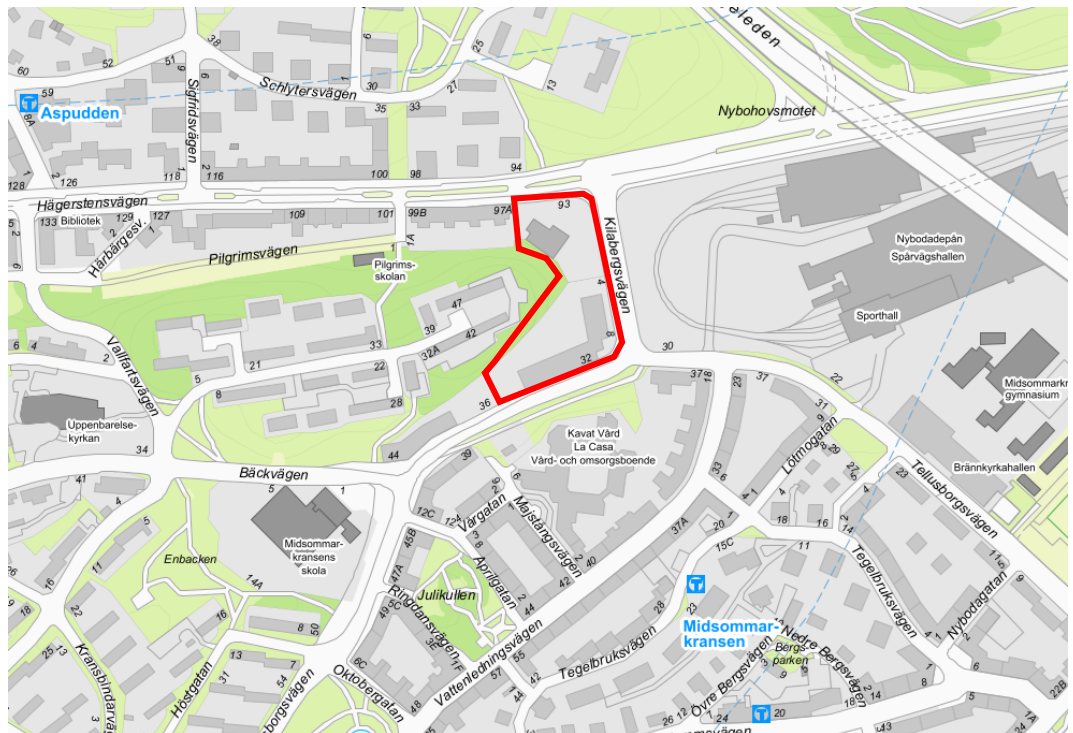




Planbeskrivning för Eremiten 2 m.fl. i stadsdelen Midsommarkransen, Dp 2022- 04701



Sammanfattning

Planområdet är beläget i nordöstra Midsommarkransen och gränsar till Aspudden. Planen ska bidra till att stärka och aktivera Hägerstensvägen och Kilabergsvägen till trygga och urbana stadsrum. Bottenvåningarna innehåller en hög andel lokaler för handel och service i strategiska lägen. Ny bebyggelse och tillägg till befintlig ska ske med utgångspunkt från befintliga kvaliteter, som måttlig skala och en omsorgsfull detaljering. I planarbetet ska skolverksamhetens behov säkerställas. En säker trafikmiljö för gående och cyklister prioriteras i relation till fordonstrafik, inklusive angöring och transporter till fastigheterna inom planområdet.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	5
Genomförandetid	6
Arkitektonisk idé	6
Allmän plats	9
Kvartersmark	11
Befintligt	14
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Genomförandefrågor	22
Mark och utrymmesförvärv	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Tekniska frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Organisatoriska frågor	28
Kulturvärden	29
Planeringsunderlag	29
Utredningar	29
Planeringsförutsättningar	30
Kommunala	30
Regionala	33
Miljökvalitetsnormer	33
Miljö	34
Hälsa och säkerhet	35
Geotekniska förhållanden	38
Hydrologiska förhållanden	39
Kulturmiljö	39
Fysisk miljö	40
Sociala förhållanden	40
Teknik	41
Service	41
Trafik	41
Konsekvenser	41
Bostadsförsörjning	41
Natur	42
Miljö	44
Miljökvalitetsnormer	49
Hälsa och säkerhet	53
Social hållbarhet	59
Riksintresse	61
Trafik	61

