

## Planbeskrivning

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

Planområdet ungefärligt markerat med röd linje.



#### Stadsbyggnadskontoret

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

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planera för bostäder, vårdboende och verksamheter. Planens syfte är också att bekräfta befintlig kyrkoverksamhet i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att skydda kulturmiljön för huset och delar av naturstenmurarna inom planområdet där de är som mest karaktärsfulla.

Planen omfattar sammanlagt cirka 274 bostäder, varav 70 ska utgöras av vårdboende. Av bostäderna avses cirka 251 (inklusive vårdbostäderna) utgöra hyresrätter och 23 bostadsrätter.

Planområdet är lokaliserat i Norra Högalid på Södermalm och har potential att aktivera offentliga stråk och på ett tydligt sätt binda samman området med Söder Mälarstrand. Detta görs bland annat genom att tillföra bostäder och lokaler för verksamheter i området med entréer mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Detaljplanen förutsätter rivning av Enkehuset och länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4.

Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande bebyggelse samt ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor, slänter och till kringliggande gators olika nivåer. Bebyggelsens skala är måttlig med i huvudsak 5-7 våningar. Ambitionen är att åstadkomma en mjuk övergång mellan befintlig och ny bebyggelse både när det gäller byggnadstyp och skala. Planområdets karaktär kännetecknas av grönska, naturstenmurar, bergsskärningar och unika utblickar.

## Miljöbedömning

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

## Tidplan

Plansamråd	12 oktober – 23 november
Granskning	Kv. 3 2022
Beslut om antagande	Kv. 1 2023

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	5
Plandata .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>8</b>
Natur .....	8
Geotekniska förhållanden .....	11
Hydrologiska förhållanden .....	12
Markavvattning .....	13
Befintlig bebyggelse .....	13
Landskap- och stadsbild .....	14
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	15
Offentlig service .....	17
Kommersiell service .....	17
Gator och trafik .....	17
Störningar och risker .....	18
<b>Planförslag</b> .....	<b>19</b>
Ny bebyggelse .....	20
Park och vattenområden .....	31
Gator och trafik .....	32
Teknisk försörjning .....	36
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>38</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	38
Naturmiljö .....	38
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	40
Landskaps- och stadsbild .....	40
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	41
Störningar och risker .....	42
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	44
Barnkonsekvenser .....	45
<b>Tidplan</b> .....	<b>45</b>
<b>Genomförande</b> .....	<b>45</b>
Organisatoriska frågor .....	45
Verkan på befintliga detaljplaner .....	47
Fastighetsrättsliga frågor .....	48
Ekonomiska frågor .....	48
Tekniska frågor .....	50
Genomförandetid .....	51

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

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

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöutredning* (Tyréns, 2018)
- *Konsekvensanalys kulturmiljö* (Tyréns, 2021)
- *Mur utredning* (Tyréns, 2019)
- *PM Mur utredning* (Tyréns, 2021)
- *Naturvärdesinventering* (WSP, 2021)
- *PM Trafik* (CIVIT, 2021)
- *Trafikutredning Norra Högalid* (SWECO, 2021)
- *Körspår parkering* (CIVIT, 2021)
- *PM Dagvattenutredning* (ÅF Infrastructure, 2021)
- *Dagvattenutredning* (RAMBOLL, 2021)
- *Dagvattenutredning Norra Högalid* (Norconsult, 2021)
- *PM Buller* (efterklang, 2021)
- *Trafikbullerutredning* (Realistic Form Noise, 2021)
- *PM Brandtekniskt* (PE Teknik & Arkitektur, 2021)
- *Markteknisk undersökning* (ÅF Infrastructure, 2019)
- *Miljöteknisk markundersökning* (ÅF Infrastructure, 2019)
- *PM Inhyst nätstation* (SVEFA, 2019)
- *PM Bergteknik* (Geosigma, 2021)
- *PM Produktion* (Primula, 2021)

#### Övrigt underlag

- *Solstudier* (Koncept TM, 2021)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Amr Balah och Oscar Jarheim på stadsbyggnadskontoret. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, trafikkontoret, Primula Byggnads AB och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att planera för bostäder, vårdboende och verksamheter. Planens syfte är också att bekräfta befintlig kyrkoverksamhet i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att skydda kulturmiljön för huset och delar av naturstenmurarna inom planområdet där de är som mest karaktärsfulla.

Planen omfattar sammanlagt cirka 274 bostäder, varav 70 ska utgöras av vårdboende. Av bostäderna avses cirka 251 (inklusive vårdbostäderna) utgöra hyresrätter och 23 bostadsrätter.

Planområdet är lokaliserat i Norra Högalid på Södermalm och har potential att aktivera offentliga stråk och på ett tydligt sätt binda samman området med Söder Mälarstrand. Detta görs bland annat genom att tillföra bostäder och lokaler för verksamheter i området med entréer mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan. Detaljplanen förutsätter rivning av Enkehuset och länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4.

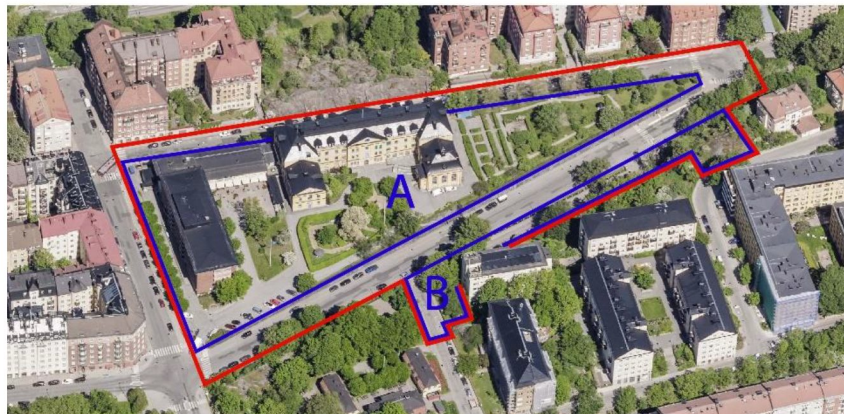
Bebyggelsen ska gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande bebyggelse samt ta god hänsyn till terrängen genom att ansluta väl till murar, trappor, slänter och till kringliggande gators olika nivåer. Bebyggelsens skala är måttlig med i huvudsak 5-7 våningar. Ambitionen är att åstadkomma en mjuk övergång mellan befintlig och ny bebyggelse både när det gäller byggnadstyp och skala. Planområdets karaktär kännetecknas av grönska, naturstenmurar, bergsskärningar och unika utblickar.

### **Plandata**

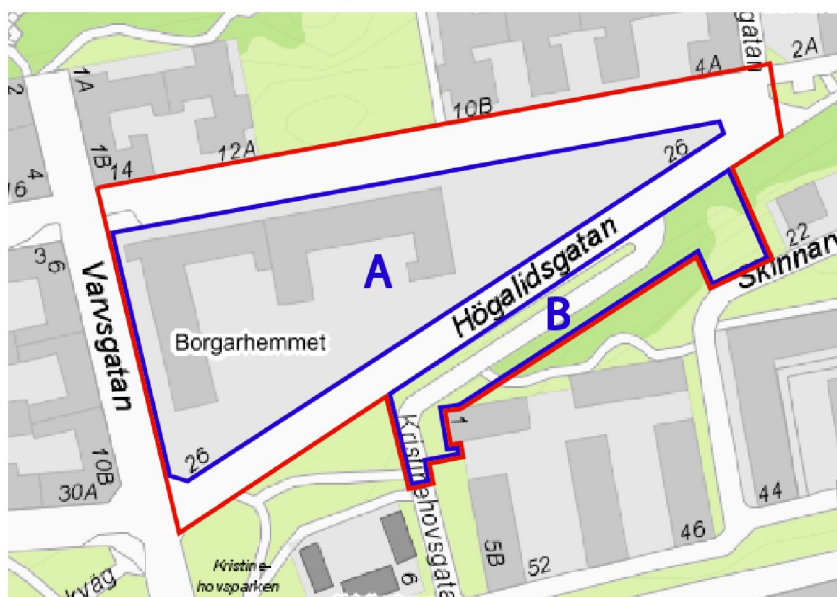
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 3 ha och är beläget på nordvästra Södermalm och avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i väster och Högalidsgatan/Skinnarviksringen i söder. Planområdet är uppdelat i huvudsak i två delar; delområde A norr om Högalidsgatan (Kvarter 1) fastigheten Yxan 4 och delområde B söder om Högalidsgatan (kvarter 2 och 3) del av fastigheten Södermalm 2:8. Sydväst om planområdet ligger Högalidsparken med Högalidskyrkan och i öster ansluter Skinnarviksbergets grönområde.

Fastigheten Yxan 4 ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus. Fastigheten Södermalm 2:8 sägs av Stockholms stad.



Bilden visar planområdet markerat med röd linje samt delområden A och B markerade med blå linje.



Kartan visar planområdet markerat med röd linje samt delområden A och B markerade med blå linje.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

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

I *En växande stad* ska en hög takt i stadsbyggandet säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla samt erbjuda olika prisklasser och upplåtelseformer. I *En sammanhängande stad* med ett sammanhängande nätverk av stadsrum får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och

kvaliteter. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer gynnar integrationen och är viktigt för att skapa en socialt sammanhållen stad samt bidra till skapandet av *God offentlig miljö*.

#### Detaljplan

Huvuddelen av planområdet omfattas av både detaljplan PL 6285, vilken medger pensionärsbostäder, byggnadskvarter och garage under gårdsplan samt av tilläggplan till detaljplanen TDp 2003-11110-54 som omfattar varsamhetsbestämmelser samt upphävande av vindsinredningsförbud för ett flertal fastigheter. En stor del av planområdet omfattas av detaljplan PL 845, som medger allmänplats, planterad och gatumark. Mindre delar omfattas av detaljplaner PL 209, O-227, PL 276, PL 6997 och PL 1399 som medger allmänplats, planterad, parkmark och gatumark. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer



Kartan visar en sammanställd planmosaik av gällande detaljplaner inom området.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2018-02-01 att ge Primula Byggnads AB en markanvisning och planändring för att uppföra bostäder för del av fastigheten Södermalm 2:8.

#### Pågående detaljplaneprojekt i närområdet

I närområdet pågår detaljplanearbetet för en del av Södermalm 2:8 vid Lundagatan Dnr 2016-14774 för att möjliggöra för bostäder.



Kartan visar planområdet ungefärligt markerat med röd linje och pågående planer ungefärligt markerat med blå cirkel.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Området ligger inte inom någon av de utpekade värdekärnorna men det är viktigt för ett av uttrycken för riksintresset vilket är stadens anpassning till naturen.

## Förutsättningar

### Natur

#### Mark och vegetation

Delområde A norr om Högalidsgatan utgörs främst av hårdgjorda ytor, byggnader och klippta gräsmattor, samt planterade trivial- och ädellövträd.

Delområde B söder om Högalidsgatan utgörs främst av klippta gräsmattor och öppna hållmarker med gles buskvegetation, samt ett glest trädskikt med ädellövträd och enstaka triviallövträd.

#### Naturvärden

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



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

Under fältinventeringen observerades fyra naturvårdsarter samt fem särskilt skyddsvärda träd. Ett sjätte särskilt skyddsvärt träd identifierades inom planområdet men ligger utanför utredningsområdet.

- Utredningsområde
- Objekt med visst naturvärde
- Naturvårdsarter** värt träd
- Alm
- Ask
- Björktrast



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

Källa: *Naturvärdesinventering (WSP, 2021)*



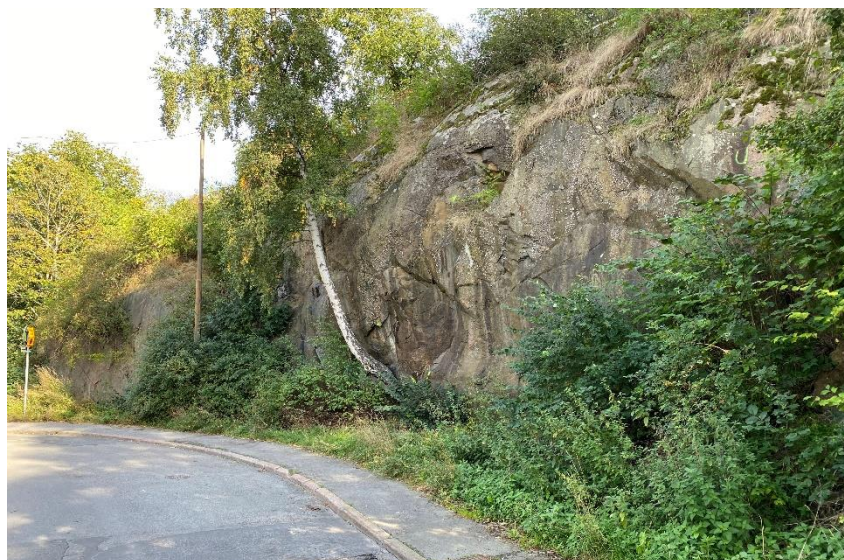
Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 1.



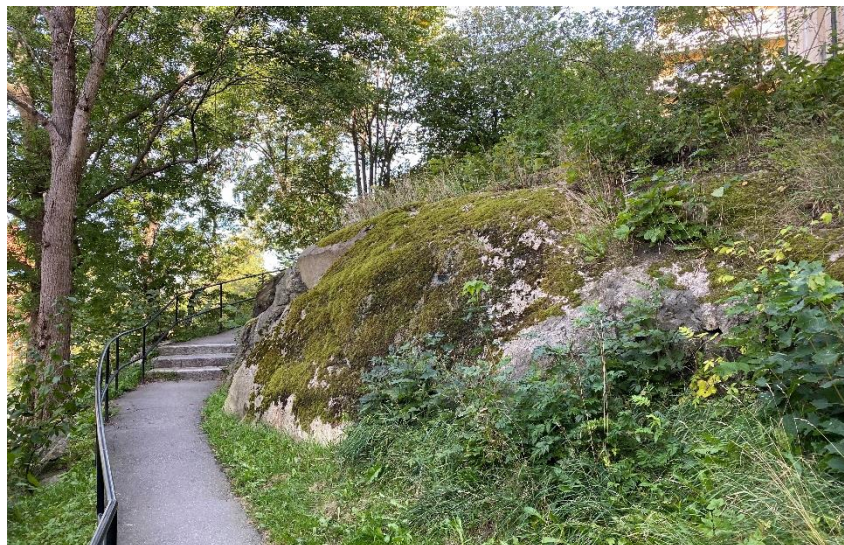
Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 2.



Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 3.



Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 4.



Bilden visar karaktären inom naturvärdesobjekt 5.

#### Rekreation och friluftsliv

Delområde B söder om Högalidsgatan är en del av Skinnarviksparken och har en naturlig karaktär med stora nivåskillnader, stora träd och några utsiktsplatser med utblickar över staden och Riddarfjärden. Området har enligt sociotopkartan kvalitéer för promenad, utsikt, vattenkontakt m.m. Runt planområdet finns större parker med lekplatser, och närmaste lekplats är vid Högalidsparken på ett avstånd om cirka 250 meter. Skinnarviksberget och Långholmen är större rekreationsområden i närheten.

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Det finns stora nivåskillnader inom planområdet; i delområde B finns naturliga bergsformationer och marken lutar kraftigt mot Högalidsgatan medan i delområde A varierar marknivåerna mellan cirka +20,00 och +29,00.

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

##### Ledningar

Inom planområdet finns flera tekniska anläggningar med tillhörande ledningar. Dessa är förlagda i huvudsak längs gatorna samt inom området mellan Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen. Ledningar och tekniska anläggningar inom planområdet och i angörande gatumark ska beaktas.

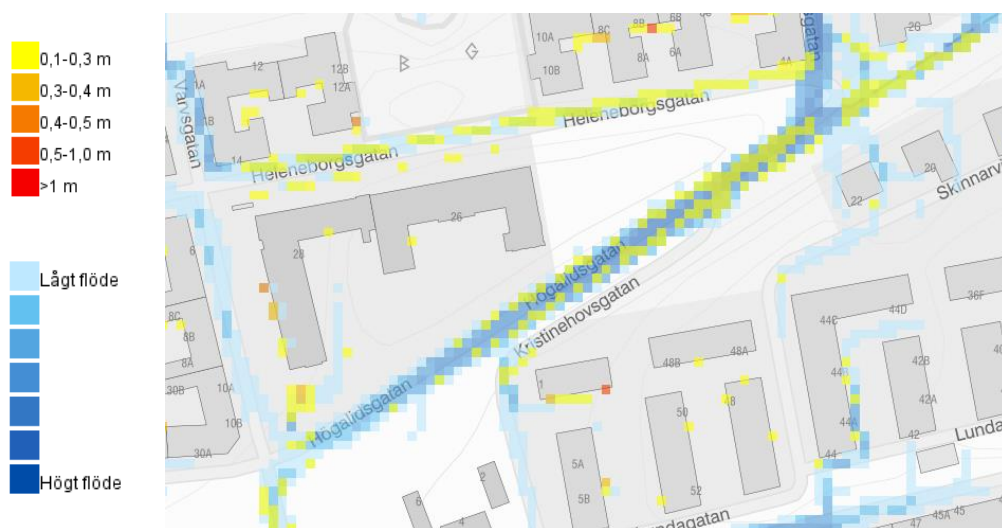
## Markradon

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

## Hydrologiska förhållanden

### Översvämningsrisker

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



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stads skyfallsmodell.

Källa: [Miljodataportalen.stockholm.se](http://Miljodataportalen.stockholm.se)

### Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas inte av Östra Mälarens vattenskyddsområde.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

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

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

*otillfredsställande* och dess kemiska status är klassad som *uppnår ej god*.

### **Markavvattning**

På de delar av planområdet där marken består av vegetation infiltreras dagvatten i mark. På hårda ytor som berg, byggnadstak, asfaltsytor och trappor sker avrinning till kringliggande gatumark och därefter vidare i ledningar eller som ytavrinning.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom delområde A finns Borgarhemmets Gubhus som är en institutionsbyggnad uppförd i början på 1900-talet, Borgarhemmets Enkehus som är uppfört i mitten av 1960-talet samt länkbyggnaden mellan Gubhuset och Enkehuset. Inom området finns också inbyggda transformatorstationer vid det västra hörnet på Heleneborgsgatan.



Bilden visar befintlig bebyggelse inom delområde A; Gubhuset till höger på bilden, Enkehuset till vänster och länkbyggnaden i mellan.

Längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan finns naturstenmurar som varierar i höjd.

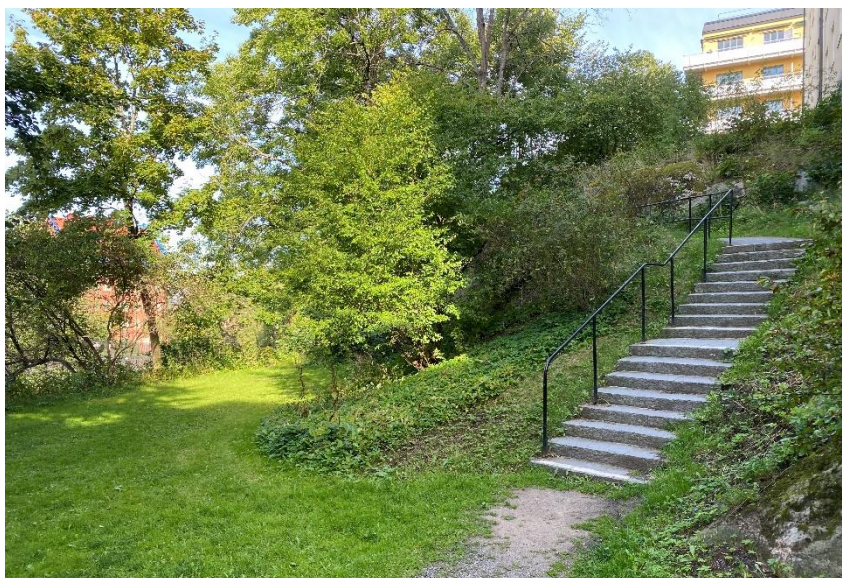


Bilden visar naturstenmurarna längs Högalidsgatan; delområde A till vänster på bilden och delområde B till höger.

### Landskap- och stadsbild

Planområdet karaktäriseras av de höga naturstensmurarna som omgärdar fastigheten Yxan 4 och även den naturstensmur som finns längs Kristinehovsgatan. Höjdskillnaderna i området är stora och präglas av naturliga bergsformationer, utsprängda bergsskäringar, slänter med trädbeväxt vegetation och trappor.

Öster och söder om planområdet dominerar berg och grönska. En smal gångväg med trappor löper söder om planområdet och tar upp nivåskillnaderna mellan Högalidsgatan, Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen. Vid Skinnarviksringen finns en utsiktsplats med utblickar över staden och Riddarfjärden.



Bilden visar gångvägen med trappor som löper söder om planområdet.



Bilden visar vyn över staden mot Riddarfjärden från en utsiktsplats vid Skinnarviksringen.

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



Bilden visar befintlig bebyggelse längs Varvsgatan och Högalidsgatan.

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

#### Bebyggelse och landskap

Som underlag för planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram (Tyréns, 2018). Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115). Området ligger inte inom någon av de utpekade värdekärnorna men det är viktigt för ett av uttrycken för riksintresset vilket är stadens anpassning till naturen.

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



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stadsmuseums kulturhistoriska klassificerings karta

*Källa: Stockholms stadsmuseum.*

Södermalm präglas av många olika typer av bergsformationer och inom planområdet finns bergskärningar för gata och berg som del av mur- och trappsystem. Bergsformationerna och bergsskärningarna visar på Stockholms topografiska förutsättningar och hur staden har vuxit fram. Stödmuren i natursten som omger kvarteret Yxan 4, tillkom i samband med uppförandet av Borgarhemmet och var en förutsättning för att man skulle kunna bygga på den bergiga platsen. Muren tillsammans med den upphöjda placeringen av Borgarhemmet bidrar till den institutionella upplevelsen och utgör ett av de tydligaste karaktärsdragen i området.

Högalidsgatan som omsluts med höga naturstensmurar på bägge sidor och med de högre bergskärningarna i öster skapar ett för denna del av Stockholm karaktäristiskt gaturum.

Kristinehovs malmgård från 1700-talet är en av stadens mer välkända malmgårdar och genom sitt relativt fria läge med omgivande grönska är det ännu möjligt att utläsa hur den tidigare var mittpunkt i en lantlig del av staden. Området kring Kristinehovs malmgård har omvandlats i omgångar från 1890-talet och här finns uttryck för flera av de stadsbyggnadsidéologier som format storstaden Stockholm.

Kvarteren inom och runt planområdet är till stor del bebyggda under första halvan av 1900-talet. Här finns samlade relativt enhetliga bebyggelsemiljöer som visar tidens stadsbyggnad och hur det utvecklades från den täta stenstaden till terränganpassade planer och vidare till de funktionalistiska projekten i kvarteren Marmorn och Gnejsen. En särskild betydelse har Högalidskyrkan som enligt tidens kyrkobyggnadsideal i Stockholm är uppförd i



fritt och högt parkläge som gör byggnaden synlig vida omkring. Högalidsparken och den sparade grönskan i den kuperade terrängen i området är också viktiga delar i det tidiga 1900-talets stadsbyggande.

Årsringarna i stadsbyggandet och mötet mellan de olika planeringsidealen medför att det finns betydande kulturvärden kopplade till gatunätet och bebyggelsemönster. I och kring planområdet är mötet mellan de olika stadsbyggnadsmönstren av störst intresse.

#### Fornlämningar

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

#### Offentlig service

##### Skola och förskola

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

##### Sjukvård

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

#### Kommersiell service

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

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Planområdet avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i väster och Skinnarviksringen i sydöst. Högalidsgatan går genom planområdet och ansluter sedan till Heleneborgsgatan i den nordöstra delen av området. I den sydvästra delen av planområdet löper Kristinehovsgatan ner mot Högalidsgatan.

##### Biltrafik

Samtliga gator inom planområdet är dubbelriktade, förutom Kristinehovsgatan som är en enkelriktad lokalgata mot Högalidsgatan. Korsning Heleneborgsgatan-Högalidsgatan är avstängd för genomgående biltrafik där endast bussar tillåts

passera. Gatorna är hastighetsreglerade till 30 km/tim och har ett årsmedelvärde för trafikflöde på mellan 200-1400 fordon/dygn.

Kantstensparkering finns på samtliga gator och inom planområdet finns totalt 243 bilparkeringsplatser, varav 11 platser är avsedda för rörelsehindrade (RHP). Det finns också 4 MC-platser och 1 lastplats.

#### Gång- och cykeltrafik

Gatorna i området saknar separata eller markerade cykelbanor/cykelfält och cykling sker i blandtrafik. Totalt finns 15 cykelparkeringsplatser inom planområdet.

För gående finns gångbanor på båda sidor om gatorna förutom på Heleneborgsgatan som endast har gångbana på den norra sidan. Gångbanorna längs delen av Kristinehovsgatan som går genom planområdet är smala och uppfyller inte stadens tillgänglighetskrav. Söder om Högalidsgatan är planområdet ganska kuperat och har flera gångförbindelser via trappor, vilket innebär begränsad tillgänglighet för rörelsehindrade.

#### Kollektivtrafik

Inom planområdet finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafiken. Området är beläget cirka 350 meter från Hornstulls tunnelbanestation och cirka 450 meter från Zinkensdamms station.

Avståndet till stombuss 4 hållplats på Hornsgatan är cirka 400 meter. Busslinje 66 går genom planområdet och har hållplatser på Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan.

#### Tillgänglighet

Gator och gångbanor inom planområdet har en viss lutning och nivåskillnaderna tas upp med trappor och ramper.

### **Störningar och risker**

#### Elektromagnetiska fält

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

#### Förorenad mark

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

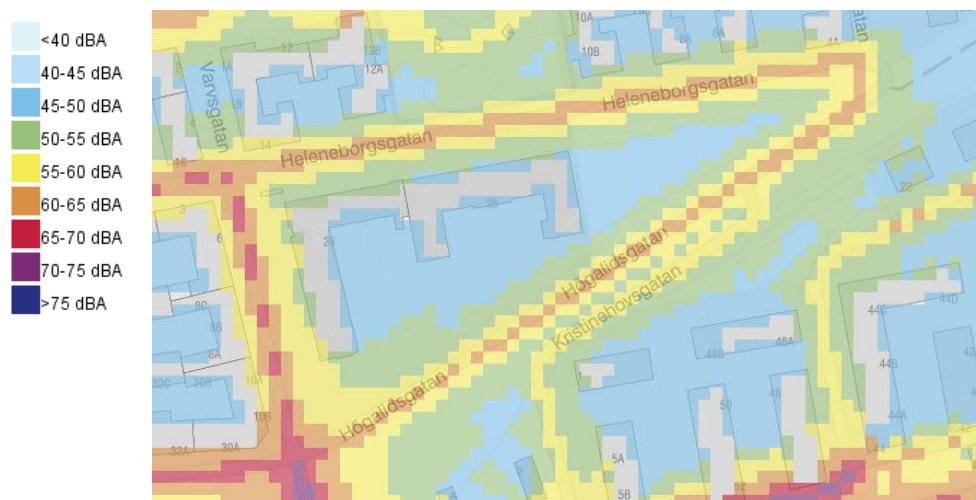
petroleumkolväten (oljeprodukter) har påträffats.  
Föroreningssituationen har inte undersökts inom delområde B.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet

Buller, vibrationer

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



Kartan visar ett utsnitt av Stockholms stads bullerkarta

Källa: [Miljodataportalen.stockholm.se](http://Miljodataportalen.stockholm.se)

### Planförslag

Planförslaget innebär att nya bostadshus längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan, Varvsgatan och Skinnarviksringen möjliggörs samt att Enkehuset och länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4 rivs. Nya byggnader längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer att förläggas i gatuliv och stora delar av naturstensmurarna längs gatorna omvandlas till byggnadsfasader. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningar för de nya bostadshusen längs dessa gator.

Planförslaget innebär också förändringar i gatunätet inom området. Korsning Heleneborgsgatan-Högalidsgatan öppnas upp för biltrafik samt Kristinehovsgatans koppling till Högalidsgatan tas bort och gatan byggs om och avslutas i en vändplan. En mindre justering på fastighetsgränsen för Gnejsen 5 föreslås för att bekräfta befintlig användning.



Situationsplanen visar planförslaget. Planområdet markerat med röd linje samt fastighetsgränser för kvarter 1, 2 och 3 markerade med blå streckad linje.

*Källa: Koncept TM, DinellJohansson och SBK*



Översiktsbild av förslaget

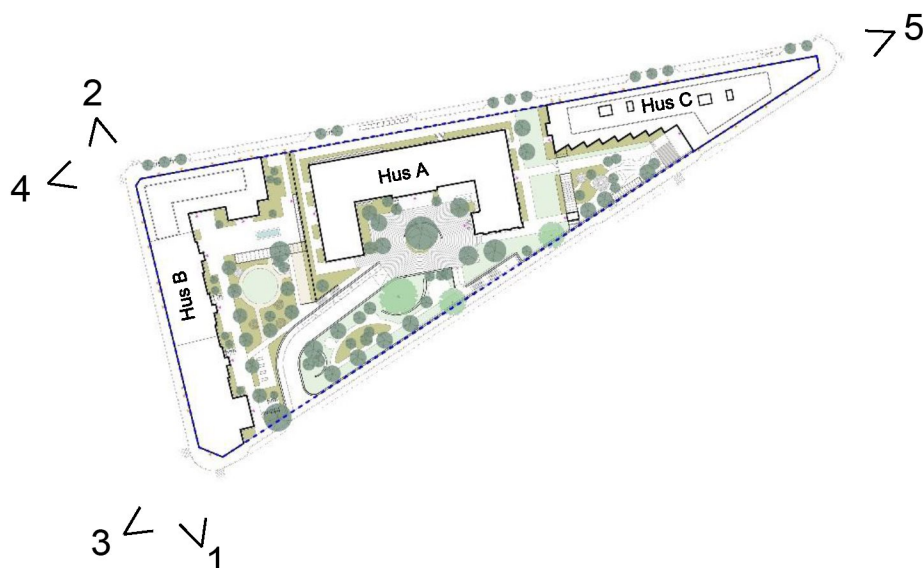
*Källa: Koncept TM*

## Ny bebyggelse

### **Kvarter 1, delområde A norr om Högalidsgatan**

Kvarter 1 föreslås innehålla cirka 247 bostäder. Gubbhuset (hus A) byggs om invändigt för nya seniorbostäder och den befintliga kyrkoverksamheten bekräftas och bevaras. Ett nytt bostadshus (hus B) byggs för seniorbostäder och ett nytt bostadshus (hus C) byggs för kombinerat seniorbostäder samt vård- och omsorgsboende. Enkehuset med länkbyggnaden rivs och verksamheten flyttas istället till ett av de nya bostadshusen (hus C).

En ny infart tillskapas från Högalidsgatan och två underjordiska garage för bil- och cykelparkering, lokaler och teknikrum tillkommer inom kvarteret.

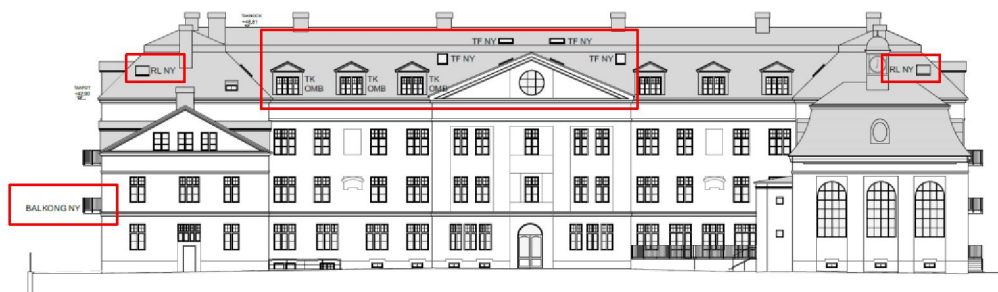


Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter 1. Fastighetsgränsen markerad med blå streckad linje. Vy punkter för bilder är numrerade från 1 till 5.

Källa: *Koncept TM och SBK*

#### *Placering, skala och utformning*

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



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

Källa: *Koncept TM*



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

*Källa: Koncept TM*



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

*Källa: Koncept TM*



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

*Källa: Koncept TM*

De nya byggnaderna inom kvarteret (hus B och C) förläggas i gatuliv och förutsätter rivning av stora delar av kvarterets naturstenmur. De bevarade delarna av muren norr och söder om Gubbhuset renoveras varsamt. Byggnaderna gestaltas med utgångspunkt i formspråket från omgivande stenstadskvarter sett till höjd, indelning, material och kulörer.

Hus B placeras i kvarterets västra del mot Varvsgatan-Heleneborgsgatan och uppförs i sju våningsplan inkluderat en inredd takvåning. Hus B blir som högst i anslutning till Högalidsgatan med en nockhöjd på +50,35 och byggnadshöjd på 45,80 meter och trappar ner i höjd med terrängen längs Varvsgatan mot korsningen Varvsgatan-Heleneborgsgatan där nockhöjden uppgår till +44,90 och byggnadshöjden till 40,55 meter. Takfotshöjderna förhåller sig till takfotshöjder på motsatta sidan gatan.



Vy 1; bilden visar föreslaget hus B vid korsning Högalidsgatan-Varvsgatan.

*Källa: Koncept TM*



Vy 2; bilden visar föreslaget hus B vid korsning Heleneborgsgatan-Varvsgatan.

*Källa: Koncept TM*

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



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

*Källa: Koncept TM*



Illustrationen visar fasadelevationen för hus B mot Heleneborgsgatan

*Källa: Koncept TM*

Balkonger förläggs både mot gård och gata. Mot gatan dras balkongerna in i fasaderna alternativt lätt utkragande. Mot trädgården och i det avskurna gavelhörnet i sydväst är balkonger utkragande.



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

*Källa: Koncept TM*





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

*Källa: Koncept TM*

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



Vy 4; bilden visar föreslaget hus C vid korsning Högalidsgatan-Heleneborgsgatan. Högalidskyrkan syns i fonden till vänster av huset. Föreslagen bebyggelse i delområde B syns längst till vänster på bilden.

*Källa: Koncept TM*

Volymen delas gestaltningsmässigt upp i tre delar på Heleneborgsgatan med variationer i fasaduttryck som binds samman med en gemensam takfotshöjd. Gavelvolymen i kvarterets spets får en slank siluett och ges ett uttryck inspirerat av 1920-talsklassicismen med en geometrisk indelning och höga, kopplade fönsterbågar med franska smidesräcken. De två översta våningarna är terrasserade för att trappa ner mot parken. Mot gården utformas hus C med veckad fasad som ska skapa ett mjukare möte med trädgården.



Illustrationen visar fasadelevationen för hus C mot Heleneborgsgatan

*Källa: Koncept TM*



Illustrationen visar fasadelevationen för hus C mot Högalidsgatan

*Källa: Koncept TM*

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

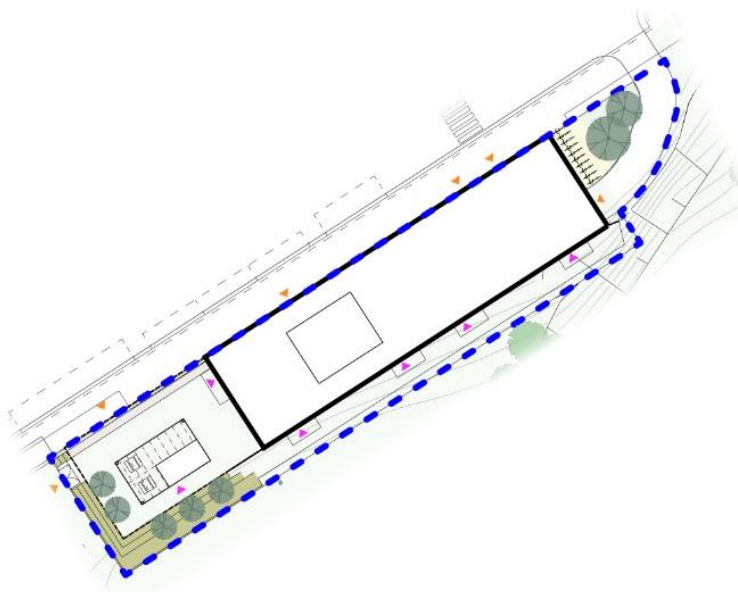
#### *Bottenvåning*

Sockelvåningarna i gatuliv är tydligt markerade och relaterar till murkrönets höjd och läge. I bottenvåningarna för hus B och C mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan tillskapas lokaler och nya bostadsentréer vilket aktiverar gaturummet. Entréerna är tydligt markerade och gestaltade med hög

detaljeringsnivå. Utöver bostadsentréer finns även entréer till bostadskomplement och teknikrum. Garageinfarter placeras mot Heleneborgsgatan.

#### **Kvarter 2, delområde B söder om Högalidsgatan**

Kvarter 2 föreslås innehålla cirka 23 bostäder i ett lamellhus om sex våningar. Ett underjordiskt garage för bil- och cykelparkering, lokaler och teknikrum tillkommer inom kvarteret.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter 2. Fastighetsgränsen markerad med blå streckad linje.

*Källa: DinellJohansson och SBK*

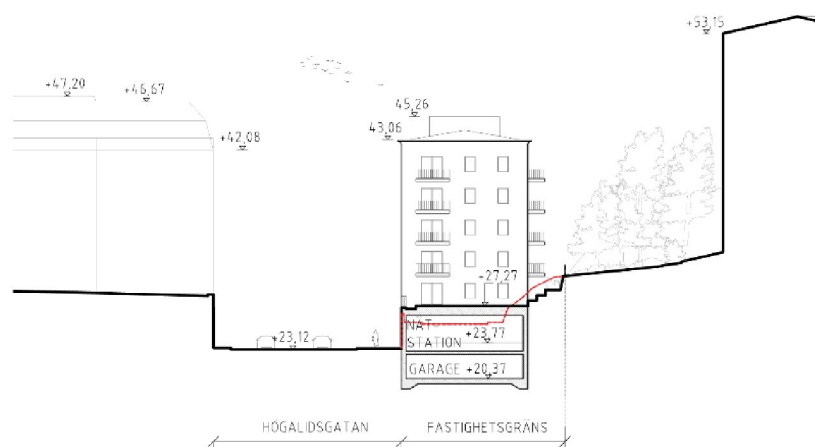
#### *Placering, skala och utformning*

Den nya byggnaden förläggs i gatuliv mot Högalidsgatan och förutsätter rivning av stora delar av naturstenmuren längs södra sidan av Högalidsgatan men samtidigt anpassas till typografin och minimerar påverkan på förkastningsbranten bakom huset. Byggnaden är indelad i två delar; en envåningsdel med bostadsgård på taket i anslutning till parkmarken mot Kristinehovsgatan och en sexvåningsdel med en byggnadshöjd på 43,06 meter. Husets takfotshöjd förhåller sig till ungefär samma höjd som på de nya husen på kvarter 1 mittemot.



Illustrationen visar fasadelevationen mot Högalidsgatan

Källa: DinellJohansson



Illustrationen visar fasadelevationen mot väst i relation till omgivningen och planerad bebyggelse i kvarter 1

Källa: DinellJohansson

Gestaltningmässigt så hämtar huset inspiration från kringliggande 1960-tals bebyggelse gällande indelning, material och kulörer. Balkonger är utkragande och förläggs både mot park och i husets gavlar.

