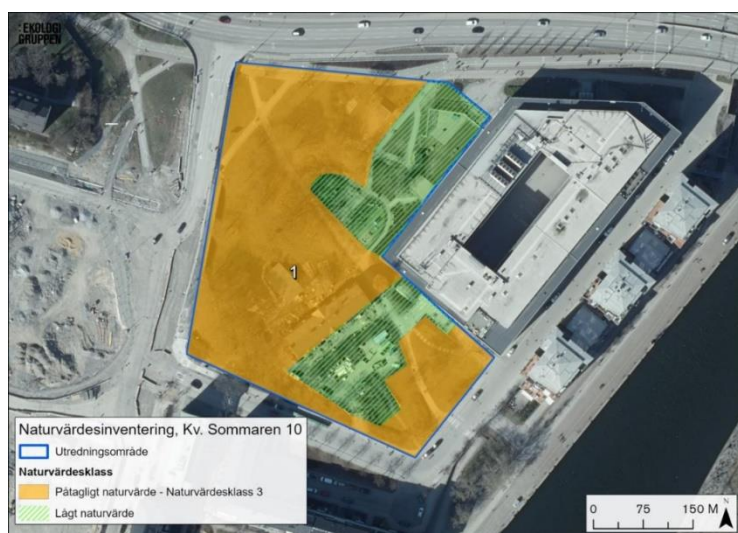
Inom planarbetet har flera förslag till placering av tillkommande volymer intill malmgården studerats. Valet att inte bebygga trädgårdssidan är från kulturhistorisk synpunkt välmotiverat. Det faktum att trädgårdsanläggningens utsträckning i stort är densamma som den haft i århundraden gör att trädgården är särskilt relevant att värna. Den stora eken har betydande värden från både kultur- och naturvärdessynpunkt.

Gårdsplanen på malmgårdens entrésida har förändrats i högre grad genom rivning av byggnader och omfattande planteringar för att rama in en parkeringsplats. Slänter mot Alsnögatan och närheten till Det Vita Huset bidrar till att denna sida är mindre känslig att bebygga<sup>58</sup>.

### INVERKAN PÅ STRANDSKYDDETS SYFTEN

#### Livsvillkor för djur- och växter

Stora delar av området bedöms utgöra ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden. I denna klass behöver inte varje enskilt objekt vara av betydelse för biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Däremot bedöms objektet vara av särskild betydelse för att den totala arealen av sådana områden ska kunna bibehållas och deras ekologiska kvalitet upprätthållas eller förbättras (se SS 199000:2014)<sup>59</sup>. Resterande delar är mestadels hårdgjorda och saknar därmed naturvärden<sup>60</sup>.



Figur 14. Karta över naturvärdesobjekt. Från naturvärdesinventering genomförd 2022.

<sup>56</sup> Konsekvensbeskrivning kulturmiljö. 2023. Sida 26.

<sup>57</sup> Naturvärdesinventering. 2022. Sida 12.

<sup>58</sup> Konsekvensbeskrivning kulturmiljö. 2023. Sida 27.

<sup>59</sup> Naturvärdesinventering, Kv. Sommaren 10, Stockholm. 2022. Sida 8.

<sup>60</sup> Naturvärdesinventering, Kv. Sommaren 10, Stockholm. 2022. Sida 4.

Naturvärdet är främst knutet till de äldre ädellövträd som finns i parken i områdets nordvästra del. Såväl eken, almarna som äppelträden är viktiga för såväl insekter som vedsvampar. Objektet utgör även en potentiell häckningsmiljö för flera arter av småfåglar<sup>61</sup>. Anpassningar av planförslagets har gjorts för att bevara den stora eken samt andra skyddsvärda träd.



Figur 15. Karta över skyddsvärda träd. Från naturvärdesinventering genomförd 2022.