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder, lokaler och handel mot gata, skolverksamhet samt nya arbetsplatser inom kontor, vård och centrumverksamheter. Tillsammans med byggnaden i Kilaberg 1 ska den nya bebyggelsen i Eremiten 2 bilda entrémotiv till Aspudden och Midsommarkransen. Uppglasade bottenvåningar med entréer och butikslokaler samt gatutråd ska stärka stadskvaliteterna och gaturummet. Bebyggelsen ska anpassas till stadsdelarnas måttliga förstadskala och samspela i indelning och rytm avseende fasadindelning, fönstersättning och artikulering av taklandskap. Fasader ska placeras i gatuliv med entréer mot Hägerstensvägen och Kilabergsvägen. Bottenvåningar ska främst rymma lokaler för handel och service. Hög arkitektonisk kvalitet ska eftersträvas, med genomtänkt detaljering samt färg- och materialval som samspelar med äldre bebyggelse i området. Planen ska främja en säker trafikmiljö med prioritet för gående och cyklist, samt förbättra skolgårdsmiljön och kopplingen till skolan över Tellusborgsvägen.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Eremiten 2 m.fl. i stadsdelen Midsommarkransen, Stockholms stad, Dp 2022-04701, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 12 maj 2022 § 021

Planhandlingar

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

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

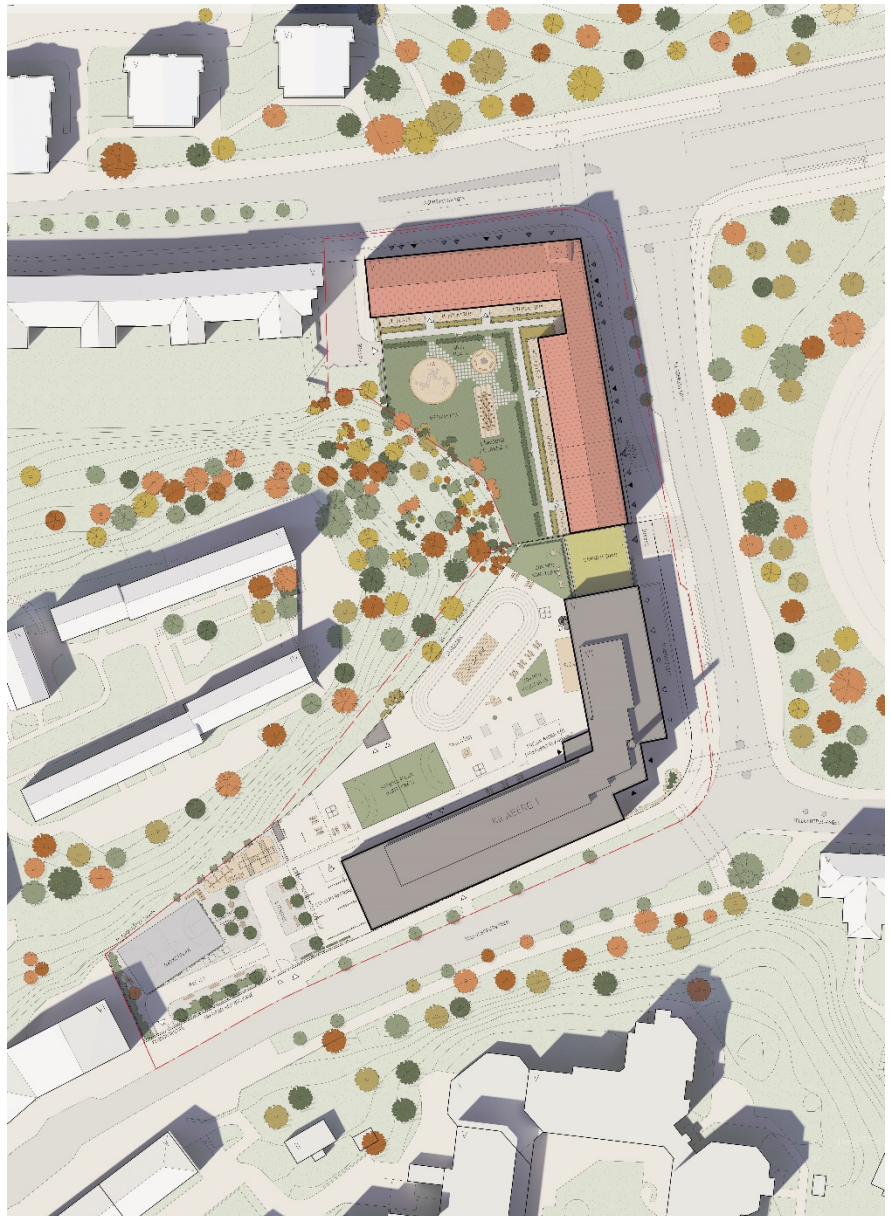
Planen är framtagen av stadsplanerare Per Hansson på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Karolina Ehrén

