



Enheten för bostäder och fysisk planering
Calle Öhlin

Stockholms kommun
Dnr: 2021-14709
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Detaljplan för Sommaren 10 m.fl. i stadsdelen Södermalm, i Stockholms kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse vid Hovings malmgård. Byggnaderna ska utgöra vård-, omsorgs- och seniorboende samt centrum- och förskolelokaler. Förslaget möjliggör cirka 90 bostäder. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt hälsa och säkerhet avseende buller, förorenade områden, översvämning till följd av skyfall och farligt gods på väg och farled.

Kommunen behöver anpassa den tillkommande bebyggelsen med hänsyn till utrycken för riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. För att säkerställa planens lämplighet avserende hälsa och säkerhet behöver också trafikbuller, förorenade områden, och transporter med farligt gods beaktas och beskrivas. Även planförslagets påverkan på risken för översvämning och skred behöver beaktas i större utsträckning.

Länsstyrelsen lämnar rådgivande synpunkter kopplade till strandskydd, fornlämningar och biotopskydd.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse för kulturmiljövården

Hovings malmgård har använts som både bostad och verksamhetslokal där närheten till Hammarby sjö var avgörande för etableringen av ett färgeri. När malmgården under 1840-talet blev en del av Liljeholmens stearinfabrik utvecklades området till en mer storskalig industrimiljö. Arbetarbostaden Gröna gården byggdes strax nordväst om malmgården och blev en del av anläggningen. Trots att Tegelviksvägen ligger mellan de båda byggnaderna finns fortfarande en visuell kontakt mellan dem.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2024-02-14

Beteckning
402-59687-2023

Kombinationen av den klassiska funktionen hos Stockholms malmgårdar med den industriella användningen gör byggnaden och parkmiljön unik i sitt slag.

Sedan 1970-talet har området omdanats där de industriella funktionerna gett plats åt bostadsbebyggelse och moderna verksamhetslokaler. Hovings malmgård är en av få byggnader i området som tydligt minner om områdets historia, både som malmgård med odling och park och den tidiga industriverksamheten.

Mot bakgrund av ovanstående gör länsstyrelsen bedömningen att det framför allt är två uttryck för riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården som är representerade inom planområdet:

- Områden med stenhus från 1600-, 1700- och första delen av 1800-talet. Stadspalatsen och malmgårdarna. Inslag av grönska i form av kyrkogårdar samt äldre parker och trädgårdar såsom Kungsträdgården, Humlegården och malmgårdarnas trädgårdar.
- Industrimiljöerna som speglar Stockholms betydelse som industristad alltså sedan 1600-talet, med bland andra Barnängen.

Inom planområdet kan riksintressets uttryck utläsas i den befintliga historiska bebyggelsemiljön med den omgivande parken och i den funktionella och visuella kontakten med Hammarby sjö och bostadshuset Gröna gården. Den befintliga bebyggelsemiljön har en lång och bred historisk kontext. Den berättar både om Stockholms och Södermalms industrihistoria och om malmgårdarnas utformning och ursprungliga funktion i staden. Länsstyrelsen bedömer att den kvarvarande kulturmiljön, trots ändringar och delvis förlorad kontext, är känslig för ytterligare förändringar och ska ses som en viktig årsring som återspeglar områdets historia och tidsdjup.

Länsstyrelsen gör bedömningen att den föreslagna byggnadsvolymen gör intrång på riksintressets uttryck i tre hänseenden;

- Läsbarheten av Malmgårdens särställning i stadsbilden försvagas kraftigt genom att den kommer att omges av markant högre bebyggelse i delvis sluten kvartersform. Förståelsen för malmgården som överordnad och betydelsefullt representations- och bostadshus skulle därigenom i stora delar gå förlorad.
- Möjligheten att förstå malmgårdens historiska ursprung med plats för odling och senare även ståndsmässigt anlagd trädgård minskar. Detta genom att trädgården minskar i omfattning, i synnerhet i sydöst där den till stora delar byggs bort och ersätts av bebyggelse.

SAMRÅDSYTTRANDE**Datum**
2024-02-14**Beteckning**
402-59687-2023

- Den funktionella och visuella kopplingen till vattnet bryts och försvinner. Detta påverkar läsbarheten av området och förståelsen för malmgårdens historiska kontext där närheten till vattnet var avgörande för bl.a industriändamål. Den föreslagna bebyggelsen bildar en delvis sluten kvartersbebyggelse i direkt anslutning till malmgården och industrimiljön. Kvartersbebyggelse bedöms utgöra ett främmande inslag som kraftigt försvårar läsbarheten av kulturmiljöns historiska kontext.

