



Handläggare
Mats Christenson
Telefon: 08-50812201
Erik Jondelius
Telefon: 08-50812098

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
25 januari 2025

Förslag till detaljplan för Sommaren 10 i stadsdelen Södermalm, SDp 2021-14709

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 ny bebyggelse som omsluter och integrerar Hovings malmgård vid Alsnögatan/Tegelviksgatan. Bebyggelsen planeras att bestå av cirka 90 vård- och seniorboenden samt en förskoleverksamhet med cirka 30 platser.

Förvaltningen ser ett stort behov av vård- och omsorgsboendeplatser på Södermalm. Beträffande att planförslaget möjliggör en förskola inom området kan förvaltningen konstatera att det inom en tioårsperiod inte finns något behov av nya förskoleplatser inom stadsdelsområdet då antalet förskolebarn inom denna tidsperiod bedöms minska.

Förvaltningen kan konstatera att planförslaget kommer att påverka naturvärden som har betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald och som kan vara betydelsefulla för att en sammanhängande grön infrastruktur. Förvaltningen kan också konstatera att planförslaget kommer att påverka de stora kulturmiljövärden som finns på platsen.

Förvaltningen anser att det i det fortsatta planarbetet bör utredas vidare hur förslaget bättre kan överensstämja med översiktsplanens förhållningssätt till kulturmiljövärden och hur en eventuell ny bebyggelse inom kvarteret bättre kan anpassas till malmgården. Förvaltningen anser även att det i det fortsatta

planarbetet bör utredas hur existerande naturvärden, som kommer att försvinna i samband med den planerade bebyggelsen, kan kompenseras samt hur befintlig krontäckningsgrad inom området kan bibehållas. Förvaltningen anser slutligen att det i det fortsatta planarbetet ska utredas hur det ökade behovet av rekreationsytor i området tillgodoses när östra Södermalm förtäts.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att möjliggöra cirka 90 vård- och seniorboenden samt en förskoleverksamhet med cirka 30 platser intill Hovings malmgård vid Tegelviksgatan/Alsnögatan.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senaste den 22 januari 2024. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 25 januari 2024. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Ärendet

Planförslaget består bland annat av en planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, en naturvärdesinventering, en konsekvensanalys avseende kulturmiljön och en sol- och skuggstudie. Nämnda dokument bifogas som bilagorna 1-5 till tjänsteutlåtandet.

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

<https://etjanst.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2021-14709>

Nedan följer en sammanfattning av planbeskrivningen:

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse som omsluter och integrerar Hovings malmgård. De nya byggnaderna ska ges en omsorgsfull gestaltning som anpassar sig till malmgården i skala och utformning. Ny bebyggelse utgörs av vård-, omsorgs- och seniorboenden, centrum- och förskolelokaler. Genom detaljplanen ska även en befintlig gång- och cykelförbindelse stärkas. Malmgården ska fortsatt värnas och inneha ett starkt kulturhistoriskt skydd och en siktlinje mellan kajen och malmgården ska bevaras.

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

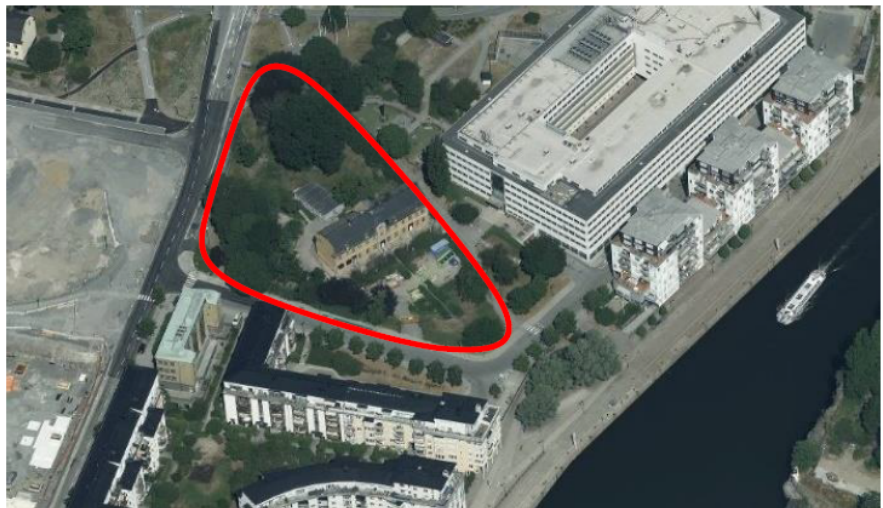
seniorboenden. Förskoleverksamheten planeras med cirka 30 platser fördelade på två avdelningar. Mot kajen ska en portik i byggnaden öppna upp sig för att möjliggöra sikt in mot malmgården för allmänheten.

Miljöbedömning

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

Plandata

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Sommaren 10 och delar av Södermalm 11:23. Fastigheten Sommaren 10 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Einar Mattsson AB.



Flygbild över planområdet, dess läge markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Sommaren 10 ligger inom ett område som är utpekad som ett stadsutvecklingsområde för omvandling. Folkungagatan som idag är en motortrafikled, är utpekad som ett urbant stråk, det vill säga där intilliggande miljöer, på kort eller lång sikt, ska omvandlas till levande stadsmiljöer. Översiktsplanens riksintressebilaga innehåller beskrivning av stadens förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården. Förhållningsättet utgår ifrån värdet av förståelsen av stadens utveckling och den förindustriella bebyggelsen på malmarna som ett viktigt uttryck för Stockholms identitet. Det innebär i princip att äldre byggnader ska bevaras, att påbyggnader inte är lämpligt och att förtätning inte är aktuellt. Med äldre byggnader avses här byggnader uppförda under perioden 1600- till 1860-talen. Planförslaget stämmer därmed inte överens

med översiktsplanens förhållningssätt till riksintresse för kulturmiljövården.