### Allmänhetens tillgång

Genom planförslaget kommer malmgårdens gårdsplan i södra delen (inom strandskyddat område) att privatiseras i och med att den kringbyggs. Historiskt har gårdsplanen inte varit tillgänglig för allmänheten men sedan 1970-talet har den kunnat beträdas även om den legat inom privat mark. Vistelsekvaliteterna har dock varit begränsade. Trädgården norr om malmgården bedöms i planförslaget att tillgängliggöras genom väldefinierade gaturum och platser skapas. Det tydliggörs att trädgården blir tillgänglig för alla<sup>62</sup> och den bedöms få en ny betydelse som allmän park<sup>63</sup>. Samtidigt är planområdet i viss mån avskilt från strandlinjen genom Alsnögatan som begränsar allmänhetens tillträde till strandlinjen. Gatan är cirka 14 meter bred och trafikerades av cirka 1600 fordon per dygn enligt Stockholms stads trafikflödeskartering. Området närmast strandlinjen är planlagt för hamnverksamhet och markerad med så kallad x-mark vilket säkerställer allmän gång- och cykeltrafik. Allmänhetens tillträde till strandlinjen förblir obehindrad även efter detaljplanens genomförande.

<sup>61</sup> Naturvärdesinventering, Kv. Sommaren 10, Stockholm. 2022. Sida 8.

<sup>62</sup> Konsekvensbeskrivning kulturmiljö. 2023. Sida 23.

<sup>63</sup> Konsekvensbeskrivning kulturmiljö. 2023. Sida 25.

# 11. SAMMANVÄGD BEDÖMNING

## SAMMANSTÄLLNING ALTERNATIVA OMRÅDEN

### Närhet till väg

Jämförelsen visar att samtliga alternativa områden ligger inom ett närmare avstånd till en trafikerad väg än planförslagets område. Detta innebär att de är mer bullerutsatta vilket bedöms få en indirekt påverkan på den bostadsnära utemiljön. Samtidigt är de alternativa områdena mer riskutsatta med hänsyn till transporter av farligt gods som förekommer längs den trafikerade vägen.

### Gröna värden

Avseende gröna värden är Sommaren 11 och Gröna gården 1 av vikt för att upprätthålla en sammanhängande grönstruktur. En exploatering av dessa områden kan föranleda påverkan på spridningssambanden för den biologiska mångfalden. Inom planområdet finns gröna värden som i viss grad kommer att exploateras, samtidigt har anpassningar av planförslagets gjorts för att bevara den stora eken samt andra skyddvärda träd. Inom Henrikdalshamnen 1 och Henrikdalshamnen 2 finns inga särskilda naturvärden.

### Kulturhistoriska värden

Sommaren 11 och Gröna gården 1 omfattas av Riksintresse för kulturmiljövården samtidigt som fastigheten Gröna gården 1 är blåvärderad enligt Stockholms stadsmuseum. Det kan inte uteslutas att de kulturhistoriska värdena begränsar möjligheterna för en potentiell exploatering i dessa områden. Inom Henrikdalshamnen 1 och Henrikdalshamnen 2 finns inga särskilda kulturhistoriska värden.

### Ytkapacitet och nuvarande användning

Samtliga områden kan sett till ytkapacitet rymma en byggnad med ett fotavtryck på 1200 kvadratmeter. Sommaren 11, Grön gården 1 och Henrikdalshamnen 2 har samtidigt vissa begränsningar att rymma mängden vård- och omsorgsplatser som planförslaget. I sin tur innebär det att dessa området inte kan tillmötesgå det stora behovet i samma utsträckning. Vidare har nämnda områden idag andra användningar som vid en potentiell byggnation skulle påverkas.

### Tidsaspekt och privata initiativ

Henrikdalshamnen 1 och Henrikdalshamnen 2 ingår i ett större planeringssammanhang som behöver beaktas vid framtida planering. Det i sin tur påverkar tidsramen och missgynnar det skyndsamma behovet. För övriga två områden bedöms tidsaspekten vara likställd med planförslaget.

Vad gäller privata initiativ finns det inget känt intresse från privata aktörer att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom de alternativa områdena.

### Äldreperspektiv

Efter en sammanställning av de aspekter som är av vikt för att tillskapa en äldrevänlig miljö bedöms planförslaget som det mest lämpliga. Vissa alternativa områden har goda förutsättningar under vissa äldrevänliga aspekter, men sett till den totala bedömningen har de alternativa områdena inte samma gynnsamma förutsättningar att uppnå en äldrevänlig miljö.

### Samnyttjande

Planförslagets område utmärks av möjligheten att samnyttja en befintlig byggnad. Genom planförslaget kan malmgården integreras på ett betydelsefullt sätt i den planerade verksamheten. Den möjligheten saknas inom andra områden.

ALTERNATIVA OMRÅDEN	+	-
<b>Sommaren 10 (Planförslaget)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tidsaspekt</li> <li>+ Samnyttjande av befintlig byggnad</li> <li>+ God äldrevänlig miljö</li> <li>+ Tillgängliggör grönområde</li> <li>+ Möjlighet att tillskapa byggnadsarea över 1350 kvm</li> <li>+ Intresse från privat aktör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omfattas av riksintresse kulturmiljövården</li> <li>- Malmgården är blåklassad enligt stadsmuseet</li> <li>- Gröna värden finns</li> </ul>
<b>Sommaren 11</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tidsaspekt</li> <li>+ Ingen kulturhistorisk klassning enligt stadsmuseet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omfattas av riksintresse kulturmiljövården</li> <li>- Gröna värden finns</li> <li>- Viss begräsning avseende ytkapacitet</li> <li>- Bullerutsatt</li> <li>- Nära trafikled för farligt gods</li> <li>- Annan användning i området idag</li> <li>- Ingen möjlighet till samnyttjande av befintlig byggnad</li> <li>- Inget känt intresse från privat aktör</li> </ul>
<b>Gröna gården 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Tidsaspekt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omfattas av riksintresse kulturmiljövården</li> <li>- Blåklassad fastighet enligt stadsmuseet</li> <li>- Gröna värden finns</li> <li>- Viss begräsning avseende ytkapacitet</li> <li>- Bullerutsatt</li> <li>- Nära trafikled för farligt gods</li> <li>- Bostadsgård bebyggs</li> <li>- Ingen möjlighet till samnyttjande av befintlig byggnad</li> <li>- Inget känt intresse från privat aktör</li> </ul>
<b>Henrikdalshamnen 1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Omfattas ej av riksintresse</li> <li>+ Ingen kulturhistorisk klassning enligt stadsmuseet</li> <li>+ Inga gröna värden finns</li> <li>+ Stor yta för möjlig exploatering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bullerutsatt</li> <li>- Tidsaspekt</li> <li>- Ingen möjlighet till samnyttjande av befintlig byggnad</li> <li>- Inget känt intresse från privat aktör</li> </ul>
<b>Henrikdalshamnen 2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Omfattas ej av riksintresse</li> <li>+ Ingen kulturhistorisk klassning enligt stadsmuseet</li> <li>+ Inga gröna värden finns</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viss begräsning avseende ytkapacitet</li> <li>- Bullerutsatt</li> <li>- Annan användning i området idag</li> <li>- Tidsaspekt</li> <li>- Ingen möjlighet till samnyttjande av befintlig byggnad</li> <li>- Inget känt intresse från privat aktör</li> </ul>

Figur 16. Tabellen redovisar vilka för- och nackdelar som finns för respektive område på en generell nivå. Tabellen är en sammanställning av textbeskrivningen under rubrik *Sammanställning alternativa områden*.

## SLUTSATS

Planförslaget skapar en tätortsutveckling med långsiktiga fördelar för samhället och utgör ett angeläget allmänt intresse. Avseende planförslagets möjlighet att skapa ett samnyttjande mellan vård- och omsorgsboendet och malmgården genereras unika och platsspecifika förutsättningar på platsen, samtidigt som planområdet har en fördelaktig lokalisering ur ett äldre perspektiv i jämförelse med alternativa områden. Planförslaget utmärker sig även genom att det finns en privat aktör som vill uppföra ett vård- och omsorgsboende på platsen. Utredningen visar att de kombinerade mervärden som planen iscensätter inte kan förverkligas på annan plats och att det således saknas andra rimliga alternativ.



# KÄLLOR

## Underlag till detaljplan

Konsekvensbeskrivning kulturmiljö. 2023.

Naturvärdesinventering, Kv. Sommaren 10, Stockholm. 2022.

Projektpresentation, Kv. Sommaren 10. 2023.

## Stockholms stads planeringsdokument

Boendeplan 2022 med utblick mot 2040 – Stadövergripande äldreboendeplan. 2021.

Stockholms byggnadsordning. 2020.

Stockholms stads bullerkarta. 2023. Hämtad 27 april, 2023 från <http://stockholm.bullerkartan.se/>

Strategi för en äldrevänlig stad. 2017.

