

Handläggare
Mats Christensson
Telefon: 08-50812201**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
19 februari 2026

Remiss - planärendet på samråd, Fastigheten Kålroten 3, upphävande av fastighetsindelning.

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

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

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelse för att möjliggöra framtida 3D-fastighetsbildning för fastigheten Kålroten 3 vid Nytorget nr. 6-8.

Förslaget innebär att byggnaden delas upp i två fastigheter så att lokaldelen avskiljs från bostäderna, antingen genom försäljning till en extern part eller till en separat ekonomisk förening eller aktiebolag. Ingen tillkommande bebyggelse eller justering av fysisk utformning planeras.

Stadsdelsförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan eftersom den inte innebär några fysiska förändringar av fastigheten eller påverkar någon av stadsdelsnämndens verksamheter.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelse för att möjliggöra framtida 3D-fastighetsbildning för fastigheten Kålroten 3 vid Nytorget nr. 6-8.

stadsdelsnämndens möte den 19 februari 2026. 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.

Nedan görs en kort sammanfattning av planförslaget.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelse för att möjliggöra framtida 3D-fastighetsbildning¹. Syftet med 3D-fastighetsbildningen är att avskilja lokaldelen från bostadsdelen.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Kålroten 3 vid Nytorget nr. 6-8. Planområdet är beläget i stadsdelen Södermalm, intill Nytorget, och omfattar 1 532 kvadratmeter. Kvarterets läge visas i kartan nedan.



Planområdet markeras med lila markering. Kartan är hämtad från planbeskrivningen.

¹ En tredimensionell (3D) fastighetsindelning ska ge en bättre förvaltning av anläggningen eller vara nödvändig för finansiering eller uppförande. Genom att 3D-fastigheter är avgränsade i höjd och djupled kan skilda funktioner inom samma byggnad ligga på egna fastigheter. Varje fastighet i byggnaden kan ha samma ägare eller olika ägare. Källa:

<https://kartor.stockholm/lantmateriforrattningar/tredimensionell-fastighetsbildning/>

Tidigare ställningstaganden

Planförslaget medför inga fysiska förändringar eller ändringar av användningsbestämmelser. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

Befintlig bebyggelse

På fastigheten står en byggnad i sex våningar med en indragen sjunde vindsvåning samt en åttonde våning på vissa partier ovan den sjunde våningen. I bottenvåningen finns lokaler och i kvarterets mitt finns en innergård.

Planförslag

Planförslaget syftar till att upphäva gällande fastighetsindelningsbestämmelse för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsbildning, där bostäderna avskiljs från de kommersiella lokalerna. Det innebär att bostadsrättsföreningen kan betraktas som äkta² vilket innebär skattemässiga fördelar.

Byggnaden delas upp i två fastigheter så att lokaldelen avskiljs från bostäderna, antingen genom försäljning till en extern part eller till en separat ekonomisk förening eller aktiebolag. Ingen tillkommande bebyggelse eller justering av fysisk utformning planeras. Övriga planbestämmelser i gällande detaljplan fortsätter att gälla oförändrade.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöenheten inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 9 februari 2026.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen har inga synpunkter på föreslagen detaljplan eftersom den inte innebär några fysiska förändringar av fastigheten eller påverkar någon av stadsdelsnämndens verksamheter.

Barnrättsanalys

Förvaltningen uppfattar inte att planförslaget har några direkta kopplingar till barnkonventionen varför någon barnrättsanalys inte genomförts.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen bedömer att planförslaget är könsneutralt och

² En förening räknas som en äkta bostadsrättsförening om den till minst 60 procent bedriver kvalificerad verksamhet. Med kvalificerad verksamhet menas främst upplåtelse av lägenheter till de egna medlemmarna. Föreningen är oäkta om den bedriver kvalificerad verksamhet till mindre än 60 procent, enligt en speciell formel. Källa: Wikipedia 2026-01-12.

därför görs ingen vidare jämställdhetsanalys.

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

Expedieras till
Stadsbyggnadskontoret.

Kerstin Andersson
Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Snorre Berglund
Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning, Detaljplan för Kålroten 3 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2025-10969. Stadsbyggnadskontoret 2025-12-09.
2. Plankarta.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Kerstin Andersson, Stadsdelsdirektör	2026-01-28
Snorre Berglund, Avdelningschef	2026-01-28