

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

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vårdboende och verksamheter. Planens syfte är också att bekräfta befintlig kyrkoverksamhet i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att bevara de kulturhistoriska värdena inom Gubbhuset och delar av naturstensmurarna inom planområdet.

Planen möjliggör cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken är vårdboenden. Av bostäderna avses samtliga upplåtas som hyresrätter.

Planområdet är lokaliserat i Norra Högalid på Södermalm och har potential att aktivera offentliga gator. 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 länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4.

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. Planområdets karaktär kännetecknas framförallt av den höga naturstensmuren som omgärdar fastigheten.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer 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	Q2 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	9
Natur	9
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Markavvattning	13
Befintlig bebyggelse	13
Landskap- och stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	16
Kommersiell service	16
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	19
Ny bebyggelse	20
Park- och vattenområden	27
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	30
Konsekvenser	32
Undersökning om betydande miljöpåverkan	32
Naturmiljö	33
Miljökvalitetsnormer för vatten	33
Landskaps- och stadsbild	34
Kulturhistoriskt värdefull miljö	35
Störningar och risker	37
Ljusförhållanden och lokalklimat	38
Barnkonsekvenser	39
Tidplan	39
Genomförande	39
Organisatoriska frågor	39
Verkan på befintliga detaljplaner	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	43
Tekniska frågor	43
Genomförandetid	44

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:

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

Övrigt underlag

- *Solstudier* (Koncept TM, 2022)
- *Skuggstudie med konsekvensanalys* (Koncept TM, 2022)

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

Medverkande

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

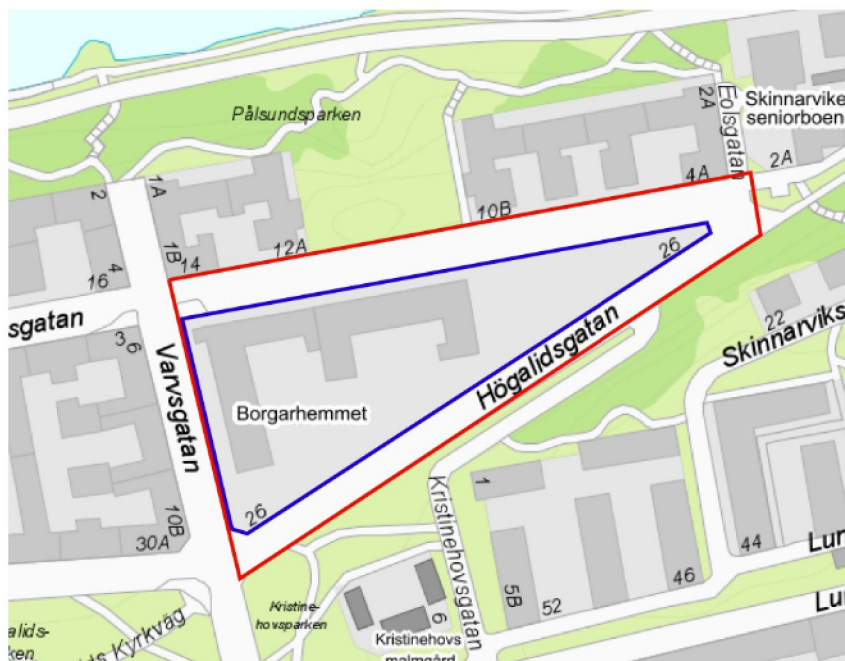
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vårdboende och verksamheter. Ett ytterligare syfte med planen är att bekräfta den befintliga kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att skydda kulturmiljön för huset och delar av naturstensmurarna inom planområdet.

Planen möjliggör cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken är vårdboenden.

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 länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4.

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. Planområdets karaktär kännetecknas framförallt av den höga naturstensmuren som omgärdar fastigheten.



