

Handläggare
Per Hansson
Telefon +46 08-508 27 571**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Eremiten 2 m.fl. i stadsdelen Midsommarkransen (60 bostäder, skola, kontor, lokaler, vård, tillfällig verksamhet samt garage och bilverkstad)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder
Bitr. avdelningschefPia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i nordöstra Midsommarkransen och gränsar till Aspudden. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, lokaler och handel mot gata, skolverksamhet och nya arbetsplatser i kontor, vård och tillfällig verksamhet. Planen möjliggör också för att befintligt garage och bilverkstad i källarvåning inom Kilaberg 1 kan vara kvar. Den nya bebyggelsen har sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens skala och uttryck längs med Hägerstensvägen. Planen ska bidra till att stärka och aktivera Hägerstensvägen och Kilabergsvägen till trygga stadsrum med kompletterande gatutråd. Planen möjliggör för en god och säker trafikmiljö, där gående och cyklister prioriteras i relation till fordonstrafik och angöring. Planen möjliggör också för en utveckling och förbättring av miljön på befintlig skolgård samt till att förbättra kopplingen till skolan över Tellusborgsvägen.

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

Stockholms stad äger fastigheterna Kilaberg 1 och Eremiten 2. Kilaberg 1 upplåts med tomträtt till fastighets AB Balder. Exploateringsnämnden beslutade den 25 augusti 2022 att

markanvisa fastigheten Eremiten 2 till Balder Eremiten AB för bostadsändamål, med tomträtt.

Under samrådet har ett flertal remissinstanser lyft att frågor kring risk, buller, förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering behöver utredas vidare. Flera remissinstanser samt privatpersoner är övergripande positiva till föreslagen gestaltning, men menar att bearbetning bör göras av utformningen av hörnet Kilbergsvägen/Hägerstensvägen. Flera yttranden rör friytans storlek inom föreslagen skola.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som läker Midsommarkransens stadsfront, aktiverar gaturummen och möjliggör för bostäder, skola och arbetsplatser i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Frågor kring risk, buller, förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering samt gestaltning behöver arbetas vidare med till granskning. Kontoret bedömer att de föreslagna ändringarna kan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

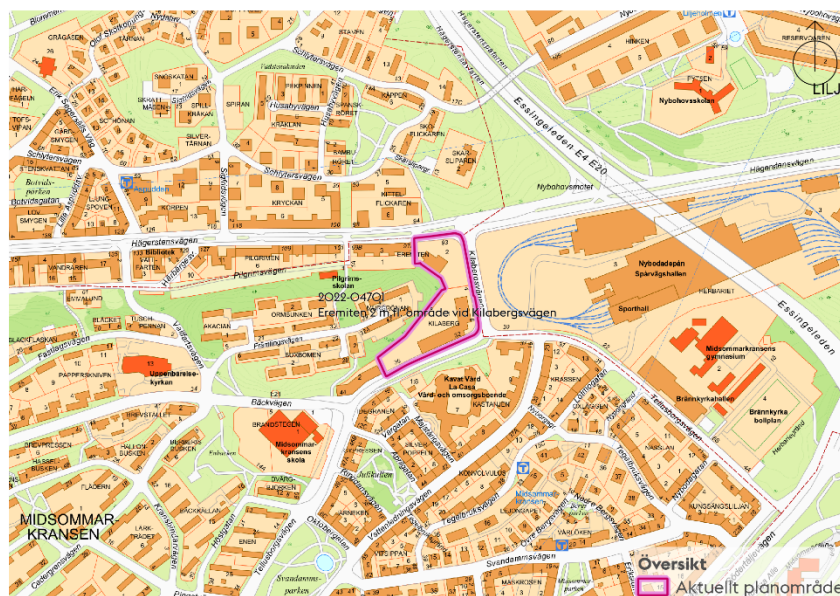
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, lokaler och handel mot gata, skolverksamhet och nya arbetsplatser i kontor, vård och tillfällig verksamhet som exempelvis hotell. Planen möjliggör också för att befintligt garage och bilverkstad i källarvåning inom Kilaberg 1 kan vara kvar. Den nya bebyggelsen har sin utgångspunkt i den befintliga bebyggelsens skala och uttryck längs med Hägerstensvägen. Planen ska bidra till att stärka och aktivera Hägerstensvägen och Kilbergsvägen som trygga stadsrum med kompletterande gatuträd. Planen möjliggör för en god och säker trafikmiljö, där gående och cyklister prioriteras i relation till fordonstrafik och angöring. Planen möjliggör också för en utveckling och förbättring av miljön på befintlig skolgård samt förbättrad koppling till skolan över Tellusborgsvägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheterna Kilaberg 1 och Eremiten 2 i stadsdelen Midsommarkransen. Planområdet är cirka 11 000 kvm stort.



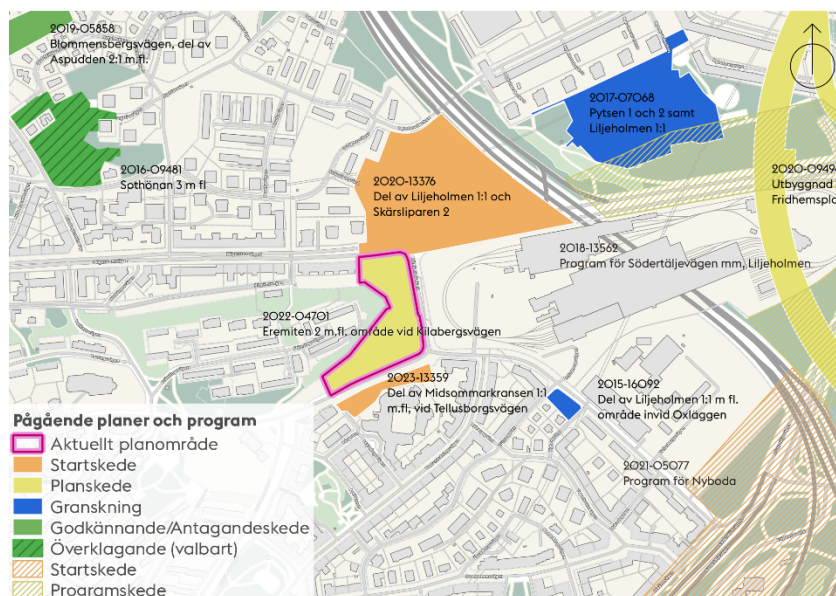
Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Det pågår ett flertal planarbeten i närområdet:

- Blommensbergsvägen, del av Aspudden 2:1 m.fl. (Dnr 2019-05858). Nybyggnation av flerbostadshus av cirka 215 bostäder längs med Blommensbergsvägen, Hövdingagatan och Erik Segersälls väg. Detaljplanen planeras antas under 2024.
- Sothönan 3 m.fl. (Dnr 2016-09481). Villafastigheter inom kvarteret Sothönan samt naturmark omvandlas till tät stadsbebyggelse innehållande cirka 250 bostäder, lokaler för centrumändamål, ett torg samt nytt trappstråk. Detaljplanen är överklagad.
- Pytsen 1 och 2 samt Liljeholmen 1:1 (Dnr 2017-07068). Utbyggnad av Nybohovsskolan, ny idrottshall och en större förskola. Detaljplanen har varit på granskning.
- Del av Liljeholmen 1:1 och Skärsliparen 2 (Dnr 2020-13376). 300-350 bostäder och förskola. Detaljplanen är i startskedet.
- Del av Midsommarkransen 1:1 m.fl, vid Tellusborgsvägen (Dnr 2023-13359). Planförslaget möjliggör för cirka 80 studentbostäder i lamellhus med lokaler i bottenvåning. Detaljplanen är i startskedet.

- Del av Liljeholmen 1:1 m fl. område invid Oxläggen (Dnr 2015-16092). Detaljplanen ska möjliggöra för cirka 40 bostäder. Granskning är planerad till hösten 2024.
- Detaljplan för utbyggnad av tunnelbana mellan Fridhemsplan och Älvsjö. (Dnr 2020-09494) Planen är i startskedet.
- Program för Södertäljevägen mm, Liljeholmen (Dnr 2018-13562). Programmet ska slå fast mål och utgångspunkter för omvandlingen av Södertäljevägen till en stadsgata kantad av stadsbebyggelse, sammankopplad med övriga Liljeholmen. Samråd planeras i slutet av 2024.
- Program för Nyboda (Dnr 2021-05077). Programmet syftar till att utveckla området kring Nyboda trafikplats till en mer integrerad stadsmiljö med bostäder och arbetsplatser. Programmet är i startskedet.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande planer är stadsplan Pl 5358, laga kraftvunnen år 1961. Genomförandetiden har gått ut. Inom Kilaberg 1 medges endast småindustri som inte vållar olägenhet för närboende.

Markägförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Stockholms stad genom exploateringskontoret. Eremiten 2 har idag arrendeavtal och Kilaberg 1 tomträttsavtal.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

Planområdet ligger cirka 200 meter från E4/E20 som är riksintresse för kommunikation och angränsar till riksintresset för kulturmiljö; LM-staden.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet ingår i område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Att förstärka de gröna kvaliteterna och säkerställa funktioner som skolor och förskolor, är en viktig del i stadsutvecklingen. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Midsommarkransen och Aspudden som äldre förstad. Byggnadsordningens vägledning för äldre förstad lyfter att det är viktig att utveckla de äldre förstäderna med utgångspunkt ur det organiskt formade gatumönstret, husens placering i gatulivet, de gemensamma bostadsgårdarna, stadsdelarnas ton och de enhetliga hushöjderna med enstaka högre byggnadsdelar. Nya byggnader ska utvecklas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom komplettering med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Program

Program för Aspudden och Midsommarkransen (dnr 2011-08257-53) anger planområdet som ett område för nya bostäder. Korsningen Hägerstensvägen/Kilabergsvägen pekas ut som en entré in till området. Kilabergsvägen föreslås flyttas västerut för att möjliggöra för bebyggelse på båda sidor om vägen. Inom Kilaberg 1 föreslås befintlig byggnad rivas och ersättas med bostäder och förskola. Tvingande bestämmelser för butiker i bottenvåningarna föreslås utredas i detaljplaneskedet.

Kommunala beslut i övrigt

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för hyresrätter i kv Eremiten 2 i augusti 2022.

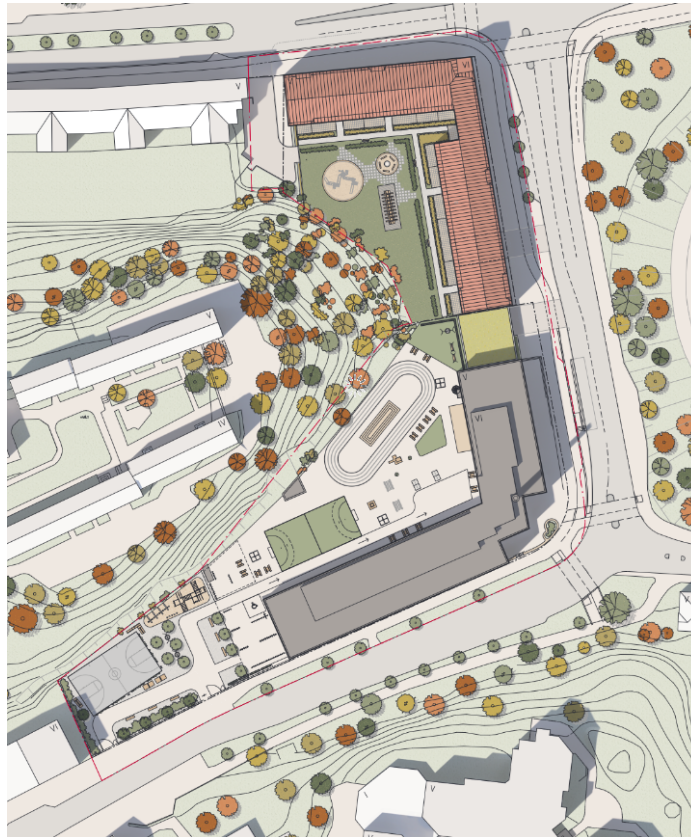
Nuvarande förhållanden

Eremiten 2 nyttjas idag som drivmedelsstation och för bilservice. Kilaberg 1 har tidigare nyttjats för kontor, lättare industriändamål och lagerbutik och inrymmer idag en skola för cirka 1000 högstadieselever. Skola möjliggörs genom tidsbegränsat bygglov. Lokalerna hyrs av utbildningsförvaltningen. Byggnadens nedervåningar ryms under en terrasserad gård och innehåller lagerytor och ett garage på nedre plan. Denna del omfattar delvis Hägerstensåsens avslut i öster.

