

Handläggare
Mats Christenson
Telefon: 0850812201
Andreas Evestedt
Telefon: 0850812230

Till
Södermalms stadsdelsnämnd
25 november 2021

Förslag till detaljplan för Yxan 4, fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2016- 14530

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan som innebär att 274 bostäder kan uppföras inom fastigheten Yxan 4 vid Varvsgatan/Högalidsgatan samt på intilliggande park- och gatumark inom fastigheten Södermalm 2:8.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till att det tillkommer bostäder i ett centralt läge inom staden nära service och kollektivtrafik. Förslaget innebär dock stor påverkan i det aktuella området varför det är viktigt att den nya bebyggelsen i största möjliga mån anpassas till områdets karaktär.

Förvaltningen ser ett ökat behov av utevistelse i parkmiljö när delar av trädgården inom kvarteret Yxan 4 försvinner på grund av den nya bebyggelsen. Förvaltningen ser mot bakgrund av detta ett behov av grönkompensation i direkt närhet, exempelvis i Kristinehovsparken söder om planområdet.

Förvaltningen ser negativt på den del av förslaget som innebär att delar av befintlig park mellan Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen tas i anspråk och planläggs som bostäder (kvarter 2 och 3). Förslaget att anlägga bostäder i detta område går enligt förvaltningen emot stadens strävan till anpassning till ett förändrat klimat vilket bland annat innebär bevarande av grönytor som kan omhänderta dagvatten och utjämna temperaturväxlingar. Vidare innebär förslaget i denna del påverkan

på befintliga spridningssamband i landskapet. Därutöver påverkas befintliga bergsformationer.

Med anledning av ovan nämnda redogörelse ser förvaltningen negativt på föreslagna bebyggelse inom kvarteren 2 och 3.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att 274 bostäder kan uppföras inom fastigheten Yxan 4 vid Varvsgatan/Högalidsgatan samt på intilliggande park- och gatumark inom fastigheten Södermalm 2:8.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senaste den 23 november 2021.

Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 25 november 2021. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöavdelningen inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 15 november 2021 och i rådet för funktionshindersfrågor den 16 november 2021.

Ärendet

Planförslaget består av en planbeskrivning samt av en plankarta med bestämmelser. Planbeskrivning och plankarta bifogas som bilaga 1 och 2.

Samtliga handlingarna i ärendet nås via följande länk till stadens hemsida:

<https://etjanst.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2016-14530>

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planera för bostäder, vårdboende och verksamheter. Planens syfte är också att bekräfta befintlig kyrkoverksamhet i Gubbbuset 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.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 3 ha och är beläget på nordvästra Södermalm och avgränsas av Heleneborgsgatan i norr, Varvsgatan i väster och Högalidsgatan/Skinnaviksringen 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 Skinnaviksbergets grönområde.



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”.

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 detaljplanarbetet för en del av Södermalm 2:8 vid Lundagatan för att möjliggöra för bostäder.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. 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

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 av ett glest trädskikt med ädellövträd och enstaka triviallövtred.

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.

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 med mera. 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.

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.

Befintlig bebyggelse

Inom delområde A finns Borgarhemmets Gubbbhus som är en institutionsbyggnad uppförd i början på 1900-talet, Borgarhemmets Enkehus som är uppfört i mitten av 1960-talet samt länkbyggnaden

mellan Gubbbuset och Enkehuset. Inom området finns också inbyggda transformatorstationer vid det västra hörnet på Heleneborgsgatan.

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 bergsskärningar, 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.

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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården. 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 Gubbbus, 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.

Södermalm präglas av många olika typer av bergsformationer och inom planområdet finns bergsskärningar för gata och berg som del av mur- och trappsystem. Bergsformationerna och bergsskärningarna visar på Stockholms topografiska förutsättningar och hur staden har vuxit fram.

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 stadsbyggande och hur det

utvecklas 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.

Gator och trafik

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.

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.

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.

Tillgänglighet

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

Planförslag

Planförslaget innebär att nya bostadshus längs Högalidsgatan, Heleneborgsgatan, Varvsgatan och Skinnarviksringen möjliggörs samt att Enkehuset och länkbyggnaden inom fastigheten Yxan 4 rivs. De nya byggnaderna 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.

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).



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter 1.

Gubbhuset (hus A) som idag rymmer studentbostäder återgår till enbart seniorboende och omprogrammeras för att rymma större bostäder. Befintlig länkbyggnad, ursprungligen del av Enkehuset, rivs.

De nya byggnaderna inom kvarteret (hus B och C) förläggs 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.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Virkesvägen 3
Box 90 185
120 22 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

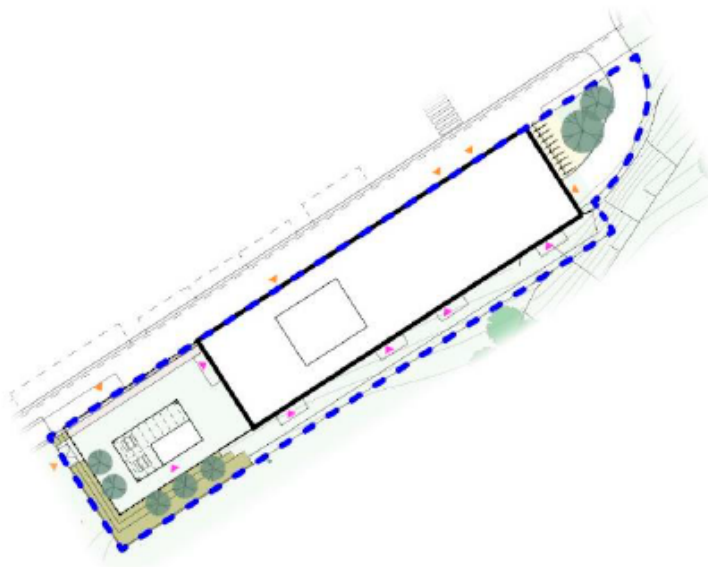
Hus B placeras i kvarterets västra del mot Varvsgatan-Heleneborgsgatan och uppförs i sju våningsplan inkluderat en inredd takvåning. Takfotshöjderna förhåller sig till takfotshöjder på motsatta sidan gatan. Gestaltningmässigt har byggnadsvolymen brutits upp i tre delar mot Varvsgatan för att relatera till stenstadshusen på motstående gatusida.

Hus C placeras i kvarterets östra del mot Heleneborgsgatan-Högalidsgatan och uppförs i sju våningsplan inkluderat en indragen takvåning. Takfotshöjden underordnar sig Borgarhemmets takfotshöjd. Volymen delas gestaltningsmässigt upp i tre delar på Heleneborgsgatan med variationer i fasaduttryck som binds samman med en gemensam takfotshöjd. De två översta våningarna är terrasserade för att trappa ner mot parken. 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.

I bottenvåningarna för hus B och C mot Högalidsgatan, Heleneborgsgatan och Varvsgatan tillskapas lokaler och nya bostadsentréer vilket aktiverar gaturummet.

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.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Virkesvägen 3
Box 90 185
120 22 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

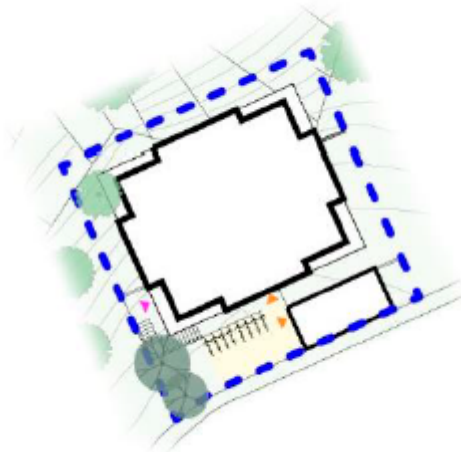
Den nya byggnaden förläggs i gatuliv mot Högalidsgatan och förutsätter rivning av stora delar av naturstenmuren längs södra sidan av Högalidsgatan men samtidigt anpassas till typografin och minimerar påverkan på förkastningsbranten bakom huset. Byggnaden är indelad i två delar; en envåningsdel med bostadsgård på taket i anslutning till parkmarken mot Kristinehovsgatan och en

sexvåningsdel. Husets takfotshöjd förhåller sig till ungefär samma höjd som på de nya husen på kvarter 1 mittemot.

Gestaltningmässigt så hämtar huset inspiration från kringliggande 1960-tals bebyggelse gällande indelning, material och kulörer. I bottenvåningen mot Högalidsgatan finns upphöjda bostäder och plats för en lokal.

Kvarter 3, delområde B söder om Högalidsgatan

Kvarter 3 föreslås innehålla cirka 10 bostäder i en stadsvilla om sex våningar. Den nya byggnaden är friliggande och anpassad till topografin på samma sätt som de intilliggande stadsvillorna. En mindre byggnad på en våning utförs på förgårdsmarken mot Skinnarviksringen. I bottenvåningen för stadsvillan finns bostäder och bostadsentré mot Skinnarviksringen.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter 3.

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.

Gator och trafik

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

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.

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. Gångbanan på norra sidan behålls som den är idag.

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.

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.

Dagvattenhantering

Allmän platsmark

Längs Heleneborgsgatan planeras trädrader i skelettjordar för dagvattenhantering. För Kristinehovsgatan föreslås dagvatten, där det är möjligt, avledas via grönytor.

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

Konsekvenser

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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 till exempel 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 skyddsvärda träd kommer att behöva avverkas; två lindar, en bok och en lönn.

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.

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 gatumark omvandlas till parkmark för att tillföra nya kvalitéer inom planområdet.

Landskaps- och stadsbild

Planförslaget innebär att karaktären inom planområdet kommer att förändras; från grönska, förkastningsbranter och naturstenmurar till en mer bebyggd stadskaraktär. Visuell 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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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 Stockholms historia. 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 anpassats till de riksintressanta förutsättningarna och till karaktärsdragen i området.

Störningar och risker

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 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. För kvarter 3 visar utredningen att samtliga bostäder får ekvivalent ljudnivå under 60 dBA.

Ljussförhållanden 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.

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

Grönkompensation

Stockholms stad, genom exploateringskontoret, kommer att ta 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 med mera 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.

Synpunkter och förslag

Allmänna synpunkter på planförslaget

Stadsdelsförvaltningen ställer sig i huvudsak positiv till att det tillkommer bostäder i ett centralt läge inom staden nära service och kollektivtrafik.

Förslaget innebär dock stor påverkan i det aktuella området varför det är viktigt att den nya bebyggelsen i största möjliga mån anpassas till områdets karaktär och skala.

Enligt planbeskrivningen kommer den nya bebyggelsen påverka solförhållandena för framförallt fastigheterna norr om Heleneborgsgatan negativt. Enligt genomförd solstudie kommer även naturminnet vid Påsundsberget, norr om planområdet, bli mer skuggat än idag vilket kan påverka den skyddade växtligheten vid platsen. Det är enligt förvaltningen angeläget att den nya bebyggelsen påverkar solförhållandena för omkringliggande fastigheter och parkmark så lite som möjligt.

Förvaltningen ser ett ökat behov av utevistelse i parkmiljö när delar av trädgården inom kvarteret Yxan 4 försvinner på grund av den nya bebyggelsen. Förvaltningen ser mot bakgrund av detta ett behov av grönkompensation i direkt närhet, exempelvis i Kristinehovsparken söder om planområdet. I Parkplan Södermalm anges att parken på sikt bör utvecklas så att den får ett utökat antal funktioner såsom odling och stärkt vistelsevärde. Förvaltningen har påbörjade underlag för hur Kristinehovsparken kan utvecklas vilka med fördel kan användas i samband med arbetet kring grönkompensation.

Vid ett eventuellt genomförande av planförslaget är det enligt förvaltningen viktigt att träd som påverkas ersätts med träd på annan plats.

Vid ett eventuellt genomförande av planförslaget ser förvaltningen vidare behovet av att en gruppbofastad om 6 platser möjliggörs inom projektet.

Synpunkter på del av planförslaget som gäller kvarter 2 och 3
Förvaltningen ser negativt på den del av förslaget som innebär att delar av befintlig park mellan Kristinehovsgatan och Skinnarviksringen tas i anspråk och planläggs som bostäder (kvarter 2 och 3). Förslaget att anlägga bostäder i detta område går enligt förvaltningen emot stadens strävan till anpassning till ett förändrat klimat vilket bland annat innebär bevarande av grönytor som kan omhänderta dagvatten och utjämna temperaturväxlingar.

Inom den aktuella delen av planområdet behöver två skyddsvärda träd fällas vid en eventuell byggnation. Ett värdefullt träd är enligt ärendets handling ”PM Produktion” placerat inom etableringsområdet för kvarter 2, men ska bevaras genom varsam schakt vid trädets rotzon. Enligt förvaltningen kommer det sannolikt vara nödvändigt att genomföra kraftfull beskärning av trädet i

samband med att huset uppförs vilket riskerar att trädet får svårt att klara sig.

I underlaget ”Naturvärdesinventering Norra Högalid, WSP 2021-03-26” anges att området är beläget mellan Skinnarviksparken och Högalidsparken och är del av ett sammanhängande grönstråk mellan dessa områden. Området kan enligt underlaget utgöra en del av ett spridningssamband för bland annat olika fågelarter som vistas i grönområden på Södermalm. Utifrån denna beskrivning anser förvaltningen att det är olämpligt att anlägga bostäder på denna plats.

Planförslaget innebär att karaktäristiska bergsformationer påverkas av de nya husen vid Högalidsgatan och vid Skinnarviksringen då dessa tar berg i anspråk eller döljer bergssidor från gatan. Förvaltningen anser att denna påverkan är negativt för områdets karaktär.

Enligt Parkplan Södermalm är det viktigt att Skinnarviksparkens utblickar vårdas. Den nya bebyggelsen, speciellt det planerade huset vid Skinnarviksringen, kommer att innebära betydande negativ påverkan på utsikten mot norr från Skinnarviksringen.

I planförslaget anges att exploateringskontoret 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 bland annat topografi och stadsutblickar men som är i konflikt med föreslagen bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret har bedömt att bostäder är prioriterat inom planområdet varför gångstråket utgått från planen. I Parkplan Södermalm anges att ett promenadstråk på utsidan av Skinnarviksberget, som en förlängning av Monteliusvägen, på sikt kan utvecklas. Förvaltningen anser att det är angeläget att möjliggöra ett promenadstråk i området.

Med anledning av ovan nämnda redogörelse ser förvaltningen negativt på föreslagen bebyggelse inom kvarteren 2 och 3.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Virkesvägen 3
Box 90 185
120 22 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

Ann-Christine Jenvén
Stadsdelsdirektör

Andreas Evestedt
Avdelningschef

Bilagor

1. Planbeskrivning, Detaljplan för Yxan 4, fastigheten Yxan 4 m.fl. i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2016-14530.
2. Plankarta med bestämmelser.

Södermalms stadsdelsförvaltning
Avdelningen för stadsmiljö

Virkesvägen 3
Box 90 185
120 22 Stockholm
Växel 08-508-12-000
Fax
soder@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Jenvén, Stadsdelsdirektör	2021-11-08
Andreas Evestedt, Avdelningschef	2021-11-08