

Handläggare
Felix Staffanson
Telefon 08-508 27 444**Till**
Stadsbyggnadsnämnden**Ställningstagande inför ny granskning av förslag
till detaljplan för fastigheten Yxan 4 (Norra
Högalid) i stadsdelen Södermalm (250 bostäder,
vårdboende och centrum)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder Anna Lina Axelsson
t.f. Avdelningschef Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 250 bostäder inom fastigheten Yxan 4 på Södermalm, varav cirka 70 stycken ska utgöras av vårdboende och resterande upplåtas som seniorbostäder. Samtliga bostäder avses upplåtas som hyresrätter. Planens syfte är också att bekräfta befintlig kyrkoverksamhet i Gubbhuset samt att bevara de kulturhistoriska värdena inom Gubbhuset och delar av naturstensmurarna inom planområdet. Fastigheten Yxan 4 är i privat ägo.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige den 11 december 2023. Beslutet att anta detaljplanen överklagades till mark- och miljödomstolen. Domstolen beslutade den 17 september 2024 att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen med anledning av att fler kriterier borde beaktats vid undersökning av betydande miljöpåverkan samt att övervägandena för eller emot betydande miljöpåverkan inte framgick.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en förnyad granskning där förslaget ses över och uppdateras utifrån domstolens synpunkter är den lämpligaste processen för att komma vidare med planarbetet. Upphävandet av planen bedöms inte föranleda några större

omarbetningar av förslaget jämfört med tidigare antaget förslag. I och med process med en ny granskning och antagande kommer frågan kring betydande miljöpåverkan förtydligas.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

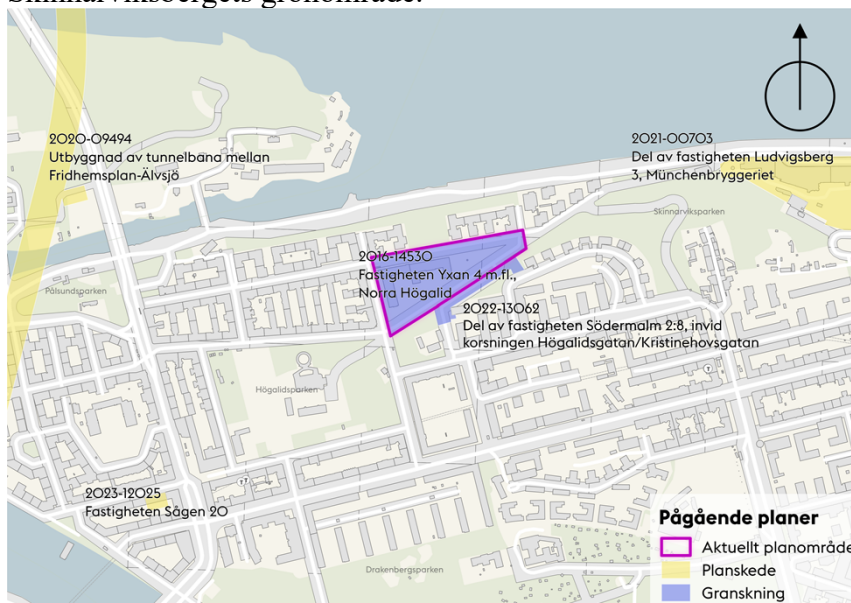
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, vårdboende och verksamheter. Planen syftar också till att bekräfta befintlig kyrkoverksamheten i Gubbhuset inom fastigheten Yxan 4 samt att bevara de kulturhistoriska värdena inom Gubbhuset och delar av naturstensmurarna.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 2,4 hektar och är beläget på nordvästra Södermalm och avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i väster och Högalidsgatan i söder. Sydväst om planområdet ligger Högalidsparken med Högalidskyrkan och i öster ansluter Skinnarviksbergets grönområde.



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

Pågående detaljplaner i området

Intill planområdet pågår planarbete för flertalet andra detaljplaner.

- På del av Södermalm 2:8 vid korsningen Högalidsgatan/Skinnarviksringen, pågår detaljplan som syftar till att möjliggöra cirka 30 bostäder (dnr 2022-13062). Planen har varit på samråd.
- Dp Münchenbryggeriet, Ludvigsberg 3 (dnr 2021-00703) syftar till att möjliggöra cirka 150 bostäder. Detaljplanen förväntas gå ut på samråd under våren 2025.
- Detaljplan pågår för att möjliggöra utbyggnad av tunnelbana på sträckan Fridhemsplan - Älvsjö med sex nya tillhörande stationer (dnr 2020-09494). Planförslaget bedrivs med ett samordnat förfarande och har varit på samråd, genom järnvägsplan, i regionens regi. Detaljplanen förväntas gå på granskning våren 2025.
- På fastigheten Sågen 20 pågår detaljplan (dnr 2023-12025) som syftar till att möjliggöra tre nya bostäder. Detaljplanen förväntas gå på granskning våren 2025.

Gällande detaljplaner

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan PL 6285, som medger pensionärsbostäder, byggnadskvarter och garage under gårdsplan samt av tilläggsplan till detaljplanen TDp 2003-11110 som omfattar varsamhetsbestämmelser samt upphävande av vindsinredningsförbud för ett flertal fastigheter. Mindre delar av planområdet omfattas av detaljplaner PL 209, O-227, PL 276, PL 6997 som medger allmän plats, parkmark och gatumark. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Markägoförhållanden

Fastigheten Yxan 4 ägs av Stiftelsen Borgerskapets Enkehus och Gubbhus.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

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

Översiktsplan

Planens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målen *En växande stad*, *En sammanhängande stad* och *God offentlig miljö*. I *En växande stad* ska en hög takt i stadsbyggandet säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla samt erbjuda olika prisklasser och upplåtelseformer. I *En sammanhängande stad* med ett sammanhängande nätverk av stadsrum får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter. En blandning av bostadstyper, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer gynnar integrationen och är viktigt för att skapa en socialt sammanhållen stad samt bidra till skapandet av *God offentlig miljö*.

Stockholms byggnadsordning

Enligt byggnadsordningen ingår planområdet i stadsbyggnadskaraktären stenstad. I vägledningarna för stenstad anger byggnadsordningen bland annat följande; utforma nya byggnader som läggs till i befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar, beakta relationen till omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum, beakta konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter 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 Gubbbuset 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 vistelsevärdar.



Bilden visar Heleneborgsgatan med dess naturstensmur och kvarteret Yxan.

Foto: SBK

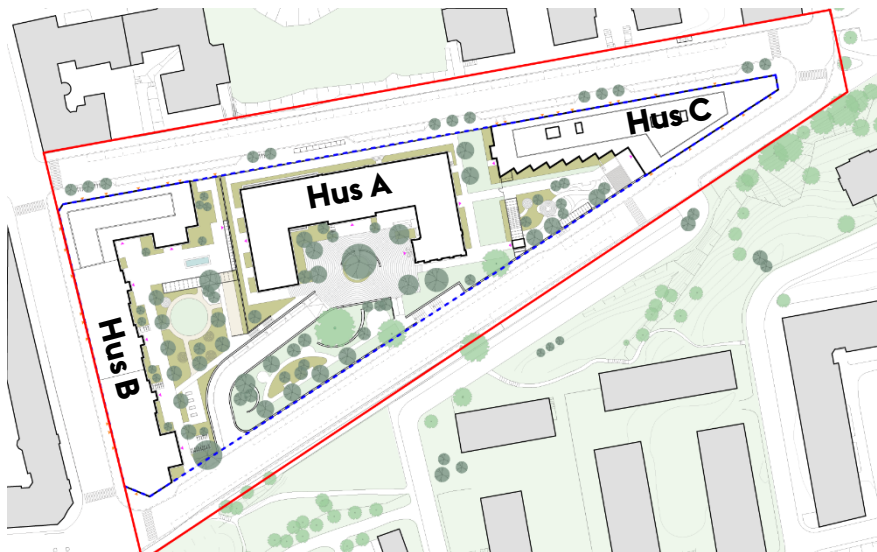
Huvudbyggnaden inom planområdet, Borgarhemmets Gubbbhus från början av 1900-talet, är klassificerad som särskilt kulturhistoriskt värdefull (grönklassad) av Stadsmuseet. Enkehuset från 1960-talet och de senare tillbyggda delarna är inte inventerade och klassificerade.

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

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget möjliggör cirka 250 stycken bostäder varav cirka 70 stycken avses utgöra vårdboende och resterande uppföras som seniorbostäder. I de nya byggnaderna ska centrumverksamhet finnas i bottenvåningarna mot gatan. 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 blå linjen visar fastigheten Yxan 4. Källa: Konzept 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. Mot Heleneborgsgatan dras balkongerna in i fasaderna alternativt utförs lätt utkragande. Mot gården och i det avskurna gavelhörnet i sydväst är balkonger utkragande. Balkonger utformas med utgångspunkt från omgivande kvarter. Balkonger finns i området men i begränsad omfattning och är generellt grunda.



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



Bilden visar föreslaget Hus B (till höger i bild) vid korsning Högalidsgatan-Varvsgatan. Källa: Konzept TM



Bilden visar föreslaget Hus B (till vänster i bild) vid korsning Heleneborgsgatan-Varvsgatan. Källa: Konzept TM

Hus C delas gestaltningsmässigt upp i tre delar mot Heleneborgsgatan med variationer i fasaduttryck som binds samman med en gemensam takfotshöjd. Gavelvolymen i kvarterets spets får en slank siluett och ges ett uttryck inspirerat av 1920-

talsklassicismen med en geometrisk indelning och höga, kopplade fönsterbågar med franska smidesräcken. De två översta våningarna är terrasserade för att trappa ner mot parken. Mot gården utformas Hus C med veckad fasad för att skapa ett mjukare möte med gården.



Illustrationen visar fasadelevationen för Hus C mot Heleneborgsgatan. Källa: Koncept TM



Illustrationen visar fasadelevationen för Hus C mot Högalidsgatan. Källa: Koncept TM



Bilden visar föreslaget Hus C vid korsning Högalidsgatan-Heleneborgsgatan. Högalidskyrkan syns i fonden till vänster av huset.

Källa: Konzept TM

Fasaderna mot Heleneborgsgatan förses med grunt utskjutande burspråk och indragna balkonger. Mot gården förläggs inglasade balkonger för möjlighet till utomhusvistelse året om. De boende i seniorbostäderna i byggnadens två övre våningar får tillgång till en takträdgård.

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

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

En socialt sammanhållen stad

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

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

Trygghet

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

Jämställdhet

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

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör lokaler med entréer mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och 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. Fasadmateriell 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 inhytt 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 återvinningskärnen ställs upp på rad mot gatan för att ta mindre plats på gångbanan.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

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

ianspråktagande av naturstensmur och parkyta, miljö och hälsa, framkomlighet för gående och cyklister, försämrad utsikt, förlust av parkeringsplatser samt en del tekniska frågor. Som en del av de åtgärder som vidtogs efter att detaljplanen varit på samråd beslutades det att dela planområdet i två delar.

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

Förslag till detaljplan godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2022 och kommunfullmäktige antog detaljplanen den 11 december 2023 efter att erforderliga avtal hade godkänts av exploateringsnämnden. Kommunfullmäktiges antagandebeslut överklagades till mark- och miljödomstolen och den 17 september 2024 upphävde domstolen kommunens beslut. Domskälerna för upphävandet var att planhandlingarna saknade redovisning av skälerna för bedömning av betydande miljöpåverkan samt att fler kriterier borde beaktats vid undersökningen. Domstolen ansåg också att det saknades ett tydligt beslut om detaljplanen kunde antas medföra betydande miljöpåverkan.

Med anledning av upphävandet av detaljplanen behöver planförslaget granskas på nytt. Nästa gång som ärendet redovisas för nämnden blir vid godkännandet. Planen antas av kommunfullmäktige.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

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

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var den 28 april 2022 vid redovisning av plansamråd.

Stadsbyggnadskontoret föreslog då att detaljplanen skulle delas då de två delområdena hade olika förutsättningar och tidshorisont för genomförande av planförslaget. Nämnden godkände redovisning av samråd och beslutade om revidering av planförslaget och att det

skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

Förslag till detaljplan godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2022. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 11 december 2023.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. I och med processen med en ny granskning och antagande kommer frågan kring betydande miljöpåverkan förtydligas.

Området har låga naturvärden, och de träd som avverkas har hanterats i samråd med Länsstyrelsen. Dagvattenutredningar visar att föroreningsmängder minskar, och vattenkvalitetsnormer påverkas inte negativt. Den nya bebyggelsen förändrar områdets karaktär men anpassas till omgivningen. Delar av naturstensmuren bevaras, och stadens siluett påverkas inte på något märkbart sätt. Kulturmiljön beaktas genom skyddsåtgärder för Gubbhuset och delar av den historiska bebyggelsen.

Markföroreningar saneras, och bullerutredningen visar att ljudnivåerna i stort är inom riktvärden. Översvämningsrisken bedöms vara låg. Skuggningseffekterna av den nya bebyggelsen är begränsade, och justeringar av byggnadshöjden bedöms inte ge någon betydande miljöförbättring.

Detaljplanen innebär att ett hus behöver rivas, men det förväntas inte medföra några större mängder avfallsmassor. Det avfall som uppstår kan hanteras på konventionella sätt. Inga kända naturresurser påverkas. Platsen bedöms vara tålig för förändring.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	maj 2025
Godkännande SBN	oktober 2025

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

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

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

Kontoret är medvetet om att kulturhistoriskt värdefull naturstensmur behöver tas bort inom kvarteret Yxan 4 för att möjliggöra ny bebyggelse. Med planförslaget sparas cirka 90 meter naturstensmur längs Heleneborgsgatan och cirka 150 meter längs Högalidsgatan, vilket gör att områdets kulturhistoria även fortsättningsvis är avläsbar. I en avvägning mellan de kulturhistoriska värdena och möjliggörande av bostadsbebyggelse bedömer kontoret att de nya bostäderna och de stadskvaliteter som tillskapas sammantaget överväger den mur som behöver tas bort.

Upphävandet av beslutet att anta detaljplanen föranleder att planförslaget behöver gå ut på en ny granskning. Frågan kring betydande miljöpåverkan, vilka kriterier som ska tillämpas och formalia kring det särskilda beslutet kommer att förtydligas inom processen för ny granskning och antagande. Mindre justeringar i plankartans bestämmelser kommer att studeras för att tydliggöra förslaget ytterligare men inga större omarbetningar föreslås.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att reviderat planförslag ställs ut för granskning.

SLUT