



## **Exploateringsavtal, för bostäder m.m. inom fastigheterna Yxan 4, Södermalm 2:8 och Södermalm 3:1 inom Södermalm, projekt Yxan 4 Norra Högalid med Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbus**

### **Genomförandebeslut**

Hemställan från exploateringsnämnden

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Södermalm 2:8 och Södermalm 3:1, projekt Yxan 4 Norra Högalid, till en projektutgift om 78,1 mnkr och en projektinkomst om 80,2 mnkr, och att träffa exploateringsavtal i enlighet med bilaga till utlåtandet.
2. Utgifterna för år 2023 och 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

#### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

#### Sammanfattning av ärendet

Projektet Yxan 4 Norra Högalid avser genomförande av Detaljplan för fastigheten Yxan 4 med flera i stadsdelen Södermalm. Detaljplanen möjliggör cirka 250 bostäder, varav cirka 120 seniorbostäder och cirka 70 vårdbostäder samt verksamhetslokaler om cirka 2 000 kvadratmeter ljus BTA. Planområdet utgörs i huvudsak av privat kvartersmark. Detaljplanen omfattar även allmän platsmark inom Södermalm 2:8 och Södermalm 3:1 där Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan byggs om och anpassas.

Ägare till kvartersmarken är Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbus. Exploateringsnämnden har tillsammans med stiftelsen tagit fram ett exploateringsavtal (bilaga). Exploateringsavtalet reglerar att staden genomför detaljplanen i de delar som avser allmänna anläggningar. Stiftelsen ersätter staden för genomförandet. Exploateringsavtalet reglerar även ersättning för servitut avseende byggnadsdelar och balkonger över stadens mark. Exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2023 godkänner genomförandebeslutet.

Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 78,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 80,2 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor och täckningsgraden inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet som tillför bostäder, seniorbostäder och vårdbostäder, samt verksamhetslokaler i ett centralt läge i staden. Att entréer och verksamhetslokaler placeras i gatuplan har också potential att bidra till en mer levande gatumiljö.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet som möjliggör ca 250 nya bostäder, varav cirka 70 vårdboenden. Projektet kommer att bidra till att aktivera offentliga stråk genom att tillföra bostäder och lokaler med entréer direkt mot de tre omgivande gatorna Varvsgatan, Högalidsgatan och Heleneborgsgatan. Sydväst om planområdet ligger Högalidsparken med Högalidskyrkan och i öster ansluter Skinnarviksbergets grönområde.

Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer byggas om och anpassas. Högalidsgatan får en bredare gångbana på norra sidan mot de nya husen. Heleneborgsgatan får en helt ny gångbana och ett antal gatuträd på södra sidan. Varvsgatan får några gatuträd vid korsningarna till Högalidsgatan och Heleneborgsgatan.

Borgarhemmets Gubbhuset, som är en institutionsbyggnad, uppförd i början på 1900-talet, bevaras och byggs om. Genom detaljplanen bekräftas den befintliga kyrkoverksamheten i Gubbhuset och att kulturmiljön för Gubbhuset och delar av naturstensmurarna inom planområdet skyddas. Bostadsparkering för de nya husen kommer att anordnas i garage.

## Bilaga

Exploateringsavtal avseende Yxan 4 i Stockholm, dnr KS 2023/1102-1.2

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi är särskilt glada över framdriften i detta viktiga och goda projekt. Genom den privata aktören Stiftelsen Borgerskapet så tillskapas nu 250 stycken efterfrågade

vård- och seniorbostäder på Södermalm. Detta är ett gott exempel på hur staden tillsammans med privata aktörer bygger vår stad bättre för alla.

Vi önskar även att man beaktar och tillvaratar potentialen i gatuutrymmet i planområdets östra spets där Heleneborgsgatan och Högalidsgatan möts. Området som idag utgörs av en vändyta för busslinje 66 och planlager för sand, har en stor utvecklingspotential med utsikt över Riddarfjärden och närhet till Skinnarviksbergets grönområde. Vi ser positivt på att det tillskapas levande bottenvåningar i de nya byggnaderna, men vill också fortsatt understryka vikten av en genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska. Detta skulle ha stor potential att skapa en torgkänsla och möjliggöra för en framtida mötesplats för såväl boende i området som passerande flanörer och tillresta stockholmare och turister.

**Särskilt uttalande** av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Vi välkomnar att fler vård- och seniorbostäder tillskapas i samarbete med privata aktörer. En större valfrihet för vård för våra årsrika än en frihetsfråga för oss Liberaler. Däremot är det bekymmersamt att se att avtalet medför att så stort intäktsbortfall för kommunen när parkeringsplatser försvinner. Vi vill därför understryka vikten att vid framtida projekt så måste eventuella intäktsbortfall för kommunen ges en större beaktning.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 29 november 2023

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. att exploateringsavtalet för bostäder m.m. inom fastigheterna Yxan 4, Södermalm 2:8 och Södermalm 3:1 inom Södermalm, projekt Yxan 4 Norra Högalid med Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus, avslås.
2. Därutöver anföra följande:

Stockholm ska vara en grön och modern stad som inte vänder ryggen till sin historia. Det är oacceptabelt att kulturarv rivs, förvankas eller kvävs av förtätning. I stället ska stadens och dess olika områdens historia framhävas genom bevarande och underhåll.

Områden ska inte förtätas till den grad att livskvaliteten försämras med brist på grönområden, för såväl människor som djurliv. Alla stadsutvecklingar måste värna om det befintliga området. När Stockholm växer så ska det tjäna Stockholm långsiktigt,

inte bara tillgodose tillfälliga behov. Stadens exploatering måste tydligare demokratiseras så att ny bebyggelse får ett högt folkligt stöd och gör Stockholm bättre, även ur närboendes synvinkel. För att detta ska vara möjligt måste mer medborgarinflytande ges tidigare i processerna och planerna tas fram med stor lyhörddhet för lokalbors önskemål och områdets historia med målet att skapa en attraktiv och trivsamt boendemiljö.

I kvarteret Yxan 4 på Södermalm vill Stockholms Borgerskap bygga seniorbostäder och vård- och omsorgsboende. Det skulle innebära ett tillskott av 247 bostäder.

Under samrådet som hölls i slutet av förra året inkom 250 yttranden och protestlistor med 449 namn. En majoritet av remissinstanser och grannar var kritiska till planerna, främst med hänvisning till att platsens kulturvärden skulle påverkas negativt. Invändningarna mot projektet är flera; att kulturmiljön förstörs, parkeringsplatser försvinner från gatan och trafiken ökar i området. I Högalid planeras samtidigt flera nya byggprojekt, men främst handlar det om miljön, alla grönområden som tas i anspråk – stadens ack så viktiga lungor som bara blir färre och färre.

Stockholm växer och bostadsbristen är ett faktum. Vägen framåt får dock inte innebära att viktiga grönområden byggs bort eller att vårt kulturarv kvävs och förvanskas genom oansvarig förtätning. Sverigedemokraterna anser således att inriktningsbeslutet ska avslås.

**Reservation** av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla kommunstyrelsens förslag till beslut
2. Att kommunstyrelsen uppdrar åt exploateringsnämnden att i enlighet med texten nedan justera projektet för att möjliggöra en piazza vid Münchenbacken
3. Att därutöver anföra följande

Centerpartiet välkomnar att efterfrågade vård- och seniorbostäder tillskapas i ett attraktivt område på Södermalm i samarbete med privata aktörer. Däremot menar vi att man missar möjligheten att öka vistelsevärdena i planområdets östra spets.

I en motion till kommunfullmäktige föreslog Centerpartiet att en piazza anläggs vid Münchenbacken där Högalidsgatan och Heleneborgsgatan möts. En vistelseyta med uteserveringar, för att stärka trivseln och utveckla området. Platsen fungerar idag som en genomfartsgata för busslinje 66 och är stängd för allmän trafik. I övrigt nyttjas en del av området endast som ett planlager för sand.

Platsen har stor utvecklingspotential. Det unika läget med utsikt över Riddarfjärden och det grönskande gångstråk, som närmast kan beskrivas som porten till Skinnarviksbergets parkområde, gör platsen utomordentligt lämpat för en piazza med uteserveringar. Att inte göra rätt från början, och ge bästa möjliga förutsättningar för

de näringsidkare som på sikt förväntas husera i de omkring 2 000 kvm verksamhetsloker som ska byggas i kvarteret, vore ett misstag. Den planerade bebyggelsen ska förläggas i gatunivå vilket skulle möjliggöra för krogverksamhet i bottenvåningarna som kommer att vetta ut mot platsen. Tillhörande och fristående uteserveringar kan rama in platsen för att skapa en mötesplats med torgkänsla och skapa bättre förutsättningar för näringsidkare i kvarteret att locka kunder och gäster till sina affärsverksamheter.

Exploateringskontoret bedömer att projektet i sin nuvarande utformning har en låg ekonomisk risk och lönsamhetskalkylen för projektet redovisar ett positivt nettovärde om 3 miljoner kronor. Centerpartiet anser därför att det heller inte finns några ekonomiska hinder för att anläggningen av en piazza finns med i kalkylen. Stockholm ska vara en levande stad med en stadsbyggnadspolitik som tar tillvara på varje kvarters unika potential. Att istället skapa mer trafik genom att bygga om kvarteret för att möjliggöra rundkörning med dubbelriktad trafik menar vi är fel väg att gå.

**Särskilt uttalande** av Annika Friberg, Johan Paccamonti och Kristina Lutz (alla M) som är likalydande med Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** av Nike Öderbrink (KD) enligt följande.

Fram till år 2040 beräknas gruppen 80+ att fördubblas. Parallellt blir vi allt friskare och lever längre liv. Genom att säkerställa fler seniorbostäder ökar förutsättningarna till ett frisk och självständigt liv i det egna boendet längre in på ålderns höst.

Vi är särskilt glada över framdriften i detta viktiga och goda projekt. Genom den privata aktören Stiftelsen Borgerskapet så tillskapas nu 250 stycken efterfrågade vård- och seniorbostäder på Södermalm i anrika miljöer. Detta är ett gott exempel på hur staden tillsammans med privata aktörer bygger vår stad bättre för alla, med seniorer i fokus.

## Ärendet

Projektet Yxan 4 Norra Högalid avser genomförande av Detaljplan för fastigheten Yxan 4 med flera i stadsdelen Södermalm (Dp 2016-14530). Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2022, och har hemställts till kommunfullmäktige för antagande. Planområdet, som i huvudsak utgörs av privat mark avgränsas av Heleneborgsgatan, Varvsgatan och Högalidsgatan.

Detaljplanen möjliggör cirka 250 bostäder, varav cirka 120 seniorbostäder och cirka 70 vårdbostäder samt verksamhetslokaler om cirka 2 000 kvadratmeter ljus BTA. 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. Detaljplanen förutsätter rivning av det så kallade Enkehuset, som byggdes i mitten av 1960-talet, och länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4.

Detaljplanen omfattar utöver kvartersmarken även ett omgivande område med allmän platsmark inom Södermalm 2:8 och Södermalm 3:1 som påverkas som en konsekvens av föreslagen exploatering. Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan byggs om och anpassas, med nya och bredare gångbanor, angöring och gatuträd med mera. Korsningen Högalidsgatan och Heleneborgsgatan byggs om för att möjliggöra rundkörning med dubbelriktad trafik med buss för att klara nyttotrafik och angöring till de nya husen.

Ägare till kvartersmarken är Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus. Exploateringsnämnden har tillsammans med stiftelsen tagit fram ett exploateringsavtal (bilaga). Exploateringsavtalet reglerar att staden genomför detaljplanen i de delar som avser allmänna anläggningar. Stiftelsen ersätter staden för genomförandet av de allmänna anläggningarna. Enligt avtalet ansvarar stiftelsen vidare för bland annat nödvändiga ledningsomläggningar från kvartersmark till allmän platsmark med respektive ledningsägare. Exploateringsavtalet reglerar även ersättning för servitut avseende byggnadsdelar och balkonger över stadens mark. Exploateringsavtalet är villkorat av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2023 godkänner genomförandebeslutet.

Genomförandetiden för stadens ombyggnad av allmän plats måste samordnas med utbyggnadstakten inom kvartersmarken. Preliminärt beräknas stadens ombyggnader pågå under två etapper med start 2027 respektive 2031.

Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 78,1 miljoner kronor, varav 4,6 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Av projektutgifterna utgörs 1,1 miljoner kronor av utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De kommer att redovisas som driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 80,2 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av exploateringsbidrag. En mindre del utgörs av servitutsersättning för balkonger och burspråk över stadens gatumark.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 28 september 2023 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering för del av fastigheterna Södermalm 2:8 samt Södermalm 3:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Yxan 4 Norra Högalid och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 78,1 miljoner kronor, en projektinkomst om 80,2 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet och att teckna erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtal med Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus avseende fastigheten Yxan 4 i stadsdelen Södermalm samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner exploateringsavtalet enligt bilaga 1 och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal till följd av exploateringen.

*Reservation av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.*

*Reservation av Svante Linusson (C), se Reservationer m.m.*

*Särskilt uttalande av Dennis Wedin m.fl. (M), se Reservationer m.m.*

*Särskilt uttalande av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.*

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2023 har i huvudsak följande lydelse.

### **Bakgrund till överenskommelsen**

Ett planförslag har tagits fram för ny bebyggelse inom den privata fastigheten Yxan 4 som ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus (Stiftelsen nedan). Fastigheten är redan bebyggd och ligger omsluten av Varvsgatan, Högalidsgatan och Heleneborgsgatan inom Norra Högalid på Södermalm. Planförslaget kan bidra till att aktivera offentliga stråk genom att tillföra bostäder och lokaler för verksamheter med entréer direkt mot de tre omgivande gatorna. Sydväst om planområdet ligger Högalidsparken med Högalidskyrkan och i öster ansluter Skinnarviksbergets grönområde.

Exploateringen omfattar totalt ca 250 bostäder, varav cirka 70 stycken är vårdboenden (ca 29 000 kvm ljus BTA) samt att det skapas några verksamhetslokaler (ca 2 000 kvm ljus BTA). Bostadsparkering för de nya husen anordnas i garage inom Yxan 4. Genom detaljplanen bekräftas även den befintliga kyrkoverksamheten i Gubbhuset samt att kulturmiljön för Gubbhuset och delar av naturstensmurarna inom

planområdet skyddas. Ett s.k. detaljplaneavtal tecknas mellan staden och Stiftelsen som innebär att fastighetsägaren inte har ersättningskrav mot staden med anledning av detaljplanen.

Detaljplanen förutsätter rivning inom Yxan 4 av det s.k. Enkehuset från 60-talet och en länkbyggnad. Borgarhemmets Gubhuset, som är en institutionsbyggnad, uppförd i början på 1900-talet, bevaras och byggs om. Runt fastigheten finns naturstensmurar i varierande höjd som delvis rivs när nya hus byggs. Nödvändiga ledningsomläggningar avtalas direkt mellan Stiftelsen och ledningsägarna. Inom fastigheten finns en inbyggd transformatorstation i hörnet Varvsgatan och Heleneborgsgatan som behöver flyttas inom Yxan 4, avtal tecknas mellan Ellevio och Stiftelsen om det. Det finns även ett servitut för en allmän fjärrvärmeledning tvärs över Yxan 4. Den ledningen behöver flyttas ut till Heleneborgsgatan och avtal tecknas mellan Exergi och Stiftelsen.

Detaljplanen omfattar förutom kvartersmarken även ett område med omgivande allmänplats mark inom Södermalm 2:8 samt Södermalm 3:1 som påverkas som en konsekvens av föreslagen exploatering inom Yxan 4. Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer byggas om och anpassas av staden.

I korthet innebär stadens projekt att:

- Högalidsgatan får en bredare gångbana på norra sidan mot de nya husen och gångbanan på södra sidan flyttas något söder ut för att kunna behålla dagens funktioner för gatan. En busshållplats omplaceras något i sidled.
- Korsningen Högalidsgatan och Heleneborgsgatan byggs om för att möjliggöra rundkörning med dubbelriktad trafik med buss för att klara nyttotrafik och angöring m.m. till de nya husen.
- Heleneborgsgatan får en helt ny gångbana på södra sidan och anpassas med garageinfart, angöringsplatser samt ett antal gatuträd på södra sidan. En återvinningsstation omplaceras.
- Varvsgatan anpassas för angöring till de nya husen och några gatuträd planeras vid korsningarna till Högalidsgatan och Heleneborgsgatan.
- Befintlig linspänd gatubelysning anpassas runt hela kvarteret.

På Heleneborgsgatan finns idag en tvärställd gatuparkering direkt mot muren till Yxan 4 som tas bort vid ombyggnaden av gatan. Antalet gatuparkeringsplatser direkt runt om kvarteret kommer halveras (med drygt 100 platser) för att möjliggöra anpassningar med gångbanor och angöring mot Yxan 4. Det ger även påverkan på trafikkontorets driftbudget då intäkterna från gatuparkeringen minskar med ca 50 000 kr per plats och år, totalt ca 5 mnkr/år.

Staden och Stiftelsen har enats om att staden genomför detaljplanen i den del som avser de allmänna anläggningarna. Stiftelsen ersätter staden för genomförandet av de



allmänna anläggningarna som är en konsekvens av Stiftelsens exploatering. Stiftelsen kommer att faktureras löpande allteftersom anläggningarna färdigställs.

Detaljplanearbetet påbörjades under 2018. Inledningsvis ingick även stadens markanvisningsområde inom del av Södermalm 2:8 till Primula Byggnads AB i planområdet. Detaljplanen har efter samråd 2021 delat i två detaljplaner, där arbetet med Yxan 4 fortsatte inom det ursprungliga detaljplaneärendet.



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



Flygbild över planområdet och Yxan 4. Enkehuset ses i väster av Yxan 4 och det äldre Gubbhuset ses i mitten av fastigheten.



*Översiktsbild av planförslaget från planbeskrivningen. (Källa: Konzept TM)*

Ny bebyggelse inom Yxan 4 ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande bebyggelse. Bebyggelsens skala är i huvudsak 5-7 våningar. Planområdets karaktär kännetecknas idag framförallt av den höga naturstensmuren som omgärdar fastigheten. Detaljplanen möjliggör även ett nytt område för en befintlig elnätstation inom Yxan 4.

#### Tidigare beslut

2018-03-08 tog exploateringsnämnden beslut om att godkänna föravtal till exploateringsavtal med Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus rörande Yxan 4 (Dnr E2018-00448). Inga utgifter fanns med i beslutet för ombyggnad av allmän platsmark vid Yxan 4 pga. exploateringen. Det nuvarande ärendet är den andra redovisningen till exploateringsnämnden.

2018-03-22 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för detaljplaneläggning (Dnr 2016-14530).

Där ingick även ett markanvisningsområde till Primula Byggnads AB, där exploateringsnämnden godkänt markanvisningen 2018-02-01.

2022-04-28 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta ett reviderat planförslag och ställa ut det för granskning. Stadsbyggnadskontoret ansåg att de två delområdena har olika förutsättningar och tidshorisont för genomförande av planförslaget. För att kunna bedriva det fortsatta planarbetet på ett ändamålsenligt sätt föreslogs att planärendet delas och att planförslaget för markanvisningsområdet inom Södermalm 2:8 utreddes och studerades vidare i ett eget planärende (Dnr 2022-13062).

2022-12-15 godkände stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för Yxan 4 m.fl. Detaljplanen hemställs till kommunfullmäktige för antagande.

#### **Överenskommelse om exploatering**

Innehållet i exploateringsavtalet (bilaga 1) är sedvanligt för denna typ av projekt. Avtalet omfattar fastigheten Yxan 4 som ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbus, samt intilliggande befintlig allmän platsmark med gata. Staden genomför detaljplanen i den del som avser de allmänna anläggningarna. Enligt exploateringsavtalet erlägger Stiftelsen exploateringsbidrag för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän platsmark. Stiftelsen kommer att faktureras löpande allteftersom anläggningarna färdigställs.

Enligt exploateringsavtalet ansvarar Stiftelsen vidare för bl.a. nödvändiga ledningsarbeten och ledningsomläggningar från kvartersmark till allmän platsmark och tecknar avtal med respektive ledningsägare. Ledningsomläggning ska samordnas med stadens projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

Med anledning av införandet av skyddsbestämmelser inom detaljplanen för Yxan 4 förbinder sig Stiftelsen att i samband med antagande av detaljplanen underteckna avtal, som medför att Stiftelsen inte har något ersättningskrav mot staden med anledning av detaljplanen.

Stiftelsen och staden är också överens om att marköverföring (ca 2,5 kvm), ska ske genom fastighetsreglering där mark som är planlagd som allmän plats enligt detaljplanen överförs till stadens fastighet Södermalm 2:8. Området finns i hörnet av Varvsgatan/Heleneborgsgatan.

Detaljplanen medger att i fastigheten Yxan 4 byggs utkragande balkonger och byggnadsdelar med burspråk över allmän platsmark. Exploateringsavtalet innebär därför även att ett avtalsservitutsavtal ska upprättas för dessa delar över stadens gatumark. Parterna är överens om att den sammanlagda preliminära ersättningen i servitutsavtalet för utkragande balkonger och burspråk ska uppgå till 2 728 000 kr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01 (dnr E2021-00399).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Staden och Stiftelsen har enats om att staden genomför detaljplanen i den del som avser de allmänna anläggningarna. Stiftelsen ersätter staden för genomförandet av de allmänna anläggningar som är en konsekvens av Stiftelsens exploatering. Stiftelsen kommer att faktureras löpande allteftersom anläggningarna färdigställs. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas av projektet då projektutgiften avser ombyggnad av befintliga allmänna anläggningar. Stiftelsen står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Antalet gatuparkeringsplatser runt om kvarteret kommer halveras (ca 100 platser utgår) för att möjliggöra anpassningar invid Yxan 4. Det uppstår därmed påverkan på Trafikkontorets driftbudget då intäkterna från gatuparkeringen bedöms minska med ca 50 000 kr per plats och år, totalt ca 5 mnkr/år samt löpande år framåt.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då projektutgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Nettonuvärde och nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet samt exploateringstal redovisas inte då bebyggelsen i sin helhet uppförs på privatägd mark.

#### Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande projektutgifter från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 miljoner kronor.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,1 miljoner kronor, varav 4,6 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst de projektutgifter som ska göras i ombyggnad av gator och övrigt gällande allmän plats. Av dessa utgör 1,1 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 80,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av icke offentliga bidrag samt en mindre del som utgörs av servitutsersättning för balkonger och burspråk över stadens gatumark. Andel inkomster som inte redovisas som investering uppgår till 0,6 miljoner kronor.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 103 procent.

All ekonomisk risk avseende projekteringen och ombyggnad av allmän platsmark står Stiftelsen för. Staden har därför ingen risk för förgävesprojektering.

#### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 78,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 80,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,6	-2,9	-1,8	-1,8	-0,3	-66,6	-78,1
Inkomster (exkl. försäljning)	3,6	3,2	4,7	1,8	0,3	66,6	80,2
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,3</b>	<b>2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2,1</b>

Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
---------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas av projektet i någon större omfattning då investeringen avser ombyggnad av befintliga allmänna anläggningar. Det tillkommer dock en del nya gatuträd som inte funnits tidigare och som behöver viss skötsel framöver.

#### Ekonomiska osäkerheter

Genomförandetiden för stadens ombyggnad av allmän plats måste samordnas med utbyggnadstakten inom kvartersmarken som Stiftelsen ansvarar för. Preliminärt beräknas stadens ombyggnader pågå under två etapper med start år 2027 och år 2031. Tidplanen kan dock komma att justeras och kan även påverkas av när detaljplanen vinner laga kraft.

Det finns en risk att t.ex. upphandlingen ger ett högre pris för markentreprenaden än beräknat, då genomförandet ligger några år framåt i tiden. Staden står inte för några av de uppskattade kostnaderna för gatuombyggnaden mm varför den ekonomiska risken för staden är mycket liten.

#### Slutsats avseende ekonomi

Kontoret bedömer att projektet har en låg ekonomisk risk i och med att Stiftelsen ska ersätta staden för faktiska kostnader för projektering och ombyggnad av allmän platsmark enligt exploateringsavtalet.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Stadsbyggnadskontoret redogör i planbeskrivningen att planens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målen En växande stad, En sammanhängande stad och God offentlig miljö.

#### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument och kan konstatera att det bidrar till att:

- bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen

- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 250 lägenheter, varav cirka 70 stycken vårdboenden på privatägd mark inom Yxan 4.

### Lokaler

Den aktuella exploateringen innehåller verksamhetslokaler om ca 2000 kvm ljus BTA på privatägd mark inom fastigheten Yxan 4.

### Miljö

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

Som underlag för planarbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av Stiftelsen för den privatägda fastigheten Yxan 4 (ÅF Infrastruktur AB, 2019). Det har påvisat föroreningar inom området som främst består av tungmetaller, men även PAH samt petroleumkolväten (oljeprodukter) har påträffats.

Kontoret har utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning av gatumarken som omger Yxan 4, som underlag till projektering för ombyggnad. Jämförelse av resultat med Naturvårdsverkets generella riktvärden visar att halterna generellt är under riktvärdena för MKM men att halterna överskrids för främst PAH:er och aromater i enstaka prover.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönkompensation sker då projektet sker på privatägd mark.

I övrigt planeras några nya gatuträd tillkomma på omgivande gator som en del av gatuombyggnaden.

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

### Påverkan på barn

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 vilket är positivt.

## **Genomförandefrågor**

### Tidplan

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2022-12-15 för Yxan 4 m.fl. Detaljplanen hemställs till kommunfullmäktige för antagande.

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år.

Stiftelsen planerar utföra husbyggnationen i flera etapper med första byggstart år 2025 och första inflyttning planeras till år 2028. Den sista etappen beräknas vara klar år 2032.

Genomförandetiden för stadens ombyggnad av allmän plats måste samordnas med utbyggnadstakten inom kvartersmarken som Stiftelsen ansvarar för. Preliminärt beräknas stadens ombyggnader pågå under två etapper med start år 2027 och år 2031. Tidplanen kan dock komma att justeras. Staden och stiftelsen ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för gatuombyggnaden, ledningsarbeten och bostadsbyggnationen för att samordna exploateringsåtgärderna.

### Risker och osäkerheter

Ett eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen.

Sannolikheten för överklagande bedöms stor inom Södermalm och det inkom många synpunkter under detaljplaneprocessen.

Samordning av anläggningsåtgärder och byggetableringsytor i området kommer att bli avgörande för en god framdrift i projektgenomförandet.

## **Kommunikation**

Under planarbetets gång har samråd skett med trafikkontoret angående utformning och ombyggnad av de omgivande gatorna runt Yxan 4.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret 2023-08-22.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektet bidrar med bostäder och vårdboendeplatser på privat mark inom Södermalm vilket kontoret anser positivt.

Projektet kommer att påverka befintligt antal boendeparkeringar på gatumark då antalet halveras genom projektet, vilket kan påverka omkringboendes parkeringsmöjligheter över tid.

Stiftelsen ersätter löpande staden för den faktiska kostnaden för projektering och ombyggnad av de befintliga allmänna anläggningarna varför staden står en mycket liten ekonomisk risk i projektet.

## Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 23 oktober 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt finansborgarrådets förslag till budget ska staden ha en hög byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder, och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. Budgetförslaget anger att alla äldre har rätt till ett tillgängligt och tryggt boende. Staden ska utöka antalet vård- och omsorgsboenden och utöka antalet och andelen seniorbostäder bland befolkningen över 65 år.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Yxan 4 Norra Högalid som tillför bostäder, seniorbostäder och vårdbostäder, samt verksamhetslokaler i ett centralt läge i staden. Att entréer och verksamhetslokaler placeras i gatuplan har också potential att bidra till en mer levande gatumiljö.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet i huvudsak avser privat mark. Projektet redovisar en ekonomi i balans då exploateringsnämndens investeringar i allmän plats enligt exploateringsavtalet kommer att täckas av stiftelsen.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Södermalm 2:8 och Södermalm 3:1, projekt Yxan 4 Norra Högalid, till en projektutgift om 78,1 miljoner kronor och en projektinkomst om 80,2 miljoner kronor. Utgifterna för år 2023 och 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025. Exploateringsnämnden medges rätt att träffa exploateringsavtal i enlighet med bilaga 1.



## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

#### Reservation av Anders Edin (SD)

Anders Edin (SD) föreslår att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Stockholm ska vara en grön och modern stad som inte vänder ryggen till sin historia. Det är oacceptabelt att kulturarv rivs, förvanskas eller kvävs av förtätning. I stället ska stadens och dess olika områdens historia framhävas genom bevarande och underhåll.

Områden ska inte förtätas till den grad att livskvaliteten försämras med brist på grönområden, för såväl människor som djurliv. Alla stadsutvecklingar måste värna om det befintliga området. När Stockholm växer så ska det tjäna Stockholm långsiktigt, inte bara tillgodose tillfälliga behov. Stadens exploatering måste tydligare demokratiseras så att ny bebyggelse får ett högt folkligt stöd och gör Stockholm bättre, även ur närboendes synvinkel. För att detta ska vara möjligt måste mer medborgarinflytande ges tidigare i processerna och planerna tas fram med stor lyhördhet för lokalbors önskemål och områdets historia med målet att skapa en attraktiv och trivsamt boendemiljö.

I kvarteret Yxan 4 på Södermalm vill Stockholms Borgerskap bygga seniorbostäder och vård- och omsorgsboende. Det skulle innebära ett tillskott av 247 bostäder.

Under samrådet som hölls i slutet av förra året inkom 250 yttranden och protestlistor med 449 namn. En majoritet av remissinstanser och grannar var kritiska till planerna, främst med hänvisning till att platsens kulturvärden skulle påverkas negativt.

Invändningarna mot projektet är flera; att kulturmiljön förstörs, parkeringsplatser försvinner från gatan och trafiken ökar i området. I Högalid planeras samtidigt flera nya byggprojekt, men främst handlar det om miljön, alla grönområden som tas i anspråk – stadens ack så viktiga lungor som bara blir färre och färre.

