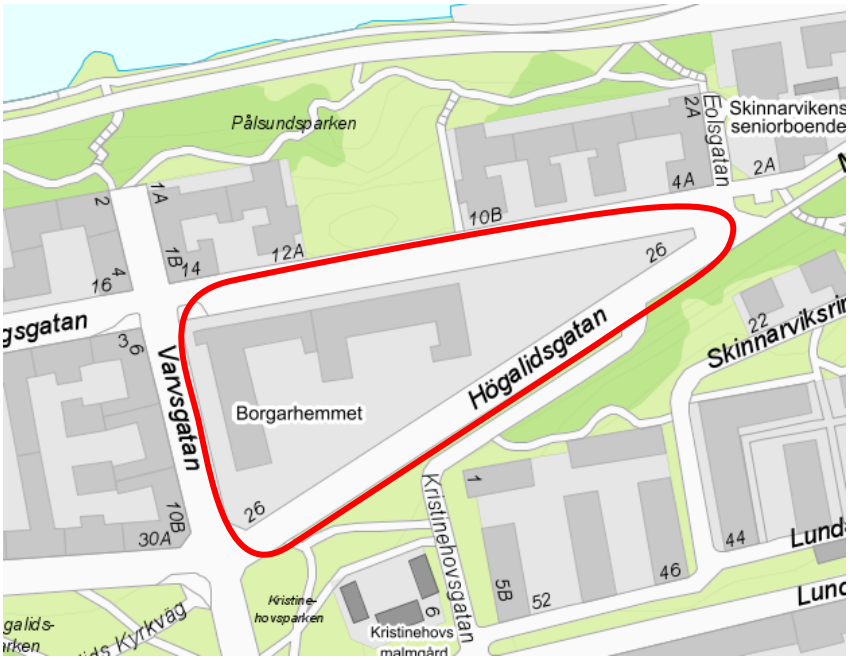
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Felix Staffanson
Telefon 08-508 27 444

Antagandehandling
Dnr 2016-14530
2026-10-01

Planbeskrivning
Detaljplan för fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm, Dp 2016-14530



Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röd linje.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vårdboende och centrumverksamheter. Detaljplanen ska också bekräfta den befintliga besöks- och kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att skydda kulturmiljön för huset och delar av naturstensmurarna inom planområdet. Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken planeras vara vårdboenden.

Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande bebyggelse samt ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor och till kringliggande gators olika nivåer. Bebyggelsens skala är i huvudsak 5-7 våningar. Syftet är att åstadkomma en mjuk övergång mellan befintlig och ny bebyggelse både när det gäller byggnadstyp och skala. Fasader mot gata delas upp i flera delar där fasadmaterial och kulör varieras. Byggnader utformas med en kombination av mansardtak och platta tak.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Plansamråd	12 okt – 23 nov 2021
Granskning	21 sep – 18 okt 2022
Beslut om godkännande i SBN	15 december 2022
Beslut om antagande i KF	december 2023
Granskning 2	21 maj – 18 juni 2025
Beslut om godkännande 2 i SBN	oktober 2026
Beslut om antagande 2 i KF	januari 2027

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Innehåll

Inledning 4
Handlingar 4
Planens syfte och huvuddrag 5
Plandata 6
Tidigare ställningstaganden 6

Förutsättningar 8
Natur 8
Geotekniska förhållanden 11
Hydrologiska förhållanden 12
Befintlig bebyggelse 13
Landskap- och stadsbild 14
Kulturhistoriskt värdefull miljö 15
Offentlig service 16
Kommersiell service 17
Gator och trafik 17
Störningar och risker 18

Planförslag 20
Övergripande 20
Gestaltningsprinciper 20
Befintlig bebyggelse 21
Ny bebyggelse 25
Gator och trafik 31
Teknisk försörjning 35

Konsekvenser 37
Ljusförhållanden och lokalklimat 37
Landskaps- och stadsbild 39
Kulturhistoriskt värdefull miljö 40
Naturmiljö 42
Sociala värden 44
Hydrologiska förhållanden 45
Störningar och risker 47
Riksintresse 49
Undersökning om betydande miljöpåverkan 49

Genomförande 50
Tidplan 50
Organisatoriska frågor 51
Verkan på befintliga detaljplaner 52
Fastighetsrättsliga frågor 52
Ekonomiska frågor 54
Tekniska frågor 54
Genomförandetid 55

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning Norra Högalid* (Norconsult, 2022)
- *Fladdermusinventering* (WSP, 2022)
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning (*AFRY, 2022)
- *Konsekvensanalys kulturmiljö* (Tyréns, 2021)
- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2018)
- *Markteknisk undersökning* (ÅF Infrastructure, 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning (*ÅF Infrastructure, 2019)
- *Mur utredning (*Tyréns, 2019)
- *Naturvärdesinventering* (WSP, 2021)
- *PM Brandtekniskt* (PE Teknik & Arkitektur, 2021)
- *PM Buller* (Efterklang, 2021)
- *PM Dagvattenutredning* (AFRY, 2022)
- *PM Genomförande inklusive APD-plan* (ON, 2022)
- *PM Inhyst nätstation* (SVEFA, 2019)
- *PM Mur utredning (*Tyréns, 2021)
- *PM Trafik* (CIVIT, 2022)
- *Uppdaterad bedömning av NVI* (WSP, 2022)

Övrigt underlag

- *Beslut om betydande miljöpåverkan* (SBK, 2025)
- *Skuggstudie med konsekvensanalys* (Koncept TM, 2022)
- *Solstudier* (Koncept TM, 2022)

Vissa av utredningarna som tagits fram innefattar ett större utredningsområde än aktuellt planområde, då planområdets storlek och innehåll minskats efter samråd.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Felix Staffanson. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Planens syfte och huvuddrag

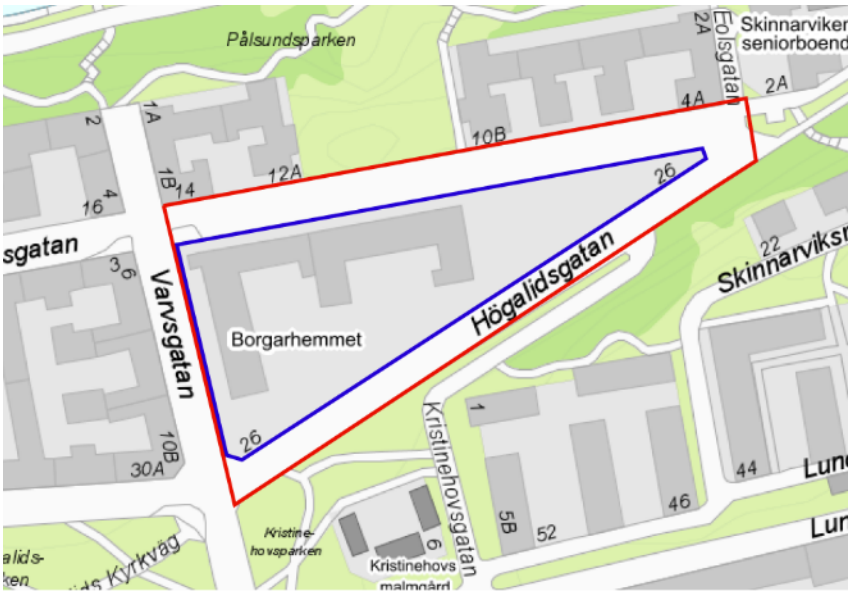
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vårdboende och centrumverksamheter. Detaljplanen ska också bekräfta den befintliga besöks- och kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att skydda kulturmiljön för huset och delar av naturstensmurarna inom planområdet. Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken planeras vara vårdboenden.

Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande bebyggelse samt ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor och till kringliggande gators olika nivåer. Bebyggelsens skala är i huvudsak 5-7 våningar. Syftet är att åstadkomma en mjuk övergång mellan befintlig och ny bebyggelse både när det gäller byggnadstyp och skala. Fasader mot gata delas upp i flera delar där fasadmaterial och kulör varieras. Byggnader utformas med en kombination av mansardtak och platta tak.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet är lokaliserat i Norra Högalid på Södermalm och har potential att aktivera offentliga stråk. Detta görs bland annat genom att tillföra bostäder och lokaler för verksamheter med entréer mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Detaljplanen förutsätter rivning av Enkehuset och tillhörande länkbyggnad inom fastigheten Yxan 4. Planområdets karaktär kännetecknas framförallt av den höga naturstensmuren som omgärdar fastigheten samt av Borgarhemmet som står upphöjt i omgivningen.



Kartan visar planområdet markerat med röd linje samt fastigheten Yxan 4 markerad med blå linje.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2,4 ha och är beläget på nordvästra Södermalm och avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i väster och Högalidsgatan i söder. Sydväst om planområdet ligger Högalidsparken med Högalidskyrkan och i öster ansluter Skinnarviksbergets grönområde.

Fastigheten Yxan 4 ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus.



Flygbild över området.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målen *En växande stad*, *En sammanhängande stad och God offentlig miljö.*

I *En växande stad* ska en hög takt i stadsbyggandet säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla samt erbjuda olika prisklasser och upplåtelseformer. I *En sammanhängande stad* med ett sammanhängande nätverk av stadsrum får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer gynnar integrationen och är viktigt för att skapa en socialt sammanhållen stad samt bidra till skapandet av *God offentlig miljö.*

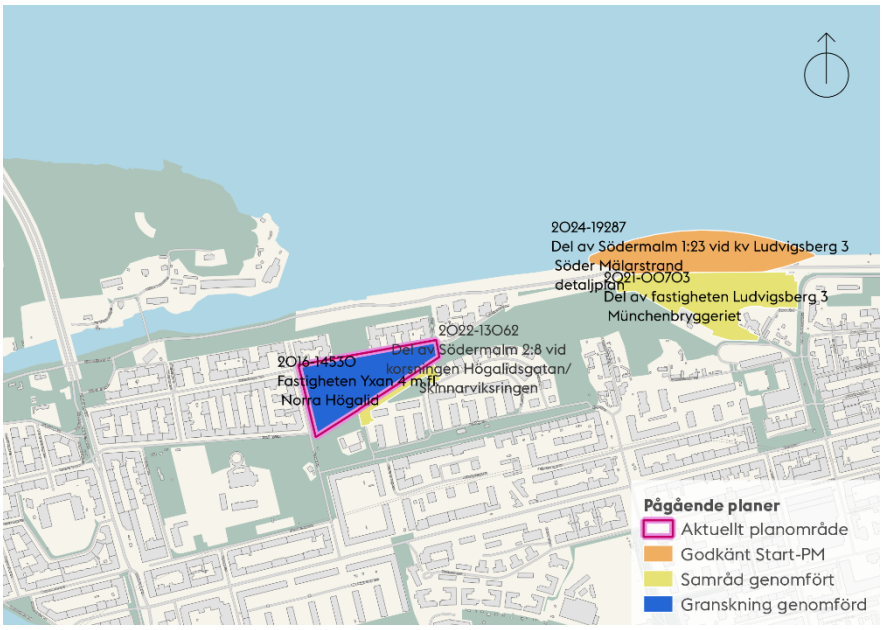
Detaljplan

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan PL 6285, vilken medger pensionärsbostäder, byggnadskvarter och garage under gårdsplan samt av tilläggsplan till detaljplanen TDp 2003-11110-54 som omfattar varsamhetsbestämmelser samt upphävande av vindsinredningsförbud för ett flertal fastigheter. Mindre delar av planområdet omfattas av detaljplaner PL 209, O-

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

227, PL 276, PL 6997 som medger allmän plats, parkmark och gatumark. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Pågående detaljplaneprojekt i närområdet



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i närheten är:

- På del av Södermalm 2:8 vid korsningen Högalidsgatan/ Skinnarviksringen, pågår detaljplan som syftar till att möjliggöra cirka 30 bostäder (dnr 2022-13062). Detaljplanen har varit på samråd.
- Dp Münchenbryggeriet, Ludvigsberg 3 (dnr 2021-00703) syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder. Detaljplanen har varit på samråd.
- På del av Södermalm 1:23 vid Ludvigsberg 3 (dnr 2024-19287) pågår detaljplan som syftar till att möjliggöra ny badanläggning.

Övriga kommunala beslut

I samrådsförslaget för denna detaljplan ingick även bostäder vid korsningen Högalidsgatan och Skinnarviksringen (dnr 2022-13062). I ställningstagandet efter samråd och inför granskning, den 28 april 2022, beslutade stadsbyggnadsnämnden att dela på planuppdraget (§ 19) och låta bostäderna vid korsningen Högalidsgatan och Skinnarviksringen utgöra ett nytt och separat detaljplaneärende. Anledningen till detta var bland annat att förutsättningarna för bostäder inom denna del ansågs behöva studeras mer ingående och att man inte ville stagnera processen för nytt äldreboende. Därmed finns det skillnader att utläsa gällande planområdets storlek och innehåll när jämförelse görs mot samrådshandlingarna. Flera av de framtagna utredningarna

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

har således ett större utredningsområde än vad planområdet innefattar idag. Detta innebär även att flera av åtgärdsförslagen inom utredningarna syftar till delar inom det utbrutna området.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige den 11 december 2023, § 17, men överklagades till mark och miljödomstolen som upphävde beslutet att anta detaljplanen den 17 september 2024 i dom P 71-24. Den 27 mars 2025 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplanen skulle få ställas ut på förnyad granskning och göra om delar av processen.