Av kommunens översiktsplanen framgår att äldre byggnader, gator, parker och platser som ingår i riksintressets värdekärna har hög känslighet för förändringar, att äldre byggnader i princip ska bevaras och att påbyggnader och förtätning inte är aktuella. Med äldre byggnader avses byggnader uppförda under perioden 1600 till 1860-tal. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att samrådsförslaget inte överensstämmer med det uttalade förhållningssättet i översiktsplanen.

Planbeskrivningen anger att förslaget får negativa konsekvenser, bland annat genom att den nya bebyggelsen gör att malmgården till delar blir avskuren från det offentliga rummet. Kommunens bedömer att planen skapar långtgående negativa konsekvenser för malmgårdens kontext. Kommunen motiverar valet av utformning med att trädgården i väster lämnas obebyggd och blir tillgänglig för allmänheten och med att en portik i byggnadskroppen i öster ska upprätthålla kopplingen mellan Hammarby sjö och malmgården. Kommunens bedömning är även att det är positivt att byggnadens bevarande säkras med varsamhets- och skyddsbestämmelser samt att kopplingen med Gröna gården i väster lämnas obruten. Kommunen motiverar sammanläkningen av malmgården och den nya byggnadskroppen med att det tidigare funnits en industribyggnad i samma läge.

Länsstyrelsen anser att en ny, betydligt större byggnadskropp i sydväst inte kan motiveras av att det funnits en vidbyggd byggnadskropp tidigare. De tidigare volymerna har varit mindre och av enklare och tillfällig karaktär, vilket inte utmanade malmgårdens särställning som huvudbyggnad. Den föreslagna portiken mot sydost kommer vara stängd med glas. Även om förbipasserande kommer kunna skönja malmgården från sjön och kajen, är byggnadskroppen som skiljer dem åt hög, dominerande och i stor utsträckning sluten.

Sammanfattningsvis gör Länsstyrelsen en samlad bedömning att platsen kan vara möjlig att bebygga utan att riksintressets uttryck påtagligt skadas genom:

- Anpassning av byggnadshöjder till högst malmgårdens nock- och byggnadshöjd.
- Anpassning av byggnadens placering, volym och utformning så att malmgårdens särställning och sammanhang kan uppfattas. Malmgårdens fria

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2024-02-14

Beteckning
402-59687-2023

läge och trädgård ska bevaras, liksom betydelsefulla siktlinjer mot Hammarby sjö och Gröna gården.

- Skyddet för parken med bestämmelse i plankartan för värdefulla träd bland annat för den i planbeskrivningen omnämnda eken. Även markbeläggning i parken bör regleras för att hindra exempelvis hårdgörning i stor omfattning, gummimattor eller byggnadsverk.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Inom planområdet finns mark- och grundvattenföroreningar orsakade av tidigare verksamheter på platsen. Det framgår inte hur kommunen avser att hantera dessa för att undvika otillåten spridning till ytvatten. Länsstyrelsen delar slutsatserna i utredningen Riskbedömning och förenklad åtgärdsutredning för samråd i detaljplanarbetet - Projekt Sommaren 10 (Einar Mattsson Projekt AB, 2023) att kommunen behöver undersöka ytterligare hur det går att förhindra spridning av förekommande mark- och grundvattenföroreningar från parkområdet till ytvatten.

Den mottagande vattenförekomsten Strömmen har flera kvalitetsfaktorer i sämsta klassen. Det finns föroreningar i höga halter i parkområdet som inte får öka i vattenförekomsten. Befintliga byggnader inom planområdet har haft problem med uppträngande grundvatten och planområdet ligger nära ytvattenförekomsten vilket också påverkar risken för spridning.

Kommunen behöver till nästa skede redogöra för dagvattenhantering både på allmän platsmark och på kvartersmark i planhandlingarna, oavsett vem som i genomförandet ansvarar för dagvattenhanteringen och genomför dagvattenanläggningarna. Ni behöver då också visa hur planförslaget förhindrar spridning av mark- och grundvattenföroreningar som lämnas kvar inom planområdet. Ni kan då eventuellt behöva revidera beräkningen av föroreningshalter i dagvattnet före och efter rening så att bidraget från förekommande mark- och grundvattenföroreningar inkluderas i en bedömning av planläggningens påverkan på möjligheten att följa MKN på kvalitetsfaktornivå.

Till nästa skede behöver det också vara tydligt att de dagvattenåtgärder som kommunen föreslår är möjliga att genomföra. I samrådsskedet anger dagvattenutredningen att dagvattenhanteringen bygger på att taken kan skevas något inåt. Det framgår dock inte om detta är en möjlig lösning och kommunen behöver därför se över detta i fortsatt planprocess.