Stockholm växer och bostadsbristen är ett faktum. Vägen framåt får dock inte innebära att viktiga grönområden byggs bort eller att vårt kulturarv kvävs och förvanskas genom oansvarig förtätning. Sverigedemokraterna anser således att inriktningsbeslutet ska avslås.

#### Reservation av Svante Linusson (C)

Att ärendet återremitteras till kontoret som återkommer med en plan där det ingår en vistelseyta, en piazza med uteserveringar, för att stärka trivselt och utveckla området. Centerpartiet vill att man mot bakgrund att genomförandebeslut nu ska tas rörande bebyggelse i kvarteret Yxan 4 inte missar möjligheten att också besluta om att

anlägga en piazza. I en motion till kommunfullmäktige den 19 december 2022 föreslår Centerpartiet att ett litet torg anläggs i kvarterets östra spets vid Münchenbacken där Högalidsgatan och Heleneborgsgatan möts. Platsen som avses fungerar idag som en genomfartsgata för busslinje 66 och är stängd för allmän trafik. I övrigt nyttjas en del av området endast som ett planlager för sand.

Platsen har stor utvecklingspotential. Det unika läget med utsikt över Riddarfjärden och det grönskande gångstråk, som närmast kan beskrivas som porten till Skinnarviksbergets parkområde, gör platsen utomordentligt lämpat för en piazza med uteserveringar. Att inte göra rätt från början, och ge bästa möjliga förutsättningar för de näringsidkare som på sikt förväntas husera i de omkring 2 000 kvm verksamhetsloker som ska byggas i kvarteret, vore ett misstag. Den planerade bebyggelsen ska förläggas i gatunivå vilket skulle möjliggöra för krogverksamhet i bottenvåningarna som kommer att vetta ut mot platsen. Tillhörande och fristående uteserveringar kan rama in platsen för att skapa en mötesplats med torgkänsla. Ett viktigt tillskott för att levandegöra denna sömniga del av Södermalm. Vilket med all säkerhet också skulle innebära väsentligt mycket bättre förutsättningar för näringsidkare i kvarteret att locka kunder och gäster till sina affärsverksamheter.

Enligt genomförandebeslut bedömer exploateringskontoret att projektet i sin nuvarande utformning har en låg ekonomisk risk och lönsamhetskalkylen för projektet redovisar ett positivt nettovärde om 3 miljoner kronor. Centerpartiet anser därför att det heller inte finns några ekonomiska hinder för att anläggningen av en piazza finns med i kalkylen. Stockholm ska vara en levande stad med en stadsbyggnadspolitik som tar tillvara på varje kvarters unika potential. Centerpartiet är därför angelägna om att staden denna gång gör rätt från början.

#### Särskilt uttalande av Dennis Wedin m.fl. (M)

Vi är särskilt glada över framdriften i detta viktiga och goda projekt. Genom den privata aktören Stiftelsen Borgerskapet så tillskapas nu 250 stycken efterfrågade vård- och seniorbostäder på Södermalm. Detta är ett gott exempel på hur staden tillsammans med goda privata aktörer bygger vår stad bättre för alla.

Vi önskar även att man beaktar och tillvaratar potentialen i gatuutrymmet i planområdets östra spets där Heleneborgsgatan och Högalidsgatan möts. Området som idag utgörs av en vändyta för busslinje 66 och planlager för sand, har en stor utvecklingspotential med utsikt över Riddarfjärden och närhet till Skinnarviksbergets grönområde. Vi ser positivt på att det tillskapas levande bottenvåningar i de nya byggnaderna, men vill också fortsatt understryka vikten av en genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska. Detta skulle ha stor potential att skapa en torgkänsla och möjliggöra för en framtida mötesplats för såväl boende i området som passerande flanörer och tillresta stockholmare och turister.

### Särskilt uttalande av André Nilsson (L)

Det är välkomnande att fler vård- och seniorbostäder tillskapas i samarbete med privata aktörer. En större valfrihet för vård för våra äldre än en frihetsfråga för oss Liberaler. Däremot är det bekymmersamt att se att avtalet medför att så stort intäktsbortfall för kommunen när parkeringsplatser försvinner. Vi hade gärna sett en lösning där parkeringsplatserna på Heleneborgsgatan hade kunnat kvarstå, eller ersatts av fler nya parkeringsplatser under mark.