Detaljplan

För den aktuella fastigheten gäller DP 910 44 som fick laga kraft 1996. För malmgården och fastigheten i stort gäller användningsbestämmelse kulturresevat (Q). För byggnaden anges också skyddsbestämmelser som innebär att byggnaden inte får rivas eller till sin exteriör förändras/förvanskas. Åtgärder får inte vidtas som medför ändring av ursprunglig stomme eller ändring av äldre planlösning och äldre fast inredning, samt att byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller.

Stockholmsförhandlingen

Planområdet ligger inom tunnelbanans influensområde.

Markanvisning

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

Riksintresse

Den aktuella fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. För det aktuella projektet har olika uttryck för riksintresset identifierats som relevanta.

- **Områden med stenhus**

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

- **Spår av olika funktioner**

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

- **Stockholmska särdrag**

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

Strandskydd

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

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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

Naturvärden

Större delar av utredningsområdet bedöms utgöra ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden. Parken domineras av lövträd, bland annat en äldre ek, enstaka vuxna almar, samt strödda äldre äppelträd, vissa med utvecklade håligheter i stammarna.

Objektet bedöms ha ett visst artvärde och påtagligt biotopvärde. Naturvärdet är främst knutet till de äldre ädellövträd som finns i parken. Såväl eken, almarna som äppelträden är viktiga för såväl insekter som vedsvampar. Totalt har tre särskilt skyddsvärda träd identifierats i utredningsområdet. Det första är den mycket gamla eken. Det andra särskilt skyddsvärda trädet utgörs av en gammal och mycket grov skogsalm och det tredje särskilt skyddsvärda träd utgörs av ett mycket gammalt äppelträd med en välutvecklad hålighet i huvudstammen. Skogsalmen var vid inventering sommaren 2022 frisk men sedan dess har den drabbats av almsjuka.

Rekreation och friluftsliv

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

Hydrologiska förhållanden*Översvämningsrisker/dagvatten*

Vattnet i området rör sig generellt från nordväst till sydost. Det finns en lågpunkt i området invid det sydvästra hörnet av malmgården där vatten riskerar att bli stående vid större skyfall.

Befintlig bebyggelse

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

Stadsbild

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

Intill den aktuella byggnaden i nordost ligger idag "Vita huset", planerat och uppfört under 1970-talet och ombyggt under 2000-talet. Huset används bland annat för kontorsverksamhet.

Kajkanten längs Norra Hammarbyhamnen planlades i mitten av 1990-talet, med ett uttalat mål om att den tillkommande bebyggelsen skulle skapa en samverkande helhet med en samordnad arkitektonisk och materialmässig utformning.

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

Intill aktuellt planområde pågår genomförande av kvarter Persikan som kommer att påverka stadsbilden. Området kommer utgöras av en tät struktur och en hög exploatering.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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

Hovings malmgård uppfördes 1770 av färgaren Carl Gustaf Hoving och ritades av arkitekten och murarmästaren Johan Wilhelm Friese. Huset har sättningsskador vilket främst visar sig i form av sprickor i fasaden och delar av putsen har också fallit ner.

Som underlag för detaljplanearbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram. Kulturmiljöutredningen är även utgångspunkt för den konsekvensbeskrivning som genomförts. I utredningen beskrivs de huvudsakliga värdena som följande:

Byggnaden har tillsammans med sin park en viktig historisk roll i stadens övergång till det industriella Stockholm. Som kombinerad representativ bostad med stor trädgård och med ursprungliga verkstadslokaler är byggnaden unik. Idag har den industrihistoriska dimensionen starkt decimerats.

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

Kopplingen till arbetarbostäderna i Gröna gården, tillhörande Liljeholmens stearinfabrik, är av historisk betydelse där kopplingen omfattar såväl rörelsen mellan de båda gårdarna som den visuella kopplingen mellan de två. Byggnaden bevarar, trots vissa ändringar och ombyggnader, mycket av sina ursprungliga kvaliteter. Detta ger ett stort byggnadshistoriskt värde där både exteriör och interiör med bevarade rumsvolymer och snickerier utgör betydelsebärande delar.

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

Malmgårdens sociala värden ligger i de bevarade parkrummen, som i viss mån nyttjas av boende och närliggande förskolor. Huset kallas ibland för spökhuset.

Offentlig service

Skola och förskola

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

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

Gator och trafik

Biltrafik

Enligt trafikmätning genomförd 2014 passerar cirka 3000 fordon Tegelviksgatan under en genomsnittlig vardag. Parkeringsmöjligheterna i närområdet är begränsade och det är framförallt kantstensparkering som gäller.

Gång- och cykeltrafik

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

Kollektivtrafik

Närområdet trafikeras framförallt med buss.

Störningar och risker

Förorenad mark

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

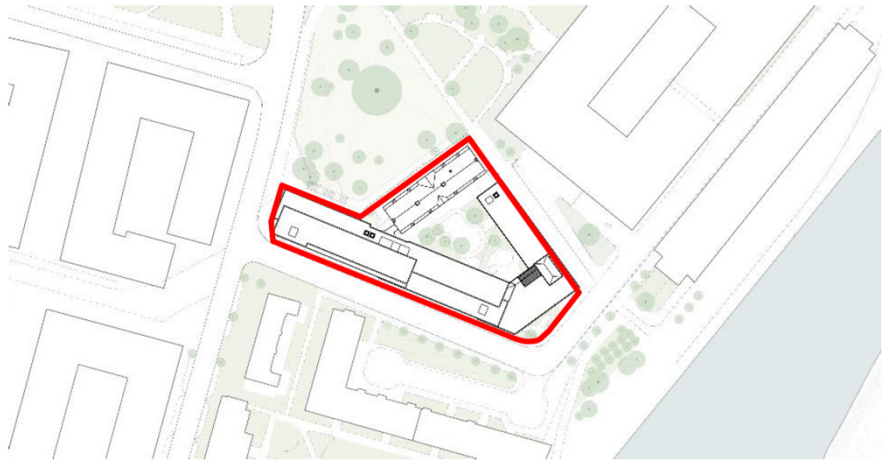
Resultaten inom båda områdena visar generellt förhöjda halter av bly, kvicksilver och PAH:er. I enstaka punkter har förhöjda halter av andra metaller uppmätts inom båda områdena, inom platsen för boendet har även trikloreten och PCB-7 uppmätts i enstaka prov.