#### *Bottenvåning*

Sockelvåningen för huset i gatuliv är tydlig markerad och relaterar till murkrönets höjd och läge. I bottenvåningen mot Högalidsgatan finns upphöjda bostäder och plats för en lokal. Bostadsentréer placeras mot gatan med tätt avstånd och är tydligt markerade och gestaltade med hög detaljeringsnivå. Utöver bostadsentréer finns även en gemensam entré till bostadskomplement och teknikrum. Garageinfarten placeras på husets östra gavel.

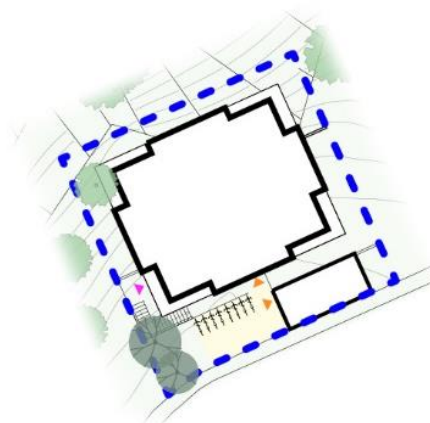


Bilden visar föreslaget lamellhus sedd från föreslagen vändplan vid Kristinehovsgatan.

Källa: *DinellJohansson*

### **Kvarter 3, delområde B söder om Högalidsgatan**

Kvarter 3 föreslås innehålla cirka 10 bostäder i en stadsvilla om sex våningar.



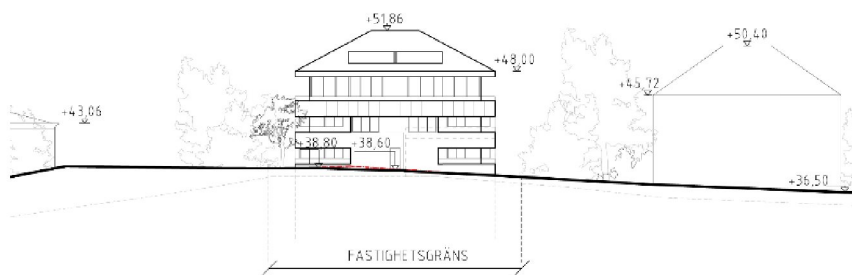
Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter 3. Fastighetsgränsen markerad med blå streckad linje.

Källa: *DinellJohansson och SBK*

#### *Placering, skala och utformning*

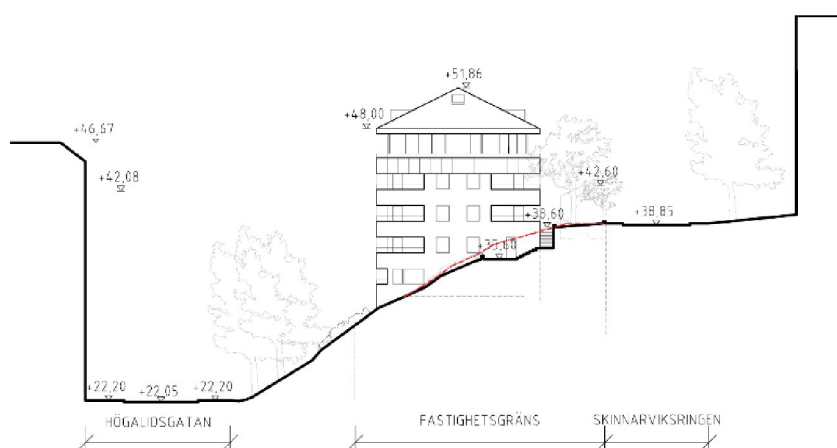
Den nya byggnaden är friliggande och anpassad till topografin på samma sätt som de intilliggande stadsvillorna. Byggnaden har en byggnadshöjd på 48,00 meter och nockhöjd på +51,86 med en takfotshöjd som förhåller sig till ungefär samma höjd som på

intelligande stadsvillorna. En mindre byggnad på en våning med en nockhöjd på +42,60 utförs på förgårdsmarken mot Skinnarviksringen.



Illustrationen visar fasadelevationen mot Skinnarviksringen

Källa: *DinellJohansson*



Illustrationen visar fasadelevationen mot väst i relation till omgivningen och planerad bebyggelse i kvarter 1

Källa: *DinellJohansson*

### **Bottenvåning**

I bottenvåningen för stadsvillan finns bostäder och bostadsentré mot Skinnarviksringen. Entrén är tydlig markerad och gestaltade med hög detaljeringsnivå. Den mindre byggnaden mot Skinnarviksringen planeras med en öppen fasad och skulle kunna innehålla en liten ateljé.



Bilden visar föreslagen stadsvilla sedd västerifrån vid Skinnarviksringen.

*Källa: DinellJohansson*

### **Park och vattenområden**

Området mellan föreslagen vändplan vid Kristinehovsgatan och bebyggelse i kvarter 2 kommer att planläggas som park och anslutas till befintlig park mellan vändplanen och Skinnarviksringen. Detta innebär att befintlig markanvändning ändras från gata till park. En del av ytan mellan Kristinehovsgatan och fastigheten Gnejsen 5 kommer att planläggas som gata och en mindre del kommer att planläggas som kvartersmark för bostäder för att bekräfta befintlig användning. Detta innebär att befintlig markanvändning ändras från park till gata respektive kvartersmark.

Delar av befintlig park mellan Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen kommer att tas i anspråk och planläggas som bostäder i kvarter 2 och 3, vilken innebär att befintlig markanvändning ändras från park till bostäder.

Gångvägen som löper genom parken mellan Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen kommer att finnas kvar såväl som möjligheten för utblick över Riddarfjärden från Skinnarviksringen.



Situationsplanen visar föreslagen vändplan vid Kristinehovsgatan samt parkmark i anslutning till kvarter 2 och befintlig park söder om planområdet.

*Källa: Nyréns*

### **Gator och trafik**

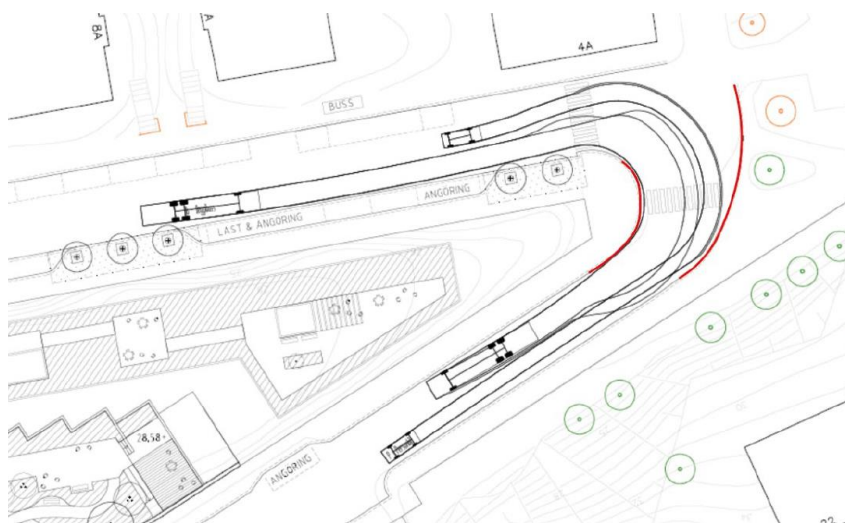
Som underlag för planarbetet har trafikutredningar tagits fram (CIVIT, 2021) (SWECO, 2021).

#### **Gatunät**

Föreslagen bebyggelse i kvarter 2 innebär att Kristinehovsgatans koppling till Högalidsgatan tas bort och ersätts med en vändplan.

Korsningen mellan Högalidsgatan och Heleneborgsgatan kommer att justeras och öppnas för allmän trafik så att biltrafik också kan köra runt utan att behöva vända. Högalidsgatan och Heleneborgsgatan kommer att byggas om för att få nya och bredare gångbanor.





Illustrationen visar förslagen justering vid korsning Högalidsgatan-Heleneborgsgatan.

Källa: PM Trafik (CIVIT, 2021)

#### Biltrafik och parkering

Föreslagen bebyggelse kommer att generera mer biltrafik inom området, främst av bostäder.

Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett projektspecifikt parkeringstal för bil tagits fram. Det lägesbaserade parkeringstalet för bilparkering har bedömts till 0,35 bilplatser per lägenhet som utgångspunkt. Talet motiveras av det goda kollektivtrafikläget samt tillgång till service m.m. Genom att öppna garaget för allmänheten och inte låsa platser till specifika personer kan besöksparkering räknas in i parkeringstalet.

Bilparkering kommer att anordnas i huvudsak på kvartersmark; ett garage med cirka 90 bilplatser byggs i kvarter 1 och ett gemensamt garage för kvarter 2 och 3 med cirka 12 bilplatser byggs i kvarter 2. En RHP planeras på Skinnarviksringen för kvarter 3. Ombyggnaden av gatorna inom planområdet kommer att leda till minskning av gatuparkering till ungefär hälften.

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

Under planarbetet, i enlighet med start-PM för detaljplanen, har en föreslagen ändring av markanvändning för en yta på cirka 200 kvm norr om fastigheten Marmorn 1 studerats. Förslaget avsåg ändring av allmän plats till kvartersmark så att ytan kan fortsätta

nyttjas som parkering och därmed tillgodose behovet för boendeparkering i Brf Marmon. Som underlag för förslaget har en utredning för körspår tagits fram (CIVIT, 2021). Då redovisat körspår visar att en trafiksäker lösning för parkering inte kan tillskapas inom avsedd yta kan ändringen av markanvändning inte godtas och ytan har tagits bort från planområdet.

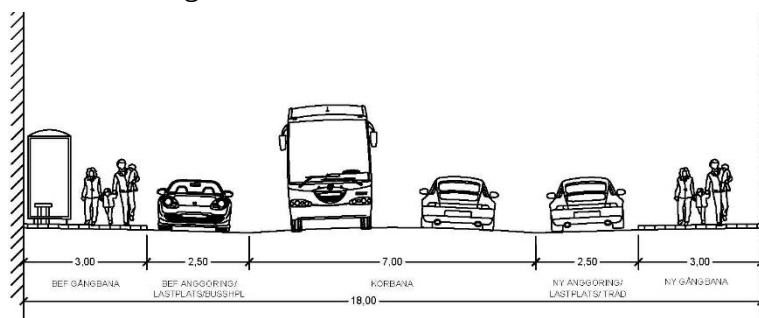


Kartan visar den sydöstra kanten på planområdet markerad med röd linje samt ytan som var avsedd för planändring markerat med blå linje.

#### Gång- och cykeltrafik

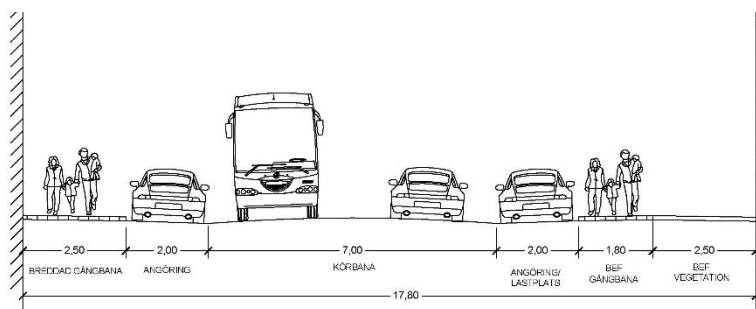
Högalidsgatan kommer att byggas om och få bredare gångbana på norra sidan. Gångbanan på södra sidan behålls i stort sett som den är idag men breddas längs kvarter 2.

Heleneborgsgatan kommer att byggas om och få ny gångbana med trädplantering på södra sidan. Befintlig återvinningsstation vid Heleneborgsgatan kommer att omplaceras till en lämplig plats längs gatan inom planområdet. Gångbanan på norra sidan behålls som den är idag.



Illustrationen visar förslagen sektion för Heleneborgsgatan.

Källa: PM Trafik (CIVIT, 2021)



Illustrationen visar förslagen sektion för Högalidsgatan väster om kvarter 2.

Källa: PM Trafik (CIVIT, 2021)

Gång- och cykelkoppling mellan Kristinehovsgatan och Högalidsgatan försvinner. Möjligheten för gång och cykel mellan Kristinehovsgatan och Högalidsgatan kan tillgodoses genom Kristinehovsparken och närmast tillgänglig väg leder via Lundagatan och Varvsgatan till Högalidsgatan. Gångvägen som löper mellan Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen kommer att finnas kvar. I övrigt sker inga förändringar för cykeltrafik och den sker även fortsatt i blandtrafik.

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

Totalt beräknas behovet av cykelplatser till 576 platser för boende inklusive besökande samt för arbetande och besökande. Cykelplatserna anordnas både inomhus och utomhus. Det beräknade behovet av cykelplatser för kvarter 1 och 3 tillgodoses medan för kvarter 2 tillgodoses ej. Cykelparkeringsfrågan för kvarter 2 kommer att utredas vidare under planprocessen.

#### Kollektivtrafik

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

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

#### Tillgänglighet

Bostäder och lokaler nås tillgängligt från Högalidsgatan, Heleneborgsgatan, Varvsgatan och Skinnarviksringen, samt från nya garage under kvarter 1 och 2. Infarter till garagen är planerade från Högalidsgatan och Heleneborgsgatan. Nuvarande infart till Kv. Yxan 4 från korsningen Högalidsgatan - Varvsgatan kommer att flyttas österut längs Högalidsgatan.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i garagen som har tillgängliga kopplingar inomhus till bostäder. En RHP planeras på Skinnarviksringen för kvarter 3.

### **Teknisk försörjning**

#### Dagvattenhantering

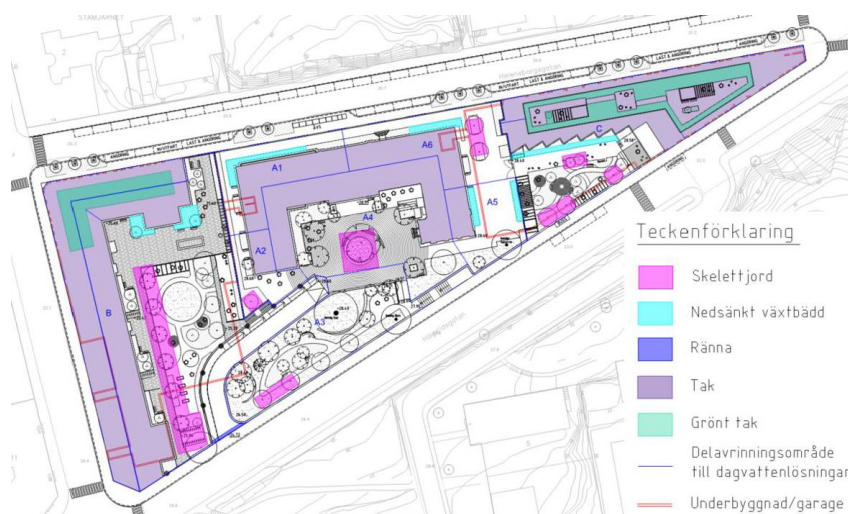
Som underlag för planarbetet har dagvattenutredningar tagits fram (Norconsult, 2021) (ÅF-Infrastructure, 2021) (Ramboll, 2021). Stockholms stads dagvattenstrategi har följts och dagvattenflöden samt fördröjningsbehov enligt Stockholms stads åtgärdsnivå har beräknats för planområdet.

#### *Allmänplatsmark*

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

#### *Kvartersmark*

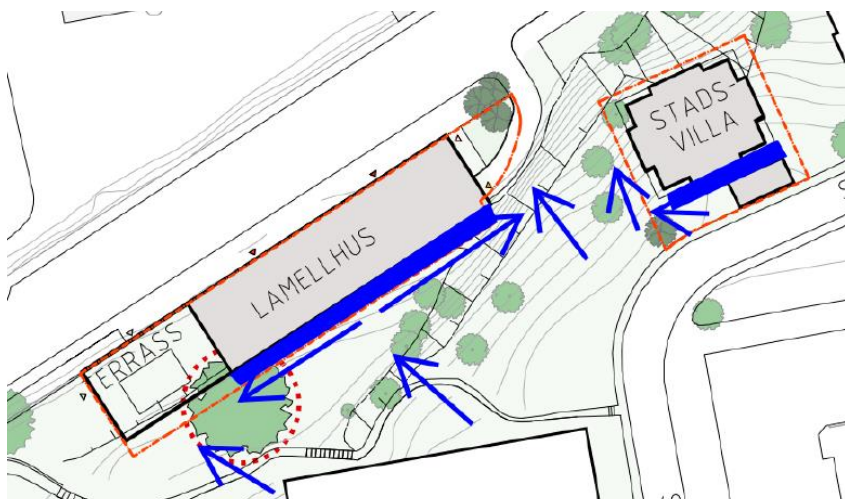
Inom kvarter 1 föreslås en framtida dagvattenhantering i form av skelettjordar, nedsänkta växtbäddar och gröna tak, vilka uppfyller beräknad fördröjningsvolym enligt Stockholms stads åtgärdsnivå.



Illustrationen visar förslagen dagvattenhantering inom kvarter 1.

Källa: PM Dagvattenutredning (ÅF Infrastructure, 2021)

Inom kvarter 2 och 3 ges olika alternativ på LOD-lösningar, med förutsättning att åtgärdsnivån uppfylls.



Illustrationen visar helhetsbild för dagvattenhantering inom kvarter 2 och 3.

Källa: Dagvattenutredning (RAMBOLL, 2021)

**Vattenförsörjning, spillvatten**

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

**EI/Tele**

Ny bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Plats för två nya transformatorstationer finns inom planområdet. Befintlig inhyt station vid Heleneborgsgatan omplaceras längs gatan i kvarter 1 och en ny inhyt station placeras i kvarter 2 mot Högalidsgatan.

**Energiförsörjning**

Ny bebyggelse ansluts till befintligt fjärrvärmenätet.

#### Avfallshantering

Avfallshantering för hushållsavfall och matavfall för kvarter 1 och 2 kommer att ske med kärl i avfallsrum. För kvarter 3 hanteras hushållsavfall och matavfall med kärl utomhus. Lastzoner där hämtfordon kan stanna kommer att finnas längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Skinnarviksringen. Avståndet mellan ett av avfallsrummen i kvarter 1 och lastzon är mer än 10 meter på grund av transformatorstationens placering mot gatan för att minska påverkan av elektromagnetisk strålning. Befintlig återvinningsstation vid Heleneborgsgatan kommer att omplaceras till en lämplig plats längs gatan inom planområdet.

#### Räddningstjänst

Bebyggelse inom planområdet kommer att kunna nås med räddningstjänstens stegbilar. Vägar är dimensionerade för räddningsfordon med lutning på maximalt 8%. Grindar och staket kommer att utformas så att stegbil kan nå fasaderna.

### **Konsekvenser**

#### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

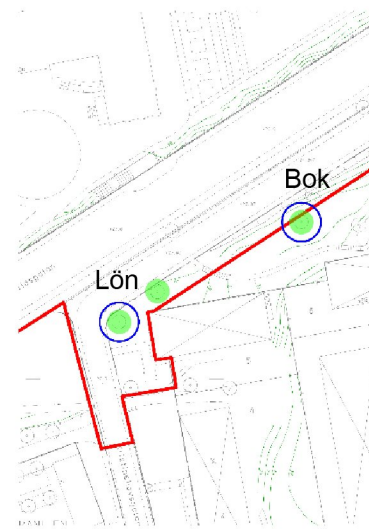
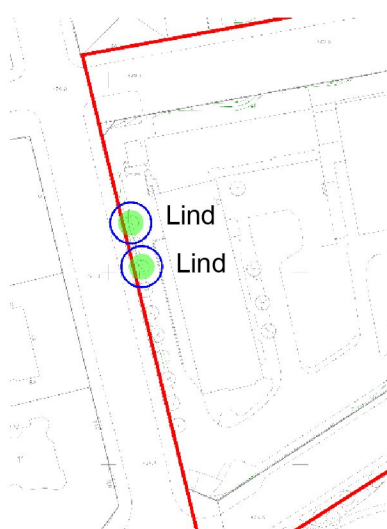
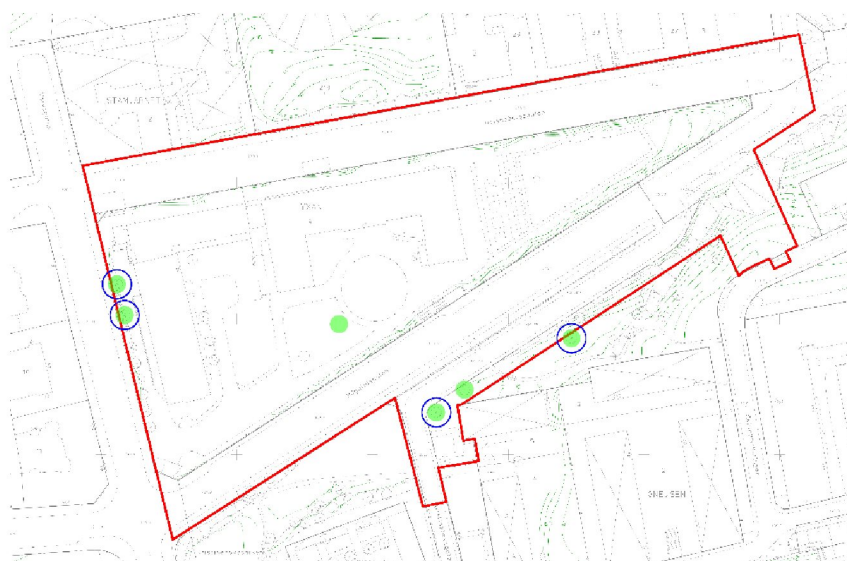
Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv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

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

#### **Naturmiljö**

Planområdet består av både obebyggd parkmark och bebyggda delar. I dagsläget uppvisar området generellt låga naturvärden men trots detta så har området vissa värden för t.ex. fåglar, insekter, mossor och lavar samt kan ha värden som del av större spridningssamband för olika arter.

Planförslaget innebär att grön parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Två trädalléer inom planområdet kommer att försvinna men länsstyrelsen bedömde att dessa alléer inte uppfyller kraven för att omfattas av generellt biotopskydd. Planförslaget innebär också att 4 av de 6 träd som klassats som särskilt skyddsvärd träd kommer att behöva avverkas; två lindar, en bok och en lön. Härmed anmäls åtgärden för samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.



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

Befintliga spridningssamband i det urbana landskapet riskerar att påverkas på grund av planförslaget. En konnektivitetsanalys kommer att utföras i ett senare skede av planprocessen för att bedöma påverkan på dessa.

#### Rekreation och friluftsliv

Planförslaget innebär att en del parkmark omvandlas till kvartersmark men föreslaget har ambitionen att i mesta möjliga mån bevara de kvalitéer som finns inom parkmarken.

Planförslaget innebär också att en del gatemark omvandlas till parkmark för att tillföra nya kvalitéer inom planområdet.

#### Grönytefaktor

Som del av planarbetet har en grönytefaktor (GYF) för kvarter 2 och 3 tagits fram utifrån exploateringskontorets hållbarhetskrav för markanvisningar. För kvarter 2 som är cirka 1162 kvm, varav 554 kvm utgörs av bostadshuset, ska en GYF-faktor på 1,0 uppnås. För kvarter 3 som är cirka 562 kvm, varav 328 kvm utgörs av bostadshuset, ska en GYF-faktor på 0,6 uppnås.

#### **Miljökvalitetsnormer för vatten**

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Riddarfjärden och Strömmen för vilka fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Ytligt avrinner dagvatten från planområdet till recipienten Mälaren-Riddarfjärden. Recipient för planområdets tekniska avrinningsområde är Strömmen via Henriksdals reningsverk

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

#### **Landskaps- och stadsbild**

Planförslaget innebär att karaktären inom planområdet kommer att förändras; från grönska, förkastningsbranter och naturstenmurar till en mer bebyggd stadskaraktär. Visuellt koppling till grönska i gaturummet kommer att minskas och siktlinjer inom området förändras. Enkehuset med länkbyggnaden och stora delar av naturstenmuren med tillhörande gjutjärnsstaket kommer att ersättas med ny bebyggelse som förläggs i gatuliv. Bebyggelsens skala och arkitektur kommer att samspela med omgivande bebyggelse och naturstenmurar inom området.



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



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

### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

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

Planförslaget bedöms ha negativa konsekvenser för kulturmiljön men samtidigt så har förslaget vissa positiva konsekvenser med att det är i hög grad anpassat till de riksintressanta förutsättningarna och till karaktärsdragen i området.

Utvecklingen av Borgarhemmet är väl förankrad i stenstaden och genom omsorgsfull placering av ny bebyggelse samt att delar av murarna bevaras där de är som högst och mest karaktärsfulla blir läsbarheten kring stadsbyggandets historiska förutsättningar ännu relativt god.

Byggnaderna söder om Högalidsgatan har ett medvetet förhållningssätt till de kvaliteter som berg och bergskärningar besitter och är avstämda mot den terränganpassade bebyggelse de kompletterar. Därtill kopplas områdets typologier samman på ett medvetet sätt vid Högalidsgatan. Planförslagets byggnader hakar i den befintliga bebyggelsestrukturen. En ny tydlig årsring kan ta plats utan att bärande uttryck för tidigare epoker förloras. Under förutsättning att höjdskalet på tillkommande byggnader anpassas till befintliga kvarter kan tilläggen bedömas som balanserade i relation till kulturmiljön.

#### Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Gubbbuset tillförs rivningsförbud samt ett antal skydds- och varsamhetsbestämmelser. Skydds- och varsamhetsbestämmelser hänför sig till skyddet av särskilt värdefulla byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som avses i 8 kap 13 § PBL. Skyddsbestämmelserna införs med fastighetsägarens samtycke och medverkan.

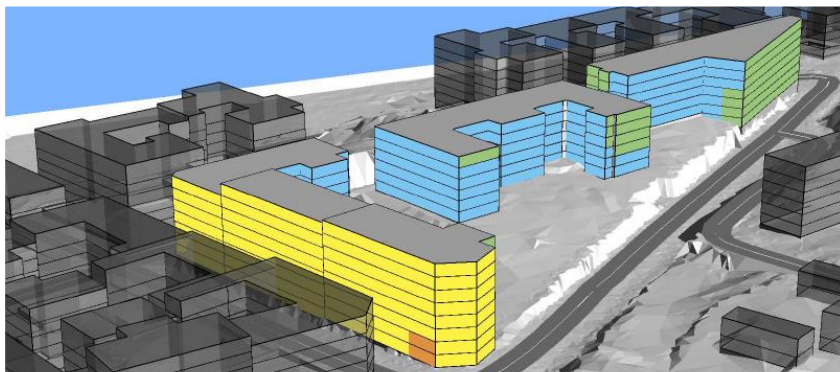
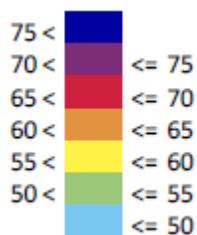
#### Störningar och risker

##### Förorenad mark

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

##### Buller

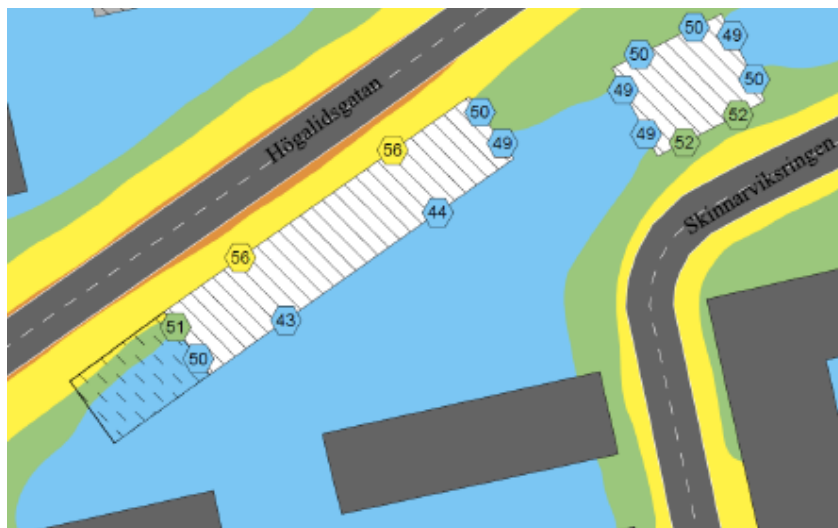
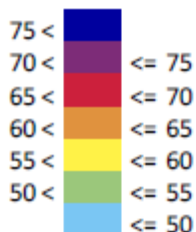
En bullerutredning har tagits fram för kvarter 1 som visar att samtliga bostäder förutom en får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA vilket innebär att valfri planlösning kan väljas. Bostaden som får ekvivalent ljudnivå över 60 dBA bör utformas genomgående så att hälften av bostadsrummen vetter mot en tyst sida. En gemensam uteplats går att anlägga med ekvivalent ljudnivå under 50 dBA på större delen av innergården.



Illustrationen visar läget där ekvivalent ljudnivå på 60 dBA överskrids inom kvarter 1.

Källa: PM Buller (efterklang, 2021)

En bullerutredning har tagits fram för kvarter 2 och 3. För kvarter 2 visar utredningen att samtliga bostäder får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA vilket innebär att valfri planlösning kan väljas. På uteterrassen mot väster kan en gemensam uteplats anläggas. Här är den ekvivalenta ljudnivån över 50 dBA men genom att placera en pergola på terrassen med täta väggar mot Högalidsgatan så kan ljudkrav innehållas på en större del. För kvarter 3 visar utredningen att samtliga bostäder får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA.



Illustrationen visar ekvivalent ljudnivå från trafik för kvarter 2 och 3.

Källa: Trafikbullerutredning (Realistic Form Noise, 2021)

#### Översvämningsrisker

Den nya bebyggelsen skapar inga instängda områden och bedöms heller inte öka avrinningen vid skyfall.

### Ljuförhållanden och lokalklimat

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

Några byggnader längs Heleneborgsgatan, Varvsgatan och Skinnarviksringen kommer delvis att skuggas. Gaturummen längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan kommer också att bli mer skuggade.

På illustrationerna nedan visas skuggningen som uppstår på grund av den nya bebyggelsen i orange färg.



Vårdagjämning kl.09



Vårdagjämning kl.12

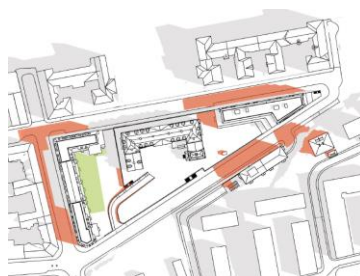


Vårdagjämning kl.15



Vårdagjämning kl.18

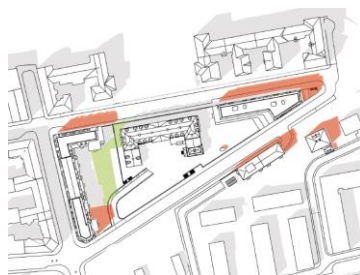
Källa: Norra Högalid, solstudier (Koncept TM, 2021)



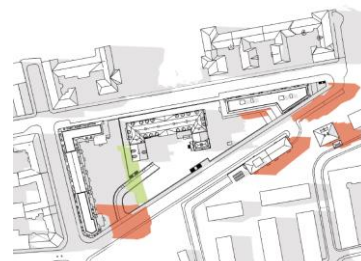
Sommarsolstånd kl.09



Sommarsolstånd kl.12



Sommarsolstånd kl.15



Sommarsolstånd kl.18

Källa: Norra Högalid, solstudier (Koncept TM, 2021)

### Barnkonsekvenser

Planförslaget förväntas inte ha några direkta konsekvenser för barn. Möjligheten att röra sig genom området säkerställs och trappor och gångbanor får högre standard än idag genom förbättrade bredder och belysning.

### Tidplan

Samråd	12 oktober – 23 november
Granskning	Kv. 3 2022
Antagande	Kv. 1 2023

### Genomförande

#### Organisatoriska frågor

##### Ansvarsfördelning

Respektive verksamhetsutövare ansvarar för genomförande av detaljplanen inom sina delar:

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan och myndighetsutövning vid bygglovsprövning
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från exploatören och fastighetsägaren.
- Exploateringskontoret ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet, dock bekostar och utför Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus i enlighet med exploateringsavtalet med Stockholms stad för sin del av allmän plats.
- Exploateringskontoret ansvarar för att träffa erforderliga avtal. Genomförandet regleras genom exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering mellan staden och

- fastighetsägaren Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus respektive exploatören Primula Byggnads AB.
- Exploatören och fastighetsägaren ansvarar för genomförande av ny- och ombyggnation samt övriga erforderliga åtgärder inom kvarteretsmark inom planområdet och anslutningar mot allmän platsmark.
  - Exploatören och fastighetsägaren ansvarar för att E-området på kvarteretsmark kommer upplåtas genom avtal med Ellevio.
  - Respektive ledningsägarna ansvarar för utbyggnad och nödvändig flytt av ledningar efter överenskommelse med exploateringskontoret eller med fastighetsägaren till Yxan 4. Eventuella provisorier under utbyggnaden för ledningar ombesörjs av exploatören och fastighetsägaren till Yxan 4.
  - Exploatören och fastighetsägaren ansvarar för att innan egna arbeten eller sprängning m.m. får ske i närheten av befintliga ledningar och tekniska anläggningar skall kontakt ske med respektive ledningsägare och deras föreskrifter eller överenskommelser m.m. inhämtas.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Avtal

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

Markanvisningsavtal har upprättats mellan exploateringskontoret och Primula Byggnads AB för den del av fastigheten Södermalm 2:8 som berörs av detaljplanen. Avtal med överenskommelse om exploatering ska tecknas innan detaljplan antas mellan exploateringskontoret och Primula Byggnads AB. Avtalet reglerar ansvar, ekonomi, tidplan, viten och andra åtgärder som kan uppkomma i samband med byggnationen.

Föravtal har upprättats mellan Stockholms stad och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus för fastigheten Yxan 4 som berörs av detaljplanen. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan staden och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus innan detaljplanen antas för att bl.a. reglera ansvar och kostnader för utbyggnad av allmän plats. Principen är att fastighetsägaren för Yxan 4 bekostar utbyggnaden av allmän plats samt x- och z-områden, till standard som beslutas av staden

inklusive erforderliga marksaneringar, rivningar och ledningsarbeten

Avtal upprättas innan detaljplan antas mellan staden och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus, ägare till Gnejsen 5, för överlåtelse av mark.

Innan detaljplanen antas skriver Ellevio och exploitören Primula Byggnads AB en överenskommelse om byggavtal, för en s.k. inhytt elnätstation. Exploatören bygger allt som krävs för elnätstationen utom själva elektroniken. E-område ska markeras i Detaljplanen i byggnaden med lamellhus (kvarter 2 inom delområde B). Byggavtal tecknas mellan Ellevio och Primula efter detaljplanen är antagen. Avtal upprättas mellan Ellevio och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus för fastigheten Yxan 4 angående byggnation och tillträde till teknisk anläggning för nätstation.

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

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

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

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

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan PL 6285 helt upphör att gälla inom planområdet. Planförslaget innebär också att delar av befintliga detaljplaner PL 845, PL 209, O-227, PL 276, PL 6997 och PL 1399 samt tilläggsplan till detaljplanen TDp 2003-11110-54 helt upphör att gälla inom planområdet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden  
Planområdet omfattas av fastigheten Yxan 4 som ägs av  
Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbus och del av  
fastigheten Södermalm 2:8 som ägs av Stockholm Stad.

#### Användning av mark

Plankartan redovisar avgränsningar mellan olika användningar på  
kvartersmark och allmänplatsmark. Planen medger  
bostadsbebyggelse (B), centrumändamål (C), vård (D),  
besöksanläggning (R) och tekniskanläggning (E) på  
kvartersmark. Planen medger gata och park på allmänplatsmark.

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

#### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga  
fastighetsbildningsåtgärder, på exploitörens bekostnad.  
Fastighetsbildningar ska vara genomförda innan bygglov medges.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genom  
fastighetsreglering förs mark från fastigheten Södermalm 2:8 till  
Gnejsen 5 för bostadsändamål. Genom avstyckning från  
fastigheten Södermalm 2:8 bildas nya fastigheter för i huvudsak  
bostadsändamål.

#### Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatt  
(u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller  
ledningsrätt.

### **Ekonomiska frågor**

Stockholms stad bekostar iordningställandet av anläggningar  
inom allmänplats för de delar som beror av  
markanvisningsområdet till exploitören Primula Byggnads AB.  
Genomförande av planen innebär även kostnader för staden i  
form av ledningsflytt vid markanvisningsområdet, kostnaderna  
för flytt av ledningarna regleras med avtal mellan staden och  
ledningsägare.



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

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

Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, anläggningar och återställande och anslutning m.m. regleras i exploateringsavtal med fastighetsägaren till Yxan 4 och i avtal med överenskommelse om exploatering med exploatören av markanvisningsområdet.

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

Exploatören och fastighetsägaren bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal.

#### Ersättning vid markförvärf/försäljning

Kvartersmark för bostäder på fastigheten Södermalm 2:8 överlåts med äganderätt till både Primula Byggnads AB och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus. Ersättningen regleras i överenskommelse om exploatering och överlåtelse av mark mellan staden och Primula Byggnads AB. Avtal upprättas som reglerar ersättningen mellan staden och fastighetsägaren till Gnejsen 5, Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus.

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning söks hos lantmäterimyndigheten och bekostas av fastighetsägaren och exploatören enligt exploateringsavtal och avtal med överenskommelse om exploatering med staden.

#### El och tele m.m.

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

#### Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Avtalet med överenskommelse om exploatering mellan Stockholms stad och Primula Byggnads AB styr vem som betalar för sanering av mark. Exploateringsavtalet mellan Stockholms

stad och Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbbhus styr vem som betalar för sanering av mark.

#### Grönkompensation

Stockholms stad/Exploateringskontoret tar fram förslag till åtgärder för grönkompensation under planprocessen. Staden bekostar iordningställande av grönkompensation på allmän plats. Exploateringskontoret har på uppdrag av exploateringsnämnden utrett att som en del av projektets grönkompensation anlägga ett gångstråk längs Skinnarviksberget, med utformning likt Monteliusvägen.

Uppdraget har resulterat i ett PM, med förslag till vägdragning utifrån topografi, stadsutblickar m.m. men som ligger i konflikt med föreslagen bebyggelse för bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bostäder har prioritet inom planområdet och att promenadvägen får utgå i detta avsnitt.

#### Tekniska frågor

##### Vatten och avlopp

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

##### Dagvatten

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

##### EI/Tele

Fastigheterna inom planområdet kan anslutas till det kommunala elnätet.

##### Fjärrvärme

Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärme vid behov.

##### Grundläggning

Exploatören kommer att utföra schakt- och grundläggningsarbeten invid vid ledningsägares anläggningar och eventuell skyddszon vilket innebär att vibrationsalstrande arbeten ska utföras och samrådas med ledningsägare i enlighet med ledningsägares föreskrifter.

##### Förorenad mark

Eventuella utredningar och åtgärder ska göras vid planens genomförande och i samråd med tillsynsmyndigheten.

Föroreningar i mark ska åtgärdas innan byggstart.

Startbesked för ändrad markanvändning till bostadsändamål får ges under förutsättning att markföroreningar har avhjälpits och/eller har skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Övriga tekniska frågor

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

Byggtekniken behöver anpassas efter platsen så att naturmark kan sparas nära byggnaden. Genomförandet innebär att exploitören Primula Byggnads AB kan riskera att påverka mark utanför kvartersmarksgränsen och plangränsen vid genomförandet enligt redovisade utredningar PM (Primula, 2021) och PM Bergteknik (Geosigma, 2021). Genomförbarheten behöver utredas vidare framöver i planprocessen.

#### **Genomförandetid**

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

SLUT