



Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2022/1410)

Detaljplan för fastigheten Yxan 4 (Norra Högalid) i stadsdelen Södermalm (250 bostäder, vårdboende och centrum) Dp 2016-14530

Hemställan från stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplan för fastigheten Yxan 4 (Norra Högalid) i stadsdelen Södermalm Dp 2016-14530, antas.

Föredragande borgarrådet Jan Valeskog

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 250 bostäder i norra Högalid på Södermalm, varav cirka 70 stycken ska utgöras av vårdboende och resterande upplåtas som seniorbostäder. Samtliga bostäder avses upplåtas som hyresrätter. 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. Fastigheten Yxan 4 är i privat regi.

Den nya bebyggelsen förläggs i gatuliv och ersätter vissa delar av kvarterets naturstensmur. Det befintliga Enkehuset behöver rivras för att genomföra delar av planförslaget. Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt från omgivande bebyggelses byggnadstypologi och skala och är därför i huvudsak fem-sju våningar. Den ska också ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor och till kringliggande gators olika nivåer.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är glädjande att vi nu kan utveckla området i norra Högalid på Södermalm med cirka 250 bostäder. Det är extra välkommet att bostäderna kan upplåtas som hyresrätter för att därigenom uppnå ett mer blandat bostadsbestånd i denna del av staden.

Antalet äldre kommer öka i staden de kommande åren, detta gäller inte minst på Södermalm. Därför är det bra att av de planerade bostäderna kommer cirka 180 av dem upplåtas som seniorbostäder och 70 stycken i form av vårbostäder. Detta möjliggör för fler att bo kvar i sitt närområde samtidigt som fler välanpassade bostäder för äldre tillgängliggörs i en attraktiv miljö.

Förslaget är väl utformat och tar god hänsyn till områdets karaktär samtidigt som kulturhistoriskt viktiga uttryck fortsättningsvis blir läsbara i stadsbilden. Detta gäller bland annat naturstenmuren och Gubbruset som kommer att bidra till detta.

Utvecklingen av gaturummet med levande bottenvåningar för handel och service skapar ökad stadsmässighet och bidrar till folkliv och rörelse i området. Högalidsgatan får en bredare gångbana på norra sidan mot de nya husen. Heleneborgsgatan får en helt ny gångbana och nya gatuträd som en del av utvecklingen av platsen. Detta ökar tryggheten samtidigt som attraktiviteten och vistelsevärdena i området ökar.

Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2022/1410-1.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2022/1410-1.3
3. Samrådsredogörelse GDPR, dnr KS 2022/1410-1.4
4. Granskningsutlåtande GDPR, dnr KS 2022/1410-1.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda 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. Levande bottenvåningar i Hus C, genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska kan skapa torgkänsla och möjliggöra 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 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. Levande bottenvåningar i Hus C, genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska kan skapa torgkänsla och möjliggöra en framtida mötesplats för såväl boende i området som passerande flanörer och tillresta stockholmare och turister.

Däremot är det bekymmersamt med det 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 detaljplan för fastigheten Yxan 4 (Norra Högalid) i stadsdelen Södermalm Dp 2016-14530, avslås
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är djupt kritiska till förslaget om att bygga cirka 250 bostäder i Norra Högalid. Förtätningen sker genom att ta grönområden i anspråk samt förstöra den kulturklassade stenvallen. Förtätningen innebär kraftigt negativa konsekvenser för närboende som drabbas av ökad insyn och försämrat ljusinsläpp.

Trots starkt lokalt motstånd väljer Stockholm stad att gå vidare med exploateringsförslaget. Detta är mycket beklagligt.

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 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 Örbrink (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

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 250 bostäder i norra Högalid på Södermalm, varav cirka 70 stycken ska utgöras av vårdboende och resterande upplåtas som seniorbostäder. Samtliga bostäder avses upplåtas som hyresrätter. 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. Fastigheten Yxan 4 är i privat regi.

Den nya bebyggelsen förläggs i gatuliv och ersätter vissa delar av kvarterets naturstensmur. Det befintliga Enkehuset behöver rivras för att genomföra delar av planförslaget. Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt från omgivande bebyggelses byggnadstypologi och skala och är därför i huvudsak fem-sju våningar. Den ska också ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor och till kringliggande gators olika nivåer.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2022 följande.

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Hannäs m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP), se Reservationer m.m.

Särskilt uttalande av Kristina Lutz m.fl. (M), Björn Ljung (L), Erik Sarfors (C) och Mikael Valier (KD), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 11 november 2022 har i huvudsak följande lydelse.

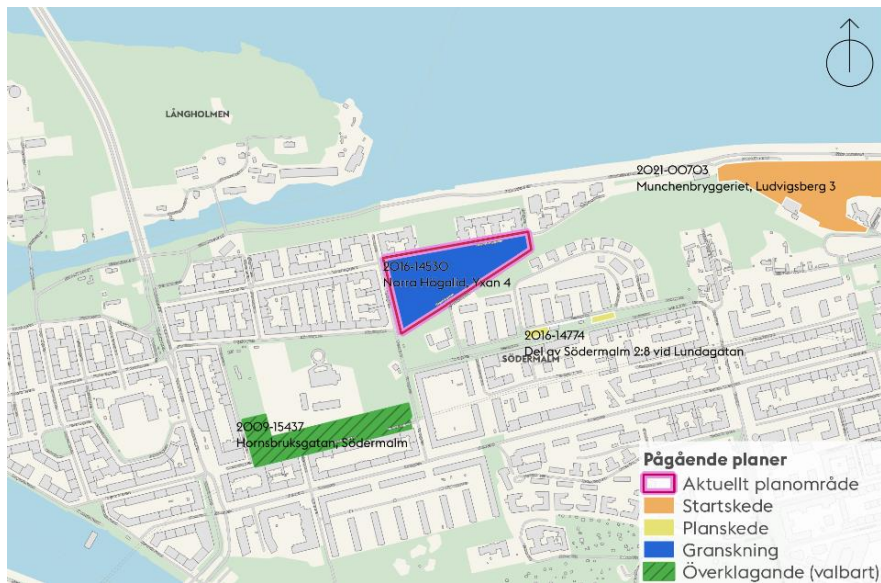
Syfte

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 ska totalt möjliggöra cirka 250 bostäder varav cirka 70 stycken ska utgöras av vårdboende.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 2,4 hektar 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.



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

Pågående detaljplaner i området

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.

Gällande detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan PL 6285, som medger pensionärsbostäder, byggnadskvarter och garage under gårdsplan samt av tilläggsplan till detaljplanen TDp 2003-11110 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.

Markägoförhållanden

Fastigheten Yxan 4 ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården gällande ”Stockholms innerstad med Djurgården” (AB115), men området ingår inte i någon av de utpekade värdekärnorna men är viktigt för ett av uttrycken för riksintresset; stadens anpassning till naturen. Området omfattas även av riksintresse för kommunikation gällande ”hindersfritt område kring flygplatser i Stockholms län” som avser Bromma flygplats.

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*.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen ingår planområdet i stadsbyggnadskaraktären stenstad. I vägledningarna för stenstad anger byggnadsordningen bland annat följande; utforma nya byggnader som läggs till i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar, beakta relationen till omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum, beakta konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparterier samt ta tillvara, utveckla och aktivera stenstadens torg och parker för att möta behovet av rekreation och mötesplatser.

Nuvarande förhållanden

Planområdet karaktäriseras av en hög naturstensmur som omgärdar fastigheten Yxan 4. Höjdskillnaderna i området är stora då bebyggelsen på fastigheten ligger ovanpå muren sett från Heleneborgsgatan. Heleneborgsgatan varierar i höjd mellan cirka +20 möh till +21 möh medan fastigheten varierar mellan cirka +25 möh till +28 möh.

Högalidsgatan präglas av Högalidskyrkan i fonden, de omgärdande naturstensmurarna och grönska. Kvarteret Yxan förstärker gatans slutna intryck med ett gjutjärnsstaket som är placerat på naturstensmuren.



Bilden visar naturstenmurarna längs Högalidsgatan med kvarteret Yxan 4 till vänster.

Möjlighet till utblick över Riddarfjärden finns vid Högalidsgatans möte med Heleneborgsgatan. Omgivande bebyggelse på Högalidsgatan är från 1930-talet

Heleneborgsgatan domineras av kvarteret Yxans naturstensmur och gjutjärnsstaket tillsammans med bergsskärningen upp mot naturminnet Pålsundet. Naturminnet är idag svårtillgängligt från Heleneborgsgatan.



Bilden visar Gubbbuset på naturstensmuren i kvarteret Yxan med naturminnet Pålsundet närmast.

Längs Heleneborgsgatan och naturstensmuren finns ett flertal parkeringsplatser. Gatan är idag cirka 23 meter vilket gör att gatan är bredare än de 18 meter som vanligtvis är innerstadens gatubredd. Gatan saknar idag vistelsevärderna.



Bilden visar Heleneborgsgatan med dess naturstensmur och kvarteret Yxan.

Huvudbyggnaden inom planområdet, Borgarhemmets Gubbbus från början av 1900-talet, är klassificerad som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grönklassad) av Stadsmuseet. Enkehuset från 1960-talet och de senare tillbyggda delarna är inte inventerade och klassificerade.

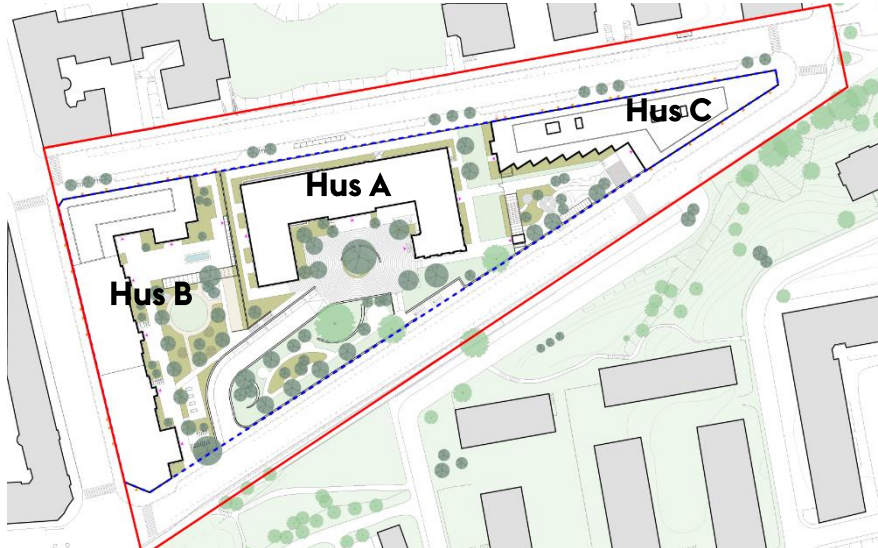
I närområdet ligger Högalidskyrkan, Grindvaksstugan, Kristinehovs malmgård och kvarteret Marmorn som alla bedöms ha synnerligen stora kulturhistoriska värden (blåklassade). Övrig bebyggelse i närområdet är grön- eller gulklassad.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör cirka 250 stycken bostäder varav cirka 70 stycken avses utgöra vårdboende och resterande uppföras som seniorbostäder. I de nya byggnaderna ska centrumverksamhet finnas i bottenvåningarna. För att kunna bygga hus B (se illustration nedan) kommer det befintliga Enkehuset att behöva rivas, vilket kommer att ske efter det att hus C har byggts. Heleneborgsgatan byggs om för att vara mer

stadsgata vilket bland annat innebär att den tvärställda parkeringen byts ut mot kantstensparkering samt att det planteras träd längs med gatan.



Situationsplan över planområdet. Röd linje utgör plangränsen och den blå linjen visar fastigheten Yxan 4. Källa: Konzept TM

Arkitektonisk idé

De nya byggnaderna inom Yxan 4 (hus B och C på ovan illustration) förläggs i gatuliv och ersätter vissa delar av kvarterets naturstensmur. De bevarade delarna av muren norr och söder om Gubbhuset ska renoveras varsamt. Byggnaderna ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande stenstadskvarter sett till höjd, indelning, material och kulörer.

För Hus B har byggnadsvolymen brutits upp i tre delar mot Varvsgatan för att relatera till bebyggelsen på motstående

gatusida. Terrassering av byggnadsvolymen mot gården ska möta gårdsrummets skala. Balkonger förläggs både mot gård och gata. Mot Heleneborgsgatan dras balkongerna in i fasaderna alternativt utförs lätt utkragande. Mot gården och i det avskurna gavelhörnet i sydväst är balkonger utkragande.



Illustrationen visar fasadelevationen för hus B mot Varvsgatan mellan Högalidsgatan i söder (till höger i bild) och Heleneborgsgatan i norr (till vänster i bild). Källa: Konzept TM



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



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

Hus C delas gestaltningsmässigt upp i tre delar mot 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 för att skapa ett mjukare möte med gården.



Illustrationen visar fasadelevationen för hus C mot Heleneborgsgatan. Källa:



Illustrationen visar fasadelevationen för hus C mot Högalidsgatan.



Vy 3; bilden visar föreslaget hus C vid korsning Högalidsgatan-Heleneborgsgatan. Högalidskyrkan syns i fonden till vänster av

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.

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.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Planen bidrar med cirka 250 bostäder, varav cirka 70 ska utgöras av vårdboenden. Bostäderna är en viktig del i att tillgodose ett ökat behov av vårdboenden och seniorbostäder på Södermalm.

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör för olika typer av boendeformer, som vårdboenden och seniorbostäder, vilket är positivt och bidrar till en blandad och växande stad. Ny bebyggelse med lokaler mot gatan bidrar till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö och fler stads kvaliteter.

Trygghet

Genom att fler människor kan vistas i området olika tider på dygnet kan förslaget leda till en ökad upplevd trygghet. Då delar av muren rivs ges en möjlighet till att anlägga entréer i gatunivå, vilket kan bidra till en mer trygg och levande stadsmiljö då det ger fler ögon på gatan.

Jämställdhet

Planförslaget bidrar till att fler personer vistas i området olika tider på dygnet. Detta bedöms som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör lokaler med entréer mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvgatan.

Kulturmiljö i en växande stad

Planområdet ligger i ett område med höga kulturhistoriska värden. Rivning av delar av naturstensmuren inom kvarteret Yxan 4 bedöms medföra måttliga till stora negativa konsekvenser för kulturvärden inom fastigheten. Cirka 90 meter mur sparas längs Heleneborgsgatan och cirka 150 meter sparas längs Högalidsgatan, vilket medför att de kulturhistoriska värdena är fortsatt läsbara.

Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen anpassar sig till intilliggande bebyggelse placeras i gatunivå för att möta gatan med entréer och lokaler. På så vis kommer området upplevas som en mer naturlig del i stenstaden och ses som en förlängning av denna. Bebyggelsens skala och arkitektur kommer att samspela med omgivande bebyggelse och naturstensmurar inom området. Fasadmaterial kommer att variera mellan tegel och puts och nyanserna kommer att återspegla intilliggande område. Sockelvåningar kommer att utformas med natursten och blir på så vis en anspelning på tidigare mur. Takfötter anpassas för att möta höjder på omkringliggande hus.

Trafik och mobilitet

Vid ett genomförande av planförslaget justeras vägens bredd i korsningen mellan Högalidsgatan och Heleneborgsgatan och öppnas även upp för allmän trafik då korsningen idag enbart får trafikeras av kollektivtrafik.

Ombyggnaden av gatorna i planområdet kommer leda till minskning av gatuparkering med cirka 100 platser. Över tid bedöms bilnehavet i innerstaden minska, vilket gör att förslaget ligger i linje med en god framtida markanvändning.

Grön och vattennära stad

Inom fastigheten Yxan 4 finns tre skyddsvärda träd varav två av dessa behöver avverkas för att genomföra projektet.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Bullerutredningar visar att samtliga bostäder förutom en i kvarter Yxan 4 får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA. Den bostaden ska utformas genomgående så att hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida.

Enligt den miljötekniska markundersökningen för fastigheten Yxan 4 förekommer halter av bland annat bly och zink över nivå för mindre känslig markanvändning (MKM). Båda recipienterna för planområdet har problem med föroreningar i olika grad. Detta ska åtgärdas i enlighet med plankartan som säger att föroreningar ska vara avhjälpta eller att skyddsåtgärder ska ha vidtagits innan startbesked kan ges.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät, VA-system och fjärrvärmenät. Plats för ny transformatorstation möjliggörs inom planområdet. Befintlig inhyst station vid hörnet av Heleneborgsgatan och Varvsgatan omplaceras längre österut på Heleneborgsgatan.

Befintlig återvinningsstation vid Heleneborgsgatan anpassas på befintlig plats för att vara mer inordnad med gatans nya karaktär. Detta innebär i stort att återvinningskärlen ställs upp på rad mot gatan för att ta mindre plats på gångbanan.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Samråd för detaljplanen hölls under perioden 12 oktober till 23 november 2021. Handlingarna var utställda i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 och i Hornstulls bibliotek, Hornsbruksgatan 25. Inget fysiskt samrådsmöte hölls på grund av pandemin. Under samrådet inkom cirka 250 yttranden samt tre namnlistor med totalt 449 underskrifter. Flertalet remissinstanser, sakägare och boende var negativa till planförslaget och framförde synpunkter i sak framförallt vad gäller kulturvärden, anspråkstagande av naturstensmur och parkyta, miljö och hälsa, framkomlighet för gående och cyklister, försämrad utsikt, förlust av parkeringsplatser samt en del

tekniska frågor. Som en del av de åtgärder som vidtogs efter att detaljplanen varit på samråd så beslutades det att dela planområdet i två delar.

Granskning för aktuell detaljplan pågick under perioden 21 september till 18 oktober 2022. Handlingarna var utställda i Fyrkanten i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Cirka 150 yttranden inkom. Flertalet remissinstanser, sakägare och boende är negativa till planförslaget och framför synpunkter i sak framförallt vad gäller kulturvärden, ianspråktagande av naturstensmur och parkyta, miljö och hälsa, byggnadshöjd, försämrad utsikt, förlust av parkeringsplatser samt tekniska frågor.

Utifrån inkomna granskningssynpunkter har det bedömts att endast mindre revideringar av planförslaget och redaktionella ändringar har behövts göras inför godkännandet. Revideringarna har främst handlat om:

- Utformningsbestämmelser har preciserats för att bättre återge vad som planen syftar att åstadkomma gällande fasadutformning och sockelväning och dess utbredning. Dessa bestämmelser reglerade tidigare mot allmän plats och kvartersmark på innergården men syftar nu mot att enbart regleras mot allmän plats.
- Bestämmelse om TR2-trapphus har strukits och istället har det statuerats att det ska vara körbara bjälklag på plus-marken.
- Höjden och utbredningen på växthusen ovanpå hus C har getts en marginell ändring i höjd (+ 0,1 m) och utbredning (+ 0,4 m)
- I det nordvästra hörnet på hus B så har en yta á cirka 2 kvadratmeter bytt användning från kvartersmark till allmän plats

Planförslaget bedöms därmed inte behöva granskas på nytt.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 22 mars 2018 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 28 april 2022 vid redovisning av plansamråd. Stadsbyggnadskontoret föreslog då att detaljplanen skulle delas då de två delområdena hade olika förutsättningar och tidshorisont för genomförande av planförslaget. Nämnden godkände redovisning av samråd och beslutade om revidering av planförslaget och att det skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Samlade synpunkter

Bland de inkomna synpunkterna under samråd och granskning påtalade många remissinstanser och sakägare att naturstensmuren borde bevaras i större utsträckning.

Flertalet sakägare ville att hela muren skulle omfattas av skydd sett till dess kulturhistoriska värde. Från vissa remissinstanser och flertalet sakägare så uttrycktes, under både samråd och granskning, även en stark vilja om att behålla mer grönyta i ett stadsnära läge. En del ansåg att ny bebyggelse antingen kan prövas ovanpå befintligt Enkehus, indraget från muren så att den inte skulle behöva rivas, alternativt att enbart en av de två tillkommande byggnaderna prövas.

Gällande den nya bebyggelsen framkom under samrådet och granskningen att flera sakägare ansåg att den tillkommande bebyggelsen var för hög. Synpunkterna gäller bland annat påverkan på dagsljusfaktorer för befintliga byggnader samt hur skuggningen kommer att bli på innergårdar.

Flera sakägare ansåg att det försvinner för många parkeringsplatser i och med att genomförande av förslaget. De problematiserar även den framtida trafiksituationen och menar att den inte bara kommer att försvåra parkeringssituationen utan även ge upphov till en ökad bullersituation samt försämra luftkvaliteten i området.

Flera sakägare anser att detta sammantaget kommer att innebära en betydande olägenhet för dem. Denna synpunkt inkom under samrådet och bestod till granskningen. Vidare pekar flera sakägare på frånvaron av fysiskt samrådsmöte under pandemin.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar med nya bostäder, vårdboenden och lokaler i ett centralt och kollektivtrafikhögt läge på Södermalm. Den föreslagna bebyggelsens placering i gatunivå bidrar med ökade stadskvaliteter.

Enligt stadens Äldreboendeplan finns det ett ökat behov av bland annat vårdboenden och seniorbostäder under de kommande åren på Södermalm. Planförslaget inom kvarter Yxan 4 är ett viktigt bidrag till att tillgodose det behovet.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats framförallt vad gäller negativ påverkan på kulturmiljö, för höga byggnader, ianspråktagande av naturstensmurar och grönyta samt ökad förtätning på Södermalm.

Kontoret är medvetet om att kulturhistoriskt värdefull naturstensmur behöver tas bort inom kvarteret Yxan 4 för att möjliggöra ny bebyggelse. Med planförslaget sparas cirka 90 meter naturstensmur längs Heleneborgsgatan och cirka 150 meter längs Högalidsgatan, 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.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Särskilt uttalande av Jan Valeskog m.fl. (S), Maria Hannäs m.fl. (V) och Cecilia Obermüller (MP)

Förslaget är väl utformat och tar god hänsyn till möjlighet av utveckling samtidigt som kulturhistoriskt viktiga uttryck fortsättningsvis blir läsbara i stadsbilden. Södermalm är i stort behov av vård- och seniorboenden och utvecklingen av området tillåter ett stort tillskott av denna typ av boenden i en attraktiv och tillgänglig miljö samtidigt som stadsmässigheten i området ökar.

Särskilt uttalande av Kristina Lutz m.fl. (M), Björn Ljung (L), Erik Sarfors (C) och Mikael Valier (KD)

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. Levande bottenvåningar i Hus C, genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska kan skapa torgkänsla och möjliggöra en framtida mötesplats för såväl boende i området som passerande flanörer och tillresta stockholmare och turister.