Buller, vibrationer

Utdrag ur bullerkarteringen som gjorts för Stockholm stad visar på att ljudnivåerna på Folkungagatan ligger över 75 dBA ekvivalent ljudnivå.

Planförslag

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



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

I den sydöstra ändan av planförslaget finns en portik i byggnaden som ska möjliggöra för allmänheten att se in till malmgården utifrån men som också behövs för att stora skyfall ska kunna flöda igenom. På taket av denna del anläggs en terrass för de boende. Mellan malmgården och den nya bebyggelsen tillkommer två länkbyggnader, båda i glas. Den ena genom en håltagning i malmgårdens fasad som direkt byggs ihop med malmgården och den andra genom att placera den nära befintlig port intill malmgården.

Ny bebyggelse

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

I hörnet vid Tegelviksgatan möjliggörs en kommersiell lokal i bottenvåningen. I bottenvåningarna utmed Alsnögatan förläggs gemensamhetslokaler som till exempel matsal och foajé. Mot vattnet trappar bebyggelsen ned och blir lägre. På vardera sidan om portiken möjliggörs mindre kommersiella lokaler som ger liv till gatan.

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

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

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

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Malmgårdens historiska värde integreras i det nya sammanhanget, där vårdboendet utformas som en lugn och sammanhållen fond, uppdelad i fyra volymer som tillsammans bildar ett kluster. Den högsta byggnaden anpassas till befintliga hus vid Alsnögatan och Tegelviksgatan, medan nästa byggnad längs Alsnögatan trappas ned mot kajen. Byggnaden mot vattnet inkluderar en bred portik och en publik framsida med sittplatser och planteringar, vilket ger möjlighet till inblickar mot malmgården och innergården för förbipasserande. De nya byggnaderna föreslås plocka upp proportionerna på malmgårdens fönster och anpassar sin fönsteromfattning därefter.



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

Innergården

Gården ska användas av äldreboendet och av förskolan och kommer att delas in i två delar. Förskolegården ska ha platser för både lek och samling. Gården fylls med upphöjda gröna ytor för odling samt lekbuskage i marknivå. Den kommer att ligga delvis under tak och i portiken.

Material och kulör

Den nya bebyggelsens gestaltning tar avstamp i de industribyggnader i tegel som tidigare funnits på platsen och kan beskrivas som samtida tegelarkitektur. Fasaderna ges ljusa kulörer och präglas av generösa fönsterpartier.

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

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

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

Park och vattenområden

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



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

Gator och trafik**Gatunät**

Lokalgatan söder om Sommaren 10 kommer att behöva en något större vändplan för att det ska fungera med den nya bebyggelsen. Längs med Alsnögatan försvinner ett fåtal kantstensparkeringar. För

att projektet ska kunna genomföras krävs en ny infart för fastigheten Sommaren 11 som idag har en av sina angöringar via det område som i gällande plankarta (DP 910 44) är betecknat som d1. Ny infart och utformning av denna sker utanför detaljplanen.

Biltrafik

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

Gång- och cykeltrafik

Inom projektet tillskapas det cirka 30 cykelparkeringar.

Avfallshantering

Avfallshantering eftersträvas att lösas med en sopsugslösning i första hand. Alternativt sker det genom kärltömning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Miljöförvaltningen har gjort bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan så som avses i plan- och bygglagen och miljöbalken.

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

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

Naturmiljö

Idag uppvisar området påtagligt naturvärde. Planförslaget innebär delvis att parkmark tas i anspråk för bebyggelse, men även att kvartersmark övergår till allmän parkmark. Delar av den

kvartersmark som övergår till parkmark upplevs idag som att den skulle vara allmän.

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

Upphävande av strandskydd

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

Den alternativutredning om strandskydd som tagits fram stärker planförslagets möjlighet att skapa ett samnyttjande mellan malmgården och vård- och omsorgsboendet vilket genererar unika och platsspecifika förutsättningar på platsen.

Landskapsbild/stadsbild

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

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den samlade bedömningen, som är gjord i den framtagna konsekvensanalysen, pekar på att planförslaget kan genomföras utan påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Emellertid kommer flera av riksintresseuttrycken, däribland kontakten med vattnet och fronten mot vattenrummet, att påverkas negativt.

Överlag är kvarterets konsekvenser av komplex karaktär att bedöma. Valet att i huvudsak undanta trädgården från ny bebyggelse gör att kulturvärdet i denna del, där de historiska

sambanden är intakta, har goda förutsättningar att bibehållas. Från kulturmiljösynpunkt bedöms det sammantaget vara rätt val att lägga den nya bebyggelsen längs Alsnögatan i jämförelse med att bebygga trädgården.

Den täta grupperingen av bebyggelse på gårdsplanen framför malmgården innebär att den till stora delar blir avskuren från det offentliga rummet vilket innebär långtgående negativa konsekvenser för malmgården i sin nuvarande kontext. Huvudfasaden förlorar i synlighet och anläggningens monumentalitet och karaktären av malmgård försvagas. Sammantaget bedöms kvarteret - såsom det är beskaffat efter rivningarna och omvandlingen av miljön på 1970-talet - förvanskas vid ett realiserande planförslag.