Hälsa och säkerhet

Buller

Området utsätts för höga ljudnivåer från bland annat Alsnögatan och Tegelviksgatan. I planbeskrivningen framgår det att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 65 dBA, vilket uppfyller gällande krav utanför bostäder på högst 35

SAMRÅDSYTTRANDE**Datum**
2024-02-14**Beteckning**
402-59687-2023

kvadratmeter. I bullerutredningen (Delta Akustik, 2023-09-13), framgår att det framför allt är fasaderna som vetter mot parken, Tegelviksgatan och Alsnögatan i den nordvästra delen av planen som utsätts för ljudnivåer över 60 dBA. Fasaderna i den södra och östra delen av planen har enligt bullerutredningen en ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Kommunen behöver även hantera buller från passerande fartyg i farleden sydost om planområdet.

Där ljudnivåerna överskrider 60 dBA och det inte går att skapa genomgående lägenheter som får en ljuddämpad sida på 55 dBA behöver kommunen införa plats specifika planbestämmelser på plankartan som reglerar storleken på de lägenheter där riktvärdena överskrids. Bullerutredningen redogör även för en glasskärm i öppningen mellan gården och vattnet. Om glasskärmen är en förutsättning för att klara ljudnivåerna på innergården behöver kommunen säkerställa att den uppförs.

Förorenade områden

Enligt *Miljöutredning för samråd i Detaljplanearbetet för Projekt Sommaren 10* (Iterio, 2022-11-17) har trikloreten i halter över Mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats i jorden inom planområdet. Generellt brukar flyktiga ämnen såsom trikloreten även finnas i grundvattnet på platser där man hittat det i jorden. Kommunen har endast låtit analysera grundvattnet i en provpunkt inom planområdet och det är inte i direkt anslutning till platsen där trikloreten har påträffats vid provtagning av jord. Flyktiga ämnen är cancerframkallande och kan sprida sig in i byggnader med hjälp av ånga. Enligt *Riskbedömning och förenklad åtgärdsutredning för samråd i detaljplanearbetet - Projekt Sommaren 10*, (Iterio, 2023-06-22) är det osäkert om det förekommer flyktiga ämnen som skulle kunna utgöra en risk avseende ånginträngning i flerbostadshuset. Kommunen behöver klargöra risken och vidta eventuella åtgärder.

Kommunen har infört en villkorsbestämmelse avseende markföroreningar på plankartan gällande startbesked. Halva planområdet består av parkmark, där villkorsbestämmelsen inte är tillämplig. Inom parkmarken har kommunen funnit föroreningshalter som överskrider känslig markanvändning. Kommunen behöver beskriva hur ni säkerställer att föroreningar inom allmän platsmark inte medför någon risk för människors hälsa.

Enligt planbeskrivningen förekommer föroreningar ytligt. Nödvändig sanering i rotzoner för träd kan komma i konflikt med intresset av att bevara trädmiljön i parken. Kommunen behöver ta reda på vilka föroreningar som förekommer och bedöma vilka åtgärder som behövs för att säkerställa att föroreningar inte medför någon risk för människors hälsa.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger cirka 40 meter ifrån Folkungagatan som är en sekundärled för transport av farligt gods. Kommunen behöver redogöra för vilka transporter som

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2024-02-14

Beteckning
402-59687-2023

går på vägen och bedöma om det finns risker förknippade med att planlägga för en park cirka 40 meter från vägen. Kommunen behöver också ta ställning till om det krävs några riskreducerande åtgärder för bebyggelsen avseende avståndet till Folkungagatan.

Även Danvikskanalen är en rekommenderad farled för transport av farligt gods. Kommunen behöver redogöra för vilka transporter med farligt gods som går på farleden samt ta ställning till om det även krävs riskreducerande åtgärder för bebyggelsen utifrån transporter med farligt gods på kanalen.

Översvämningsrisk till följd av skyfall

Planförslaget medför att en mindre lågpunkt inom planområdet delvis byggs bort. Flödesvägarna ändras också både inom och utanför planområdet. Kommunen behöver visa att planförslaget inte tar skada eller orsakar skada från minst ett 100-årsregn med klimatafaktor. Enligt dagvattenutredningen (WSP, 2023-09-11) kommer skyfallsvatten från planområdet att rinna till en lågpunkt som går längs med Norra Hammarbyhamnen. Kommunen behöver säkerställa att planförslaget inte medför att omkringliggande bebyggelse får en ökad risk för översvämning till följd av skyfall. Enligt dagvattenutredningen tillkommer en lågpunkt inom förskolegården. Kommunen behöver säkerställa att lågpunkter och flöden inom förskolegården inte medför en risk för barn som vistas inom förskolan. Enligt dagvattenutredningen finns också en känslig passage inom planområdet mellan Malmgården och den nya bebyggelsen utmed Alsnögatan. Kommunen behöver säkerställa att skyfallsvatten kan rinna mellan byggnaderna i plankartan. För mer information om hantering av översvämning till följd av skyfall, se [Länsstyrelsens rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall](#).

