Stockholms stad

Utlåtande Rotel II (Dnr KS 2026/1106)

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

Föredragande borgarrådet Maria-Elsa Salvo Persson

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen för fastigheten Yxan 4 i stadsdelen Södermalm, Dp 2016-14530, möjliggör för bostäder, vårdboende och centrumverksamheter. Detaljplanen bekräftar den befintliga besöks- och kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt skyddar kulturmiljön för huset och delar av naturstensmurarna inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken planeras vara vårdboenden.

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

Planförslaget har tidigare antagits av kommunfullmäktige den 11 december 2023 (KS 2022/1410). Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som upphävde beslutet i september 2024 på grund av brister i redovisningen av undersökningen av betydande miljöpåverkan.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Det är glädjande att vi nu kan möjliggöra cirka 250 nya bostäder i norra Högalid på Södermalm. Bostäderna planeras i form av 180 seniorbostäder och 70 vårdboenden, vilket är ett viktigt tillskott för att möta det kraftigt växande behovet av bostäder för äldre. Fler ska kunna bo kvar i sitt närområde genom livets olika skeden. Att bostäderna kan upplåtas med hyresrätt bidrar dessutom till ett mer blandat bostadsbestånd.

Platsen har höga kulturhistoriska värden vilket planarbetet haft en tydlig utgångspunkt i att beakta. Förslaget är en god balans mellan att visa på platsens historia samtidigt som nya kvaliteter kan skapas och dagens behov kan omhändertas. Som en del av att bevara de kulturhistoriska värdena är det positivt att Gubbhuset bevaras och att delar av de befintliga naturstensmurarna skyddas och rustas upp.

Gestaltningen tar avstamp i stenstadens formspråk, med varierade fasader, omsorgsfull materialhantering och byggnadsvolymer som anpassas till omgivningens skala och terräng. Ambitionen är att förena samtida arkitektur med respekt för Högalids kulturmiljö och skapa en naturlig övergång mellan befintlig och ny bebyggelse.

Nya lokaler för handel och service i bottenvåningarna samt träd och förbättrade gångbanor längs gatorna bidrar till en mer levande, trygg och attraktiv stadsmiljö. Sammantaget är detta ett viktigt steg mot ett Södermalm med fler bostäder för äldre, ett rikare stadsliv och en stadsmiljö som tar vara på platsens historiska kvaliteter.

Bilagor

1. Plankarta, dnr KS 2026/1106-1.2
2. Planbeskrivning, dnr KS 2026/1106-1.3
3. Samrådsredogörelse, dnr KS 2026/1106-1.4
4. Granskningsutlåtande 2 2026-10-01, dnr KS 2026/1106-1.5
5. Granskningsutlåtande 1 GDPR (2022-11-09), dnr KS 2026/1106-1.6

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation av borgarråden Christofer Fjellner och Andréa Hedin (båda M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att godkänna förslaget till beslut.
2. Att projektet ska genomföras i en stil som passar in med den äldre byggnationen i området.
3. Att därutöver anföra

Vi ser positivt på framdriften i detta viktiga projekt och har ställt oss bakom det i såväl stadsbyggnadsnämnden som i kommunfullmäktige. Enligt stadens äldreboendeplan finns ett ökat behov av vårdboenden och seniorbostäder på Södermalm under de kommande åren, och planförslaget är ett viktigt bidrag till att tillgodose det behovet. Genom den privata aktören Stiftelsen Borgerskapet så tillskapas 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.

Vår bedömning är att projektet förhåller sig varsamt till området och anpassar sig efter topografin samtidigt som nya kvaliteter tillförs. I gestaltning, hänsyn till omgivning och balansgång mellan bevarande och nyskapande representerar det här förslaget ett gott exempel på hur vi vill att staden ska fortsätta växa.

Precis som vi tidigare uttryckt så önskar vi 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 som har en stor utvecklingspotential med utsikt över Riddarfjärden och närhet till Skinnarviksbergets grönområde. En genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska skulle därtill kunna skapa en trevlig torgkänsla och möjliggöra en framtida mötesplats för såväl boende i området som passerande flanörer och tillresta stockholmare och turister.

Avslutningsvis är det viktigt att den kommande byggnationen, i sitt gestaltningsmässiga uttryck, även passar in i miljön med byggnader från de tidiga åren av förra sekelskiftet och några år in på 1920 - talet (Heleneborgsgatan och delar av Varvsgatan).

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

Stockholm den 11 november 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Christofer Fjellner, Johan Paccamonti och Therese Lindström (alla M) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna motsätter sig den omfattande exploateringen av fastigheten Yxan 4 på Södermalm. Planförslaget innebär att cirka 100 parkeringsplatser försvinner samtidigt som kulturhistoriskt värdefulla miljöer påverkas negativt, bland annat genom rivning av delar av de befintliga naturstensmurarna. Vi anser även att de omfattande synpunkter som framförts av boende i området inte har beaktats i tillräcklig utsträckning.

Sverigedemokraterna ser positivt på att fler seniorbostäder och vårdboenden tillkommer i Stockholm. Detta motiverar dock inte en så omfattande exploatering på bekostnad av kulturhistoriska värden och de boendes intressen. Vi anser därför att detaljplanen bör avslås.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Detaljplanen för fastigheten Yxan 4 i stadsdelen Södermalm, Dp 2016-14530, möjliggör för bostäder, vårdboende och centrumverksamheter. Detaljplanen bekräftar den befintliga besöks- och kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt skyddar kulturmiljön för huset och delar av naturstensmurarna inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken planeras vara vårdboenden.

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

Planförslaget har tidigare antagits av kommunfullmäktige den 11 december 2023 (KS 2022/1410). Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som upphävde beslutet i september 2024 på grund av brister i redovisningen av undersökningen av betydande miljöpåverkan.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 22 oktober 2026 följande.

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

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M) och Mikael Valier Furtenbach (KD), se Reservationer m.m.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Syfte

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

Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 250 bostäder, varav cirka 70 stycken planeras vara vårdboenden.

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

Bakgrund

Plandata

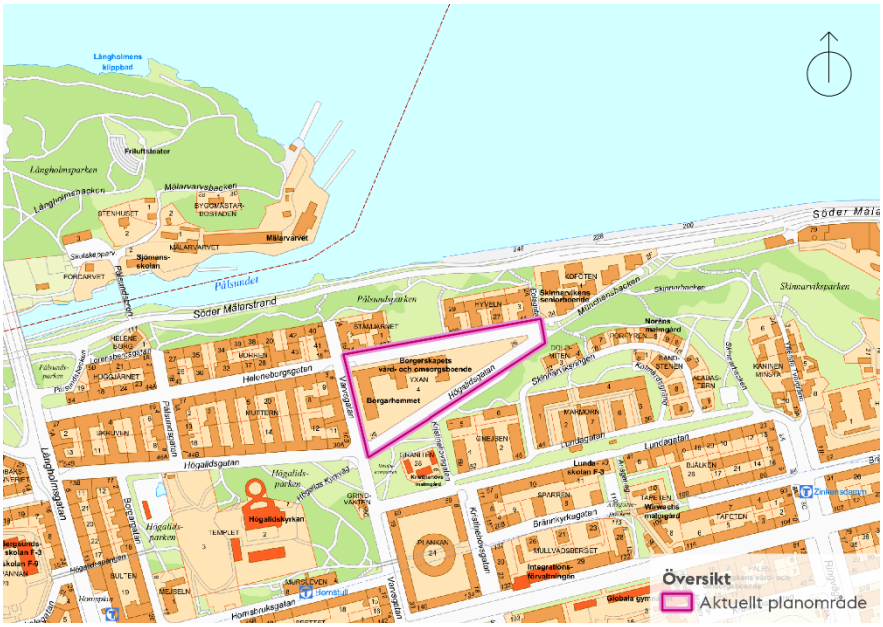
Planområdet omfattar cirka 2,4 hektar och är beläget på nordvästra

Södermalm och avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i

väster och Högalidsgatan i söder. Sydväst om planområdet ligger

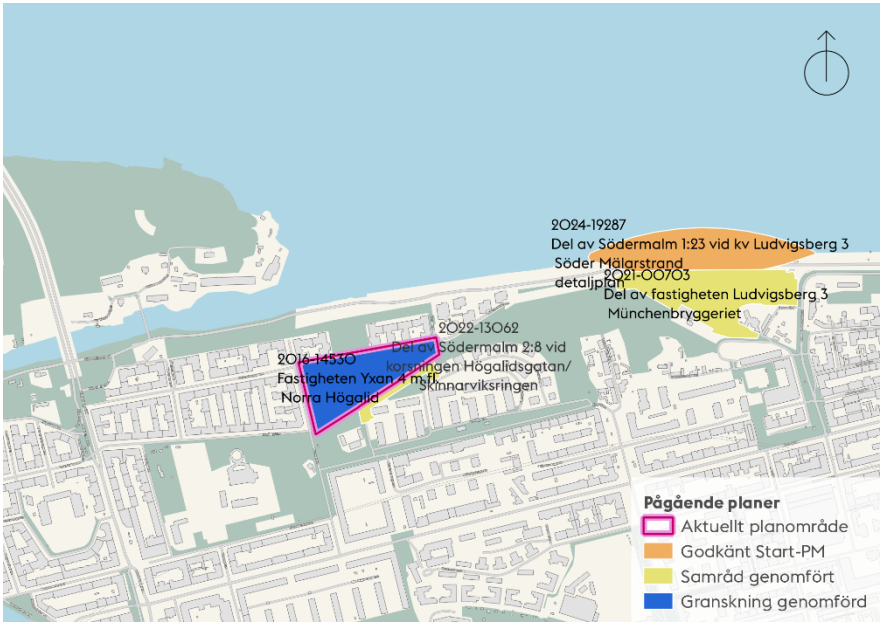
Högalidsparken med Högalidskyrkan och i öster ansluter

Skinnarviksbergets grönområde.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Pågående detaljplaner i närheten är:

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

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 målet En växande stad, ska en hög takt i stadsbyggandet säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla samt erbjuda olika prisklasser och upplåtelseformer. I målet 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 målet en God offentlig miljö.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen ingår planområdet i stadsbyggnadskaraktären stenstad. I vägledningar 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 höjdpartier 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 till +21 meter över havet medan fastigheten varierar mellan cirka +25 till +28 meter över havet.

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. Foto: SBK

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 Gubbhuset på naturstensmuren i kvarteret Yxan med naturminnet Pålsundet närmast. Foto: SBK

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 vistelsevärden.



Bilden visar Heleneborgsgatan med dess naturstensmur och kvarteret Yxan. Foto: SBK

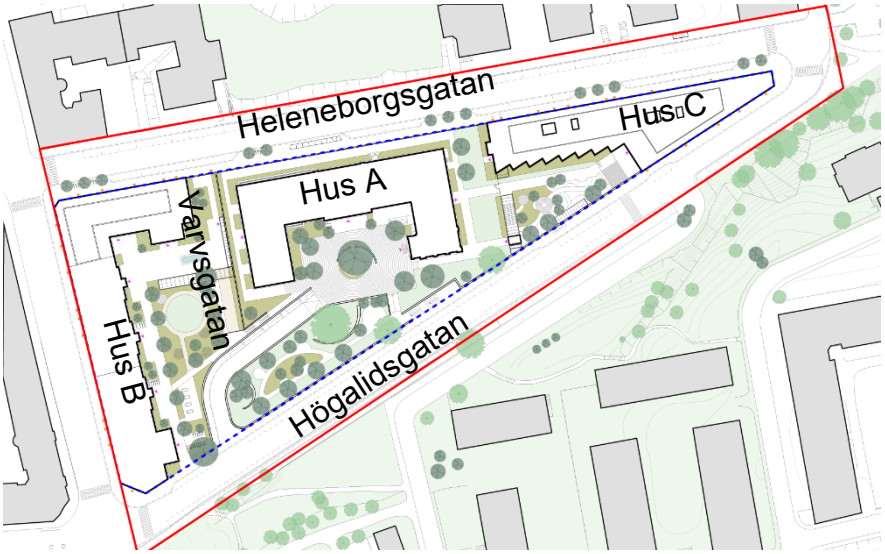
Huvudbyggnaden inom planområdet, Borgarhemmets Gubbhus från början av 1900-talet, är klassificerad som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grönklassad) av Stadsmuseet. Enkehuset från 1960-talet och de senare tillbyggda delarna är inte inventerade och klassificerade.

I närområdet ligger Högalidskyrkan, Grindvaktsstugan, 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. Gubbhuset (hus A) byggs om till seniorboende med bevarad kyrkoverksamhet. Två nya bostadshus (hus B och C) med centrumverksamhet i bottenvåningarna tillkommer längs gatorna. 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 bli en stadsgata vilket bland annat innebär att den tvärställda parkeringen ersätts av kantstensparkering samt att det planteras träd längs med gatan.



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

Arkitektonisk idé

De nya byggnaderna inom fastigheten (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 och utformas med utgångspunkt från omgivande kvarter. Balkonger finns i området men i begränsad omfattning och är generellt grunda.



Fasadelevationen för hus B mot Varvsgatan. Källa: Koncept TM



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



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

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.



Fasadelevationen för hus C mot Heleneborgsgatan. Källa: Koncept TM



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

Sockelvåningarna i gatuliv är tydlig 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

Planförslaget 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 bidrar till en mer attraktiv och trygg stadsmiljö och fler stadskvaliteter. 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. 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 Varvsgatan.

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. Entréer och lokaler placeras i nivå med gatan, och 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 bilinnehavet 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 planförslaget.

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. För att skydda dessa recipienter mot ytterligare föroreningar ska detaljplanen säkerställa att åtgärder vidtas och att dessa föroreningar avhjälps innan platsen exploateras.

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 hölls under perioden 12 oktober till 23 november 2021. Inget fysiskt samrådsmöte hölls på grund av pandemin. Under samrådet inkom cirka 250 yttranden samt tre namnlistor med totalt 449 underskrifter. Som en del av de åtgärder som vidtogs efter samrådet beslutades att dela planområdet i två delar.

Granskning pågick under perioden 21 september till 18 oktober 2022 och resulterade i cirka 150 yttranden. Förslaget godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 15

december 2022 och kommunfullmäktige antog detaljplanen den 11 december 2023. Antagandebeslutet överklagades till mark- och miljödomstolen, som den 17 september 2024 upphävde beslutet. Domskälen var att planhandlingarna saknade redovisning av skälen för bedömningen av betydande miljöpåverkan och att fler kriterier borde ha beaktats. Domstolen ansåg också att det saknades ett tydligt beslut om detaljplanen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan.

En andra granskning pågick under perioden 21 maj till 17 juni 2025 och resulterade i cirka 100 yttranden. Revideringarna inför godkännandet avser förtydliganden i planbeskrivningen avseende undersökningen av betydande miljöpåverkan samt uppdaterade skisser av allmän plats utifrån exploateringskontorets senaste förslag. Ändringarna i planhandlingarna är av mindre karaktär så en ny granskning anses inte behövas.

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. Detaljplanen omfattade då även byggnation längs med Skinnarviksringen och ovan Kristinehovsgatan.

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.

Förslag till detaljplan godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2022. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 11 december 2023. Efter att mark- och miljödomstolen upphävde beslutet att anta detaljplanen så fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att ett reviderat planförslag skulle upprättas. Detaljplanen ställdes ut för ny granskning den 27 mars 2025.

Samlade synpunkter

Under samråd och de två granskningarna var en majoritet av remissinstanser och sakägare negativa till planförslaget. De viktigaste synpunkterna rörde bevarandet av naturstensmurarna och Enkehuset, byggnadshöjder och exploateringsgrad, grönyta, förlust av parkeringsplatser samt trafikmiljö och ljusförhållanden. Flera sakägare ansåg att ny bebyggelse borde prövas ovanpå befintligt Enkehus, indragen från muren, eller att enbart en av de två tillkommande byggnaderna borde uppföras.

I samband med samrådet gavs ett medskick om att fladdermöss behövde utredas, vilket resulterade i en utredning som visade att genomförandet inte har någon påverkan på fladdermöss. Länsstyrelsen hade inget att erinra vid den andra granskningen.

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit och inte tillgodosetts är krav på att bevara Enkehuset och hela naturstensmuren i sin helhet, krav på bevarade träd och grönområden, krav på bibehållet antal parkeringsplatser, krav på att inte öppna korsningen Heleneborgsgatan/Högalidsgatan för allmän trafik samt krav på sänkta byggnadshöjder och minskad exploateringsgrad.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Bedömningen baseras på kriterier i miljöbedömningsförordningen 5 § och 10–13 §§. Underlag till undersökningen har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvar. Dessa tillsammans med de utredningar som tagits fram och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

Planområdet har låga naturvärden. De träd som behöver avverkas har hanterats i samråd med länsstyrelsen. Dagvattenutredningar visar att föroreningshalter minskar och att vattenkvalitetsnormerna inte påverkas negativt. Den nya bebyggelsen förändrar områdets karaktär men anpassas till omgivningen, delar av naturstensmuren bevaras och stadens siluett påverkas inte negativt. Kulturmiljön skyddas genom bestämmelser för Gubbhuset och delar av de historiska murarna. Andra delar av muren rivs vilket medför negativ påverkan på kulturmiljön. Markföroreningar ska vara avhjälpta innan startbesked kan ges och bullerutredningen visar att ljudnivåerna i stort uppfyller riktvärden. Översvämningsrisken bedöms vara låg. Skuggningseffekterna av den nya bebyggelsen är begränsade.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. I avvägningen bedömer kontoret att de nya bostäderna och de stadskvaliteter som tillskapas sammantaget överväger de delar av muren som behöver tas bort.

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 250 nya bostäder, vårdboenden och centrumverksamheter i ett centralt och kollektivtrafiknära läge på Södermalm. Den föreslagna bebyggelsens placering i gatuliv tillför ökade stadskvaliteter, aktiverar gaturummet och skapar en mer levande stadsmiljö längs Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Ombyggnaden av Heleneborgsgatan från en parkeringsdominerad återvändsgata till en mer stadsmässig gata med kantstensparkering och trädalléer stärker ytterligare platsens kvalitet. Enligt stadens

äldreboendeplan finns ett ökat behov av vårdboenden och seniorbostäder på Södermalm under de kommande åren, och planförslaget är ett viktigt bidrag till att tillgodose det behovet.

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter identifierats framförallt vad gäller bevarandet av kulturmiljövärden, ianspråktagande av naturstensmur och grönyta, byggnadshöjder och exploateringsgrad samt hänsyn till befintliga boendes ljusförhållanden och trafikmiljö. Kontoret är medvetet om att kulturhistoriskt värdefull naturstensmur behöver tas bort 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 avvägningen bedömer kontoret att de nya bostäderna och de stadskvaliteter som tillskapas sammantaget överväger de delar av muren som behöver tas bort. Påverkan på kulturmiljön, naturvärdena och omgivningen bedöms som acceptabel med hänsyn till platsens förutsättningar, de kvaliteter som tillförs och de anpassningar som gjorts under planprocessen.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Reservationer m.m.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation av Johan Nilsson m.fl. (M) och Mikael Valier Furtenbach (KD)

Johan Nilsson m.fl. (M) och Mikael Valier Furtenbach (KD) föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt följande:

1. Att godkänna kontorets förslag till beslut.
2. Att bygglov inte får fattas på delegation utan ska beslutas av nämnden.
3. Att projektet genomförs i en stil som passar in med den äldre byggnationen i området.
4. Att därutöver anföra följande:

Vi är särskilt glada över framdriften i detta viktiga projekt och har ställt oss bakom det i såväl stadsbyggnadsnämnden som i kommunfullmäktige. Enligt stadens äldreboendeplan finns ett ökat behov av vårdboenden och seniorbostäder på Södermalm under de kommande åren, och planförslaget är ett viktigt bidrag till att tillgodose det behovet. Genom den privata aktören Stiftelsen Borgerskapet så tillskapas 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.

Vår bedömning är att projektet förhåller sig varsamt till området och anpassar sig efter topografin samtidigt som nya kvaliteter tillförs. I gestaltning, hänsyn till omgivning och balansgång mellan bevarande och nyskapande representerar det här förslaget ett gott exempel på hur vi vill att staden ska fortsätta växa.

Precis som vi tidigare uttryckt så önskar vi 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 som har en stor utvecklingspotential med utsikt över Riddarfjärden och närhet till Skinnarviksbergets grönområde. En genomgående gångbana till Münchensbacken med plats för uteserveringar och inramande grönska skulle därtill kunna skapa en trevlig torgkänsla och möjliggöra en framtida mötesplats för såväl boende i området som passerande flanörer och tillresta stockholmare och turister.

Avslutningsvis är det viktigt att den kommande byggnationen, i sitt gestaltningsmässiga uttryck, även passar in i miljön med byggnader från de tidiga åren av förra sekelskiftet och några år in på 1920 - talet (Heleneborgsgatan och delar av Varvsgatan). Därför anser vi att ett kommande bygglov ska beslutas av nämnden och inte på delegation av kontoret.