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

Kulturresevat

Hovings malmgård gavs när den planlades senast användningsbestämmelsen Q - Kulturresevat. Denna beteckning är inte samma typ av kulturresevat som avses i MB 7 kap 9 §, utan enbart ett starkare skydd för den kulturhistoriskt viktiga miljön. Q-användningen medför inte i sig något formellt rivningsförbud men rivning torde i allmänhet vägras med stöd av PBL 8 kap 16 §. I detaljplanen från 1995 anges utöver användningsbestämmelsen Q att byggnaden även har en beteckning q2 som gäller. Bestämmelsen q2 säger att:

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

Bebyggelsens skydd genom planbestämmelser ersätts med nya bestämmelser i denna plan.

Störningar och risker

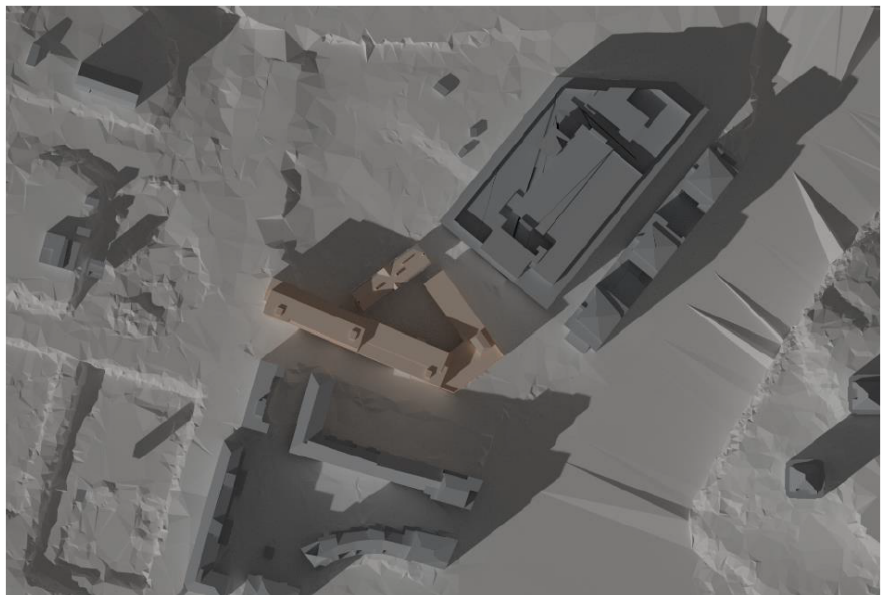
Förorenad mark

Markundersökningen har påvisat att föroreningshalter ligger över riktvärden för känslig markanvändning inom flera delar av planområdet.

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

Ljusförhållanden och lokalklimat

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



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

Barnkonsekvenser

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

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Staden ansvarar för anläggande, drift och skötsel av allmän platsmark.

Den förorenade marken kommer att behöva saneras för att den ska bli lämplig för bebyggelse. Hur saneringsarbetet ska ske, vem som ska stå för saneringskostnaderna och vem som ska utföra

saneringsarbetet utreds vidare i planarbetet. Samma sak gäller för den föreslagna trappan ned i parken som också utreds vidare under planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

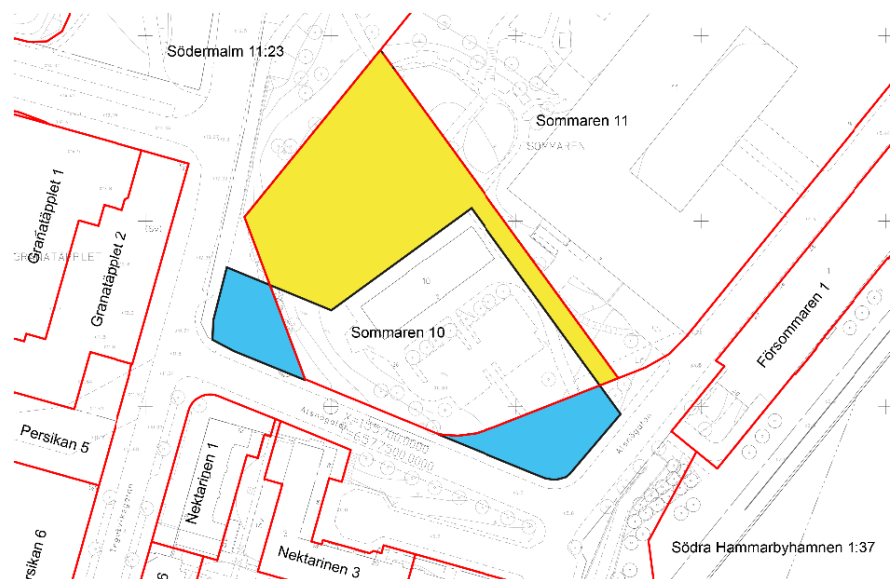
Planområdet omfattas av två fastigheter

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

Inom DP 910 44 finns ett område betecknat med d1 som ligger inom Sommaren 10. Områdets syfte är dels att ge åtkomst till Sommaren 11 samt för allmänheten att passera området. Det innebär att Sommaren 11 tappar sin rättighet att angöra sin fastighet via Sommaren 10 och en ny angöringspunkt måste skapas. Detta sker utanför detaljplanen och kommer att behöva ske genom överenskommelse mellan tomträttshavaren till Sommaren 10 och fastighetsägaren till Sommaren 11.

Fastighetsbildning

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



Föreslagen fastighetsbildning

Ekonomiska frågor

Byggaktören står för kostnaden för genomförande av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande och anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark och som är

en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbete inom kvartersmarken.

Gatukostnader

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

Utredningar under planarbetet

Som underlag till planbeskrivningen har tio utredningar genomförts samt en solstudie. Nedan görs korta sammanfattningar av utredningarna Konsekvensanalys kulturmiljö, Naturvärdesinventering och solstudien.

Konsekvensanalys kulturmiljö

Konsekvensanalysen visar att planförslaget bedöms ge upphov till måttliga negativa konsekvenser för omgivningen och staden genom att malmgårdens numera svaga vattenkontakt till största delen utgår.

Gällande konsekvenser för kvarteret konstateras i analysens samlade bedömning först att Hovings malmgård sedan 1970-talet är illa hanterad kulturmiljö. Därefter bedöms att kvarteret kommer att förvanskas vid ett realiserande av planförslaget. Utvecklingen för kvarteret, från en fristående byggnad till ett kringbyggt kvarter och den täta integrationen mellan malmgården och tillkommande byggnader, däribland genom länk och skärmtak, ger en så stor skillnad gentemot dagens förhållanden att en förvanskning av det värde som de befintliga fria ytorna runt byggnaden representerar bedöms uppstå. Konsekvenserna av kvarteret bedöms alltså bli stora vad gäller gruppering av ny bebyggelse men små för trädgården och malmgårdens kontakt med denna.

För byggnaden bedöms konsekvenserna bli små till måttliga negativa. I planförslaget integreras malmgården i vårdboendet såväl funktionellt som fysiskt via en länkbyggnad som ansluts till malmgårdens sydvästra gavel. Länken bidrar till de negativa konsekvenserna som vårdboendets gruppering av byggnader bedöms ge upphov till men ingreppen i byggnaden är begränsade.

Analysens samlade bedömning gör slutsatsen att ett realiserande av planförslaget medför att konsekvenserna för kulturmiljön såsom den är beskaffad i nuläget inte blir entydiga. Sambanden mot omgivningen i väst- och nordväst bibehålls och 1700-talsbyggnaden kan utvecklas varsamt i anslutning till en trädgård som tillgängliggörs och får ny relevans som allmän park. Men 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.

Fotomontage från konsekvensanalys kulturmiljö*Före**Efter**Före*

*Efter**Före**Efter***Naturvärdesinventering, Kv Sommaren 10, Stockholm**

Enligt naturvärdesinventeringen bedöms majoriteten av utredningsområdet utgöra ett naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden. Naturvärdesobjektet utgörs av en gammal parkmiljö

med Hovings malmgård i objektets centrala delar. Området bedöms vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå och kan vara av betydelse för en sammanhängande gröninфраstruktur.

Parken domineras av lövträd, bland annat en äldre ek, enstaka vuxna almar samt strödda äldre äppelträd, vissa med utvecklade håligheter i stammarna. Såväl eken, almarna som äppelträden är viktiga för såväl insekter som vedsvampar. Naturvärdesobjektet utgör även en potentiell häckningsmiljö för flera arter av småfåglar, samt en potentiell övervintringsmiljö för fladdermöss.

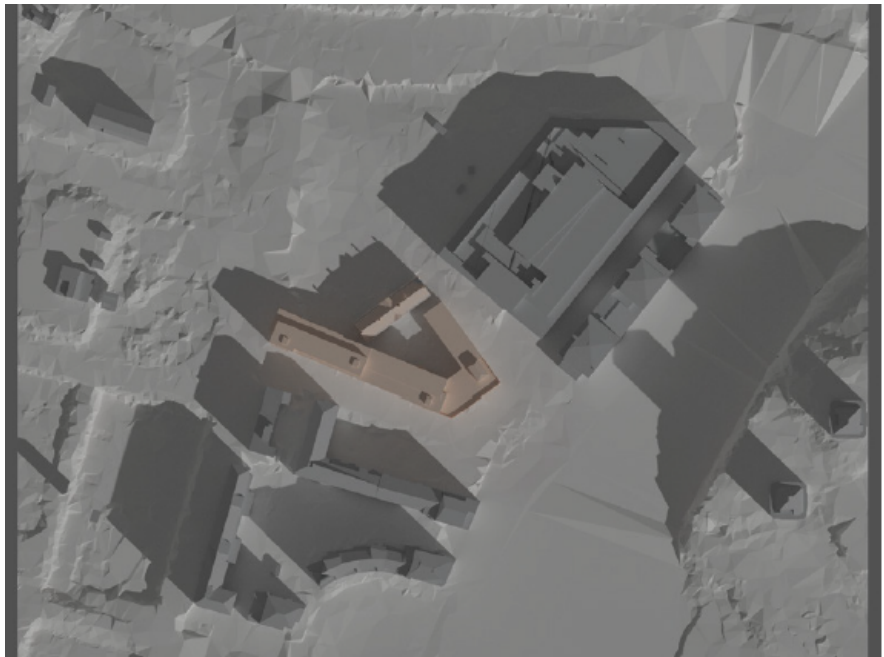
Under inventeringen av skyddsvärda träd karterades totalt elva träd varav tre bedöms vara särskilt skyddsvärda (klass 1), tre träd bedöms vara skyddsvärda (klass 2) och fem träd bedöms vara värdefulla (klass 3). De särskilt skyddsvärda träden utgörs av en mycket gammal (>300 år) jätteek (>160 cm i diameter), en gammal och mycket grov, frisk skogsalm och ett mycket gammalt äppelträd med en välutvecklad hålighet i huvudstammen.

Träd av klass 1 är särskilt värdefulla för att bibehålla en biologisk mångfald i trädmiljöer och kan ofta hysa en värdefull fauna med rödlistade arter.

Inför en eventuell exploatering på platsen rekommenderas i naturvärdesinventeringen att en konsekvensanalys och kompensationsutredning tas fram för att säkerställa att nettoförlust av naturvärden ej uppstår. Andra utredningar, såsom en landskapsanalys och en ekosystemtjänstanalys, skulle dessutom kunna bidra till att belysa värden kopplade till grönytor utöver deras naturvärde.

Solstudie

Utöver planbeskrivningens solstudiebild, som visade solens påverkan under vårdagjämning kl 15.00, har andra solstudiebilder tagits fram. Under vintersolståndet kommer kvarteret i princip vara helt i skugga, förutom i sydöst där fasaden blir solbelyst. Här nedan visas solstudiebild från kl 9.00 under vårdagjämningen.



Vårdagjämning, 20 mars 2023 kl 09:00 (SBK, 2023)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 15 januari 2024.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ser ett stort behov av vård- och omsorgsboendeplatser på Södermalm. Beträffande att planförslaget möjliggör en förskola inom området kan förvaltningen konstatera att det inom en tioårsperiod inte finns något behov av nya förskoleplatser inom stadsdelsområdet då antalet förskolebarn inom denna tidsperiod bedöms minska.

Förvaltningen kan konstatera utifrån genomförd naturvärdesinventering att planområdet har påtagliga naturvärden som bedöms ha betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald och kan vara betydelsefull för en sammanhängande grön infrastruktur. I gällande detaljplan är malmgården med omgivning klassad som ett Kulturresevat.

I Parkplan Södermalm 2019 beskrivs inte fastighetsmarken runt malmgården. Däremot beskrivs parkmarken som ligger bredvid fastighetsmarken i väst och sydöst. För den sydöstra parkmarken står att *"I kommande detaljplanearbete bör stor hänsyn tas till malmgården och dess trädgårds stora kulturhistoriska värden. En återskapad trädgård skulle också ge stora sociala och ekologiska*

värden i den tätbebyggda stadsmiljön". Under rubriken "*Bevara*" listas följande två punkter med koppling till malmgården:

- Trädgårdens historiska koppling till malmgården.
- Malmgårdens koppling till Åsöberget och till Hammarby Sjö.

Under rubriken "*Utveckla*" anges "*I samband med detaljplanearbetet ta fram ett program för parken runt Hovings malmgård*".

För parkmarken väster om fastighetsmarken runt malmgården anges i parkplanen under rubriken "*Utveckla*" att förutsättningarna att återskapa trädgården runt Hovings malmgård ska utredas och att den aktuella parkmarken ska bli en del av det större parkrummet med dess historiska koppling till Åsöberget och till Hammarby Sjö.

Den intilliggande parkmarken sköts idag som bruksgräsyta eller bruksbuskage. Parkvägen som löper i sydöstlig-nordvästlig riktning precis norr om malmgården sköts utanför fastighetsmarken av trafikkontoret.

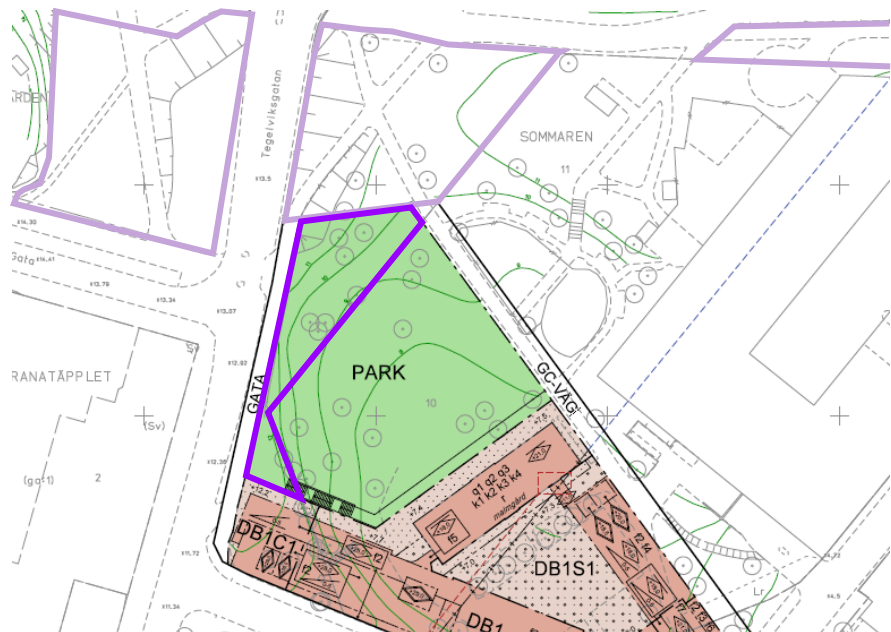
I nuvarande detaljplan är området betecknat som kulturresevat och för malmgården gäller att byggnaden inte får rivas eller heller inte till sin exteriör förändras eller förvanskas. Byggnaden ska också underhållas så att den inte förfaller. Idag kallas bygganden ibland för spökhuset och ger ett förfallet intryck med sättningsskador i fasaden och nedfallen puts och en vildvuxen trädgård.

Förvaltningen anser att det kan vara relevant att utreda orsaken till varför fastigheten förfallit, för att undvika att andra liknande fastigheter i staden drabbas av samma brist på omhändertagande.

Planförslaget innebär att stora delar av malmgårdens trädgård, som idag är betecknad Kulturresevat i detaljplanen och upplåtet med tomträttsavtal till Einar Mattson AB, omvandlas till parkmark. Parallellt görs en del av befintlig parkmark inom planområdet om till kvartersmark och bebyggs. Även om trädgården idag är Kulturresevat så upplevs den som en allmän park. Barn från närliggande skola och förskolor vistas redan i den. Dessa barn, och alla andra invånare som besöker trädgården, kommer inte uppleva de förändringar som planförslaget medför som att det skapas mer allmän park. De kommer att uppleva det som att parken minskar då delar av den bebyggs. Planförslaget möjliggör visserligen att mängden parkmark, som staden därmed får ansvar för, kommer att öka. Men den totala mängden grönyta kommer att minska.

Utifrån beskrivningen ovan ställer sig förvaltningen frågande till varför ytor som redan idag utgör parkmark i detaljplan anges i den nya plankartan. Enligt förvaltningen kan det finnas risk för att

läsaren får uppfattningen att mer allmän parkyta tillförs än vad som egentligen är fallet.



Urklipp från plankartan. Lila/rödlila område är sedan 1996 (idag rådande detaljplan) planlagt som parkmark. Ljuslila områden visar ytterligare parkmark från samma detaljplan.

Ett exempel där upplevelsen av grönytan kommer att ändras påtagligt är vid korsningen Tegelviksgatan/Alsnögatan. Grönskan som syns i bilden nedan växer idag på parkmark.



Korsningen Tegelviksgatan/Alsnögatan 2020-07-09.



*Planförslagets föreslagna bebyggelse vid korsningen
Tegelviksgatan-Alsnögatan (AIX, 2023)*

Med tanke på att förvaltningen bedömer att upplevelsen hos invånarna kommer att bli att parken krymper vill förvaltningen vidga perspektivet och informera att grönytor redan bebyggs, eller planeras att byggas, i andra parker i stadsdelsområdet. Parken Malongen, Bergsgruvan och Lumaparken är tre exempel på detta.

Förvaltningen konstaterar att planförslaget inte stämmer överens med översiktsplanens förhållningssätt till riksintresse för kulturmiljövården. Förhållningssättet utgår ifrån värdet av förståelsen av stadens utveckling och den förindustriella bebyggelsen på malmarna som ett viktigt uttryck för Stockholms identitet. Det innebär i princip att äldre byggnader ska bevaras, att påbyggnader inte är lämpligt och att förtätning inte är aktuellt. Med äldre byggnader avses byggnader uppförda under perioden 1600- till 1860-talen. Hovings malmgård uppfördes under 1770-talet. Den är blåklassad av Stadsmuseet. Blått är den högsta klassificeringsklassen och omfattar miljöer som bedöms ha synnerligen höga kulturhistoriska värden. Förvaltningen anser det problematiskt om en detaljplan antas som inte stämmer överens med översiktsplanens förhållningssätt.

Hovings malmgård ligger inom ett område som är utpekad som ett stadsutvecklingsområde för omvandling. Området sträcker sig över de östligaste delarna av Södermalm och inbegriper bland annat Masthamnen och det gamla industrikvarteret Persikan. I planbeskrivningen anges att Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder i och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande. När nyheten om den kommande tunnelbanan presenterades i november 2013 uppgavs att cirka 40 000 av dessa bostäder ska byggas i Söderort, cirka 3000 i Hagastaden, cirka 2000 i Hammarby Sjöstad

och cirka 900 på Södermalm¹. I kvarteret Persikan pågår nu bebyggelse av cirka 1240 lägenheter och det pågår planering för cirka 50 lägenheter vid Tengdahlsgatan i anslutning till Tengdahlsparken, båda kvarter inom nämnda utpekade stadsutvecklingsområde. Inom stadsutvecklingsområdet finns också området Masthamnen som i översiktsplanen bedöms ha stora utvecklingsmöjligheter. I översiktsplanen går det att läsa att *"en helhetslösning bör tas fram med kompletterande bebyggelse i form av bostäder, service och kontor samtidigt som passagerartrafik kan rymmas i området"*. Några siffror för antalet bostäder inom Masthamnsområdet presenteras inte i översiktsplanen men politiska förslag och arkitektkontors idéer har rört alltifrån några hundra till flera tusen bostäder. I översiktsplanen anges det också att det på längre sikt kan finnas möjlighet att omvandla Stadsgårdsleden och Värmdövägen till urbana stråk. Värmdöleden ligger inom stadsutvecklingsområdet. Förvaltningen anser utifrån detta stycke att det vore lämpligare att först bebygga redan hårdgjord mark, som Persikan och det utpekade Masthugget, innan grönytor tas i anspråk och bebyggs. Grönytor är betydligt mer värdefulla än hårdgjord mark, bland annat ur perspektiven ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Förvaltningen uppskattar att de cirka 1290 bostäder som planeras och byggs inom Persikan samt vid Tengdahlsgatan innebär att befolkningen i kvarteren runt Hovings malmgård kommer att öka med 2500-3000 invånare. Inom kvarteret Persikan byggs också två förskolor med plats för 150-180 barn. Utöver Tengdahlsparken och Åsöberget kommer närmsta grönyta för dessa invånare att vara parken i anslutning till Hovings malmgård. Om översiktsplanens ambition följs och Masthamnen bebyggs kommer invånarna som flyttar in där ha Fåfången som närmsta grönyta och näst närmast blir parken i anslutning till Hovings malmgård. Förvaltningen bedömer att enbart det tillkommande antalet invånare från kvarteret Persikan kommer att medföra ett stort slitage, och därmed ökat skötselbehov, av parkmarken vid Hovings malmgård. Om dessutom Masthamnen bebyggs kommer skötselbehovet bli än större.

