

**Handläggare**  
Mats Christenson  
Telefon: 08-50812201

**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
24 augusti 2023

## Förslag till detaljplan för Södermalm 8:57 i stadsdelen Södermalm, SDp 2015-10893

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

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

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan som syftar till att möjliggöra cirka 50 lägenheter i tre fristående flerbostadshus på Färgarplan i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgränd. Ingen parkmark berörs.

Förvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsen, som uppförs i trä, positivt kan bidra till områdets variationsrika karaktär. De planerade butikslokalerna kan enligt förvaltningen bidra till levande bottenvåningar till gagn för området attraktivitet och trygghet.

Det är enligt förvaltningen viktigt att de träd som försvinner, eller riskerar att skadas i samband med att planerade bostadshus uppförs, ersätts. De träd som står på Tengdahlsgränd kommer inte att kunna ersättas med lika stora träd som står på plats idag då de nya husen då skulle komma för nära. Detta innebär enligt förvaltningen en förlust av områdets biologiska värden.

Det är enligt förvaltningen önskvärt att den nya bebyggelsen i största möjliga mån tar hänsyn till befintliga axlar och gångvägar i intilliggande kvarter för att skapa tydliga siktlinjer och därmed inte bidra till otrygga hörn.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som

syftar till att möjliggöra cirka 50 lägenheter i tre fristående flerbostadshus på Färgarplan i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgratan.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senaste den 11 augusti 2023. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 24 augusti 2023. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

### **Ärendet**

Planförslaget består av en planbeskrivning samt av en plankarta med bestämmelser. Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2 till tjänsteutlåtandet.

Samtliga handlingarna i ärendet nås via följande länk till stadens hemsida:

<https://etjanst.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2015-10893>

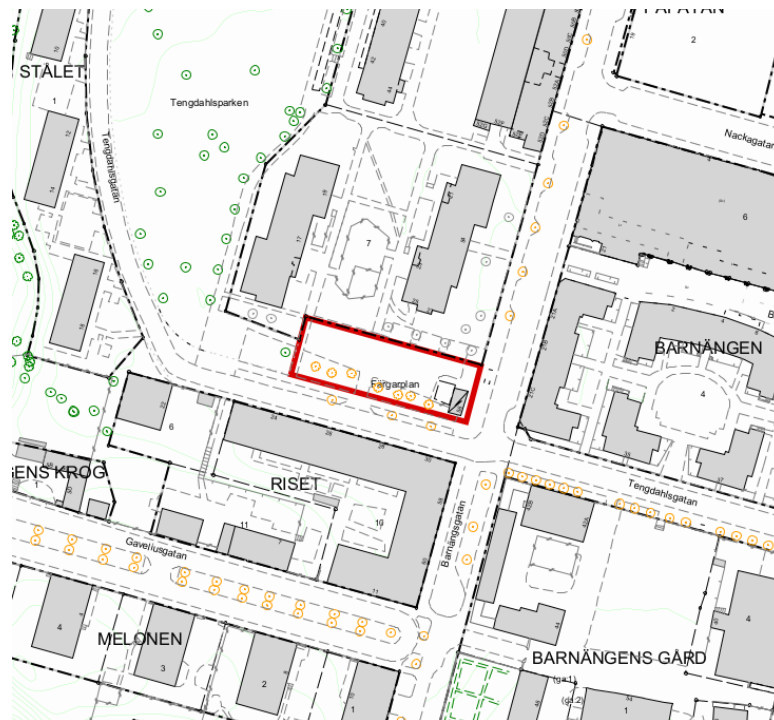
### **Planens syfte och huvuddrag**

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av tre fristående flerbostadshus på Färgarplan i fem våningar med en indragen sjätte våning. Byggnaderna ska inordna sig i områdets befintliga skala och genom sitt arkitektoniska uttryck bilda en egen avläsbar enhet.

Planen kan bidra med cirka 50 lägenheter och varje lägenhet har tillgång till balkong eller terrass. Mellan husen bildas en gård och infarten till parkeringsgaraget som planeras i källarplan angörs från Tengdahlsgratan. Husen utformas i trä och i sockelvåningen, som föreslås utformas i sten, kan två lokaler i hörnen mot Tengdahlsgratan inrymmas.

### **Plandata**

Planområdet är på cirka 1 800 kvadratmeter och ligger på sydöstra Södermalm i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgratan. Färgarplan, som är en del av fastigheten Södermalm 8:57, ägs av Stockholms stad. I kartan nedan markeras planområdet.