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

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

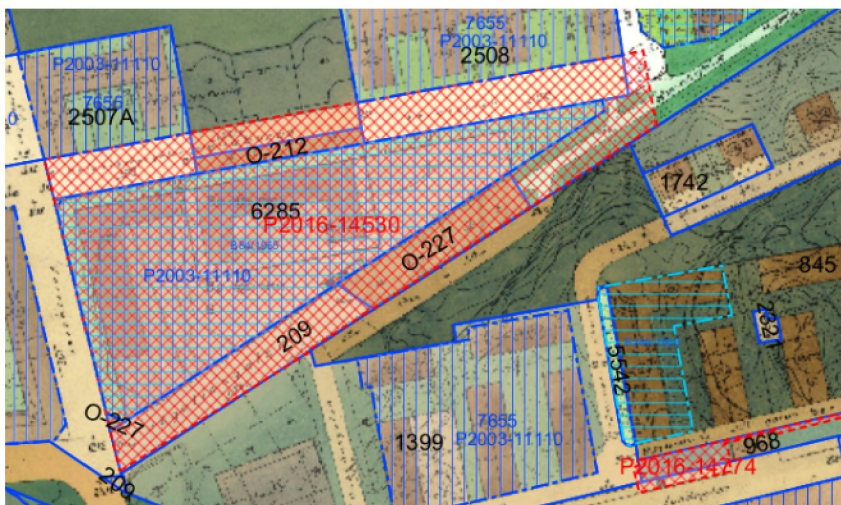
Översiktsplan

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

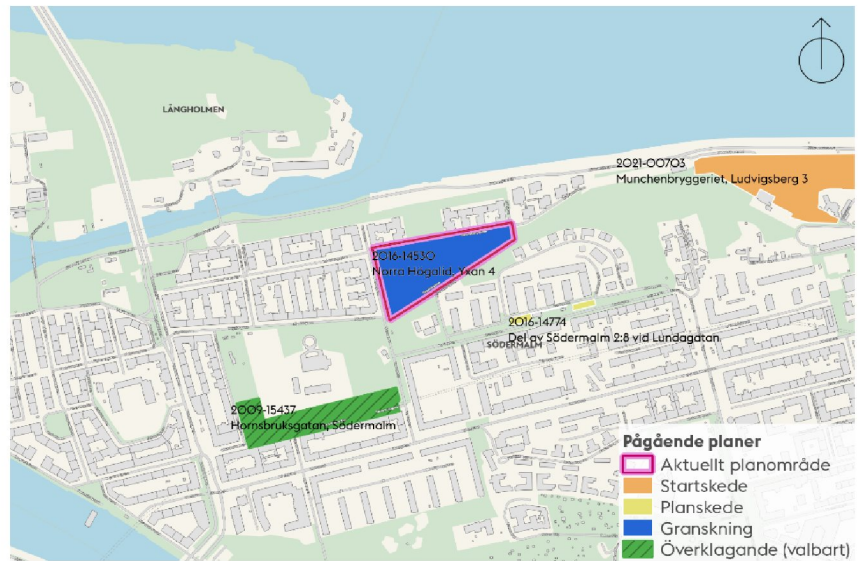


Kartan visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner inom området.

Pågående detaljplaneprojekt i närområdet

Intill planområdet pågår planarbete för flertalet andra detaljplaner.

- På del av Södermalm 2:8 vid korsningen Högalidsgatan/Skinnarviksringen, pågår detaljplan som syftar till att möjliggöra cirka 30 bostäder (dnr 2022-13062). Planen har varit på samråd.
- På del av Södermalm 2:8 vid Lundagatan (dnr 2016-14774) pågår planarbete som syftade till att möjliggöra 45 bostäder. Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 november 2022 att avsluta planarbetet.
- Dp Münchenbryggeriet, Ludvigsberg 3 (dnr 2021-00703) syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder. Detaljplanen förväntas gå ut på samråd under våren 2023.
- Dp Hornsbruksgatan, Södermalm (dnr 2009-15437) syftar till att möjliggöra cirka 30 bostäder. Planen är överklagad.



Karta som visar planområdets läge och avgränsning samt pågående detaljplaner i närområdet.

Övriga kommunala beslut

I samrådsförslaget för aktuell detaljplan var planområdet större. Detta på grund av att föreslagna bostäder vid korsningen Högalidsgatan/Skinnaviksringen tidigare ingick. När stadsbyggnadskontoret tog upp detaljplanen för ställningstagande efter samråd i stadsbyggnadsnämnden den 28 april 2022 beslutade nämnden att dela på planuppdraget (§ 19) och låta bostäderna vid korsningen Högalidsgatan/Skinnaviksringen inom delarna inom Södermalm 2:8 utgöra ett nytt och separat detaljplaneärende (dnr 2022-13062). Anledningen var att förutsättningarna för bostäder på del av Södermalm 2:8 bland annat ansågs behöva studeras mer ingående i ett separat ärende. Därmed finns det skillnader att utläsa gällande planområdets storlek och innehåll när jämförelse görs mot samrådshandlingarna. Flera av de framtagna utredningarna 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.

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 pekats anpassningen till naturen ut som en viktig förhållningsaspekt. Området omfattas även av riksintresse för kommunikation gällande ”hindarsfritt

område kring flygplatser i Stockholms län” som avser Bromma flygplats.

Förutsättningar

Natur

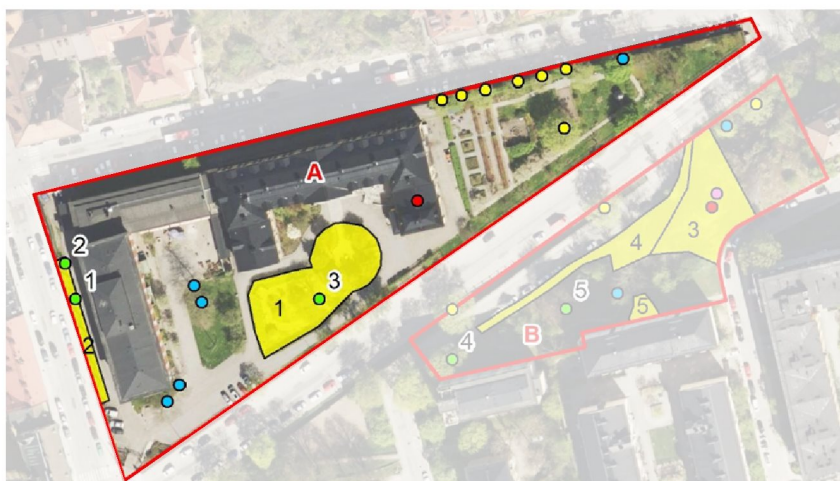
Mark och vegetation

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

Naturvärden

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

-  Utredningsområde
 -  Objekt med visst naturvärde
 -  Särskilt skyddsvärt träd
- Naturvärdsarter**
-  Alm
 -  Ask
 -  Björktrast
 -  Kråka



Kartan visar identifierade naturvärdesobjekt inom utredningsområdet samt särskilt skyddsvärda träd (med ID-nummer) och naturvärdsarter.

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.



Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 1.



Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 2.