Riksintressen

Planområdet omfattas av ett antal riksintressen. Bland dessa så återfinns riksintresse för kulturmiljövården gällande ”Stockholms innerstad med Djurgården” (AB115), men området ingår inte i någon av de utpekade värdekärnorna. Bland de värdebärande uttrycken för riksintresset så anges bland annat ”Stockholmska särdrag” som en företeelse och där pekas anpassningen till naturen ut som en viktig förhållningsaspekt. Området omfattas även av riksintresse för kommunikation gällande ”hindersfritt område kring flygplatser i Stockholms län” som avser Bromma flygplats.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdets kvartersmark utgörs främst av hårdgjorda ytor, byggnader och gräsmattor samt planterade trivial- och ädellövträd.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Naturvärden

En naturvärdesinventering (NVI) enligt SIS-standard har tagits fram (WSP, 2021) i samband med planarbetet för att kartlägga dagens naturvärden inom planområdet.



Kartan visar identifierade naturvärdesobjekt inom utredningsområdet samt särskilt skyddsvärda träd (med ID-nummer) och naturvårdsarter. Källa: Naturvärdesinventering (WSP, 2021)

Två naturvärdesobjekt har identifierats inom detaljplanområdet med *naturvärdesklass 4; visst naturvärde*. Stora delar av detaljplanområdet saknar klassning, vilket betyder att de inte har nått upp till *naturvärdesklass 4; visst naturvärde* enligt SIS-standard. Dessa områden inkluderar hårdgjorda ytor, byggnader, klippta gräsmattor, öppen hällmark, små ytor övervuxna med sly, rabatter och övrig trädgårdsmiljö.

Under fältinventeringen observerades fyra naturvårdsarter samt sex särskilt skyddsvärda träd. I utredningen inkluderades även ett område söder om Högalidsgatan då planområdet tidigare var större och mer omfattande. Inom nu föreslaget planområde kan tre särskilt skyddsvärda träd och tre naturvårdsarter återfinnas.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



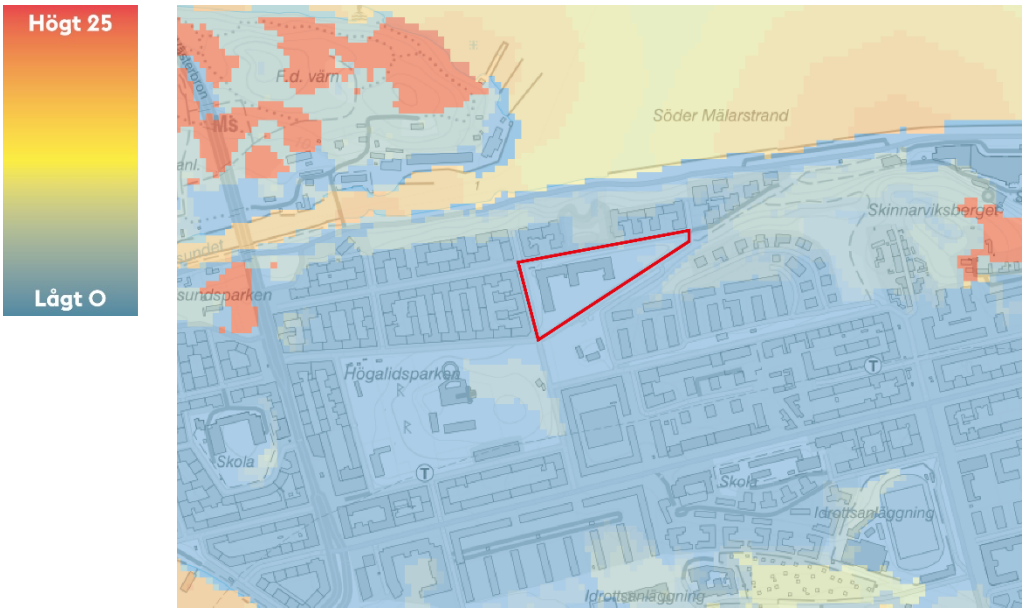
Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 1



Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 2

Naturvärdesinventeringen lyfter att ihåliga träd med mulm, vilket två av träden ovan Varvsgatan är (naturvärdesobjekt 2), skulle potentiellt fladdermöss kunna bo. Enligt fladdermusinventeringen så bedöms de två hålträden inom inventeringsområdet inte hysa några yngelkolonier av fladdermöss. Området bedöms inte heller utgöra någon lämplig livsmiljö för fladdermöss i övrigt. Detta bekräftas även av de låga indexvärdena i fladdermushabitatindex för Stockholms stad.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Indexvärden avseende habitatnätverk för skogslevande fladdermöss

Efter att detaljplanen delades genomfördes en uppdaterad bedömning av NVI:n. Där konstaterades det att den primära skillnaden mellan de två områdena, som inventeringen utförts på, är att spridningssambandet primärt berör det södra området och att nuvarande planområde inte bedöms hysa några särskilda naturvärden. Genom detta så kommer eventuella naturvärdesåtgärder sannolikt att leda till minskad negativ påverkan jämfört med planens tidigare utformning samt att den konnektivitetsanalys som nämns i NVI:n inte längre bedöms vara relevant att genomföra.

Rekreation och friluftsliv

Runt planområdet finns större parker med lekplatser, och närmaste lekplats är vid Högalidsparken på ett avstånd om cirka 250 meter. Skinnarviksberget och Långholmen är större rekreationsområden i närheten, cirka 500 meter bort vardera.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Det finns stora nivåskillnader inom planområdet i och med den höga naturstensmuren som skiljer kvartersmarken från allmän platsmark. Marknivån varierar mellan cirka + 20,0 meter och + 29,0 meter inom planområdet.

Den naturliga jordarten inom planområdet består i huvudsak av berg täckt av ett tunt eller osammanhängande moränlager. Ovan detta är delar av marken inom planområdet uppfyllda med grus, sand, tegel, betong, papper och trärester.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Ledningar

Inom planområdet finns flera tekniska anläggningar med tillhörande ledningar. Dessa är förlagda i huvudsak längs gatorna. Ledningar och tekniska anläggningar inom planområdet och i angörande gatumark ska beaktas, men vid behov omdanas genom systemhandlingar framtagna av exploateringskontoret.

Markradon

Uranhalten inom planområdet innehåller cirka 3,62 – 5,39 ppm uran (SGU, 2025-04-03), vilket motsvarar cirka 44,5 – 66,3 Bq/kg. Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas inte av Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå. Stockholms stads åtgärdsnivå ska tillämpas vid all ny- och större ombyggnation. Syftet med åtgärdsnivån är att, tillsammans med åtgärderna i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, uppnå miljökvalitets-normerna för vatten i stadens vattenförekomster. Åtgärdsnivån bygger på en fördröjning av 20 mm nederbörd och en mer långtgående rening än bara sedimentation.

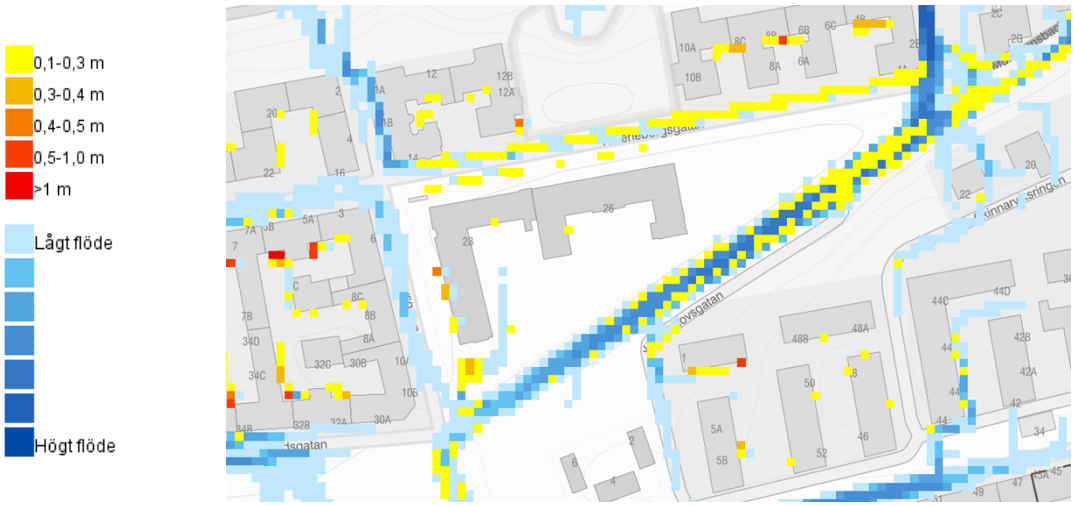
På de delar av planområdet där marken består av vegetation infiltreras dagvatten i mark. På hårda ytor som berg, byggnadstak, asfaltsytor och trappor sker avrinning till kringliggande gatumark och därefter vidare i ledningar eller som ytavrinning. Dagvatten från planområdet avrinner naturligt till sjöförekomsten Mälaren-Riddarfjärden. Dagvatten från planområdet leds även via det kombinerade ledningsnätet till Henriksdals reningsverk och därefter till kustvattenförekomsten Strömmen.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att vid kraftiga regn avrinner dagvatten inom planområdet längs gatorna, främst Högalidsgatan. Inga instängda områden har identifierats inom planområdet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stads skyfallsmodell.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623) och kustvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800), för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Enligt VISS april 2025 har Mälaren-Riddarfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus till 2027. Undantag och tidsfrister från kraven att nå god status finns för både ekologiska och kemiska miljökvalitetsnormer.

Idag har den befintliga byggnaden Enkehuset på Yxan 4 koppartak. Detta är den enda byggnaden inom eller i närheten av planområdet som har koppartak. För att genomföra planförslaget förutsätts en rivning av Enkehuset. Att Enkehuset rivs gör att dagvattenhanteringen inte behöver anpassas specifikt för att hantera avrinningen från koppartak. Det innebär i sin tur att avrinningen från dessa tak inte försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer avseende den ekologiska kvalitetsfaktorn.

Stockholms stad tar fram lokala åtgärdsprogram (LÅP) för stadens vattenförekomster. Åtgärdsprogrammen anger vilka åtgärder som behöver genomföras i befintlig miljö för att uppnå EU:s miljökvalitetsnormer. Lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Riddarfjärden beslutades år 2023. Inga åtgärder föreslås specifikt inom planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger Borgarhemmets Gubbhus som är en institutionsbyggnad uppförd i början på 1900-talet, Borgarhemmets Enkehus som är uppfört i mitten av 1960-talet samt länkbyggnaden mellan Gubbhuset och Enkehuset. Inom området finns också en inbyggd transformatorstation vid det

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

västra hörnet på Heleneborgsgatan. Längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan finns naturstensmurar som varierar i höjd.



Bilden visar naturstensmurarna längs Högalidsgatan. Planområdet är till vänster på bilden.



Bilden visar befintlig bebyggelse. Gubbhuset till höger på bilden, Enkehuset till vänster och länkbyggnaden mellan de två.

Landskap- och stadsbild

Planområdet karaktäriseras av de höga naturstensmurar som omgärdar fastigheten Yxan 4 och även den naturstensmur som finns längs Kristinehovsgatan. Höjdskillnaderna i planområdet är stora och präglas av stenmurar och trappor.

Väster och norr om planområdet vidtar den täta stenstads-bebyggelsen längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Byggnaderna är i huvudsak från 1910- och 20-talen och håller stenstadsskala. Öster och söder om planområdet ligger Skinnarviksberget, Skinnarviksringen och Kristinehovs Malmgård. Kristinehovs Malmgård är byggd på 1700-talet och bebyggelsen på Skinnarviksringen är uppförd på 1920- och 1930-talet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Bilden visar befintlig bebyggelse längs Varvsgatan och Högalidsgatan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse och landskap

Som underlag för planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram (Tyréns, 2018). Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Området ligger inte inom någon av de utpekade värdekärnorna för riksintresset.

Huvudbyggnaden inom området, Borgarhemmets Gubbhus från början av 1900-talet, är inventerad och klassificerad som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grönklassad) av Stadsmuseet. Enkehuset från 1960-talet och de senare tillbyggda delarna är inte inventerade och klassificerade av Stadsmuseet. I närområdet finns Högalidskyrkan, Grindvaktsstugan, Kristinehovs malmgård och kvarteret Marmorn som alla bedöms ha synnerligen stora kulturhistoriska värden (blåklassade). Övrig bebyggelse i närområdet är grön- eller gulklassade.

Södermalm präglas av många olika typer av bergsformationer och inom planområdet finns bergskärningar för gata och berg som del av mur- och trappsystem. Bergsformationerna och bergsskärningarna visar på Stockholms topografiska förutsättningar och hur staden har vuxit fram. Stödmuren i natursten som omger kvarteret Yxan 4, tillkom i samband med uppförandet av Borgarhemmet och var en förutsättning för att man skulle kunna bygga på den bergiga platsen. Muren tillsammans med den upphöjda placeringen av Borgarhemmet bidrar till den institutionella upplevelsen och utgör ett av de tydligaste karaktärsdragen i området. Högalidsgatan som omsluts med höga naturstensmurar på bägge sidor och med de högre bergskärningarna i öster skapar ett för denna del av Stockholm karaktäristiskt gaturum. Kristinehovs malmgård från 1700-talet är en av stadens mer välkända malmgårdar och genom sitt relativt fria läge med omgivande grönska är det ännu möjligt att utläsa

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

hur den tidigare var mittpunkt i en lantlig del av staden. Området kring Kristinehovs malmgård har omvandlats i omgångar från 1890-talet och här finns uttryck för flera av de stadsbyggnadsideologier som format storstaden Stockholm.



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta.

Kvarteren inom och runt planområdet är till stor del bebyggda under första halvan av 1900-talet. Här finns samlade relativt enhetliga bebyggelsemiljöer som visar tidens stadsbyggande och hur det utvecklas från den täta stenstaden till terränganpassade planer och vidare till de funktionalistiska projekten i kvarteren Marmorn och Gnejsen. En särskild betydelse har Högalidskyrkan som enligt tidens kyrkobyggnadsideal i Stockholm är uppförd i fritt och högt parkläge som gör byggnaden synlig vida omkring. Högalidsparken och den sparade grönskan i den kuperade terrängen i området är också viktiga delar i det tidiga 1900-talets stadsbyggande.