Att kvarteret, i vilken malmgården är den centrala delen, bedöms förvanskas ur ett kulturmiljöperspektiv vid ett realiserande av planen, ser förvaltningen som problematiskt. Förvaltningen undrar hur förslaget förhåller sig till stadens strategidokument om stadens gestaltning då det inte nämns i planbeskrivningen. I Stockholms

¹ Mynewsdesk, Sten Nordin (M): Det blir en massiv utbyggnad av tunnelbanan, *Mynewsdesk*, hämtad 29 december 2023, <https://www.mynewsdesk.com/se/moderaterna-stockholms-stad/pressreleases/sten-nordin-m-det-blir-en-massiv-utbyggnad-av-tunnelbanan-926811>

byggnadsordning på sida 12 anges att *"mötet mellan byggnad och stadsrum ska tillvaratas så att de berikar varandra"*. Förvaltningen har svårt att se på vilket sätt planförslaget berikar malmgården när det i Konsekvensanalys kulturmiljö anges att *"utvecklingen från en fristående byggnad till kringbyggt kvarter och den täta integrationen mellan malmgården och tillkommande byggnader, däribland genom länk och skärmtak, ger en så stor skillnad gentemot dagens förhållanden att en förvanskning av det värde som de befintliga fria ytorna runt byggnaden representerar bedöms uppstå"*.

Förvaltningen noterar naturvärdesinventeringens rekommendation att en konsekvensanalys och kompensationsutredning tas fram för att säkerställa att nettoförlust av naturvärden inte uppstår inom den aktuella fastigheten. I naturvärdesinventeringen anges även att en landskapsanalys och en ekosystemtjänstanalys skulle kunna bidra till att belysa värden kopplade till grönytor utöver deras naturvärde. Förvaltningen anser att dessa rekommendationer bör följas i det fortsatta planarbetet så att de gröna värden som finns i området i största möjliga mån bevaras vid ett eventuellt genomförande av planen.

Vid ett eventuellt genomförande av planen är det enligt förvaltningen viktigt att förlusten av naturvärden som försvinner genom att värdefulla träd tas bort kompenseras i närområdet, detta så att områdets biologiska mångfald kan upprätthållas. Det är också viktigt att befintlig krontäckningsgrad i närområdet upprätthålls bland annat för att undvika framtida värmeöar i ett allt varmare klimat. Träden bidrar även till att omhänderta dagvatten vilket i förlängningen kan bidra till att minska effekterna av skyfall. Förvaltningen saknar en fullständig redovisning av vilka och hur många träd som kommer att behöva tas ned i samband med ett genomförande av planen. Exempelvis finner förvaltningen ingen redovisning av hur många träd som kommer att behöva tas ned i samband med att en ny infart till Sommaren 11 skapas. Alla träd, oavsett om de är skyddsvärd eller inte, bidrar bland annat till stadens krontäckningsgrad.

För att öka förståelsen för de tillkommande skuggorna inom planområdet önskar förvaltningen att bilderna i solstudien kompletteras med linjer som visar parkmarkens utbredning. I nedan bild från solstudien har förvaltningen i röda linjer försökt att rita in parkmarkens gränser. Förvaltningen drar i och med detta slutsatsen att uppskattningsvis 25 procent av parkmarken kommer att skuggas av den nya bebyggelsen kl 12.00 på dagen för vårdagjämning. Procentsatsen parkmark som skuggas kommer att vara högre under vinterhalvåret i och med att solen står lägre då. Förvaltningen anser

därmed att den tillkommande bebyggelsen medför en påverkan på skuggförhållandena inom parkytan till det negativa.



Vårdagjämning, 20 mars 2023 kl 12:00 (SBK, 2023)

Efter att förvaltningen ritat in förskolegårdens gränser i solstudien kan förvaltningen konstatera att förskolegården kommer att ligga i skugga nästintill under hela året.



Sommarsolståndet, 21 juni 2023 kl 12:00 (SBK, 2023)

I planbeskrivningen anges att sanering bedöms behöva göras av all yttlig jord över hela fastigheten, detta då markundersökningen påvisat att föroreningshalter ligger över riktvärden för känslig markanvändning. Förvaltningen förutsätter att den nya parkmark som planeras tillkomma är sanerad och anlagd samt att garantiskötsel genomförts innan förvaltningen tar över driften av parkmarken. I samband med saneringsarbetena är det också viktigt att träden inte tar skada då trädrötter kan skadas. I det fallet planen inte blir genomförd önskar förvaltningen att trädgården fortsatt är

tillgänglig för allmänheten och fortsatt bidrar till stadens samlade grönyta.

Förvaltningen anser att illustrationsbilden som visas på sidan 30 i planbeskrivningen är missvisande. På bilden ges intrycket av ett stort och luftigt parkrum med långa siktlinjer, flera öppna gräsytor och den värdefulla eken i mitten av den största gräsytan som det enda existerande större trädet. Förvaltningen anser att ett sådant parkrum kommer bli svårt att skapa, bland annat med tanke på den existerande skolgården och dess staket och de större träd som står längs gångvägen precis utanför planområdet, som alla utelämnats från illustrationsbilden. Förvaltningen efterfrågar mer realistiska illustrationer.

Med anledning av redogörelsen ovan anser förvaltningen att nedanstående punkter bör utredas vidare:

- Hur förslaget bättre kan överensstämma med översiktsplanens förhållningssätt till kulturmiljövården.
- Hur en eventuell ny bebyggelse inom kvarteret bättre kan anpassas till malmgården utifrån ett kulturmiljöperspektiv.
- Hur existerande naturvården, som kommer att försvinna i samband med den planerade bebyggelsen, kan kompenseras.
- Hur befintlig krontäckningsgrad, som kommer att minska i samband med den planerade bebyggelsen, kan bibehållas inom området.
- Hur det ökade behovet av rekreationsytor i området tillgodoses när östra Södermalm förtätas.

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

Expedieras till
Stadsbyggnadskontoret.

Alexandra Wynn
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning, Detaljplan för Sommaren 10 m. fl. i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2021-14709.
2. Plankarta.
3. Konsekvensanalys kulturmiljö, 2023-09-27.
4. Naturvärdesinventering, 2023-01-31.
5. Solstudie, 2023-11-09.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2024-01-08