Naturvärdesinventeringen lyfter att i håliga träd med mulm, vilket träden ovan Varvsgatan är (naturvärdesobjekt 2), skulle potentiellt fladdermöss kunna bo. En fladdermusinventering har tagits fram som visar att de tre hålträden i inventeringsområdet inte bedöms 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.

Efter att detaljplanen delades på så genomfördes en uppdaterad bedömning av NVI:n. I den så konstaterades det att den primära skillnaden är att spridningssambandet från område B utgår 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 konnektivetsanalys 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.

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 gatemark ska beaktas men vid behov omdanas genom systemhandlingar framtagna av exploateringskontoret.

Markradon

Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

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.



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stads skyfallsmodell.

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas inte av Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten från planområdet avrinner naturligt till sjöförekomsten Mälaren-Riddarfjärden. Dagvatten leds även bort från planområdet via ledningsnätet till Henriksdals reningsverk och därefter till kustvattenförekomsten Strömmen.

Mälaren-Riddarfjärden och Strömmen omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) som anger kraven för den ekologiska och kemiska statusen för recipienter enligt vattendirektivet. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) är Mälaren-Riddarfjärdens ekologiska status klassad som *otillfredsställande* och dess kemiska status är klassad som *uppnår ej god*. Strömmens ekologiska status är klassad som *otillfredsställande* och dess kemiska status är klassad som *uppnår ej god*.

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 MKN avseende den kvalitetsfaktorn.

Markavvattning

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.

Befintlig bebyggelse

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

Landskap- och stadsbild

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

Väster och norr om planområdet vidtar den täta stenstadsbebyggelsen längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Byggnaderna är i huvudsak från 1910- och 20-talen och håller stenstadsskala.



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, Grindvaxtsstugan, Kristinehavs malmgård och kvarteret Marmorn som alla bedöms ha synnerligen stora kulturhistoriska värden (blåklassade). Övrig bebyggelse i närområdet är grön- eller gulklassade.



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificeringskarta.

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 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.

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 stadsbyggnad och hur det utvecklades 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 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.

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 8 platser

är avsedda för rörelsehindrade (RHP). Det finns också 4 MC-platser.

Gång- och cykeltrafik

Gatorna i området saknar separata eller markerade cykelbanor/cykelfält och cykling sker i blandtrafik. Totalt finns 10 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.

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, vilket innebär att de är identifierade men saknar en klassning, inom närområdet. 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.



Potentiellt förorenade områden. Platsen där det fanns misstanke om klorerade ämnen är markerad med röd ring.

Källa: Miljödataportalen.stockholm.se med data från Länsstyrelsen

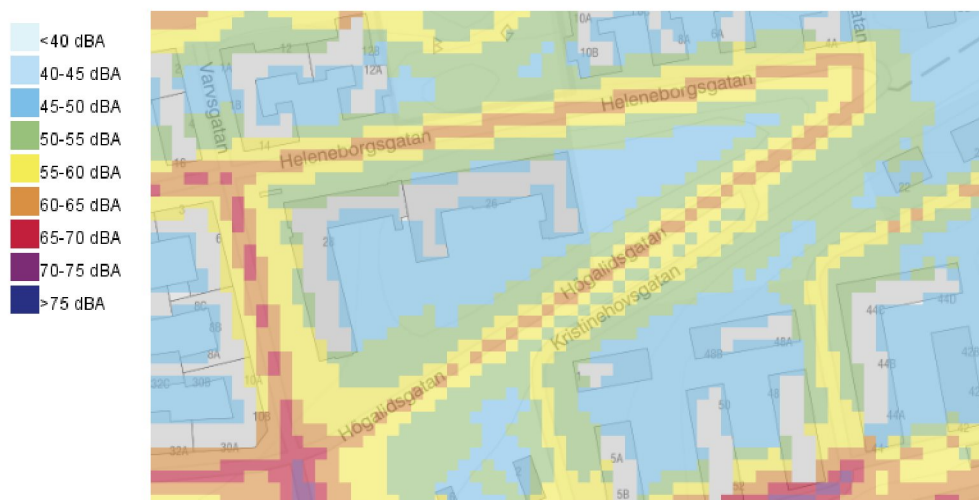
Tester genomfördes initialt genom prover i grundvattenrör. Dessa har dock varit torra på grund av låga grundvattennivåer. I ett av rören återfanns en vattenmängd som dock var för liten för att göra analys på klorerade lösningsmedel. Detta var troligen en lokal vattenmängd som stöttes på utan anknäring 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.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Buller, vibrationer

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



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stads bullerkarta.

Källa: Miljödataportalen.stockholm.se

Planförslag

Planförslaget innebär att nya bostadshus längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan möjliggörs. En förutsättning för detta är att Enkehuset och länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4 rivs. Nya byggnader längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer att förläggas i gatuliv och delar av naturstensmurarna längs gatorna kommer att behöva rivas för att tillgodose detta. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningar för de nya bostadshusen längs dessa gator.



Situationsplanen visar planförslaget. Planområdet markerat med röd linje samt fastighetsgränser för kvartersmark markerat med blå linje.

Källa: Konzept TM och SBK

Ny bebyggelse

Planförslaget möjliggör cirka 250 bostäder. Gubbbuset (hus A) föreslås byggas om invändigt för nya seniorbostäder 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.

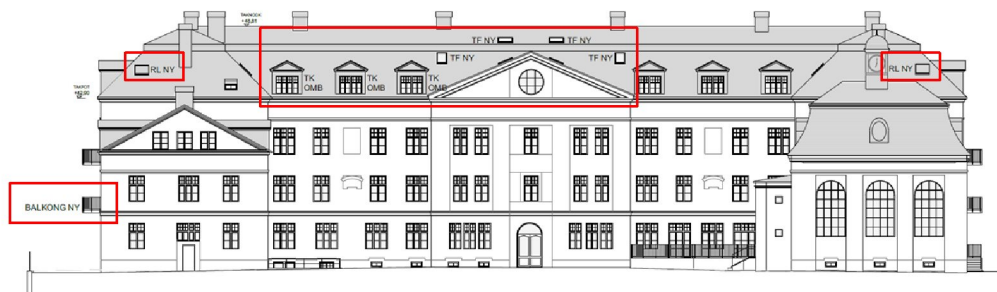


Översiktsbild av planförslaget.

Källa: Koncept TM

Placering, skala och utformning

Gubbbuset (hus A), som idag rymmer studentbostäder, återgår till enbart seniorboende och omprogrammeras för att rymma större bostäder. Nya takkupor och takfönster tillförs för att möjliggöra nya bostäder på vindsvåningen. Befintlig länkbyggnad, ursprungligen en del av Enkehuset, rivs. Gubbbusets fasad mot väster frigörs och en balkong återställs.



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

Källa: Koncept TM



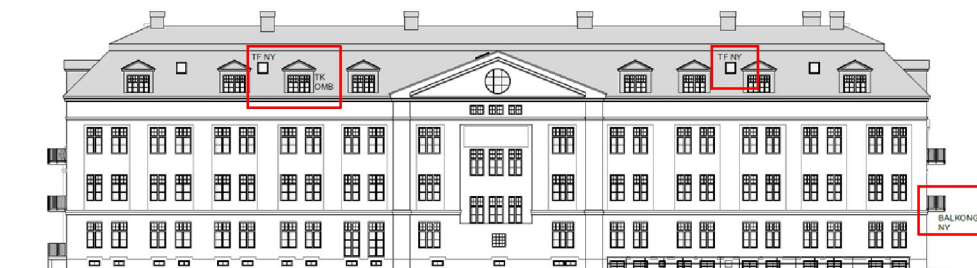
Illustrationen visar fasadelevationen för Gubbhuset mot väst efter föreslagen ombyggnation. Ändring på fasaden markerad med röd figur.

Källa: Koncept TM



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

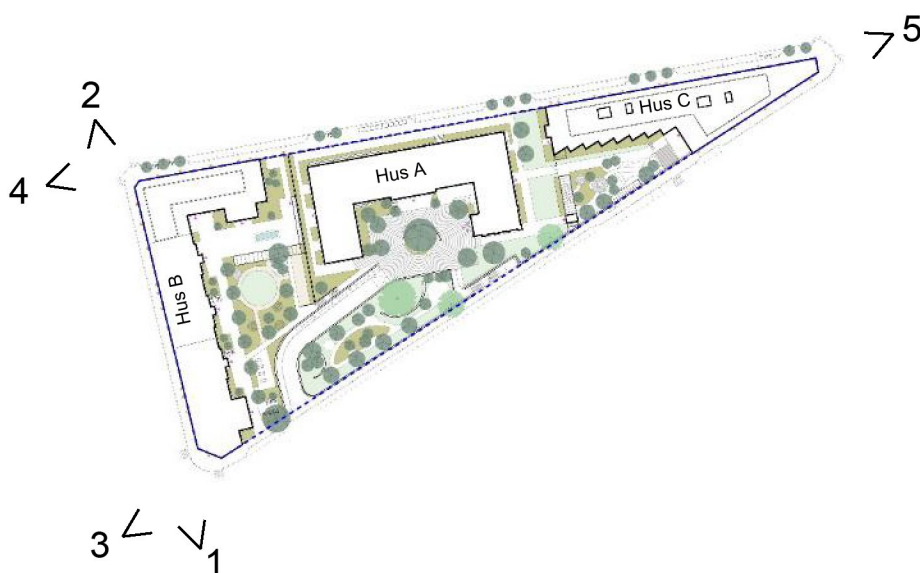
Källa: Koncept TM



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

Källa: Koncept TM

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 både träprofil eller aluminiumprofil.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarteret. Fastighetsgränsen markerad med blå linje. Vy punkter för bilder är numrerade från 1 till 5.

Källa: Koncept TM och SBK

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 +50,35 meter och byggnadshöjd på +45,80 meter. Byggnaden trappar ner i höjd med terrängen längs Varvsgatan mot korsningen Varvsgatan-Heleneborgsgatan där nockhöjden uppgår till +44,90 meter och byggnadshöjden till +40,55 meter. Takfotshöjder förhåller sig till takfotshöjder på motsatta sida om Varvsgatan.



Vy 1; bilden visar föreslaget hus B (till höger i bild) vid korsning Högalidsgatan-Varvsgatan.

Källa: Koncept TM



Vy 2; bilden visar föreslaget hus B (till vänster i bild) vid korsning Heleneborgsgatan-Varvsgatan.

Källa: Koncept TM

Gestaltningmässigt har byggnadsvolymen brutits upp i tre delar mot Varvsgatan för att relatera till stenstadshuset på motstående gatusida. Terrassering av byggnadsvolymen mot gården ska möta upp parkrummets skala.



Illustrationen visar fasadelevationen för hus B mot Heleneborgsgatan.

Källa: Koncept TM

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 gavelhörnnet i sydväst är balkonger utkragande.