Risk för skred

Enligt planbeskrivningen förekommer postglacial lera med fyllning i sitt översta lager inom planområdet. Kommunen behöver säkerställa stabiliteten för planområdet utifrån markförhållandena på platsen och den markanvändning som planförslaget medger. Kommunen behöver också säkerställa markens stabilitet utifrån ett förändrat klimat.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL**Strandskydd**

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet men kommunen behöver även redovisa sin bedömning om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2024-02-14

Beteckning
402-59687-2023

Kommunen har inte beskrivit om strandskydd gäller på platsen idag eller inte. I planbeskrivningen behöver rådande förutsättningar framgå med information om området omfattas av strandskydd eller inte. Kommunen avser tillämpa 7 kap. 18 c § punkt 5 MB för att upphäva strandskyddet. Kommunen beskriver samtidigt den befintliga vägen mellan planområdet och vattnet vilket gör det otydligt om kommunen också vill tillämpa 7 kap. 18 c § punkt 2 MB. Kommunen bör förtydliga vilket eller vilka skäl som anges som motivering att upphäva strandskyddet.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet**Fornlämningar**

Vi vill informera om att det funnits en kyrkogård tillhörande Danvikens hospital nordväst om planområdet. Den grävdes bort i samband med anläggandet av spårvagnsvagnshallarna på 1940-1950-talet. En arkeologisk förundersökning gjordes 2018 inför byggnation av dåvarande fastigheten Persikan 5 m.fl. men inga spår av kyrkogården kunde konstateras.

Om mänskligt benmaterial framkommer vid markarbeten i området är det sannolikt att dessa härrör från den äldre kyrkogården. Om fornlämning (till exempel ben) påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Skyddsvärd natur

Det är positivt att kommunen avser bevara delar av parkmiljön med den skyddsvärda trädmiljön, inklusive den särskilt skyddsvärda eken och apeln. Länsstyrelsen har inga synpunkter på behovet att avverka den särskilt skyddsvärda almen. Länsstyrelsen bedömer att anmälningsplikten för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken i och med detta samråd är uppfylld gällande den väsentliga förändringen av naturmiljön som avverkning av särskilt skyddsvärda träd kan innebära.

Det är förbjudet att skada naturmiljön avseende sådana trädrader som omfattas av de generella biotopskyddsbestämmelserna i 7 kap. 11 § miljöbalken. Trädrader som består av minst fem lövträd i en enkel eller dubbel rad längs med en väg omfattas av generellt biotopskydd om hälften av träden utgörs av vuxna träd (äldre än 30 år eller har en stamdiameter över 20 cm).

Det är positivt om delar av träd och buskar som avverkas läggs upp i faunadepå i solbelyst park- eller naturmark i närheten.

Under genomförandetiden bör träd som kommunen avser spara skyddas i enlighet med ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” av Östberg och Stål.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2024-02-14

Beteckning
402-59687-2023

Formaliafrågor**Planbestämmelser gällande kulturmiljö**

Länsstyrelsen ser att följande skydds- och varsamhetsbestämmelser för malmgården bör studeras vidare:

Bestämmelsen k1 bör på ett tydligare sätt beskrivas i planbeskrivningen så att det blir tydligt vad som avses med byggnadens huvudkaraktär. Formuleringen i bestämmelsen liknar annars det krav om varsamhet som gäller generellt för all bebyggelse enligt 8 kap 17 § PBL.

Av samma anledning som ovan kan k3 kompletteras med en beskrivning av hur fönster och portar ska utföras i fråga om material, indelning och utförande.

q3 möjliggör tekniska installationer. Kommunen bör precisera hur dessa kan göras varsamt, samt i vilken omfattning byggnaden tål installationer utan att byggnaden förvanskas.

Kommunen bör även precisera och skydda de interiöra värden som beskrivs i kulturmiljöutredningen, så som rumssamband/planlösning, snickerier, trapphus, ytskikt och rumsvolymer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver kommunen utreda vidare. Länsstyrelsen anser att risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö kan leda till betydande miljöpåverkan. Kommunen behöver samråda miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning med Länsstyrelsen enligt 6 kap. 11-12 §§ miljöbalken.

Medverkande i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Tatjana Joksimović med planhandläggare Calle Öhlin som föredragande. I handläggningen har också jurist Ulla Jarnås och samordnare Lisa Palmér medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd