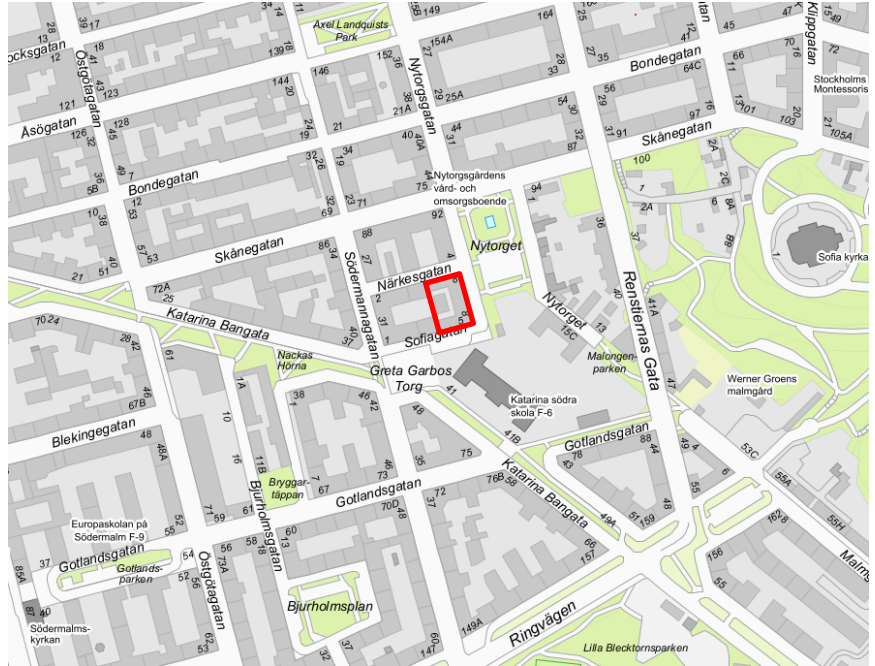




Planbeskrivning Detaljplan för Kålroten 3 i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2025-10969



Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Samråd	16 december 2025 – 9 februari 2026
Granskning	kvartal 1-2 2026
Antagande	kvartal 2 2026

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2
Tidplan	2
Innehåll	3
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	5
Befintlig bebyggelse	5
Kommersiell service	6
Gator och trafik	6
Kulturmiljö	6
Planförslag	7
Konsekvenser	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan	7
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	7
Tidplan	8
Genomförande	8

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Medverkande

Planen är framtagen av Pitchayan Buachoom på stadsbyggnadskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

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

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Kålroten 3. Planområdet är beläget i stadsdelen Södermalm, intill Nytorget, och omfattar 1 532 kvadratmeter.



Planområdet i lila markering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom Södermalms stenstadsbebyggelse.

Utveckling av stenstaden har en utgångspunkt ur det sena 1800-talets stadsplanestruktur; kvartersindelning, esplanadsystem och gatubredder samt det äldre gatunätet på Södermalm och kvarvarande delar av 1600-talets gatunät. Utvecklingen ska även utforma ny bebyggelse så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas. Omvandling av befintliga lokaler i bottenvåningarna till bostäder ska undvikas.

Detaljplan

För planområdet gäller följande planer

- Ändring av stadsplanen för Kvarteret Kålroten, Pl. 2483, antagen år 1940. Ändring av stadsplanen för Kvarteret Kålroten medger bostäder och lokaler.
- Ändrad stadsplan för delar av stadsdelarna Södermalm och Södra Hammarbyhamnen, Pl 7655, antagen år 1984. Reglerar lägenhetsstorlekar. Den genomsnittliga storleken av bostadslägenheterna i varje fastighet får utan byggnadsnämndens prövning inte vara mindre än fyra rumsenheter, vid uppförande av helt ny byggnad.
- Ändrad detaljplan för Katarina församling, TDp 2003-11095, antagen år 2005. Upphäver vindsinredningsförbud samt inför varsamhetsbestämmelser.

Ingen genomförandetid återstår för ovanstående planer.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsöverenskommelse gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) samt inom Bromma flygplats med hinderbegränsande ytor.

Förutsättningar

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 en innergård finns i kvarterets mitt.



Flerbostadshus med lokaler i bottenplan på fastigheten Kålroten 3.

Kommersiell service

Det finns ett stort utbud av restauranger och affärer i området.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger inom tätbebyggt område med gott om trottoarer.

Biltrafik

Parkering finns i garage i källarplan med infart från Nytorget och Sofiagatan

Gång- och cykeltrafik

Cyklister och motorfordon samsas om utrymmet på gatorna.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan tunnelbanestationerna Medborgarplatsen och Skanstull, med ett avstånd på cirka 800 meter till vardera stationen.

Tillgänglighet

Angöring görs från Närkesgatan, Nytorget och Sofiagatan.

Kulturmiljö

Fastigheten Kålroten 3 är gulklassificerad enligt Stadsmuseet. Gul klassificering innebär att miljön bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering. Planområdet markerat med röd linje.

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 äkta, 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.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på kulturmiljön.

Tidplan

Samråd	16 december 2025 – 9 februari 2026
Granskning	kvartal 1-2 2026
Antagande	kvartal 2 2026

Genomförande

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelse, registrerad som tomtindelning, akt 0180-UTL159P35, upphör i sin helhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden
Fastigheten Kålroten är privatägd.

Användning av mark
Planförslaget innebär ingen ändring av gällande markanvändning.

Fastighetsbildning
Planförslaget kräver inget fastighetsrättsligt genomförande, men möjliggör 2D-fastighetsbildning såväl som 3D-fastighetsbildning inom fastigheten. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheteten, som prövar ansökan i lantmåteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter
Det finns inga inskrivna rättigheter som berör Kålroten 3.
Eventuellt behov av nya rättigheter prövas i samband med lantmåteriförrättning.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att planen får laga kraft.