Illustrationen visar fasadelevationen för hus B mot Varvsgatan mellan Högalidsgatan i öst och Heleneborgsgatan i väst.

Källa: Koncept TM



Vy 3; bilden visar föreslaget hus B vid korsning Högalidsgatan-Varvgatan.

Källa: Koncept TM



Vy 4; bilden visar föreslaget hus B vid korsning Heleneborgsgatan-Varvgatan. Bakom hus B syns del av Gubbhuset samt del av föreslaget hus C.

Källa: Koncept TM

Hus C placeras i kvarterets östra del mot Heleneborgsgatan-Högalidsgatan och uppförs i sju våningsplan inklusive en indragen takvåning. Nockhöjden är +47,20 meter och byggnadshöjden är +42,12 meter. Takfotshöjden underordnar sig Gubbhusets takfotshöjd.



Vy 5; bilden visar föreslaget 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 samman med en gemensam takfotshöjd. Gavelvolymen i kvarterets spets får en slank siluett och 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 parken. Mot gården utformas hus C med veckad fasad som ska skapa ett mjukare möte med gården.



Illustrationen visar fasadelevationen för hus C mot Heleneborgsgatan.

Källa: Koncept TM



Illustrationen visar fasadelevationen för hus C mot Högalidsgatan.

Källa: Konzept TM

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.

Bottenvåning

Sockelvåningarna i gatuliv är tydligt markerade och relaterar till murkrönets höjd och läge. I bottenvåningarna för hus B och C mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan tillskapas lokaler och nya bostadsentréer vilket aktiverar gaturummet. Entréerna är tydligt markerade och gestaltade med hög detaljeringsnivå. Utöver bostadsentréer finns även entréer till bostadskomplement och teknikrum. Garageinfarter placeras mot Heleneborgsgatan.

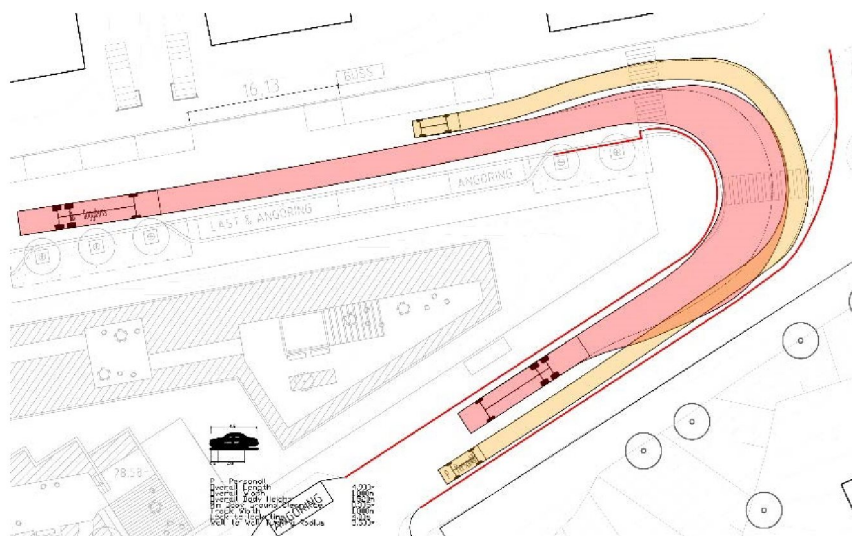
Park- och vattenområden

Delar av befintlig park inom 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 parkmark.

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 för att planförslaget ska vara genomförbart. Det här innebär att hela korsningspunkten breddas gentemot nuvarande standard. Högalidsgatan och Heleneborgsgatan kommer att byggas om för att få nya och bredare gångbanor.



Illustrationen visar föreslagen justering vid korsning Högalidsgatan-Heleneborgsgatan

Källa: PM Trafik (CIVIT, 2022)

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.

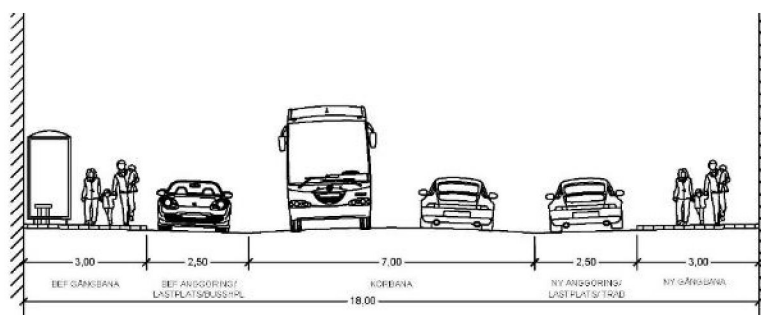
Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett projektspecifikt parkeringstal för bil tagits fram. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har bedömts till 0,35 bilplatser per lägenhet som utgångspunkt. Talet motiveras av det goda kollektivtrafikläget samt tillgång till service m.m.

Bilparkering kommer att anordnas inom kvartersmark med ett parkeringsgarage under mark med utrymme för cirka 90 bilplatser. Ombyggnaden av gatorna inom planområdet kommer att leda till minskning av gatuparkering till ungefär hälften.

Gröna parkeringstal i Stockholms stad är ett frivilligt erbjudande till byggaktörer om att sänka parkeringstalet, vilket görs baserat på mobilitetstjänster som hör till fastigheten. Mobilitetstjänsterna kan minska de boendes behov av egen bil och därmed minska efterfrågan på parkeringsplatser vid bostaden.