Årsringarna i stadsbyggandet och mötet mellan de olika planeringsidealen medför att det finns betydande kulturvärden kopplade till gatunätet och bebyggelsemönster.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen. Planområdet gränsar till Pålsundsparken som är klassificerat som ett naturminne enligt miljöbalken 7 kap 10§.

Offentlig service

Skola och förskola

Högalid är välförsett med förskolor och skolor för barn i alla åldrar. Närmaste skola och förskola ligger inom cirka 300 meter.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Sjukvård

Inom stadsdelen Södermalm finns vårdcentraler, folktandvård och sjukhus. Närmaste vårdcentral ligger inom cirka 700 meter och närmaste akutmottagning är vid Södersjukhuset, cirka två kilometer från planområdet.

Kommersiell service

På Södermalm finns god tillgång till kommersiell service och ett stort kulturutbud.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i väster och Högalidsgatan i sydöst som tillsammans bildar en triangel runt kvarteret Yxan 4.

Biltrafik

Samtliga gator inom planområdet är dubbelriktade. Korsning Heleneborgsgatan-Högalidsgatan är avstängd för genomgående biltrafik där endast bussar tillåts passera. Gatorna är hastighetsreglerade till 30 km/tim och har ett årsmedelvärde för trafikflöde på mellan 400-1400 fordon/dygn.

Kantstensparkering finns på samtliga gator och inom planområdet finns totalt 217 bilparkeringsplatser, varav åtta platser är avsedda för rörelsehindrade (RHP). Det finns också fyra parkeringsplatser för motorcykel.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i området saknar separata eller markerade cykelbanor/cykelfält och cykling sker i blandtrafik. Totalt finns tio cykelparkeringsplatser inom planområdet.

För gående finns gångbanor på båda sidor om gatorna förutom på Heleneborgsgatan som endast har gångbana på den norra sidan. Söder om Högalidsgatan är planområdet kuperat och har flera gångförbindelser via trappor, vilket innebär begränsad tillgänglighet för rörelsehindrade.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafiken. Området är beläget cirka 350 meter från Hornstulls tunnelbanestation och cirka 450 meter från Zinkensdamms tunnelbanestation. Avståndet till hållplatsen på Hornsgatan där stombuss 4 passerar är cirka 400 meter. Busslinje 66 går genom planområdet och har hållplatser på Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Tillgänglighet

Gator och gångbanor inom planområdet har en viss lutning och nivåskillnaderna tas upp med trappor och ramper. Varvsgatan är den gata intill planområdet som lutar mest med en lutning på cirka 4,7 %.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Det finns en transformatorstation inom planområdet. Nya bostäder ska uppföras så att riktlinjer för avstånd till elektromagnetisk strålningskälla följs.

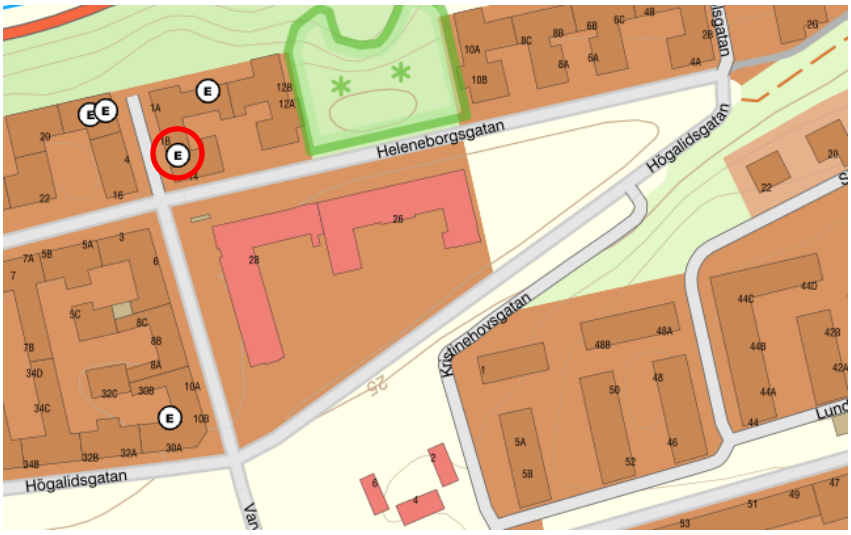
Förorenad mark

Som underlag för planarbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram (ÅF Infrastruktur AB, 2019). Det har påvisats föroreningar inom området som främst består av tungmetaller, men även PAH samt petroleumkolväten (oljeprodukter) har påträffats.

Länsstyrelsens EBH-stöd påvisar att inga misstänkta föroreningar finns inom planområdet men att det finns ett antal outredda föroreningar inom närområdet. En outredd förorening innebär att den är identifierade men saknar en klassning. En av dessa har varit en kemtvätt där lösningsmedel har använts. Klorerade lösningsmedel är vanligt förekommande bland kemtvättar varvid kemtvätten har behandlats som en potentiell föroreningskälla. En kompletterande utredning (AFRY, 2022) togs fram för att avgöra huruvida det fanns klorerade ämnen i marken. Utredningen påvisade att halterna låg under rapporteringsgränsen för de klorerade lösningsmedlen i prover från jord, porluft och inomhusluft.

Tester genomfördes initialt genom prover i grundvattenrör. Dessa var torra på grund av låga grundvattennivåer. I ett av rören återfanns en vattenmängd som dock var för liten för att göra analys på klorerade lösningsmedel. Detta var troligen en lokal vattenmängd som stöttes på utan anknytning till grundvattenakvifären. Således hade den vattenmängden troligen inte heller någon betydelse för föroreningsspridningen i området. Klorerade lösningsmedel bedöms således inte finnas eller ha någon påverkan på området.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Potentiellt förorenade områden. Platsen där det fanns misstanke om klorerade ämnen är markerad med röd ring.
Källa: Miljödataportalen.stockholm.se med data från Länsstyrelsen

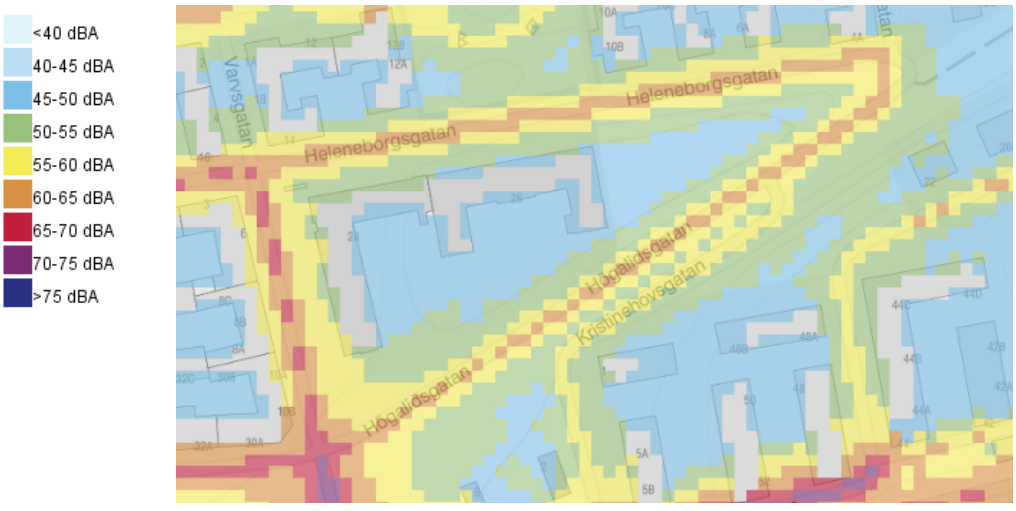
Luft, lukt

Planområdet understiger gränsvärdarna för kvävedioxid (NO_2) och grova partiklar (PM10) enligt gällande miljökvalitetsnormer.

Luftföroreningar avseende kvävedioxid har ett dygnsmedelvärde mellan 18 - 24 µg/m³ och miljökvalitetsnormen är att klara 60 µg/m³. För grova partiklar är dygnsmedelvärdet 16 - 18 µg/m³ och miljökvalitetsnormen att klara är 50 µg/m³.

Buller, vibrationer

Ljudnivån inom planområdet ligger mellan 50 och 65 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkartering för relevanta bullerkällor - väg, tåg och flyg.

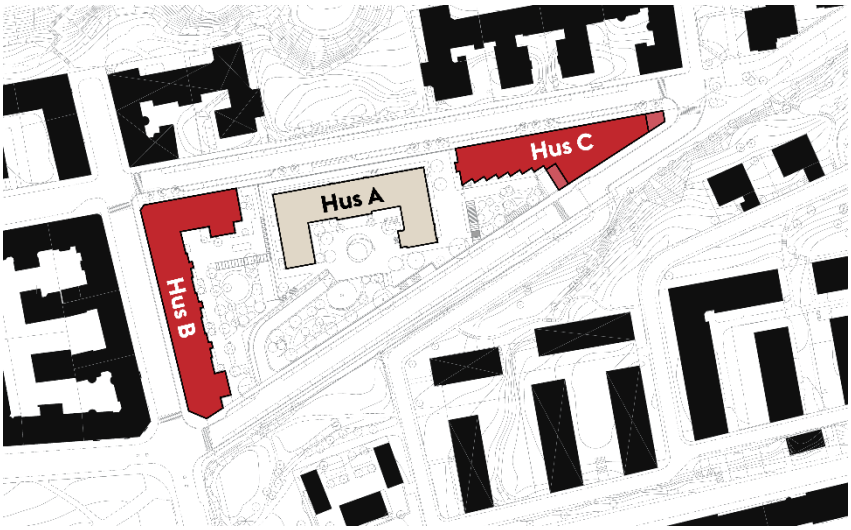


Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stads bullerkarta.
Källa: Miljödataportalen.stockholm.se

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Planförslag

Övergripande



Översikt av tillkommande bebyggelse. Nya hus i rött, Gubbhuset i beigt
Källa: Koncept TM och SBK

Planförslaget möjliggör cirka 250 bostäder. Gubbhuset (hus A) föreslås byggas om invändigt för nya seniorbostäder, besöksverksamhet, rekreationsytor och den befintliga kyrkoverksamheten bekräftas och bevaras. Ett nytt bostadshus (hus B) föreslås för seniorbostäder och ett nytt bostadshus (hus C) föreslås bli en kombination av senior- vård- och omsorgsbostäder. Enkehuset med länkbyggnaden rivs för att möjliggöra de nya bostadshusen och verksamheten flyttas istället till ett av de nya bostadshusen (hus C). En ny infart tillskapas från Högalidsgatan och två underjordiska garage för bil- och cykelparkering, lokaler och teknikrum tillkommer inom kvarteret.

Gestaltningsprinciper

Gestaltningen bottnar i stenstadens formspråk. Den nya bebyggelsens gestaltning bygger på en anpassning till omgivande stenstadsmiljö genom volymindelning, materialval och fasaduttryck som skall vara väl beprövade. Sockelvåningarna ska markeras tydligt, föreslås anpassas till murkrönets höjd och ska även inrymma lokaler för centrumändamål samt entréer som skapar liv i gaturummet. Utformning sker i grå sten som inspirerats av befintlig mur. Takformen hämtar inspiration i uttryck från Borgarhemmets mansardtak och samspelar med grannkvarterens takfots- och nockhöjder. Trädgårdsmiljöer och balkonger möjliggör kvalitativa vistelsemiljöer för de boende. Gårdsfasader föreslås utföras i ljusgul respektive ljust rödbrun puts baserat på Stockholms klassiska kulörpalett och underordnas Borgarhemmets kraftfullt gula kulör.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Gubbhuset (hus A) återställs som seniorboende och anpassas med nya takkupor och takfönster för bostäder på vinden. Hus B och C, som placeras i gatuliv, gestaltas i samspel med den befintliga stadsmiljön.

Hus B anpassas till terrängen längs Varvsgatan och bryts upp i tre delar för att harmoniera med omkringliggande bebyggelse. Byggnaden trappar ner mot korsningen och har varierande takhöjder.

Hus C följer liknande principer och delas upp i tre volymer längs Heleneborgsgatan. Dess spetsiga gavel får en slank siluett med inspiration från 1920-talsklassicism, där geometriska fasadindelningar och kopplade fönsterbågar ger karaktär. Översta våningen är terrasserad och fasaden mot gården får en veckad utformning.

Befintlig bebyggelse

Gubbhuset (hus A), som idag rymmer studentbostäder, återgår till enbart seniorboende och omprogrammeras för att rymma tillgängliga bostäder för äldre människor. Nya takkupor och takfönster tillförs för att möjliggöra nya bostäder på vindsvåningen. De övriga våningsplanen omprogrammeras vilket innebär förändringar i planlösningen som följd. Befintlig länkbyggnad, ursprungligen en del av Enkehuset, rivs. Gubbhusets fasad mot väster frigörs och en balkong återställs.

Nya takkupor och takfönster

Byggnaden försågs ursprungligen med takkupor men har kompletterats med ytterligare kupor på senare tid efter det att vindsinredningsförbudet upphävdes i tilläggsplanen från 2009. Nya kupor har inte påverkat byggnadens uttryck på ett uppseendeväckande sätt men fönstren är delade mitt i på ett olyckligt vis. Det föreslås tre nya takkupor som bedöms ha en lämplig placering med en till byggnaden anpassad utformning. Befintliga kupor på gavlarna är inte helt centrerade, en tillkommande kupa bredvid befintlig i lika utförande kommer därför inte påverka byggnadens nuvarande relativa symmetri. Nya kupor placeras i takfall där kupor redan finns. Uttrycket kommer därför inte förändras på något påfallande sätt.

Två nya takfönster som föreslås i takfall mot norr kommer inte bli synliga från gatan och på avstånd kommer de vara svåra att uppfatta. Den långa fasaden mot norr, synlig vida omkring från Riddarfjärden och Norr Mälarstrand, är strikt symmetrisk. Nya takfönster placeras lika på båda sidor och inordnar sig i på så vis i den befintliga symmetrin.

Nytt takfönster i östra flygeln intill kapelltaket, bedöms innebära viss negativ påverkan för karaktären då takfallet idag är obrutet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Ett motsvarande befintligt takfönster finns däremot på den västra flygeln vilket skapar en symmetri med den östra flygeln.

De nya takfönster som föreslås vid mittpartiet ovanför entrén kom-mer inte bli framträdande med anledning av mittpartiets takfall och utformning. Från söder, Högalidsgatan och i synnerhet från Kristinehovsgatan, kommer nya fönster bli synliga i takfallet. Entrémotivet påverkas negativt i viss grad.

Ombyggnad av kupor med idag avvikande fönsterutförande till en utformning som överensstämmer med ursprungliga fönster i takkuporna, bedöms kunna ge positiva konsekvenser.

Föreslagna förändringar avseende kupor och takfönster bedöms medföra små negativa konsekvenser för Gubbhusets kulturvärden. Föreslagen placering och utformning bedöms som varsam och anpassad till byggnadens karaktär.

Ny entré

På ursprunglig ritning redovisas en entrédörr i samma läge som nu föreslås i anslutning till matsalen vid östra flygeln. Den ursprungliga dörren/dörrläget togs bort och ersattes med ett fönster på 1990-talet. Fönster och dörrar har i huvudsak bytts ut i hela byggnaden. Att ta upp det gamla dörrläget kan bidra till en förbättrad läsbarhet av ursprunglig disposition. Åtgärden bedöms därmed inte medföra några negativa konsekvenser för kulturvärden under förutsättning att dörren utformas med anpassning till byggnadens karaktär.



Nuvarande gavelsida mot väster med borttagen balkong som ersatts med en svart plåt och anslutning för länkbyggnad. Bild: Tyréns

Återställd balkong

Den planerade rivningen av länkbyggnaden från 1990-talet innebär att Gubbhuset och gavelfasaden mot väster frigörs. Balkongen på våning ett föreslås nu återställas. Ny balkong utförs lika befintliga rätvinkliga balkonger med fronter av pinnräcken i svartmålat smidesjärn. Balkongerna på husets gavelsidor tillkom i samband med en invändig ombyggnad 1957-58. När länkbyggnaden mellan Enkehusets lågdel och gubbhuset tillkom revs den nedre balkongen. Att återställa balkongen enligt föreslagen utformning bedöms medföra vissa positiva konsekvenser för kulturvärden.

Förändrad planlösning

Gubbhusets vindsvåning har i nuläget begränsade kulturvärden. De planerade planlösningsändringarna påverkar inte den befintliga och ursprungliga korridorstrukturen. Föreslagna ändringar bedöms inte påverka kulturvärden negativt. På våning ett och två påverkas den bevarade östvästliga mittkorridoren när lägenheter inreds i vardera änden av korridoren med anslutning till balkonger på gavlar. Balkongerna, tillkomna på 1950-talet kan då endast brukas för den enskilde boende. Två nya fönsterdörrar föreslås tas upp i nuvarande fönsterläge mot

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

balkonger. Även i flyglarna förändras planlösningen så att de nordsydliga korridorerna förkortas. Lägenheterna förstoras så att de rymmer minst två rum och kök. Som följd sätts ursprungliga dörrlägen igen och tamburer med garderober vid bostadsentréerna försvinner. Garderober är dock sedan 1950-talet delvis ersatta med toaletter. Hjärtväggar som markerar ursprungliga rumsvolymer bevaras i huvudsak men öppnas upp för att möjliggöra ny planlösning i några fall. Föreslagna åtgärder i bottenvåningen påverkar inte korridorstrukturen eller betydelsefulla rum så som trapphus, matsal eller kyrksal. I källaren bevaras strukturen i stor utsträckning, med några mindre förändringar av rumsvolymer. Föreslagna ändringar av planlösningen bedöms medföra negativa konsekvenser för byggnadens kulturvärden då den ursprungliga strukturen påverkas och då ursprungliga dörrlägen sätts igen. Ursprungligt korridorsystem är i huvudsak fortsatt läsbart men påverkas av att ljusinsläppen på gavlarna byggs bort.

Interna kommunikationer

Nya hissar tillkommer mellan Gubbhusets bottenvåning till nedre källarvåning som ansluter till samma nivå som nytt parkeringsgarage. Nya hissar i anslutning till garaget under hus C, placeras i läge för en ursprunglig trappa mellan källarvåning och bottenvåning vid gaveln mot öster. Håltagning i källargrund krävs. Inga håltagningar krävs dock i nytt läge mellan källarvåning och bottenvåning. För anslutning till garaget under hus B, används befintligt sentida tillkommet hisschakt men som nu grävs ner en våning under befintlig källarvåning, i nivå med nytt garage. Håltagning krävs i källargrund.



Illustrationen visar fasadelevationen för Gubbhuset mot söder efter föreslagen ombyggnation. Ändring på fasaden markerad med röd figur.
Källa: Koncept TM

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Illustrationen visar fasadelevationen för Gubbhuset mot väst efter föreslagen ombyggnation. Ändring på fasaden markerad med röd figur.
Källa: Koncept TM



Illustrationen visar fasadelevationen för Gubbhuset mot norr efter föreslagen ombyggnation. Ändring på fasaden markerad med röd figur.
Källa: Koncept TM



Illustrationen visar fasadelevationen för Gubbhuset mot öst efter föreslagen ombyggnation. Ändring på fasaden markerad med röd figur.
Källa: Koncept TM

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Ny bebyggelse

De nya byggnaderna inom kvarteret (hus B och C) förläggs i gatuliv och förutsätter rivning av delar av kvarterets naturstensmur. Det föreslås att de bevarade delarna av muren norr och söder om Gubbhuset ska renoveras varsamt. Byggnaderna gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande stenstadskvarter sett till höjd, indelning, material och kulörer. Byggnadernas fönster bör utföras med skuggverkande profiler för att de så väl som möjligt ska passa in i området. Detta kan göras med exempelvis träprofil eller aluminiumprofil.



Översiktsbild av planförslaget. Källa: Koncept TM

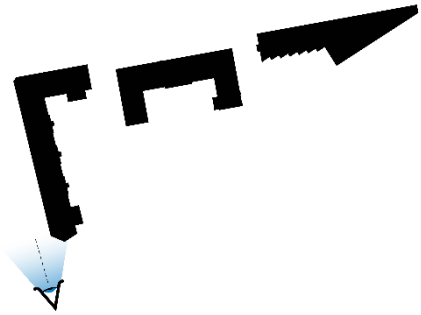
Hus B

Hus B placeras i kvarterets västra del mot Varvsgatan-Heleneborgsgatan och uppförs i sju våningsplan inklusive en inredd takvåning. Hus B blir som högst i anslutning till Högalidsgatan med en nockhöjd på +50,7 meter och takfot på +45,8 meter över nollplanet. Byggnaden trappar ner i höjd med terrängen längs Varvsgatan mot korsningen Varvsgatan-Heleneborgsgatan där nockhöjden uppgår till +45,2 meter och takfoten till +40,55 meter. Takfotshöjder förhåller sig till takfotshöjder på motsatta sida om Varvsgatan.

Gestaltningsmässigt har byggnadsvolymen brutits upp i tre delar mot Varvsgatan för att relatera till stenstadshusen på motstående gatusida. Terrassering av byggnadsvolymen mot gården ska möta upp skalan på gården. Sockelvåningen i gatuliv är tydligt markerad. I bottenvåningen mot Heleneborgsgatan och Varvsgatan tillskapas lokaler och nya bostadsentréer vilket aktiverar gaturummet. Entréerna föreslås vara tydligt markerade och gestaltade med hög detaljeringsnivå. Utöver bostadsentréer kommer det även finnas entréer till bostadskomplement och teknikrum. Garageinfarter placeras med fördel mot Heleneborgsgatan.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Balkonger på hus B förläggs både mot gård och gata. Mot Heleneborgsgatan dras balkongerna in i fasaderna alternativt lätt utkragande och mot Varvsgatan planeras balkongerna vara lätt utkragande. Mot gården och i det avskurna gavelhörnet i sydväst är balkonger utkragande.





Hus B (till höger i bild) vid korsning Högalidsgatan-Varvsgatan.
Källa: Koncept TM





Hus B (till vänster i bild) vid korsning Heleneborgsgatan-Varvsgatan.
Källa: Koncept TM

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Fasadelevationen för hus B mot Heleneborgsgatan. Källa: Koncept TM



Fasadelevationen för hus B mot Varvsgatan. Källa: Koncept TM





Hus B vid korsning Högalidsgatan-Varvsgatan. Källa: Koncept TM

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

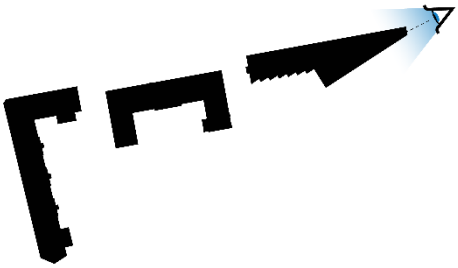




Hus B vid korsning Heleneborgsgatan-Varvsgatan. Bakom hus B syns del av Gubbhuset samt del av föreslaget hus C. Källa: Koncept TM

Hus C

Hus C placeras i kvarterets östra del mot Heleneborgsgatan-Högalidsgatan och uppförs i sju våningsplan inklusive en indragen takvåning. Nockhöjden är +47,5 meter och takfoten är +42,12 meter. Takfotshöjden underordnar sig Gubbhusets takfotshöjd.





Hus C vid korsning Högalidsgatan-Heleneborgsgatan. Högalidskyrkan syns i fonden till vänster av huset. Källa: Koncept TM

Volymen delas gestaltningsmässigt upp i tre delar på Heleneborgsgatan med variationer i fasaduttryck som binds

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

samman med en gemensam takfotshöjd. Gavelvolymen i kvarterets spets får en slank siluett och föreslås ges ett uttryck inspirerat av 1920-talsklassicismen med en geometrisk indelning och höga, kopplade fönsterbågar med franska smidesräcken. De två översta våningarna är terrasserade för att trappa ner mot gården. Mot gården utformas hus C även med veckad fasad som ska skapa ett mer dynamiskt möte med gården.



Fasadelevationen för hus C mot Heleneborgsgatan. Källa: Koncept TM



Fasadelevationen för hus C mot Högalidsgatan. Källa: Koncept TM

Sockelvåningen i gatuliv är tydligt markerad. I bottenvåningen mot Högalidsgatan och Heleneborgsgatan tillskapas lokaler och nya bostadsentréer vilket aktiverar gaturummet. Entréerna föreslås vara tydligt markerade och gestaltade med hög detaljeringsnivå. Utöver bostadsentréer finns även entréer till bostadskomplement och teknikrum. Garageinfarter placeras mot Heleneborgsgatan.

Fasaderna mot Heleneborgsgatan förses med grunt utskjutande burspråk och indragna balkonger. Mot gården förläggs inglasade balkonger för möjlighet till utomhusvistelse året om. De boende i seniorbostäderna i byggnadens två övre våningar får tillgång till en takträdgård, som dragits in från trädgården för att freda omsorgsboendets gårdsrum.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Gårdsmiljö

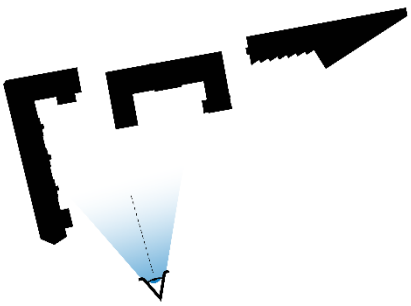
Delar av befintlig gård på fastigheten Yxan 4 kommer att tas i anspråk för att bygga bostäder. De delar av fastigheten som inte bebyggs med nya bostäder kommer att fortsätta vara gårdsmiljö. Gårdsmiljön anpassas efter befintliga kulturvärden och ska utgöra en värdig gårdsmiljö för de boende.