Planförslaget

Planens innehåll

Planförslaget innebär att befintlig drivmedelsstation på Eremiten 2 rivs och ersätts av cirka 60 hyresrätter. Detaljplanen prövar även möjligheten för att permanent driva skola på platsen. Skolverksamheten i Kilaberg 1 har idag tidsbegränsat bygglov. Idag har skolan kapacitet för 680 – 720 elever. Skolverksamheten upptar cirka 8400 kvm inom Kilaberg 1. Skolgården är cirka 4200 kvm stor. För att möjliggöra en flexibel användning av byggnaden på Kilaberg 1 över tid, medger detaljplanen även centrumverksamheter och hotell, vandrarhem och konferensanläggning. I källarvåningen idag finns det ett garage samt en bilverkstad som båda föreslås vara kvar i förslaget.



Situationsplan som visar skolverksamheten på Kilaberg 1 i söder och föreslagen bostadsbebyggelse på Eremiten 2 i norr. Situationsplan: Studio Moi

På fastigheten Eremiten 2 föreslås ett nytt flerbostadshus i 5-6 våningar. Föreslagen bebyggelseskala följer befintlig höjdskala i området. Bebyggelsen föreslås avslutas med en förhöjning mot Hägerstensvägen/Kilabergsvägen för att markera hörnet. Föreslagen bebyggelse placeras i liv mot gata för att följa befintlig struktur i området. Den upphöjda bostadsgården placeras i sydväst mot befintlig slänt.



Vy från Hägerstensvägen/Kilabergsvägen som visar hur föreslagen bebyggelse möter gatan. Illustration: Studio Moi

På Kilaberg 1 finns en befintlig byggnad som idag används som skola. Planförslaget möjliggör för att skolverksamheten kan vara kvar, men även för en utveckling av byggnaden genom att medge handel och lokaler i bottenvåningen. I källarvåningen finns idag ett garage samt en bilverkstad som båda föreslås vara kvar. För att möjliggöra en flexibel användning av byggnaden över tid medger detaljplanen även centrumverksamhet och konferensanläggning inom Kilaberg 1.



Vy från Kilabergsvägen/Tellusborgsvägen. Illustration: Studio Moi

Arkitektonisk idé

Det nya bostadskvarteret hämtar sin inspiration i skala och uttryck från Aspuddens jugendbebyggelse längs Hägerstensvägen. Genom att studera de underliggande principerna för byggnaderna från 1910-talet har det nya kvarteret kunnat utformas på sätt som gör att det tydlig samspelar med den äldre bebyggelsen men har sin egen identitet och ett samtida uttryck.

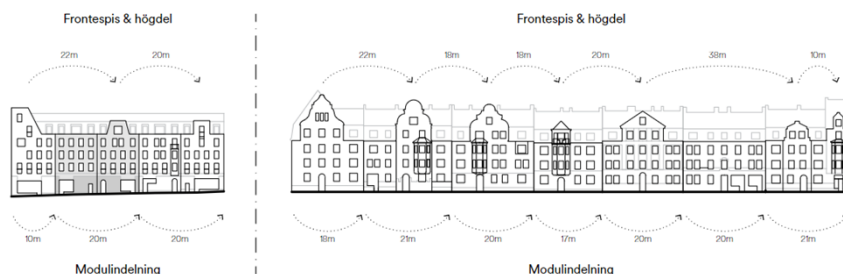


Diagram som visar hur föreslaget bostadshus på Eremiten 2 förhåller sig till den äldre bebyggelsen inom Aspudden och Midsommarkransen. Diagram: Studio Moi