I kartan är planområdet markerat med en röd linje.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Planförslaget ligger, enligt planbeskrivningen, i linje med stadsbyggnadsmålet ”En växande stad” som innebär att Stockholm ska fortsätta växa och att fler invånare ska ha möjlighet att hitta bostad.

I översiktsplanens lokala utvecklingsmöjligheter för Södermalm framgår att utvecklingsmöjligheter finns inom befintliga strukturer. På grund av parkbrist och ett högt besöksstryck i befintliga parker är det viktigt att bevara och att ta till vara möjligheter till mer grönska på fastigheter, gator och torg.

### Detaljplan

Gällande plan är en detaljplan för kvarteret Fikonet med mera inom stadsdelen Södermalm i Stockholm, dnr 2002-09169. För den del som omfattar Färgarplan är ändamålet gata.

### Markanvisning

Hela fastigheten Södermalm 8:57 ägs av Stockholm stad och den aktuella delen av fastigheten har markanvisats den 12 juni 2014 till Folkhem Trä AB gällande 50 lägenheter.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Området är präglad av sin historia och kulturmiljön utgör en av platsens stora

tillgångar. Platsen är inte fredad mot förändringar men dess kulturvärden och potential bör tas tillvara som en tillgång för stadens utveckling.

## Förutsättningar

### **Natur**

Planområdet utgörs till största delen av hårdgjord yta. En gräsremsa med varierande bredd ligger mellan parkeringen och trottoaren vid Tengdahlsgränd. I gräsremsan finns några mindre träd.

Planområdet har god tillgång till friytor och parker. I nära anslutning till planområdet finns stora grönytor med olika attraktivitets- och nyttjandegrad. De populäraste parkerna är Vitabergsparken och Tengdahlssparken, vars planteringar, promenadstigar och lek- och aktivitetsytor drar många besökare.

### **Hydrologiska förhållanden**

Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att i anslutning till planområdet finns platser där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Översvåmningsnivåerna uppskattas till cirka 0,1-0,15 meter innan vatten från lågpunkten norr om planområdet töms mot den tydliga lågpunkten i Barnängsgatan som i sin tur avvattnas österut via Barnängsgränd till Hammarby sjö.

### **Dagvatten**

Planområdet utgörs idag av en hårdgjord parkeringsyta med inslag av gräsbeklädd mark och några mindre träd. Marken inom området utgörs främst av lera vilket ger begränsade möjligheter för infiltration av dagvatten inom området. Dagvatten från området avleds via duplikat ledningssystem till Strömmen – Hammarby sjö.

### **Befintlig bebyggelse**

Platsen är obebyggd med undantag av en elnätsstation tillhörig Ellevio AB.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Färgarplan är belägen söder om kvarteret Fikonet 5-8 som består av fem fristående bostadshus uppförda 1963-65. Väster om kvarteret ligger Tengdahlssparken som anlades i slutet av 1930-talet. Öster om planområdet ligger kvarteret Barnängen, ett gammalt industriområde av högt kulturhistoriskt värde. Området har delvis förtätats med ny bostadsbebyggelse under mitten av 1990-talet. Söder om Färgarplan ligger kvarteret Riset, ett flerbostadshus i tegel. I närområdet ligger kvarteret Persikan där byggandet av cirka 1 240 lägenheter har påbörjats då bussterminalen har flyttat till Fredriksdal i Södra Hammarbyhamnen.

Områdets bebyggelse är mycket varierad med olika sammanhållna enhetliga bebyggelsegrupper men även solitära hus i olika höjder från en till sex våningar från olika tider.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö/Kulturlandskap**

Planområdet som helhet gränsar till bebyggelse av olika karaktär från flera olika tidsepoker som berättar om stadsdelens stads- och bebyggelseutveckling och bär viktiga spår i områdets historia. Spåren från områdets tidigaste historia och utveckling som representeras av de förindustriella bebyggelselämningarna och den småskaliga bebyggelse och malmgårdar som växte upp i området under 1700- och 1800-talen är synnerligen värdefulla och viktiga för förståelsen av områdets uppkomst och framväxt.

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

### **Offentlig service**

I närområdet ligger Sofia skola samt ett flertal förskolor. Utöver respektive skolgårdar används närliggande parker, Tengdahlsparken och Vitabergsparken, under raster.

### **Kommersiell service**

Några mindre butiker, restauranger och kaféer finns i närområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger idag cirka 400 m norrut på Bondegatan eller söderut vid Vintertullstorget. I den kommande nybyggnationen i kvarteret Persikan, cirka 350 meter norr om planområdet, byggs utöver bostäder en ny livsmedelsbutik.