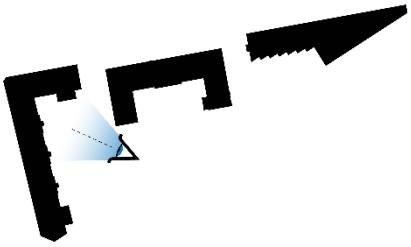
Illustrerad gårdsmiljö. Källa: Funkia



Gårdsmiljön sett från Kristinehovsgatan. Källa: Koncept TM



Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530





Gårdsmiljön utanför hus B sett från Gubbhuset (hus A). Källa: Koncept TM





Gårdsmiljön utanför hus C sett från Gubbhuset (hus A). Källa: Koncept TM

Gator och trafik

Gatunät

Korsningen mellan Högalidsgatan och Heleneborgsgatan kommer att justeras och öppnas för allmän trafik så att biltrafik också kan köra runt utan att behöva vända. Det här innebär att hela korsningspunkten breddas gentemot nuvarande standard. Högalidsgatan och Heleneborgsgatan kommer att byggas om för att få nya och bredare gångbanor.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

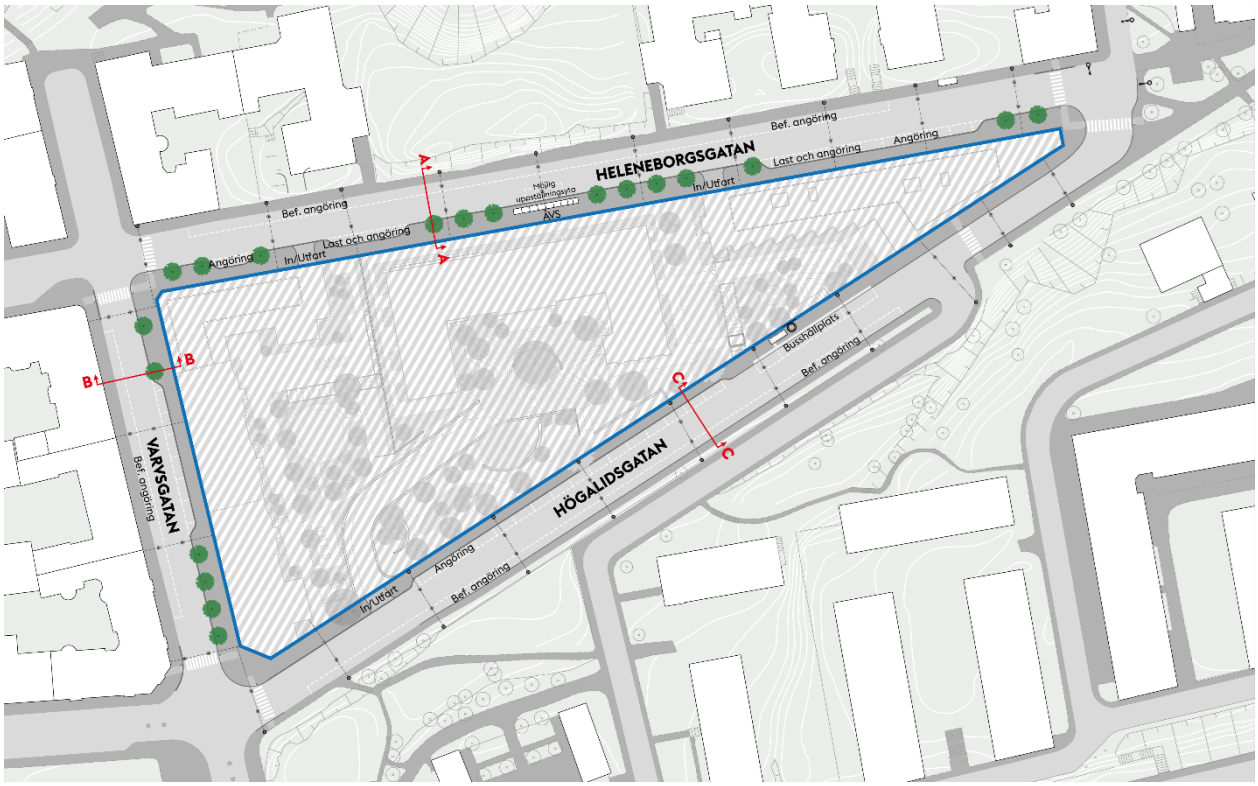


Illustration som visar projekterad systemhandling. Källa: SBK, 2026

På Heleneborgsgatan föreslås att träd planteras längs med gatan igenom breddning av trottoaren på ett antal platser. Däremellan så inryms både parkerings- och angöringsplatser.

Biltrafik och parkering

Då föreslagen bebyggelse innebär att det tillkommer både bostäder och verksamheter inom området kommer det även att generera mer biltrafik inom området.

Utifrån *”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad”* har en parkeringsutredning tagits fram. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har bedömts till 0,35 bilplatser per lägenhet som utgångspunkt. Talet motiveras framförallt av det goda kollektivtrafikläget och tillgången till service. Vid bygglovsprövning gäller de då aktuella riktlinjerna för parkering och mobilitet för utformningen av området.

Bilparkering samt besöksparkering anordnas inom kvartersmark genom ett parkeringsgarage under mark med utrymme för cirka 80 bilplatser. Ombyggnaden av gatorna inom planområdet kommer att leda till en minskning av gatuparkeringen och efter genomförande kommer det att finnas 27 parkeringsplatser längs med gatorna som kantar projektet.

Projektet föreslås ha en hög nivå av mobilitet med både bil- och cykelpool samt andra åtgärder. I så fall kan ett grönt p-tal tillämpas och parkeringsplatserna för bil minskas. Potentiellt kan garaget öppnas upp för allmänheten och genom att tillåta boende

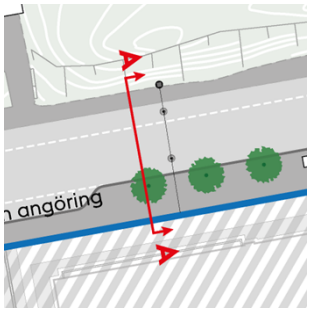
Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

i närområdet att hyra parkeringsplatser i garaget. Gröna p-tal innebär bland annat främjande av cykling och hållbart resande genom att öka andelen cykelresor.

Gång- och cykeltrafik

Högalidsgatan kommer att byggas om och få bredare gångbana på norra sidan. Gångbanan på södra sidan behålls i stort sett som den är idag.

Heleneborgsgatan kommer att byggas om och få ny gångbana med trädplantering på södra sidan. Gångbanan på norra sidan behålls som den är idag.

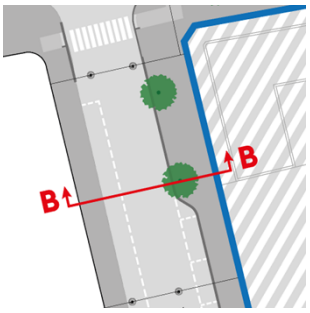


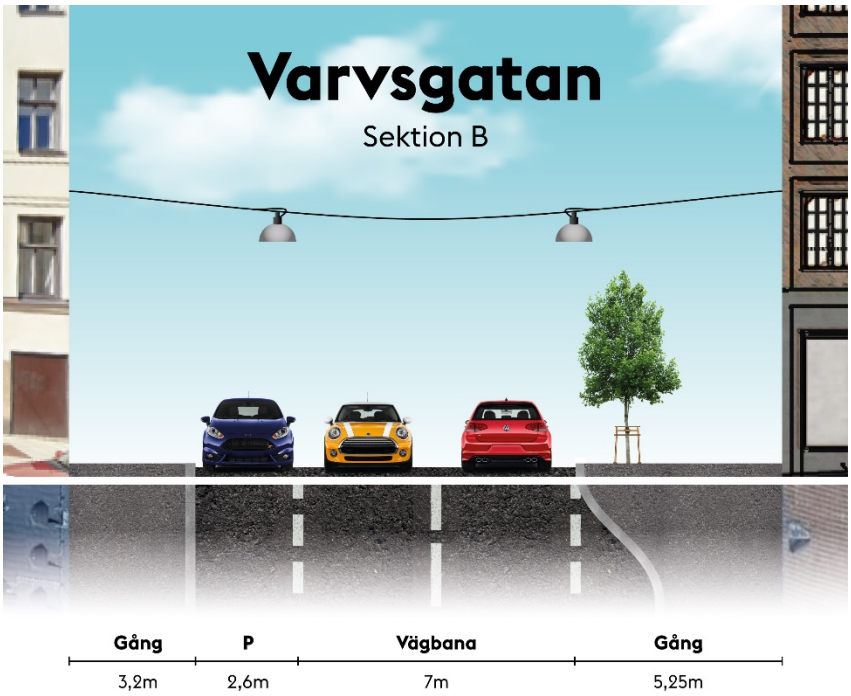


Illustrationen visar förslagen sektion för Heleneborgsgatan. Källa: SBK 2026

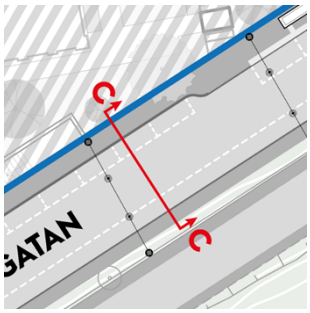
Utifrån Stockholms stads riktlinjer *”Cykelparkeringstal vid nyproduktion”* har parkeringstalet för cykel beräknats. Parkeringstalet för cykel anges till 2,5–4,0 cykelplatser/100 m2 BTA för bostäder, inklusive besöksparkering. För verksamheter och lokaler beräknas behovet av cykelplatser vara 0,3 cykelplatser per anställd. De nya bostäderna kommer att ha möjlighet till cykelparkering i garagen och inom de egna gårdarna.

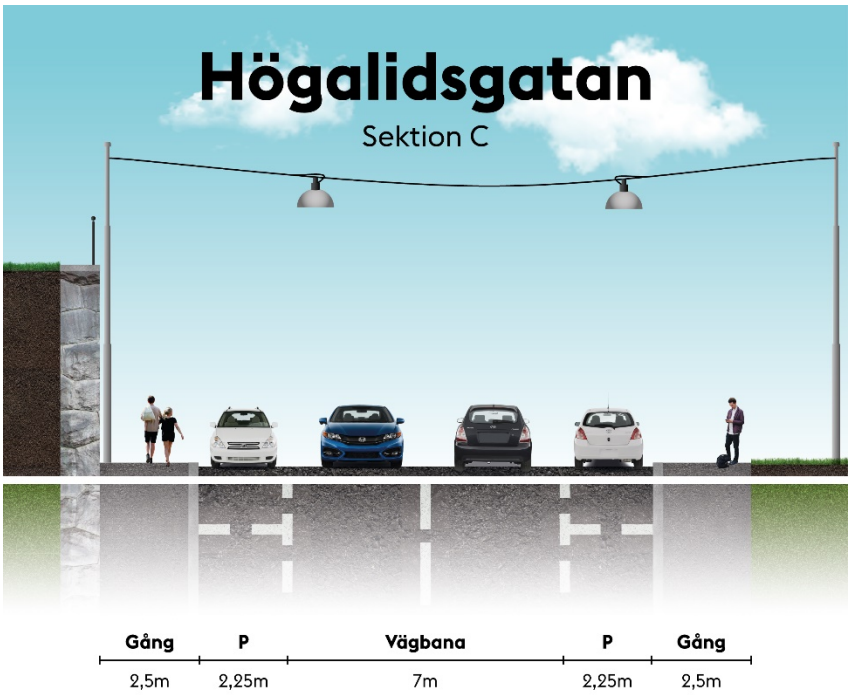
Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530





Illustrationen visar förslagen sektion för Varvsgatan. Källa: SBK 2026





Illustrationen visar förslagen sektion för Högalidsgatan. Källa: SBK 2026

För boende, besökare samt vårdpersonal har det planerats för 440 cykelplatser. För besökare planeras cykelparkering på innergårdarna medan resterande cykelparkeringar nås via garagen i hus B och hus C.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Kollektivtrafik

Busslinje 66 går genom planområdet och har hållplatser på Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Hållplatsen på Högalidsgatan kommer att omplaceras längs gatan inom planområdet. Busshållplatserna på Heleneborgsgatan och Varvsgatan behålls som de är idag

Tillgänglighet

Bostäder och lokaler nås tillgängligt från gatorna samt från nya garage. Varvsgatan har en stor längsgående lutning. Någon omdaning av gatan är inte aktuellt vilket innebär att tillgängliga entréer kommer att behöva ordnas på kvartersmark. Infarter till garagen är planerade från Heleneborgsgatan. Nuvarande infart till Kv. Yxan 4 från korsningen Högalidsgatan - Varvsgatan kommer att flyttas österut längs Högalidsgatan.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i garagen som har tillgängliga kopplingar inomhus till bostäder.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

Som underlag för planarbetet har dagvattenutredningar tagits fram (Norconsult, 2022 och AFRY, 2022). Stockholms stads dagvattenstrategi har följts och dagvattenflöden samt fördröjningsbehov enligt Stockholms stads åtgärdsnivå har beräknats för planområdet.

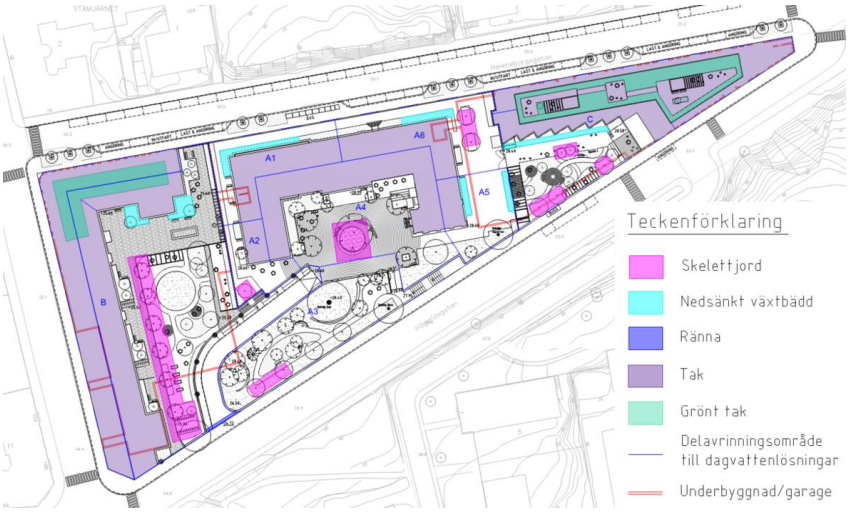
Allmän platsmark

Längs Heleneborgsgatan planeras trädrader i skelettjordar för dagvattenhantering. Gatan är bomberad och åtgärdsnivån uppfylls för den del av gatan som planeras läggas om. Åtgärdsnivån bedöms inte tillämpbar för Högalidsgatan och Kristinehovsgatan eftersom möjligheten till kompletterande dagvattenåtgärder i dessa gator är starkt begränsad. För Kristinehovsgatan föreslås att dagvatten, där det är möjligt, avledas via grönytor. Beräkningar visar på minskade dagvattenflöden jämfört med befintlig situation, för både kvartersmark och allmän platsmark efter föreslagna fördröjningsåtgärder

Kvartersmark

Inom kvartersmarken föreslås en framtida dagvattenhantering i form av skelettjordar, nedsänkta växtbäddar och gröna tak, vilka uppfyller beräknad fördröjningsvolym enligt Stockholms stads åtgärdsnivå.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Illustrationen visar förslagen dagvattenhantering.
Källa: PM Dagvattenutredning (AFRY, 2022)

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppsystemet.

El/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Plats för en ny transformatorstation finns inom planområdet. Befintlig inhyst station vid korsningen mellan Heleneborgsgatan och Varvsgatan omplaceras längs med Heleneborgsgatan gatan i kvarteret.

Energiförsörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering för hushållsavfall och matavfall kommer att ske med kärl i avfallsrum. Lastzoner där sopbilar kan stanna kommer att finnas längs Heleneborgsgatan. Avståndet mellan ett av avfallsrummen och lastzon är mer än tio meter på grund av transformatorstationens placering mot gatan för att minska påverkan av elektromagnetisk strålning. Befintlig återvinningsstation vid Heleneborgsgatan kommer att omplaceras till en lämplig plats längs gatan inom planområdet. I programhandlingen som tagits fram för allmän plats så är flytten enbart marginell och fortfarande placerad framför muren på den södra sidan av Heleneborgsgatan för att inte hamna framför någon av de nya byggnaderna.

Räddningstjänst

Allmän gata som omgärdar kvarteret är till stor del planerad att trädplaneteras. Därmed blir det mycket viktigt att den projekterade räddningstjänstslösningen som planeras att nyttjas av de nya byggnaderna tar träden i hänsyn i sin projektering. Detta för att det inte ska uppstå en konflikt mellan potentiella

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

stegbilar som ska utrymma folk från byggnaden och de träd som staden planterat längs med gatan. Från gata ska det vara möjligt att hitta en uppställningsplats inom nio meter från fasad.

En stor del av utrymningen kommer att kunna lösas från innegården varav det är viktigt att den projekteras med körbart bjälklag. De interna vägarna inom kvarteret, på kvartersmark, är tänkta att dimensioneras för räddningsfordon och ska ha en lutning på maximalt 8%. Grindar och staket är tänkta att utformas så att stegbil kan nå fasaderna på kvartersmark.

De indragna våningarna kan komma att försvåra utrymning med stegbil. I hus C är dessutom tanken att det ska erbjudas vårdplatser till människor med försämrad rörelse- och orienteringsförmåga. Storstockholms brandförsvar bedömer att det är olämpligt att utrymma dessa människor med stegbil vilket gör att andra lösningar kan behöva användas för att få till en acceptabel utrymning. Ett alternativ skulle kunna vara att det behöver ordnas brandsäkra trapphus inom vissa av byggnaderna.

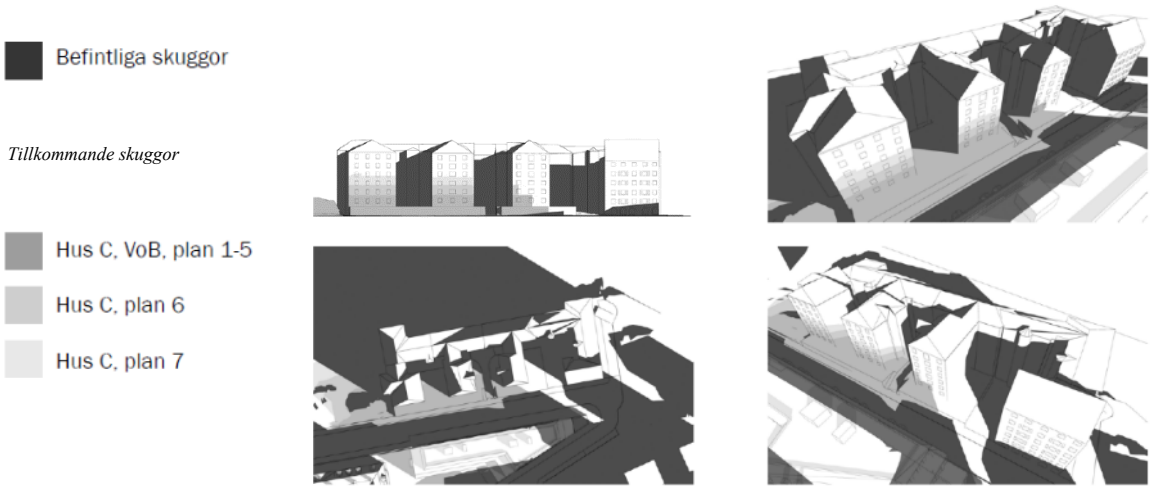
Konsekvenser

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den nya bebyggelsen kommer mest att skugga bostadsgårdarna i kvarteren Stämjärnet och Hyveln norr om Heleneborgsgatan under vår och höst, vilket innebär att solförhållandena för dessa bostadsgårdar kommer att påverkas negativt.

Utöver bostadsgårdarna kommer även ett fåtal byggnader längs Heleneborgsgatan och Varvsgatan att delvis skuggas. Bebyggelsens höjd för hus C har studerats och effekterna av hur en variation av dess höjd påverkar omgivningen har förtydligats. Nedan kan ett utdrag ur den utökade skuggstudien ses där dessa förtydliganden finns. Varje våning som tillkommer på den nya bebyggelsen påverkar i sin tur en våning på husen norr om Heleneborgsgatan under våren och hösten. Under våren är det framförallt på morgonen medan det på hösten är under förmiddagen och en bit in på eftermiddagen. Under sommaren och vintern blir effekten av fler eller färre våningar i princip inte märkbar. Gaturummen längs Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer också att bli mer skuggade. Detta kommer innebära en viss olägenhet för boende i närområdet, men då en sänkning av antal våningar får en relativt liten effekt bedöms det inte motiverat att sänka byggnaden. Samma sak gäller för hus B men det bedöms att effekten av en sänkning skulle få en marginell effekt. Därav bedöms det inte heller motiverat att sänka hus B.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Skuggbildning under höstdagjämning kl. 15, mörka skuggor är befintliga
Källa: Skuggstudie med konsekvensanalys (Koncept TM, 2022)

Mellan de nya byggnaderna och Gubbhuset tillskapas ett generöst respektavstånd på var sida som medför nya siktlinjer och bidrar till ljusinsläpp mot Heleneborgsgatan samt fredar Borgarhemmet.





Mellanrummet mellan Gubbhuset och hus B sett från Heleneborgsgatan.
Källa: Koncept TM

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530





Mellanrummet mellan Gubbhuset och hus C sett från Heleneborgsgatan. Källa: Koncept TM

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget innebär att karaktären inom planområdet kommer att förändras. Idag upplevs platsen framförallt genom de höga naturstensmurarna som omgärdar området. När området är färdigbyggt kommer området upplevas som en mer naturlig del i stenstaden och ses som en förlängning av denna. Visuell koppling till grönska i gaturummet kommer till viss del att minskas. Enkehuset med länkbyggnaden och stora delar av naturstensmuren med tillhörande gjutjärnsstaket, längs framförallt Varvsgatan och Heleneborgsgatan, kommer att ersättas med ny bebyggelse som förläggs i gatuliv. På sträckan norr om Gubbhuset mot Heleneborgsgatan kommer muren att bevaras och längs med Högalidsgatan kommer naturstensmuren att bevaras i princip längs hela sträckan. Bebyggelsens skala och arkitektur kommer att samspela med omgivande bebyggelse och naturstensmurar inom området.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Fotomontaget visar vy från Norr Mälarstrand mot Södermalm och planområdet. Markeringen visar delen av byggelsen som kommer att synas från denna vinkel.

Stadens siluett och fronten mot vattenrummen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Sikten mot Borgerskapets Gubbhus förblir intakt och Högalidskyrkans torn är fortsatt det naturliga blickfånget och högsta byggnad i vyn.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Som underlag för planarbetet har en konsekvensanalys för kulturmiljö tagits fram (Tyréns, 2021). Miljön är rik på kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer som bär på mycket stockholmshistoria. Planområdet ligger inte inom område som utgör värdekärna för riksintresset för kulturmiljö. Naturstensmurarna och den utpräglade bergiga topografin ger området en särskild karaktär. Flera epokers stadsbyggande möts i och runt planområdet och i detta sammanhang kan planförslaget ses som ytterligare en etapp i stadsbyggandet som pågått inom området sedan sekelskiftet 1900.

Planförslaget bedöms ha vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön i och med att delar av naturstensmuren rivs. Planförslaget har anpassat sig till kulturmiljöns förutsättningar och till karaktärsdragen i området genom att bland annat bryta upp byggnadernas fasader samt att husen ska uppföras med sockelvåning vilket då kommer att knyta an till resterande delar av naturstensmuren som fortsatt bevaras där den är som högst. Genom omsorgsfull placering av ny bebyggelse blir förutsättningarna och läsbarheten kring stadsbyggandets historia fortsatt god då till exempel naturstensmur sparas inom kvarteret och säkerställs med en planbestämmelse att den ska sparas och inte får rivas. Cirka 90 meter naturstensmur längs Heleneborgsgatan och cirka 150 meter längs Högalidsgatan sparas, vilket gör att områdets kulturhistoria även fortsättningsvis är avläsbar. I en avvägning mellan de kulturhistoriska värdena och möjliggörande av bostadsbebyggelse bedömer kontoret att de

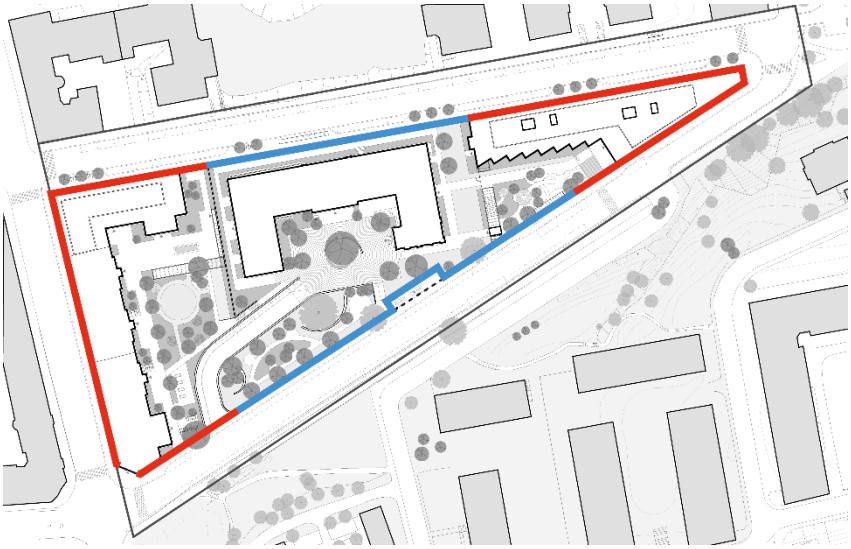
Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

nya bostäderna och de stadskvaliteter som tillskapas sammantaget överväger förlusten av den mur som behöver tas bort. Utvecklingen av Borgarhemmet och kvarter Yxan 4 anses således vara väl förankrad i stenstaden och vara anpassat till kulturmiljön.





Vy längs Högalidsgatan där delar av den bevarade muren är synlig efter genomfört projekt. Källa: Koncept TM



Översikt av vilka delar av muren som rivs (rött) och vilka delar som sparas (blått).

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Gubbhuset tillförs rivningsförbud samt ett antal skydd- och varsamhetsbestämmelser. Skydds-och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av särskilt värdefulla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som avses i 8 kap 13 § PBL. De skyddsbestämmelser som införs är som följer;

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Byggnadens volym ovan källarvåning får inte ändras utöver angivet i planen (q1). Fasaddetaljer i form av emblem, kartuscher och övriga naturstensarbeten samt dekorativt utformade plåt- och smidesarbeten ska bevaras (q2). Utvändiga ljusschakt med tillhörande stenarbeten och räcken ska bevaras (q3). Huvudentréns port ska bevaras och får inte målas med täckande färg (q4). Ursprungliga fönster från husets byggnadsår 1907 ska bevaras (q5). Klocktorn med ur ska bevaras. Kyrkklocka med ringanordning på kyrkvind ska bevaras (q6). Trapphusen som förbinder fler än två våningsplan ska bevaras. Trapphusens golvbeläggning och trappsteg i kalksten, handledare och räcken smidesgaller samt ursprungliga snickerier ska bevaras (q7). Kyrksalen och matsalens ursprungliga planform och volym ska i huvudsak bevaras (q8). Korridorer ska i huvudsak bevaras avseende planform (q9). Ursprunglig fast inredning ska bevaras i största möjliga utsträckning Härmed avses snickerier, stuckatur, golvbeläggning, beslag, fönsterbänkar, plåt och smide, samt eldstad i bibliotek (q10). Murar och gjutjärnsstaket bevaras och får inte rivas. Omsättning av mur och gjutjärnsstaket får endast utföras om det utgör en fara för person eller egendom och ska i så fall utföras som rekonstruktion, väsentligt överensstämmande med ursprungligt utförande (q11).

Allt sådant som ska bevaras får med andra ord inte avsiktligen rivas, vanskötas, negligeras eller på annat sätt förstöras. Skulle någonting gå sönder på grund av bruksslitage eller andra omständigheter som fastighetsägaren inte kan rå för, så får aktuell sak repareras efter bästa förmåga. Exempelvis om ett fönster med glas från 1907 skulle gå sönder så kan inte skärvorna från glaset förväntas sitta kvar utan det ska såklart lagas. Att försöka byta ut fönstret (eller glaset) för att förbättra isoleringen i huset är däremot inte tillåtet.