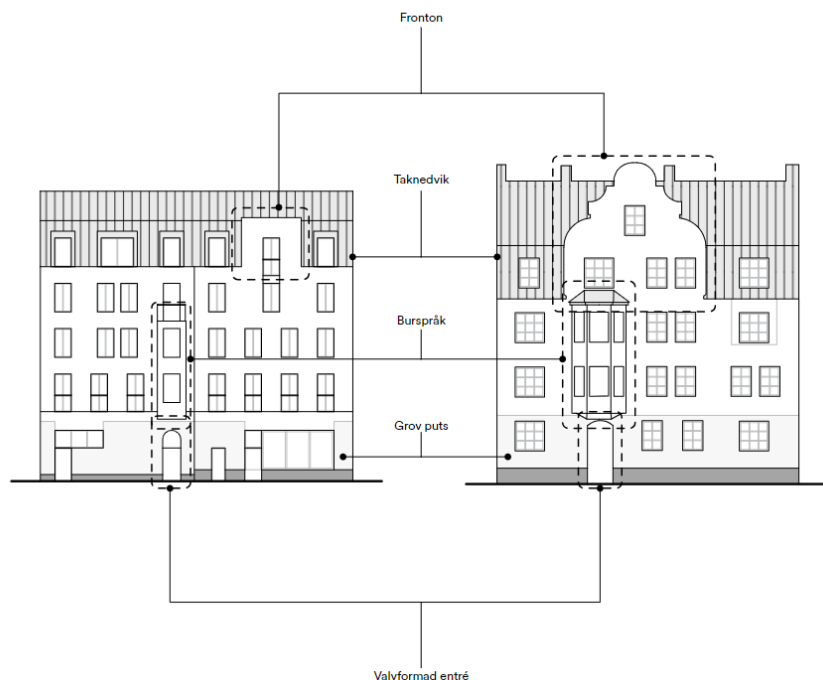


Diagram som visar hur föreslaget bostadshus på Eremiten 2 förhåller sig till den äldre bebyggelsen inom Aspudden och Midsommarkransen. Diagram: Studio Moi

Genom att bygga ett bostadskvarter på den fastighet där det idag ligger en drivmedelsstation förlängs stadsstrukturen utmed Hägerstensvägen, och Aspudden och Midsommarkransen byggs ihop till en tydlig stadsmässig helhet.



Flygvy över planförslaget sett från nordöst. Bild: Studio Moi

Värdefulla karaktärsdrag för befintlig byggnad på Kilaberg 1 får varsamhetsbestämmelser i plankartan.

Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att utredningar rörande risk, buller, dagvatten och skyfall revideras och kompletteras till granskning.

Till granskningen kommer bostadshusets gestaltning att bearbetas vidare, framförallt avseende hörnaccenten.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Den planerade bebyggelsen medför ett tillskott på cirka 60 bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge.

En socialt sammanhållen stad

Projektet bidrar till att förlänga och omvandla Hägerstensvägen till en stadsgata. Genom planändring kan skolverksamhet möjliggöras i ett centralt läge med god tillgång på kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör för en utveckling av skolgården genom att tillföra grönska och skugga till skolgården.

Trygghet

Omvandlingen av Hägerstensvägen och Kilabergsvägen till mer befolkade gaturum genom hög entrétäthet och öppna, aktiva bottenvåningar bidrar till en ökad trygghet över dygnet.

Jämställdhet

Tillskapandet av bostäder i närhet till kollektivtrafik och etablerad närsservice är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planförslaget möjliggör skolverksamhet för 720 elever och ett ökat antal kontorsarbetsplatser i söderort. En hög andel lokaler planeras i bottenvåningar vilket ger goda förutsättningar för näringsverksamheter med inriktning mot handel och service.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ska samverka med befintlig bebyggelse och relatera till förstadskalan och stadsrummets gröna karaktär. Befintlig byggnad på Kilaberg 1 har kulturhistoriska värden, som föreslås säkrställas med skyddsbestämmelser i planförslaget.

Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen ska utgöra entré och ny inramning till Midsommarkransen och Aspudden och stärka kringliggande gaturum genom öppna, transparenta bottenvåningar där entréer och butikslokaler ligger i direkt anslutning till gatan. Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och skapa en sammanhållen helhet med befintlig bebyggelse. Hägerstensvägens gröna karaktär med bl.a. gatuträd ska beaktas och utvecklas.

Trafik och mobilitet

Omvandlingen av Hägerstensvägen syftar till att utveckla framtidens hållbara resande, där vägen både är en stadsgata anpassad för gång-, cykel- och kollektivtrafik och en viktig transportled på stadens villkor. Bilparkering sker i garage under respektive byggnad.

Grön och vattennära stad

Ny bebyggelse har placerats på redan ianspråktagen mark för att bevara befintlig grönska på Hägerstensåsen. Genom planterandet av nya gatuträd ges goda förutsättningar för ekosystemtjänster, bevarande av naturvärden och biologisk mångfald. Dagvattnet inom Eremiten 2 föreslås omhändertas i regnväxtbäddar, i öppet bärlager samt i ett gräsbeklätt makadamdike i fastighetsgräns mot befintlig naturmark. Inom Kilaberg 1 föreslås dagvatten omhändertas i grönt tak och regnväxtbäddar.

Kulturliv, idrott och rekreation

Den nya bebyggelsen bidrar till en generellt förbättrad luft- och ljudmiljö, genom att skydda från partiklar och buller från de stora trafiklederna, vilket bidrar till ökade rekreativvärden i närområdet. Planförslaget möjliggör för en utökning av skolgården, något som förbättrar friytan för skoleleverna.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken eller Himmerfjärden.