Parkplan på Södermalm – Gröna gaturum och parkstråk del 1. 2019.

Parkplan på Södermalm del 1. Strategier för utveckling av parker och gröna gaturum. 2019.

Parkplan på Södermalm. Södermalms ekologiska infrastruktur. 2019.

Projekt Hammarby Sjöstad. Stockholms stad. (2022, 11 november). Hämtad 31 mars, 2023 från <https://vaxer.stockholm/omraden/stadsutvecklingsomrade-hammarby-sjostad/>

Översiktsplan för Stockholm Stad. 2018.

## Praxis

Mark- och miljööverdomstolen P1816-18

Mark- och miljööverdomstolen P4676-17

Mark- och miljööverdomstolen P8096-19

Prop. 2008/09:119.

## Äldrevänlighet

Gehl. J. (2010). Cities for people.

Lyu. Y & Forsyth A. (2021). Planning, Aging, and Loneliness: Reviewing Evidence About Built Environment Effects. Journal of Planning Literature.

WHO, World Health Organization (2017). Age-Friendly Environments in Europe: A handbook of domains for policy action. World Health organization, Regional Office for Europe.

## Övrigt

Boverket. Regler och riktvärden för buller. (2020, 28 oktober). Hämtad 27 april, 2023 från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/buller-vid-detaljplanering/regler-och-riktvarden-for-buller/>

Geodata från Stockholms stad. Hämtad 2021 från <https://kartor.stockholm/kartor-geodata/>

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ramprogram för vård- och omsorgsboenden. 2017.

Naturvårdsverket, Boverket. 2012. Handbok 2009:4: Strandskydd – en vägledning för planering och prövning

Strategier för vård- och omsorg. SKL. 2015.



## VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 55 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Vi planerar, projekterar, designar och projektleder olika uppdrag inom transport och infrastruktur, fastigheter och byggnader, hållbarhet och miljö, energi och industri samt urban utveckling. Så tar vi ansvar för framtiden.

**wsp.com**

**WSP Sverige AB**  
Arenavägen 7  
121 88 Stockholm-Globen  
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00  
Org nr: 556057-4880  
**wsp.com**

# BILAGA 1

## Bedömning Äldrevänlighet

	SOMMAREN 10 (Planförslaget)	SOMMAREN 11	GRÖNA GÅRDEN 1	HENRIKDALS- HAMNEN 1	HENRIKDALS- HAMNEN 2	Tecken- förklaring
<b>Närmiljö och service</b>						
Bostadsnära utemiljö	4	3	1	3	4	
Mikroklimat	3	2	1	3	2	
Butiker och service	4	4	4	5	3	
Skolor och förskolor	5	5	3	3	3	
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	
<b>Stadsrum</b>						
Kultur och idrott	5	5	5	3	3	
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
<b>Grönområden</b>						
Grönområden	4	4	3	5	3	
Aktivitet och vila	4	4	3	4	2	
<b>Summa</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	
<b>Mobilitet och promenadvänlighet</b>						
Barriär	3	1	1	2	2	
Gångstråk	4	4	2	5	5	
Cykelstråk	5	5	5	5	5	
Kollektivtrafik och hållplatser	4	4	4	5	5	
<b>Summa</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	
<b>TOTALT</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>37</b>	

Omdöme	Förhållanden
5	Goda
4	
3	Måttliga
2	
1	Ogynnsamma

Tabellen redovisar förutsättningarna att tillskapa en äldrevänlig miljö utifrån framtagna aspekter som utarbetats med stöd av WHO:s handbok Age-friendly environments in Europe (2017). Studier som även använts som stöd är bland annat Planning, Aging, and Loneliness: Reviewing Evidence About Built Environment Effects (2021) och Cities for people (2010). Bedömningen har utförts av sakkunnig person på WSP inom planering för äldre. Poängsättning sker på en 5-gradig skala där 5 (mörkgrönt) bedöms som goda förhållanden och 1 (mörkorange) bedöms som ogynnsamma förhållanden. I tabellen framgår att planförslaget har 4 eller 5 poäng på 9 av 11 kriterier och har en total summa på 45 poäng. Planförslaget särskiljer sig i förhållande till övriga områden.