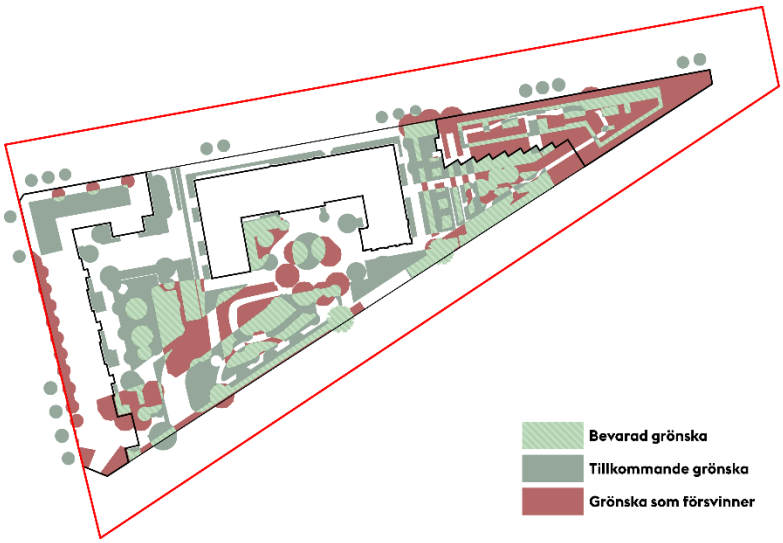
Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet består av både befintlig bebyggelse och gårdsmark. Idag uppvisar området generellt låga naturvärden. Det spridningssamband som var aktuellt under samrådet berör enbart den utbrutna delen av detaljplanen och inga risker för att bryta detta föreligger inom aktuell plan.

Planförslaget innebär att gårdsmarken behöver tas i anspråk för bebyggelse. En rad med träd inom planområdet kommer att behöva tas ned. Länsstyrelsen har bedömt att dessa träd inte uppfyller kraven för trädallé som omfattas av generellt biotopskydd.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Skillnaden mellan bevarad grönska, tillkommande grönska och grönska som försvinner. Källa: Koncept och SBK

Planförslaget innebär att två av de tre träd som klassats som särskilt skyddsvärda träd inom planområdet kommer att behöva avverkas; två lindar. Ett samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har genomförts av exploatören som kommer att utföra avverkningen.



Illustrationerna visar de särskilt värdefulla träden inom planområdet markerade med grön prick. De träd som behöver avverkas är markerade med blå cirkel.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden (SE658020-162623) och kustvattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800), för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Ytligt avrinner dagvatten från planområdet till recipienten Mälaren-Riddarfjärden. Recipient för planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen via Henriksdals reningsverk.

Planförslaget bedöms inte äventyra ytvattenförekomsternas möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten. Dagvatten från planområdet renas och fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i gata. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Strömmen.

Föroreningsberäkningar i StormTac visar att samtliga undersökta föroreningskoncentrationer och mängder minskar efter planerad exploatering med föreslagna dagvattenlösningar, jämfört med befintlig situation. Detta gäller för samtliga delområden på kvartersmarken (A, B och C) samt för allmän platsmark längs Heleneborgsgatan, där nya trädrader i skelettjordar planeras. Föreslagna dagvattenlösningar medför att föroreningsbelastningen från planområdet till recipient minskar för samtliga beräknade ämnen. Planförslaget bedöms därmed inte motverka att miljökvalitetsnormerna för Mälaren-Riddarfjärden och Strömmen uppnås.

Rivningen av Enkehuset, vars koppartak i dagsläget utgör den enda koppartakkällan inom eller i närheten av planområdet, innebär att dagvattenhanteringen inte behöver anpassas specifikt för att omhänderta avrinning från koppartak. Det innebär i sin tur att avrinningen från dessa tak inte försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna avseende den kvalitetsfaktorn.

Lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Riddarfjärden beslutades år 2023. Inga åtgärder föreslås specifikt inom planområdet. Planförslaget påverkar inte heller de åtgärder som genomförs inom ramen för det lokala åtgärdsprogrammet för Strömmen.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms klaras för planområdet då ursprungsnivåerna är så pass låga.

Sociala värden

Socialt värdeskapande perspektiv

Planförslaget bidrar till att tillskapa bostäder för äldre och seniorer i ett välförsett och centralt läge på Södermalm med god tillgång till kollektivtrafik, service och grönområden. Tillskottet av bostäder, varav ett sjuttiotal planeras utgöra vårdboenden, svarar mot ett utpekat behov av äldreboenden i Stockholm och är i linje med stadens ambition om ett socialt hållbart bostadsbestånd.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Planförslaget innebär att ny verksamhet i bottenvåningarna längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan tillskapas i form av lokaler för centrumändamål. Entréerna mot gatan ges en hög detaljeringsnivå och utformas för att aktivera gaturummen. Detta bidrar till att stärka den sociala rörelsen och närvaron längs kvarterets gator under såväl dag- som kvällstid, vilket är positivt ur ett trygghetsperspektiv. Siktlinjer friläggs i de mellanrum som planeras norr och söder om Gubbhuset, vilket stärker orienteringen och tillgängligheten i området.

Gångbanorna längs Högalidsgatan och Heleneborgsgatan breddas och ges en högre standard än i dagsläget. Tillgängliga entréer och tillgänglighetsanpassade förbindelser via de underjordiska garagestrukturerna planeras för att möjliggöra ett fullgott tillträde även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Gårdsrummen utformas med grönska och trädgårdsmiljöer som erbjuder rekreativa kvaliteter för de boende.

Planförslaget bedöms bidra till ett mer aktivt och befolkat gaturum som stärker tryggheten för alla som rör sig i området oavsett kön, ålder eller funktionsförmåga. En välgestaltad och tillgänglig bottenvåning med entréer och verksamheter mot gatan bidrar till en jämställd och trygg stadsmiljö.

Barnkonsekvenser

Planförslaget förväntas inta ha några direkta konsekvenser för barn. Gångbanor får en högre standard än idag genom att de blir bredare och får bättre belysning, vilket är positivt för barn.

Rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att en del gårdsyta kommer att tas i anspråk för att möjliggöra nya byggnader. För den gårdsyta som kvarstår inom planområdet är ambitionen att den ska värnas och bibehålla de kvalitéer som finns inom idag.

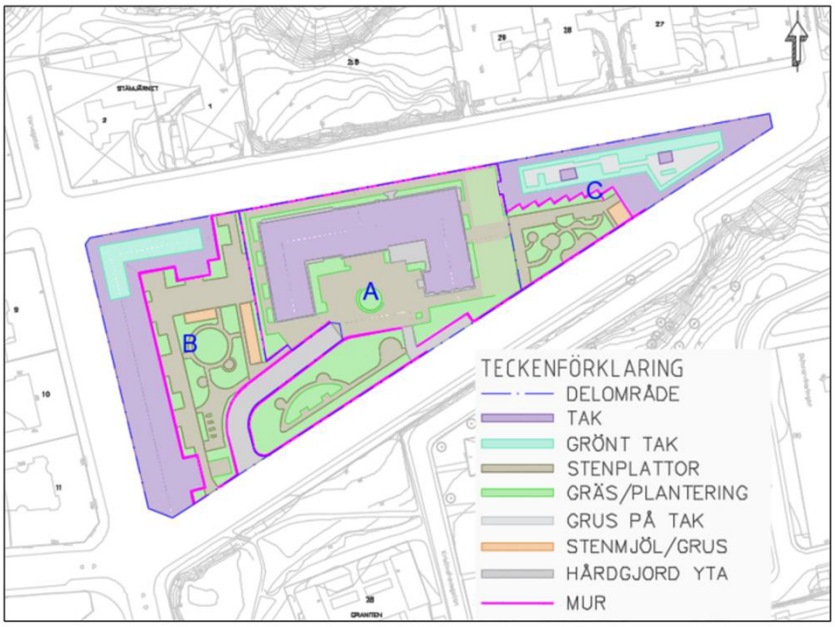
Hydrologiska förhållanden

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet har utretts i dagvattenutredningar framtagna av AFRY för kvartersmark (PM Dagvattenutredning, AFRY, 2022) samt av Norconsult för allmän platsmark (Dagvattenutredning Norra Högalid, Norconsult, 2022). Planförslaget följer Stockholms stads dagvattenstrategi och åtgärdsnivå, vilken innebär att dagvattensystem ska dimensioneras med en mängd på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

Kvartersmarken inom kvarteret Yxan 4 delas in i tre delområden (A, B och C) utifrån planerad höjdsättning och anslutning till föreslagna dagvattenlösningar.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530



Planerad markanvändning för planområdet. Källa: AFRY 2021

Delområde A, som omfattar Gubbhuset med omgivande mark, föreslås hanteras med nedsänkta växtbäddar och skelettjordar med en sammanlagd fördröjningsvolym på totalt cirka 70 m³.

Delområde B, som innefattar hus B med tillhörande gård mot Varvsgatan och Heleneborgsgatan, föreslås hanteras med en gemensam skelettjord knuten till trädrad (51 m³) samt nedsänkta växtbäddar längs husets norra sida (14 m³), totalt 65 m³.

Delområde C, som innefattar hus C med takterrass och gård mot Heleneborgsgatan och Högalidsgatan, föreslås hanteras med ett grunt makadammagasin under biotoptaket på takterrassen (6,6 m³), en nedsänkt växtbädd (11 m³) samt skelettjordar för gårdsytorna (13,1 m³), totalt 30,7 m³.

Total erforderlig fördröjningsvolym för fastigheten uppgår till 165,7 m³ och uppfyller Stockholms stads åtgärdsnivå. Beräknat utflöde från planområdet förväntas minska med ca 124 l/s vid ett 10-årsregn och ca 146 l/s vid ett 30-årsregn jämfört med befintlig situation, efter genomförda fördröjningsåtgärder.

Då stora delar av delområde B och hela delområde C planeras vara underbyggda med garage ska dagvattenanläggningarna utföras täta med underliggande dränering, för att säkerställa att vatten inte leds ner i garaget. Delar av taken på hus B och C som är placerade i fastighetsgräns leds direkt till kommunalt ledningssystem. De dimensionerade anläggningarna inom respektive delområde är beräknade för att kompensera för detta flöde.

Längs Heleneborgsgatan planeras i samband med gatuomdaningen anläggning av trädrader i skelettjordar. Åtgärdsnivån uppfylls för den del av gatan som planeras läggas

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

om. Beräknad fördröjningsvolym för Heleneborgsgatan uppgår till ca 40 m³. För Högalidsgatan bedöms åtgärdsnivån inte tillämpbar eftersom ingen större ombyggnation planeras och möjligheterna till kompletterande dagvattenåtgärder i befintlig gata är starkt begränsade.

Då det förekommer föroreningar inom delar av fastigheten Yxan 4, framför allt i delområde B och C, ska dagvattenanläggningarna på dessa delar vara täta för att inte riskera att sprida föroreningar till grundvattnet. I de delar av gården som underbyggs med garage och schaktas bort bedöms förorenade jordmassor omhändertas i samband med markarbetena, vilket innebär att markföroreningarna inte längre utgör ett hinder för dagvatteninfiltration i de ytor som inte är underbyggda.

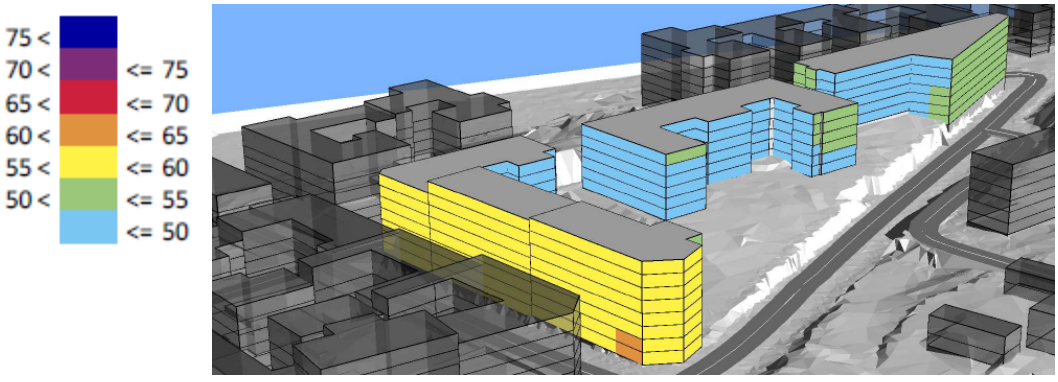
Störningar och risker

Förorenad mark

Markundersökningen har påvisat föroreningshalter som ligger över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Åtgärder behöver därför vidtas för att marken ska vara lämplig för planförslagets markanvändning.

Buller

En bullerutredning har tagits fram som visar att samtliga bostäder förutom en får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA vilket innebär att valfri planlösning kan väljas. Utrymmet som får ekvivalent ljudnivå över 60 dBA bör utformas genomgående så att hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida, om utrymmet inreds till bostad. En gemensam uteplats går att anlägga med ekvivalent ljudnivå under 50 dBA på större delen av innergården.



Illustrationen visar läget där ekvivalent ljudnivå på 60 dBA överskrids (orange färg). Källa: PM Buller (Efterklang, 2021)

Översvämningsrisker

Den nya bebyggelsen skapar inga instängda områden och bedöms heller inte öka avrinningen vid skyfall. En stor del av planområdet utgörs i dagsläget av hårdgjorda ytor med hög avrinningskoefficient. Då underliggande mark inom fastigheten Yxan 4 i stor utsträckning utgörs av berg, vars

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

infiltrationskapacitet är begränsad vid extrema regn, kan i allt väsentligt likartade avrinningsförhållanden antas för befintlig och planerad situation.