### **Gator och trafik**

Planområdet ligger i korsningen Barnängsgatan och Tengdahlsgränd. Fordonstrafik är tillåten på samtliga gator i området.

Bilparkering i huvudsak tillåten på samtliga gator. Planområdet utgörs av en befintlig markparkering med 16 parkeringsplatser vilka upplåts via Stockholms stads trafikkontor.

Längs med Tengdahlsgränd och Barnängsgatans båda sidor finns breda gångbanor. Gångnätet i området är finmaskigt. Cykeltrafik sker i blandtrafik på gatorna.

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning. Stombuss 2 trafikerar Tengdahlsgränd och busslinje 57 och 66 trafikerar Barnängsgatan. En utbyggnad av tunnelbanans blå linje planeras med uppgång vid Katarina Bangata cirka 500 meter sydväst om

planområdet. Hållplats för pendlingsbussar finns vid Londonviadukten cirka 500 meter från planområdet.

### **Tillgänglighet**

Fastigheten och det närmaste området är plan mark, inga stora höjdvariationer existerar.

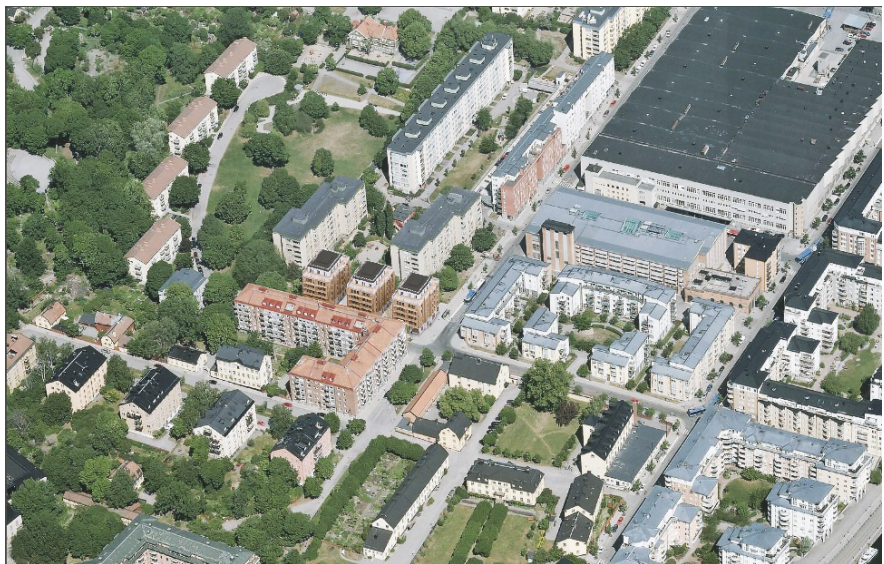
### **Störningar och risker**

Historiska flygfoton från år 1960 visar att området tidigare utgjorts av småskalig industri. En före detta grafisk industri har lokaliserats 50 meter nordost om undersökningsområdet. En miljöteknisk markundersökning har utförts med provtagning av jord, asfalt och grundvatten (Sweco, 2022). Miljöförvaltningen har underrättats om påträffade föroreningar.

### **Planförslag**

#### **Övergripande**

Planförslaget syftar till att uppföra cirka 50 lägenheter i tre fristående flerbostadshus som avses byggas i trä. De tre huskropparna bildar en egen grupp med ett eget uttryck inom en för Stockholm ovanligt heterogen omgivning. Samtliga byggnadskroppar ska få samma höjd i fem våningar och avslutas med indragen sjätte våning. Totalhöjden tillåter solceller på taket.



Flygbild från sydost med ett arkitektoniskt förslag för de tre bostadshusen (de tre fristående husen kan ses i mitten av bilden). Bild: General Architecture, 2023.





Vy i korsningen Tengdahlgatan/Barnängsgatan. Illustration: General Architects, 2023.