Gång- och cykeltrafik

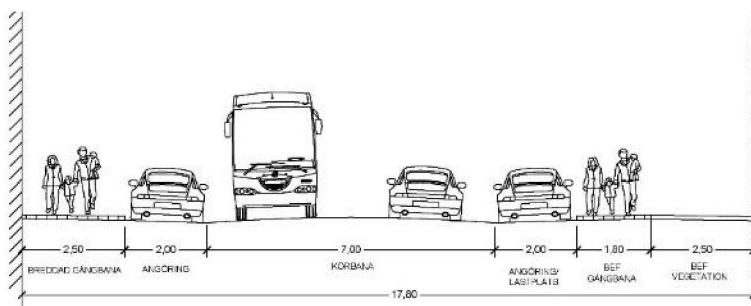
Högalidsgatan kommer att byggas om och få bredare gångbana på norra sidan. Gångbanan på södra sidan behålls i stort sett som den är idag.



Illustrationen visar förslagen sektion för Heleneborgsgatan.

Källa: PM Trafik (CIVIT, 2022)

Heleneborgsgatan kommer att byggas om och få ny gångbana med trädplantering på södra sidan. 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 Heleneborgsvägen för att inte hamna framför någon av de nya byggnaderna. Gångbanan på norra sidan behålls som den är idag.



Illustrationen visar förslagen sektion för Högalidsgatan

Källa: PM Trafik (CIVIT, 2022)

Utifrån Stockholms stad riktlinjer "Cykel-parkeringstal 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.

Totalt beräknas behovet av cykelplatser till 440 platser för boende inklusive besökande samt för arbetande och besökande. Cykelplatserna anordnas både inomhus och utomhus.

Kollektivtrafik

Buslinje 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. På ett avstånd om cirka 350 m ligger Hornstulls tunnelbanestation och om cirka 450 meter ligger Zinkensdamms tunnelbanestation.

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

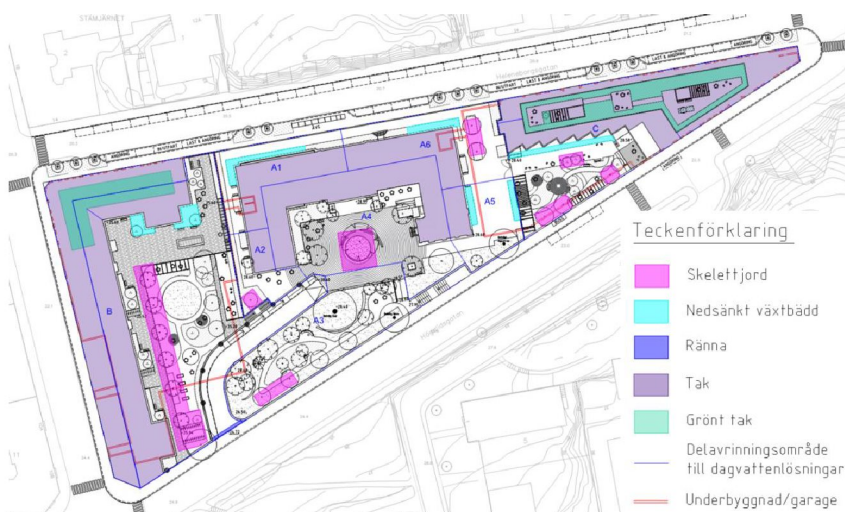
Som underlag för planarbetet har dagvattenutredningar tagits fram (Norconsult, 2022 och AFRY, 2022). Stockholms stads dagvattenstrategi har följts och dagvattenflöden samt fördröjningsbehov enligt Stockholms stads åtgärdsnivå har beräknats för planområdet.

Allmänplatsmark

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 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.



Illustrationen visar föreslagna dagvattenhantering.

Källa: PM Dagvattenutredning (AFRY, 2022)

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Ei/Tele

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Plats för en ny transformatorstation finns inom planområdet. Befintlig inhytt station vid korsningen mellan Heleneborgsgatan och Varvsgatan placeras längs med Heleneborgsgatan 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 10 meter på grund av transformatorstationens placering mot gatan för att minska påverkan av elektromagnetisk strålning. Befintlig återvinningsstation vid Heleneborgsgatan kommer att placeras 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 Heleneborgsvägen för att inte hamna framför någon av de nya byggnaderna.

Räddningstjänst

Allmän gata som omgärdar kvarteret är till stor del planerad att trädplanteras. Därmed blir det mycket viktigt att den projekterade räddningstjänstlösningen som planeras att nyttjas av de nya byggnaderna projektet tar träden i hänsyn i sin projektering. Detta för att det inte ska uppstå en konflikt mellan potentiella stegbilar som ska utrymma folk från byggnaden och de träd som staden planerat längs med gatan. Från gata ska det vara möjligt att hitta en uppställningsplats inom 9 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. Dessa saker kombinerat kan ge en effekt på hur brandutrymningen behöver ske och ett alternativ skulle kunna vara att det behöver inordnas brandsäkra trapphus inom vissa av byggnaderna.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

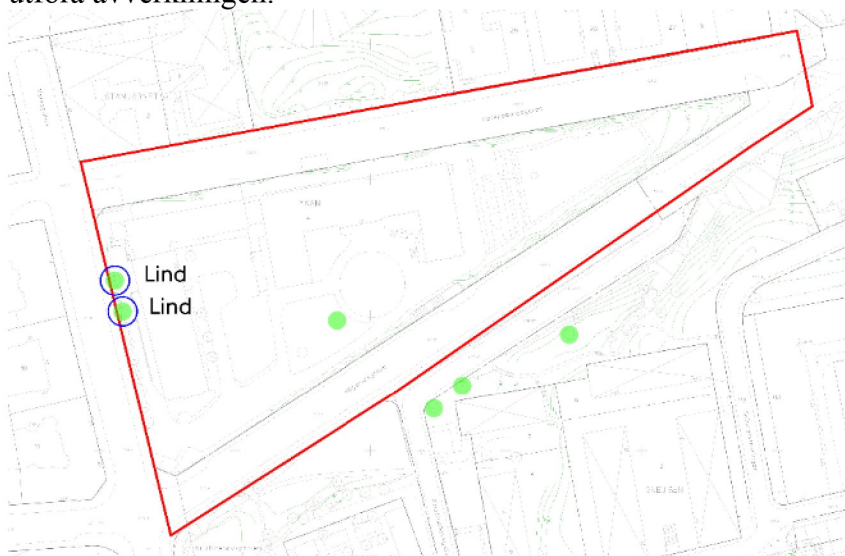
De miljö- och kulturfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

Planområdet består av både parkmark och bebyggelse. Idag uppvisar området generellt låga naturvärden. För fåglar, insekter, mossor och lavar har området bedömts ha värden som till viss del kan vara del av ett större spridningssamband för olika arter.

Planförslaget innebär att enskild parkmark tas i anspråk för bebyggelse. En trädallé inom planområdet kommer att behöva tas ned. Länsstyrelsen har bedömt att allén inte uppfyller kraven för att omfattas av generellt biotopskydd.

Planförslaget innebär att 2 av de 3 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 exploitören som kommer att utföra avverkningsen.



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

Rekreation och friluftsliv

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

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden och Strömmen för vilka fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Ytligt avrinner dagvatten från planområdet till recipienten Mälaren-

Riddarfjärden. Recipient för planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen via Henriksdals reningsverk.

I dagvattenutredningarna beskrivs möjliga och föreslagna lösningar för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Samtliga beräkningar visar på att föroreningsmängder och föroreningskoncentrationer minskar efter planerad exploatering inklusive föreslagna åtgärder. Planförslaget bedöms därmed inte försämra recipientens status och kommer inte heller negativt påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

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. Visuellt 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 Gubbbuset 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.



Fotomontagen visar vyn från utsiktspunkt längs Norr Mälärstrand mot Södermalm och planområdet. Markeringen visar delen av byggelsen som kommer att synas från denna utsiktspunkt.

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.

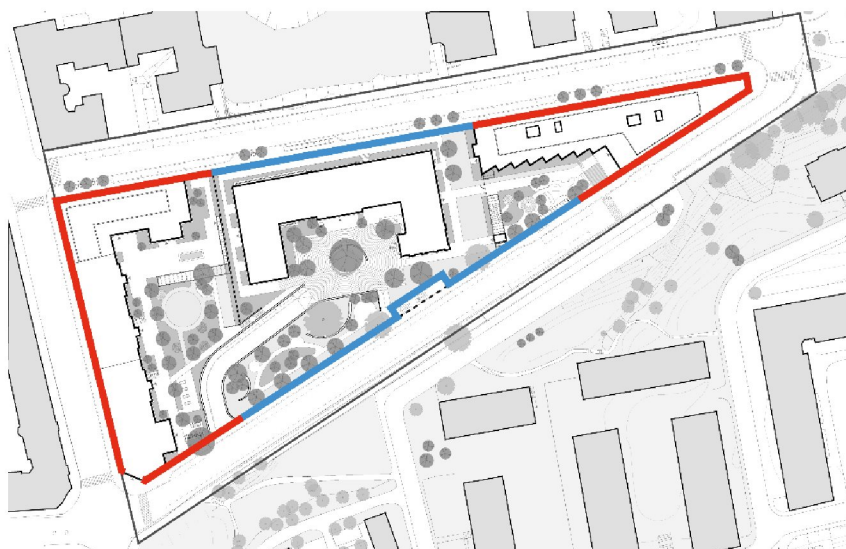
Kulturhistoriskt värdefull miljö

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



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

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Gubbbuset tillförs rivningsförbud samt ett antal skydds- 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;

Byggnadens bärande konstruktion ska bevaras. Härmed avses murverk, ursprungliga bjälklag och pelare, källarvalv och takkonstruktion. Genomföringar för tekniska installationer kan tillåtas (q1). Byggnadens volym ovan källarvåning får inte ändras utöver angivet i planen (q2). Yttertakets form och lutning ska bevaras. Nya takkupor som utformas i en stil likt befintliga är undantagna (q3). Fasaddetaljer i form av emblem, kartuscher och övriga naturstens arbeten samt dekorativt utformade plåt- och smidesarbeten ska bevaras (q4). Utvändiga ljusschakt med tillhörande stenarbeten och räcken ska bevaras (q5). Huvudentréns port ska bevaras och får inte målas med täckande färg (q6). Ursprungliga fönster från husets byggnadsår 1907 ska bevaras (q7). Klocktorn med ur ska bevaras. Kyrkklocka med

ringanordning på kyrkvind ska bevaras (q8). Trapphusen som förbinder fler än två våningsplan ska bevaras. Trapphusens golvbeläggning och trappsteg i kalksten, handledare och räcken smidesgaller samt ursprungliga snickerier ska bevaras (q9). Kyrksalen och matsalens ursprungliga planform och volym ska bevaras (q10). Korridorer ska i huvudsak bevaras avseende planform (q11). Ursprunglig fast inredning ska bevaras i största möjliga utsträckning Härmed avses snickerier, stuckatur, golvbeläggning, beslag, fönster bänkar, plåt och smide, samt eldstad i bibliotek (q12). Murar och gjutjärnsstaket bevaras och får inte rivas. Omsättning av mur får endast utföras som rekonstruktion, väsentligt överensstämmande med ursprungligt utförande (q13).

Allts sådant som ska bevaras får med andra ord inte avsiktligt 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.

Störningar och risker

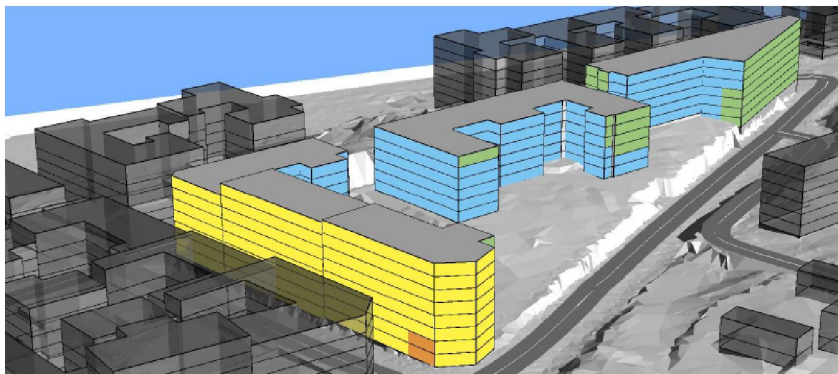
Förorenad mark

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. Bostaden som får ekvivalent ljudnivå över 60 dBA bör utformas genomgående så att hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida. En gemensam uteplats går att anlägga med ekvivalent ljudnivå under 50 dBA på större delen av innergården.

75 <	Dark Blue	
70 <	Purple	<= 75
65 <	Red	<= 70
60 <	Orange	<= 65
55 <	Yellow	<= 60
50 <	Light Green	<= 55
	Blue	<= 50



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.


Ljuförhållanden 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 Heleneborgsvägen 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.

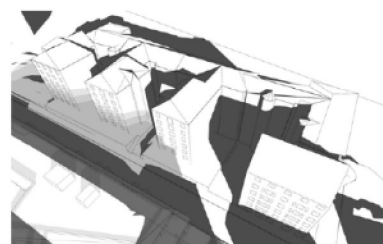
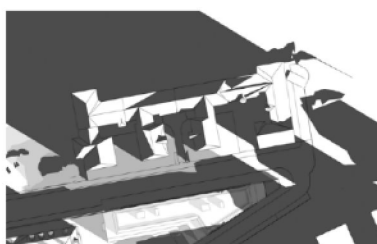
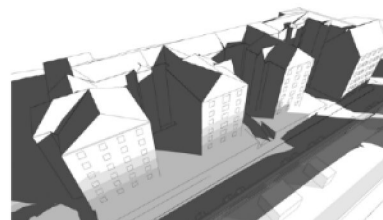
 Befintliga skuggor

Tillkommande skuggor

 Hus C, VoB, plan 1-5

 Hus C, plan 6

 Hus C, plan 7



Skuggbildning under höstdagjämning kl. 15, mörka skuggor är befintliga

Källa: Skuggstudie med konsekvensanalys (Koncept TM, 2022)

Barnkonsekvenser

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

Tidplan

Plansamråd	12 okt – 23 nov 2021
Granskning	21 sep – 18 okt 2022
Beslut om godkännande i SBN	december 2022
Beslut om antagande i KF	Q2 2023

Genomförande

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

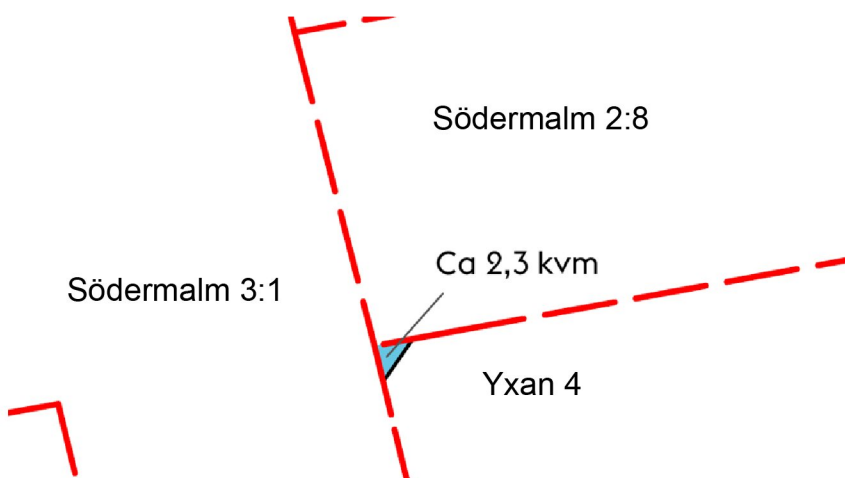
Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av särskilt värdefulla bebyggelse som avses i 8 kap. 13 § PBL. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan. Särskilt avtal kring dessa bestämmelser ska upprättas med Staden genom dess exploateringskontor innan detaljplanen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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för eventuellt erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på exploitörens 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.

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.

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 Gubbbhus styr vem som betalar för sanering av mark.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

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.

EI/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.

Föreorenad mark

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

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