Vid ett skyfall planeras dag- och skyfallsvattnet att avledas via en terrassering ner från bjälklagsgården och vidare ner mot gränden mellan Eremiten 2 och grannfastigheten. Där planeras ett lågstråk med en höjdrygg mot grannfastigheten för att avleda dagvattnet norrut mot Hägerstensvägen.

Omgivande vägar trafikeras med 10 000 respektive 11 000 fordon per årsmedeldygn. Vägarna trafikeras av tung trafik och lågfrekvent buller kan uppstå. För bostäderna på Eremiten 2 behöver bostädernas planlösningar väljas med hänsyn till ljudnivåerna utomhus. För bostäderna innebär det att merparten av lägenheterna, oavsett storlek, måste orienteras med minst hälften av boningsrummen mot innergård.

Då planområdet består av mark där det pågår eller tidigare har pågått verksamhet för industri, bilverkstad och drivmedelsstation finns det föroreningar i marken. På Eremiten 2 finns det en pågående verksamhet med drivmedelsstation. Drivmedelsstationen planeras sägas upp under slutet av 2024 och kommer vara avyttrad innan detaljplanen antas. Fastigheten ska saneras för att klara mindre känslig markanvändning av verksamhetsutövaren när avtalet går ut. Därefter ska fastigheten saneras till nivåer som medger känslig markanvändning. För Kilaberg 1 har en översiktlig inventering gjorts som visar att påvisade halter i marken inte bedöms utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö.

Ett genomförande av planen innebär att befintlig drivmedelstation med tillhörande risk försvinner då drivmedelsstationen ersätts med bostäder. Det innebär att risknivån inom planområdet förbättras för befintlig skola. Nybodadepån, som har tillstånd för hantering av brandfarlig vara som till största delen består av drivmedel till bussar, ligger på motsatt sida av Kilabergsvägen och transporter till verksamheten passerar i direkt anslutning till området.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, tele, fiber, fjärrvärme och vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Planprocess

Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 19 mars och den 6 maj 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Förslaget visas också översiktligt på Aspuddens bibliotek, Hägerstensvägen 133. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Midsommarkransen lördag den 23 mars 2024. Samrådsmöte hölls tisdag den 9 april 2024 i Tellusborgsskolans matsal där cirka 20 personer närvarade.

Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 maj 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådstiden har cirka 40 yttranden inkommit. Hälften av dessa är från remissinstanser och hälften är från privatpersoner. Flertalet remissinstanser anser att det är positivt att en stadsutveckling sker i ett redan ianspråktaget område med god tillgång till kollektivtrafik. Flera remissinstanser framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller gestaltning, dagvatten och skyfallshantering, buller, risk och förorenad mark. Länsstyrelsen har synpunkter som rör buller, riskhantering, förorenad mark samt dagvatten och skyfall. De flesta privatpersoner som framfört synpunkter vill inte att befintlig drivmedelsstation tas bort samt att gestaltningen av hörnet Hägerstensvägen/Kilabergsvägen behöver ses över.

Flera privatpersoner har lyft att friytan inom föreslagen skola blir lägre än Boverkets rekommenderade. Utbildningsförvaltningen har i sitt yttrande lyft att det är viktigt att befintlig skola kan vara kvar. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att i det centrumnära läget är det rimligt att friytan på skolgården blir mindre än rekommenderat. Däremot ska föreslagen utformning av skolgård ses över till granskning för att se om det är möjligt att skapa en ännu mer kvalitativ utomhusmiljö.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

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	februari 2025
Antagande SBN	oktober 2025

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positivt till ett planförslag som tydligt bidrar till översiktsplanens mål om en sammanhängande stad. Planförslaget tillför cirka 60 bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Planförslaget möjliggör också för att befintlig skola kan finnas kvar inom området.

Under samrådet har ett flertal remissinstanser lyft att frågor kring risk, buller, förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering behöver utredas vidare. Stadsbyggnadskontoret kommer att se över frågorna till granskning.

Flera remissinstanser samt privatpersoner har kommenterat takutförningen av det nya kvarterets hörn i korsningen Kilabergsvägen/Hägerstensvägen som de anser behöver bearbetas. Till granskning kommer gestaltningen att bearbetas vidare.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT