

**Diarienummer:** Dp 2021-14709

**Projektnamn:** Sommaren 10 mm

**Beskrivning:** Vårdboende med cirka 90 platser och trygghetsboende med cirka 30 lägenheter.

### **Synpunkter på detaljplan Sommaren 10 m.m, Södermalm från Katarina hembygdsförening**

Till Stadsbyggnadskontoret.

Katarina Hembygdsförening lämnar härmed synpunkter på förslaget till detaljplan för Sommaren 10, del av Södermalm med diarienummer Dp 2021-14709. Synpunkterna ska diarieföras för det fortsatta planarbetet.

Katarina Hembygdsförening avstyrker den föreslagna detaljplanen i sin helhet.



Aktuellt planområde. En grön oas i en annars hårt exploaterad del av Södermalm.

#### **Kulurvärden**

Hovings malmgård uppfördes 1770 och bevarar sin ursprungliga storlek med putsade och dekorerade murverk, välvda källare och högt brutet tak. De idag omkringliggande grönytorna är i princip densamma som den ursprungliga tomten från 1770-talet.

Byggnaden är blåklassad av Stockholms stadsmuseum vilket innebär att bebyggelsens kulturhistoriska värde av stadsmuseet anses motsvara fordringarna för byggnadsminnen i Kulturmiljölagen.

## Gällande detaljplan

Både huset och trädgården utsågs 1996 till kulturreservat av Stockholms stad enligt Dp 91044 eftersom staden då var medveten om malmgårdens synnerliga höga kulturhistoriska värden. Den planen anger att byggnaden är försedd med rivningsförbud och att dess exteriör inte får förändras eller förvanskas. Inga åtgärder får heller göras som ändrar den ursprungliga stommen eller äldre planlösning och äldre fast inredning.

Dessutom ska byggnaden underhållas med traditionella material och metoder så att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Trädgården får inte bebyggas.



Gällande detaljplaneområde med nytt planområde markerat i mitten.

Översiktsplanens riksintressebilaga beskriver stadens förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården vilket enkelt uttryckt innebär att äldre byggnader ska bevaras, att påbyggnader inte är lämpliga och att förtätning inte är aktuell. Med äldre byggnader menas byggnader från perioden 1600 till 1860. Hovings malmgård uppfördes 1770 och därför går det föreslagna planförslaget emot översiktsplanens förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården och ska enligt Katarina Hembygdsförening avslås eftersom översiktsplanens förhållningsätt till riksintresset ska gå före enskilda nya detaljplaner.

## Den nya planen

Den föreslagna planen är en exploatörsdriven detaljplan där byggbolaget Einar Mattsson (EM) vill bygga ett vård- och äldreboende på större delen av tomten. I söder mot Hammarby sjö föreslås trevåningshus och mot Tegelviksgatan förslås husen bli fem våningar. Malmgården ska även införlivas i boendet genom en eller flera gångbroar som bryter in i 1700-talshusets fasad. Det skulle innebära ett brutalt ingrepp i den känsliga kulturhistoriska och gröna miljön och är inte tillåtet enligt stadens antagna förhållningsätt till riksintresse för kulturmiljövården.

Konsekvensanalys kulturmiljö anser att det ger små till måttliga negativa konsekvenser och en begränsad påverkan på kulturvården. Katarina Hembygdsförening anser att slutsatsen är felaktigt och att åtgärden bryter helt med den av staden antagna bestämmelsen för kulturreservat.



Det är en hård exploatering som inte på minsta sätt tas hänsyn till den över 250 år gamla byggnaden och dess trädgård och en usel arkitektur inte värdig arkitekter eller byggare som yrkeskår. Det är svårt att tänka sig att någon annan stad i Europa skulle behandla sitt kvarvarande kulturarv på det sättet.

EM var fullt medvetna om de bestämmelser som gällde för malmgården när de köpte huset år 2000 men lät det ändå förfalla. Först efter att staden ingrep har EM under 2020-2021 grundförstärkt huset så att det står stabilt. Det åligger även EM att rusta fasader, fönster och tak. Något som inte skett.

Att staden ändå väljer att gå vidare med EM:s planer är förkastligt med tanke på hur företaget hittills hanterat Hovings malmgård och vad de nu planerar att göra med den.

Att området runt omkring Hovings malmgård sedan årtionden exploaterats hårt kan på inget sätt motivera ytterligare exploatering. Tvärtom gör det malmgården extra skyddsvärd och dess fria koppling till vattnet än mer värdefull. Om planen genomförs skulle malmgården försvinna bakom de nya husen både mot Hammarby sjö och mot Tegelviksgatan. Det är en oacceptabel förtätning som förstör det gröna sambandet till omgivningen. I den kraftigt exploaterade omgivningen är det viktigt att bevara öppenhet och siktlinjer till vegetation och vatten.



Tegelviksgatan/Alsnögatan utan och med ny bebyggelse.



Malmgårdens entrésida från söder vid sjön utan och med ny bebyggelse.

Katarina Hembygdsförening anser att den förslagna bebyggelsen på inget sätt anpassas efter malmgåden och dess omgivning och därför inte ska uppföras.

### **Miljö**

Östra Södermalm är på väg att förtätas kraftigt. I kvarteret Persikan, alldeles i närheten av Hovings malmgård byggs nu 1240 nya lägenheter för 3 000–4 000 nya invånare. Trycket på Söders parker ökar och Södermalm är redan en av de stadsdelar som har minst parkyta per invånare. I de nya kvarteren blir de gröna ytorna få, vilket gör att de öppna ytor med grönska som finns kvar i närheten blir än viktigare, men mark utan hus anses numera inte längre ha något värde, inte ens om det är park. Raden av parker och grönområden i Stockholm som bebyggs börjar bli lång så den här typen av miljöer och öppningar i stadsbilden blir alltmer ovanliga.

Malmgårdens tillhörande park är en del av ett grönt stråk med många äldre träd, bland annat en mycket kraftig och gammal ek med en diameter på cirka 150 centimeter. Planhandlingarna anger att trädvegetationen, inklusive den stora eken, bedöms som skyddsvärda av länsstyrelsen.

Trots att staden är medvetna om parkens grönska och dess betydelse väljer Stockholms stad ändå att exploatera parken trots nackdelarna som föreligger med minskad grönska i stadsmiljön.

Att allt fler ytor blir s.k. hårdgjorda ytor minskar markens möjlighet att ta upp vatten vid kraftigt regn och bidrar till att temperaturen höjs. Grönska spelar en stor roll i stadsmiljön. Ett träd dricker 500-700 liter vatten per dag, tar ner koldioxidhalten, minskar buller och binder partiklar som finns i luften.

Lägre vegetation har samma egenskaper även om mängden vatten är mindre. Att växter tas bort har alltså större påverkan på miljön än att bara grönskan försvinner.

### **Artrikedom**

Enligt Naturvärdesinventeringen bedöms den största delen av malmgårdens grönområden vara naturvärdesobjekt med påtagliga naturvärden med betydelse för att bibehålla biologisk mångfald.

Bebyggelse av områden med skyddsvärda arter regleras av artskyddsförordningen. Fyra rödlistade arter noterades i området vid naturvärdesinventeringen och tre arter inom området är skyddad enligt svensk lag (SFS 2007:845), bland annat Björktrast som är skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen. Arten är fridlyst och det är också förbjudet att skada eller förstöra dess fortplantningsområden eller viloplats, samt att avsiktligt störa den.

Katarina Hembygdsförening vill påminna om att svensk lag gäller både Stockholms stad, bolaget Einar Matsson samt dess underentreprenörer och anser därför att exploatering av området inte kan genomföras.

Katarina hembygdsförening anser att en artskyddsutredning för området måste genomföras även utan exploatering eftersom områdets biologiska mångfald är viktig att bevara.

### Strandskydd

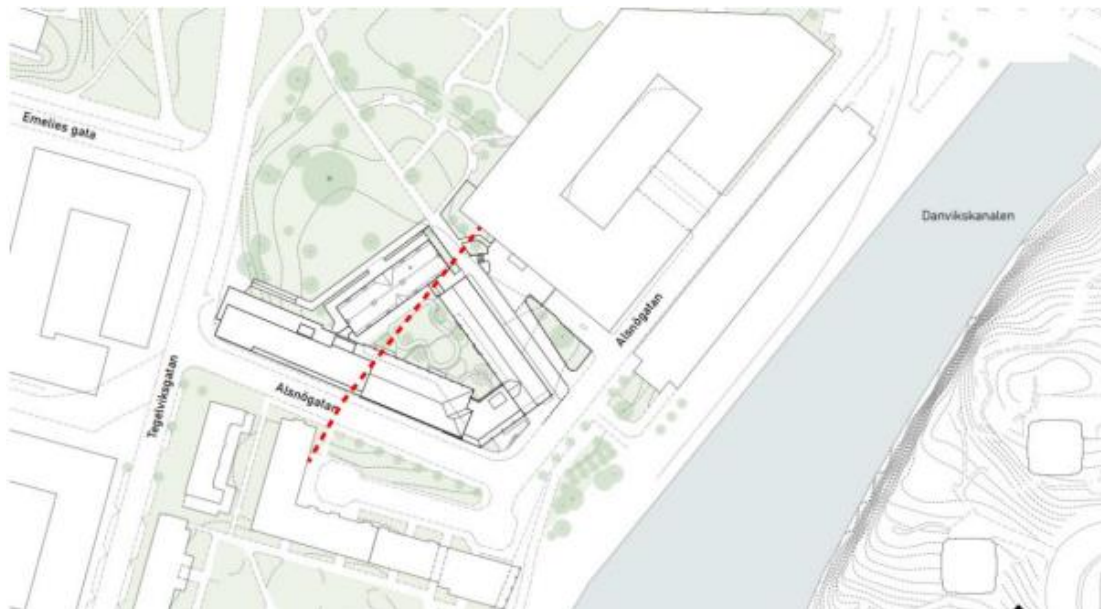
För en stor del av planområdet gäller strandskydd som regleras i miljöbalken (MB). Skyddet ska långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet och bevara goda livsvillkor för djur- och växter (7 kap. 13 § MB). Eftersom planområdet omfattas av strandskydd får inga nya byggnader, anläggningar 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).

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).

Enligt *Alternativutredning strandskydd vård- och omsorgsboende, Sommaren 10, Södermalm* utgör planförslaget ett angeläget allmänt intresse som inte kan förverkligas på annan plats och att det därför föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Katarina Hembygdsförening motsätter sig den slutsatsen och anser att strandskyddet ska respekteras och att annan plats för vård- och omsorgsboende går att hitta om ett större grepp tas om Stockholms exploatering istället för att dela den i små enskilda planer utan samverkan.

Vård- och omsorgsboende är förvisso behjärtansvärd verksamhet men det finns ingenting som säkrar den verksamheten på platsen för all framtid medan ett upphävt strandskydd med efterföljande exploatering ger irreversibla skador på miljö- och naturvärden oavsett verksamhet i de nya byggnaderna.



Streckad linje visar ungefärlig gräns för aktuellt strandskydd. (Bild ur *Alternativutredning Strandskydd*)

## Dålig planering

Katarina Hembygdsförening förnekar inte behovet av vård- och trygghetsboende men anser att dessa borde ha planerats in i den omfattande exploatering som sker i Kv. Persikan alldeles intill. Det hade gett något färre bostäder men gjort att grönytor och en viktigt kulturhistorisk miljö skulle bevaras. De planerade grönytor i det tätbebyggda Kv. Persikan är små med tanke på den folkmängd som avses bo där. Grönytor i kvarterets absoluta närhet är därför av stor betydelse. Planhandlingarna anger att en offentlig park ska skapas men de gröna ytorna har redan tidigare fungerat som lekplats för skolbarnen i området. Hovings trädgård är nu till största delen inhägnad för byggbodar och grundförstärkningsarbeten. Att ytan återigen blir tillgänglig är en självklarhet och ska inte lyftas fram i planen som att något nytt skapas för att motivera exploatering.

## Innergården

Planförslaget innebär att det tillkommer en ny förskola med utrymme för cirka 30 barn. Delar av den nya bebyggelsens innergård kommer att utgöras av förskolegården som kommer att bli cirka 350 kvadratmeter stor. Innergården ska även användas av äldreboendet och kommer därför att delas in i två delar, med visuella kopplingar och möjliga gemensamma ytor mellan verksamheterna.

Att låta två så vitt skilda verksamhetstyper vara nära varandra visar på en okunskap om den ljudvolym som en förskola kan skapa. Katarina Hembygdsförening tror att förskolan periodvis kan bli ett störningsmoment för äldreboendet och källa till konflikt.

Gården är också alldeles för lite för att rymma tänkta verksamheter.

Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet ska hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta är 40 m<sup>2</sup> per barn i förskolan. Om det är 30 barn i förskolan bör friytan då vara minst 1200 m<sup>2</sup> men enligt Boverket visar forskning att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m<sup>2</sup>. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Den 350 m<sup>2</sup> stora friyta som planeras för den tänkta förskolan är alltså på tok för liten. Tillräcklig egen yta för förskolan måste planeras in om det ska bli förskola på platsen. Det går inte att luta sig mot att en allmän park ska anläggas. Den ska vara tillgänglig för alla och inte upptas av verksamhet som inte fått tillräckligt eget utrymme. Visa av erfarenhet vet vi också att Stockholms stad gärna bebygger sina parker och grönområden.

## 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 som har förorenat mark och grundvatten inom i vissa delar.

Provtagning i området visar generellt förhöjda halter av bly och kvicksilver. I enstaka punkter har förhöjda halter av andra metaller uppmätts. Även förhöjda halter av PAH:er (Polycykliska aromatiska kolväten) finns inom planområdet. Inom platen för boendet har även trikloreten och PCB -7 uppmätts i enstaka prov. I en provpunkt överskreds dessutom nivåer för farligt avfall för nickel.

Föreningshalterna ligger över riktvärden för känslig markanvändning inom flera delar av planområdet. Sanering behöver därför ske av all yttlig jord över hela fastigheten. Inom delar av fastigheten kan det krävas djupare schaktning vilket innebär en intressekonflikt med naturmiljön då schakt i trädrotzoner kan orsaka allvarlig skada på träden. Dessutom kan trädens rötter omöjliggöra sanering av underliggande jord.

Katarina Hembygdsförening anser att marken ska saneras men att stor hänsyn till naturmiljön måste tas. Vidare ifrågasätter Katarina Hembygdsförening det lämpliga i att anlägga de tänkta verksamheterna på mark som till viss del inte går att sanera.

#### **Slutsats från Katarina Hembygdsförening**

Trots att Stockholms stad är medveten om områdets känsliga karaktär struntar staden uppenbarligen i det. Ingen hänsyn tas till bebyggelsen som är klassat som kulturresevat med hus från 1700-talet.

Katarina hembygdsförening motsätter sig planerna och anser att de ska avslås i sin helhet. Sommaren 10 med Hovings malmgård ska bevaras och området ska fortsätta att vara parkmark och kulturresevat. Om den föreslagna planen genomförs går stora kulturhistoriska värden och karakteristiska miljövärden förlorade.

Malmgården måste rustas upp och parken får gärna förses med fler träd och buskar samt utökade gräsytor.

Katarina hembygdsförening anser att det är anmärkningsvärt och förkastligt att Stockholms stad är väl medveten om områdets kulturhistoriska värde samt grönskans viktiga betydelse men ändå väljer att gå vidare med exploateringen.

Katarina hembygdsförening uppmanar också Stockholm stad att samordna exploatering i större planer så att viktiga samhällsfunktioner inte behöver klämmas in i på grönområden när egentlig exploaterbar mark bebyggs med inkomstbringande bostäder.

Katarina hembygdsförening uppmanar också Stockholm stad att sluta åsidosätta sina egna tidigare beslut om vad som är skyddsvärt och att sluta exploatera parker och grönområden, oavsett storlek.

Dp 91044 ska gälla även fortsättningsvis.

Katarina Hembygdsförening  
Organisationsnummer: 802513-1577

Genom styrelsen

Ole Settergren	Stigbergsgatan 27, 11628 Stockholm
Per Ahlander	Svartensgatan 12 A, 116 20 Stockholm
Magnus Eriksson	Götgatan 130, 11862 Stockholm, 0733-17 52 17
Mats Wickman	Bjursätragatan 35, 12462 Bandhagen
Birgitta Palmertz	Tidaholmsplan 20, 12148 Johanneshov
Svante Forsström	Renstiernas Gata 38 11631 Stockholm

*Katarina hembygdsförening organiserar stads- och kulturmiljöintresserade personer boende främst men inte uteslutande i Katarina församling på Södermalm i Stockholm. Katarina hembygdsförening intresserar sig även för frågor utanför församlingsgränsen.*