### Arkitektonisk idé

I planbeskrivningen anges förslaget arkitektoniska idéer med följande punkter:

- Planförslaget ska inordna sig i den historiska förankrade skalan som vuxit fram över tid. På så sätt påkallar förslaget, enligt planbeskrivningen, ingen uppmärksamhet i stadens silhuett.
- Med en tydlig gruppering ska planförslaget bilda en egen tydligt avläsbar enhet med respekt för intilliggande byggnaders karaktär.
- Planförslaget ska anpassa sig till de höjder som etablerats på Barnängsgatans västra sida.
- Projektet ska bidra med cirka 50 bostäder i Stockholms innerstad. Vacker arkitektur och en volymhantering med respekt för den omgivande bebyggelsen ska ersätta dagens parkeringsplats och utvecklar staden.
- En lokal ska placeras i korsningen Tengdahlgatan och Barnängsgatan och har som enda lokal i korsningen möjlighet att bidra till områdets attraktivitet och service. En annan lokal kan placeras nära den kommande nyupprustade Tengdahlsparken och har potential att bli en mötesplats för alla som nyttjar parken.

Boendeparkering ska ordnas i källare med infart från Tengdahlgatan. Parkeringsgaraget ska vara tillgängligt för boende via hiss och trapphus.

Gårdarna mellan husen ska vara öppna åt norr och söder. Den ena kommer att ge plats till infart till parkeringsgaraget. Den andra är tänkt att vara grön för att ta hand om dagvatten och innehålla sittbänk och cykelparkering.

Den nätstation som idag ligger synligt i stadsrummet ska flyttas in i den nya bebyggelsen och placeras i byggnadernas parkeringsgarage. Dagvatten ska tas om hand lokalt och föreslås i växtbäddar och fördröjningsmagasin.

### **Gator och trafik**

Inga större förändringar av det allmänna trafiknätet planeras. Angöring till kvarteret Fikonet 7 kan ske från den befintliga infarten vid Barnängsgatan. Dock försvinner den angöringsmöjlighet söderut mot Tengdahlgatan. Konsekvenser är att kvarteret Fikonet 7 får rundkörning inom kvarteret.

Boendeparkering ska ske i parkeringsgarage under husen med infart från Tengdahlgatan. Befintliga parkeringsplatser på Färgarplan utgår.

Förslaget påverkar inte befintlig gång- och cykeltrafik.

### **Tillgänglighet**

De tre nya husen underbyggs med ett parkeringsgarage med plats för såväl bil som cykelparkering. I källaren finns även parkeringsplatser för fordon till personer med särskilda förutsättningar.

### **Konsekvenser**

Eftersom förslaget har relativt begränsade miljöeffekter bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i plan- och bygglagen eller i miljöbalken.

Planen strider enligt stadsbyggnadskontoret inte mot gällande översiktsplan. Planen bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planen ligger i Stockholms innerstad vilket är ett område av riksintresse för kulturmiljövården men berör i övrigt inte något område av nationell eller internationell skyddsstatus.

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

### **Naturmiljö**

Befintliga träd längs Tengdahlgatan vid fastigheten riskerar att



skadas under byggtider. Nya träd kommer att planteras längs gatan. De befintliga mindre träden inom planområdet kommer att tas bort.

### **Riksintresse**

Planförslaget bedöms sammanfattningsvis innebära liten påverkan på riksintresset för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”.

### **Kultuhistoriskt värdefull miljö**

I närområdet finns flera värdefulla kulturmiljöer. Planförslaget bedöms inte påverka dessa värdefulla kulturmiljöer negativt. Stadsbilden påverkas främst på lokal nivå längs Tengdahls gatan, Barnängsgatan och från kvarteret Fikonet.

Färgarplan har en viss betydelse som en öppen plats som bidrar till stadsdelsområdets rumslighet och bidrar till möjligheten att uppleva omgivande bebyggelse och grönska. Förslaget med kompletterande bebyggelse på Färgarplan minskar därmed förekomsten av stadsdelsområdets öppna rum samt förtätar kvarteret Fikonet ursprungliga utbredning ytterligare.

Förslaget bedöms dock som helhet vara väl anpassat till stadsdelens kvarters-, gatu- och bebyggelsestruktur. Den kompletterande bebyggelsen är utformad som en ny sammanhållen bebyggelsegrupp med enhetlig arkitektur som kan skapa en ny årsring i stadsdelsområdet.

Förslaget bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav på anpassning till kulturmiljö. Förslaget bedöms inte medföra förvanskning av kultuhistoriskt värdefull byggnad eller bebyggelseområde.

### **Ledningar**

Det finns en del ledningar inom planområdet som måste flyttas. Det ledningstråk som går i grönremsan norr om Tengdahls gatan utanför planområdet berörs av byggnationen och kan komma att behöva flyttas.

### **Översvämningsrisker**

Stockholm stads skyfallsanalys visar det maximala djupet av stående vatten som bedöms skapas vid ett 100-årsregn (vid skyfallssituation). Stadens skyfallsanalys visar på viss risk för stående vatten mot den norra delen av kvarteret. Höjdsättningen har tagit hänsyn till detta varför inget stående eller på ytan avrinnande vatten kan skada de planerade husen.

### **Ljusförhållanden och lokalklimat**

Solstudier av förslaget visar att de tre huskroppar mitt på dagen under hösten och vår kommer orsaka skugga på en viss del av lägenheterna i kvarteret Fikonet samt påverka ljusförhållandet på

deras gård.

### **Barnkonsekvenser**

Enligt stadens demografiska statistik har området Södra Sofia en lägre andel barn än staden som helhet. Prognosen till 2031 är att andelen barn inte förändras nämnvärt. Idag finns inga barn som bor eller ska befinna sig inom planområdet som idag består av en parkeringsplats och en ställverksbyggnad. Men i direkt närhet finns barn boende. Inom angränsande kvarteret Fikonet finns en lekplats.

Det finns flera viktiga målpunkter för barn i området. Vid Tengdahlsparken och sydöstra delen av Vitabergsparken ligger flera förskolor och en skola. Närliggande Tengdahlsparken har rekreativa värden som en grön oas som bidrar med rofylldhet, plats för lek, bollek, picknick, solbad och utegym. Planområdet används inte rekreativt men träden i planområdet bidrar till upplevelsen av en grön gatumiljö.

En analys av platsen visar att barn och vuxna rör sig runt planområdet för att nå skolor och förskolor men inte genom planområdet som i huvudsak består av körytor.

Planförslaget medför ökad skuggning för den lekplats som finns inom angränsande kvarteret Fikonet. Förslaget medför samtidigt ökad trygghet i stadsmiljön genom att en öppen parkeringsplats blir plats för bostadshus med minskade trafikrörelser som följd och flera ögon som vakar över området.

### **Tidplan**

Samråd maj-aug 2023

Granskning maj 2024

Antagande okt 2024

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 14 augusti 2023.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen anser att den föreslagna bebyggelsen, som uppförs i trä, positivt kan bidra till områdets variationsrika karaktär. De planerade butikslokalerna kan enligt förvaltningen bidra till levande bottenvåningar till gagn för områdets attraktivitet och trygghet.

Det är enligt förvaltningen viktigt att de träd som försvinner, eller riskerar att skadas i samband med att planerade bostadshus uppförs,

ersätts. De träd som står på Tengdahlgatan kommer inte att kunna ersättas med lika stora träd som står på plats idag då de nya husen då skulle komma för nära. Detta innebär enligt förvaltningen en förlust av områdets biologiska värden.

I planbeskrivningen anges att ledningar måste flyttas vilket kan beröra intilliggande grönytor. Det är i detta sammanhang viktigt att säkerställa att berörda träd inte påverkas negativt av dessa ledningsomdragningar.

Det är enligt förvaltningen önskvärt att den nya bebyggelsen i största möjliga mån tar hänsyn till befintliga axlar och gångvägar i intilliggande kvarter för att skapa tydliga siktlinjer och därmed inte bidra till otrygga hörn.

I planbeskrivningen, i avsnittet *Tidigare ställningstaganden*, anges bristen på parker inom stadsdelsområdet och det höga besöksstrycket i befintliga parker. Förvaltningen vill i detta sammanhang framföra att parkerna i närområdet, exempelvis Tengdalsparken, vid ett genomförande av planen kommer att utsättas för ett än högre slitage och därmed större underhållsbehov, detta utöver de redan tillkommande bostäderna som nu uppförs i kvarteret Persikan.

Förvaltningen vill avslutningsvis framhålla att det vore värdefullt om det fortsatt finns möjlighet för gående att enkelt kunna passera söderut från kvarteret Fikonet ned till Tengdahlgatan. Förutom att skulle vara fördelaktigt för boende i kvarteret är det också positivt ur trygghetssynpunkt.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Expedieras till  
Stadsbyggnadskontoret.

Alexandra Wynn  
Stadsdelsdirektör  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

Andreas Evestedt  
Avdelningschef  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

## Bilagor

1. Planbeskrivning, Detaljplan för del av fastigheten Södermalm 8:57, område vid Färgarplan i stadsdelen Södermalm i Stockholm, S-Dp 2015-10893. Stadsbyggnadskontoret 2023-05-23.

2. Plankarta.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2023-06-20
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2023-06-20