Stockholms stads skyfallsmodell visar att vid kraftiga regn avrinner dagvatten längs Högalidsgatan österut. Inga instängda områden kan identifieras inom planområdet. Inom kvarteret Yxan 4 förväntas dagvatten vid skyfall till större delen avrinna ytligt söderut mot muren och vidare längs Högalidsgatan. En liten del av gård B bedöms avrinna norrut mot Heleneborgsgatan. Ytterligare flödesvägar ut från fastigheten förväntas från taken på hus B och C. Befintlig naturstensmurar längs Högalidsgatan och Heleneborgsgatan skyddar fastigheten mot översvämmat vatten från angränsande gator.

Vid detaljprojektering av marken bör ytliga avrinningsvägar med lågstråk utformas för att leda dagvatten från skyfall mot grönytor och vidare mot kringliggande gator. Lägsta golvnivå för nya byggnader bör inte understiga 0,5 m över marknivå i enlighet med branschstandard (Svenskt Vatten P105). Garagenedfarter och källarnivåer bör höjdsättas och utformas med skyddsåtgärder för att undvika skador vid skyfall.

Risken för stående vatten med skador på byggnader vid skyfall bedöms som låg inom planområdet.

Elektromagnetiska fält

Genom planförslaget omlokaliseras befintlig transformatorstation till ett läge direkt öster om hus B längs Heleneborgsgatan. Den nya placeringen säkerställer att stationen ges ett lämpligt läge i förhållande till de planerade bostäderna och att gällande riktlinjer för skyddsavstånd till elektromagnetisk strålningskälla kan följas.

Ny bebyggelse inom planområdet ska uppföras med beaktande av riktlinjer för avstånd till transformatorstationen. Plankartan anger ett E-område för transformatorstationens placering. Avfallsutrymmen och lastzoner har i planeringen anpassats till transformatorstationens läge längs Heleneborgsgatan för att minimera exponering för elektromagnetisk strålning.

Planförslaget bedöms inte medföra oacceptabla konsekvenser avseende elektromagnetiska fält för de planerade bostäderna, förutsatt att skyddsavstånd beaktas i byggprojekteringen.

Erosion, ras och skred

Den naturliga jordarten inom planområdet utgörs i huvudsak av berg täckt av ett tunt eller osammanhängande moränlager. Mot fastighetsgränsen förekommer fyllnadsmassor av varierande sammansättning. Markens uppbyggnad med berg som grundlager innebär generellt stabila förhållanden och begränsad risk för ras och skred.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Planområdet kännetecknas av stora nivåskillnader, där marknivån varierar mellan cirka +20,0 och +29,0 meter. Den höga naturstensmuren som omgärdar fastigheten utgör en viktig bärande konstruktion i terrängen. Genomförandet av planförslaget kräver att delar av muren längs Varvsgatan och Heleneborgsgatan rivs för att möjliggöra de nya byggnaderna. Rivning och nybyggnation i anslutning till befintlig mur, berg och fyllnadsmassor ställer krav på omsorgsfull geoteknisk projektering. Schakt- och grundläggningsarbeten ska utföras i samråd med berörda ledningsägare och får inte påverka kringliggande fastigheter negativt.

Utifrån de kända markförhållandena, med berg som dominerande jordart, bedöms risken för erosion, ras och skred inom planområdet som låg.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården avseende "Stockholms innerstad med Djurgården" (AB 115) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet ligger inte inom någon av de utpekade värdekärnorna för riksintresset. Bland riksintressets värdebärande uttryck anges anpassning till naturen och stadens topografiska förutsättningar som en viktig aspekt.

Planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset för kulturmiljövård. Den nya bebyggelsens skala, volymindelning och fasaduttryck är utformad med hänsyn till omgivande stenstadsbebyggelse och till de kulturhistoriska karaktärsdragen i området. Stadens siluett och fronten mot vattenrummet Riddarfjärden bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Planområdet omfattas även av riksintresse för kommunikation avseende "hindersfritt område kring flygplatser i Stockholms län", med hänvisning till Bromma flygplats. Planförslaget medger byggnader med nockhöjder upp till +50,7 meter i höjdsystemet RH2000. Detta bedöms inte påverka flygsäkerheten eller hinderfrihetskraven kring Bromma flygplats.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Beslutet baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10-13§§.

Planområdet har låga naturvärden och inkluderar bebyggelse på gårdsmiljö. Trädallén längs med Varvsgatan kommer att avverkas och två skyddsvärda lindar kommer att fällas efter samråd med Länsstyrelsen. Kvarvarande gårdsmark kommer att bevaras.

Området ligger i avrinningsområdet för Mälaren-Riddarfjärden och Strömmen. Planerad exploatering kommer att minska

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

föroreningsmängder och påverkar inte vattenkvalitetsnormerna negativt. Byggmaterial får inte innehålla miljögifter.

Planförslaget ändrar områdets karaktär genom att ersätta delar av naturstensmurarna och befintlig bebyggelse med nya byggnader. En stor del av muren kommer att bevaras, och bebyggelsens skala och arkitektur kommer att anpassas till omgivningen. Stadens siluett påverkas inte negativt, och sikten mot Borgerskapets Gubbhus och Högalidskyrkans torn förblir oförändrad. Området har kulturhistoriska kvaliteter, men ligger utanför riksintressets värdekärna. Planförslaget balanserar kulturvärden med behovet av nya bostäder.

Gubbhuset får rivningsförbud och omfattas av flera skyddsbestämmelser. Förorenad mark måste saneras, och bullerutredningen visar att alla bostäder utom en uppfyller ljudkraven för att kunna utformas fritt. Den påverkade lägenheten förses med en planbestämmelse för att reglera rumsfördelning så att även den ska uppfylla trafikbullerförordningen. Översvämningsrisken är låg.

Den nya bebyggelsen kommer att skugga vissa områden under vår och höst, men effekten är marginell under sommar och vinter. Ett hus inom fastigheten kommer att behöva rivas, men det förväntas inte medföra någon större mängder avfallsmassor. Inga kända naturresurser påverkas.

Förslaget kräver inga åtgärder utöver normal miljöanpassning. De förändringar som planeras ligger i linje med förväntad stadsutveckling på platsen och medför inga långvariga eller oåterkalleliga skador på miljö eller kulturvärden. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser. Det bedöms inte uppstå komplexa eller kumulativa effekter som skulle kunna leda till svåröverskådliga konsekvenser.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts.

Genomförande

Tidplan

Plansamråd	12 okt – 23 nov 2021
Granskning	21 sep – 18 okt 2022
Beslut om godkännande i SBN	15 december 2022
Beslut om antagande i KF	december 2023
Granskning 2	21 maj – 18 juni 2025
Beslut om godkännande 2 i SBN	oktober 2026
Beslut om antagande 2 i KF	januari 2027

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet, dock bekostar och utför Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus i enlighet med exploateringsavtalet med Stockholms stad för sin del av allmän plats.
- Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal mellan staden och fastighetsägaren Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus.
- Fastighetsägaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga åtgärder inom kvartersmark inom planområdet och anslutningar mot allmän platsmark.
- Fastighetsägaren ansvarar för att E-området på kvartersmark kommer upplåtas genom avtal med Ellevio.
- Respektive ledningsägarna ansvarar för utbyggnad och nödvändig flytt av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret eller med fastighetsägaren till Yxan 4. Eventuella provisorier under utbyggnaden för ledningar ombesörjs av fastighetsägaren till Yxan 4.
- Fastighetsägaren ansvarar för att innan egna arbeten eller sprängning m.m. får ske i närheten av befintliga ledningar och tekniska anläggningar skall kontakt ske med respektive ledningsägare och deras föreskrifter eller överenskommelser m.m. inhämtas.
- Fastighetsägaren ansvarar för att i sin projektering av byggnaderna ta hänsyn till planerade träd och utformning av allmän platsmark och därefter utforma sin byggnad.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Föravtal har upprättats mellan Stockholms stad och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus för fastigheten Yxan 4 som

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

berörs av detaljplanen. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus innan detaljplanen antas för att bl.a. reglera ansvar och kostnader för utbyggnad av allmän plats. Principen är att fastighetsägaren för Yxan 4 bekostar utbyggnaden av allmän plats till standard som beslutas av staden inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten.

Avtal upprättas mellan Ellevio och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus för fastigheten Yxan 4 angående byggnation och tillträde till teknisk anläggning för nätstation.

För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan Stockholms stad och berörda ledningsägare. För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus och berörda ledningsägare.

Avtal för fastighetsägarens eventuella privata ledningar på allmän plats krävs med staden. Avtal för fastighetsägarens utkragande byggnadsdelar på allmän plats krävs med staden.

Överenskommelse behöver träffas med Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB (FTI), om att flytta återvinningsstation vid Heleneborgsgatan till annan markyta. Nödvändiga överenskommelser tecknas med staden och/eller fastighetsägaren till Yxan 4 inför genomförandet.

Överenskommelse behöver träffas med trafikförvaltningen om att flytta busshållplats på Högalidsgatan pga. ny bebyggelse på Yxan 4 inför genomförandet. Nödvändiga överenskommelser tecknas med staden och/eller fastighetsägaren till Yxan 4 inför genomförandet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PL 6285 helt upphör att gälla inom planområdet. Planförslaget innebär också att delar av befintliga detaljplaner PL 209, O-227, PL 276 och PL 6997 samt tilläggsplan till detaljplanen TDp 2003-11110-54 helt upphör att gälla inom planområdet. Även tomtindelning B84/1965 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Yxan 4 som ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus och del av fastigheten Södermalm 2:8 och 3:1 som ägs av Stockholms Stad.

Användning av mark

Plankartan redovisar avgränsningar mellan olika användningar på kvartersmark och allmän platsmark. Planen medger bostadsbebyggelse (B), centrumändamål (C1), vård (D),

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

besöksanläggning (R1) och tekniskanläggning (E1) på kvartersmark. Planen medger gata på allmän platsmark.

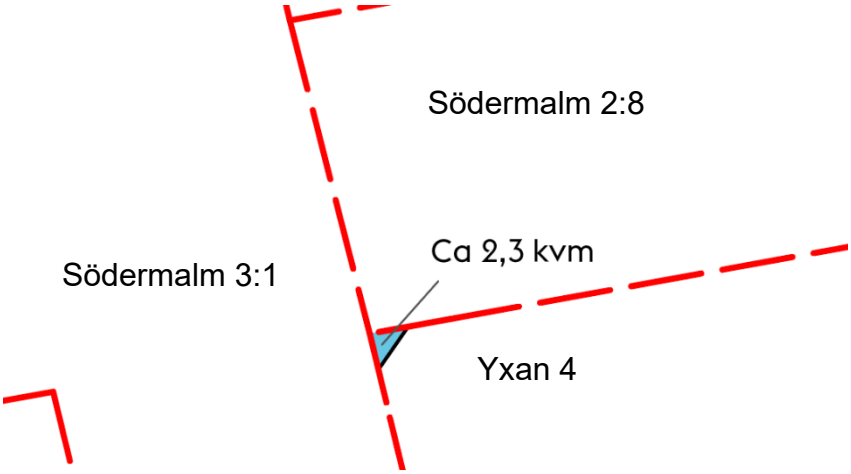
Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av särskilt värdefulla bebyggelse som avses i 8 kap. 13 § PBL. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser har upprättats med Staden genom dess exploateringskontor.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuellt erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på exploatörens bekostnad. I det nordvästra hörnet av planområdet föreslås en mindre fastighetsbildning ske där cirka 2,3 kvm av Yxan 4 överförs till Södermalm 2:8.



Plats där fastighetsreglering är föreslagen är markerad med grön cirkel



Inzoomning av föreslagen fastighetsreglering.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u1). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt och gäller enbart upp till +9,0 över nollplanet enligt RH2000. Det råder också schaktningsförbud att gå djupare ned än till + 10,0 meter för annat än allmänna ledningar.

Ekonomiska frågor

Avtal kommer att upprättas mellan fastighetsägaren till Yxan 4 och staden som beskriver fördelning av kostnader för gatumark till följd av gatuombyggnad med anledning av planförslaget. Kostnaderna för eventuell flytt av ledningar och tekniska anläggningar regleras med separata avtal mellan fastighetsägaren för Yxan 4 och ledningsägare.

Fastighetsägaren står för kostnader för fastighetsbildning samt bekostar all byggnation inom planerad kvartersmark och anslutningar mot allmän platsmark.

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, anläggningar och återställande och anslutning m.m. regleras i exploateringsavtal med fastighetsägaren till Yxan 4.

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras fastighetsägaren enligt vid anslutningen gällande taxa hos respektive leverantör.

Fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal.

Fastighetsbildning

Eventuella fastighetsbildningar söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren enligt exploateringsavtal med staden.

El och tele m.m.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploateringsavtalet mellan Stockholms stad och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus styr vem som betalar för sanering av mark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530

Dagvatten
Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Innan avledning till det kommunala nätet sker ska dagvatten fördröjas inom kvartersmark enligt gjorda dagvattenutredningar.

El/Tele
Fastigheterna inom planområdet kan anslutas till det kommunala elnätet.

Fjärrvärme
Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme vid behov.

Grundläggning
Fastighetsägaren kommer att utföra schakt- och grundläggningsarbeten invid vid ledningsägares anläggningar och eventuell skyddszon vilket innebär att vibrationsalstrande arbeten ska utföras och samrådas med ledningsägare i enlighet med ledningsägares föreskrifter. Schakt- och grundläggningsarbeten får inte påverka kringliggande fastigheter på ett sådant negativt sätt att de tar skada från dessa.

Förorenad mark
Eventuella kompletterande utredningar och åtgärder ska göras vid planens genomförande och i samråd med tillsynsmyndigheten. Föroreningar i mark ska åtgärdas innan startbesked ges.

Startbesked för ändrad markanvändning till bostadsändamål bör ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Startbesked kan med fördel ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Övriga tekniska frågor
Radonmätningar är inte utförda i marken. När berg schaktats fram bör radonmätning utföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.

SLUT

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-10-01, Dnr 2016-14530