(plankonsult), Sofia Ellenfors, Eric Tällberg samt representanter från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samarbete med Balder och Studio Moi.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Midsommarkransen och består av fastigheterna Eremiten 2, Kilaberg 1, Liljeholmen 1:1 samt Midsommarkransen 1:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms kommun.

Planförslaget innebär att befintlig drivmedelsstation på Eremiten 2 rivs och ersätts av cirka 60 hyresrätter. Skolverksamheten i Kilaberg 1 har idag tidsbegränsat bygglov. Detaljplanen prövar möjligheten för att permanent driva skola på platsen. Idag har skolan kapacitet för 680 – 720 elever. Skolverksamheten upptar cirka 8400 kvm inom Kilaberg 1. Skolgården är cirka 4200 kvm stor. För att åstadkomma en flexibel användning av byggnaden över tid möjliggör detaljplanen centrumverksamheter såsom vårdcentral och kontor men även hotell, vandrarhem och konferensanläggning på Kilaberg 1. 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

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det att detaljplanen har fått laga kraft.

Arkitektonisk idé

Det nya bostadskvarteret Eremiten hämtar sin inspiration i skala och uttryck från Aspuddens ungdomsbebyggelse 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.

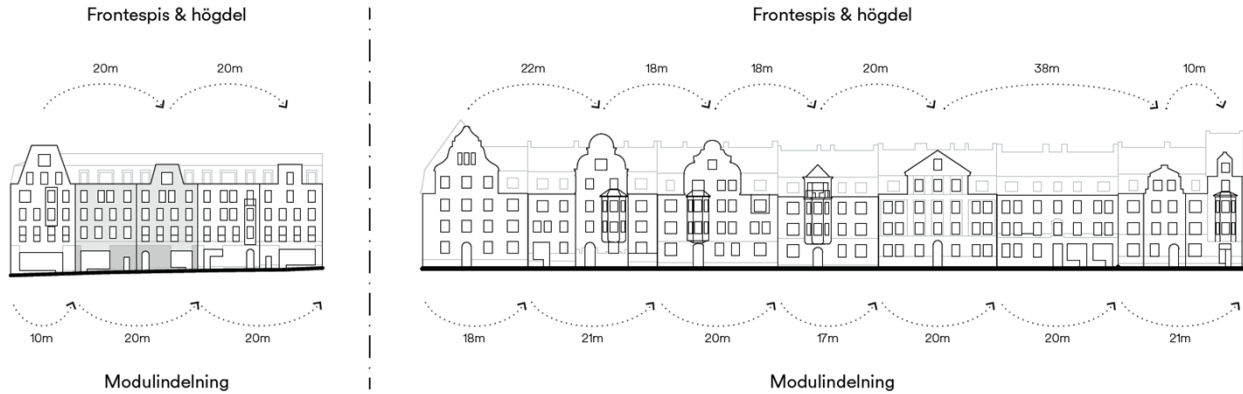


Diagram som visar hur föreslaget bostadshus på Eremiten 2 förhåller sig till den äldre bebyggelsen inom Aspudden och Midsommarkransen. Diagram: Studio Moi

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

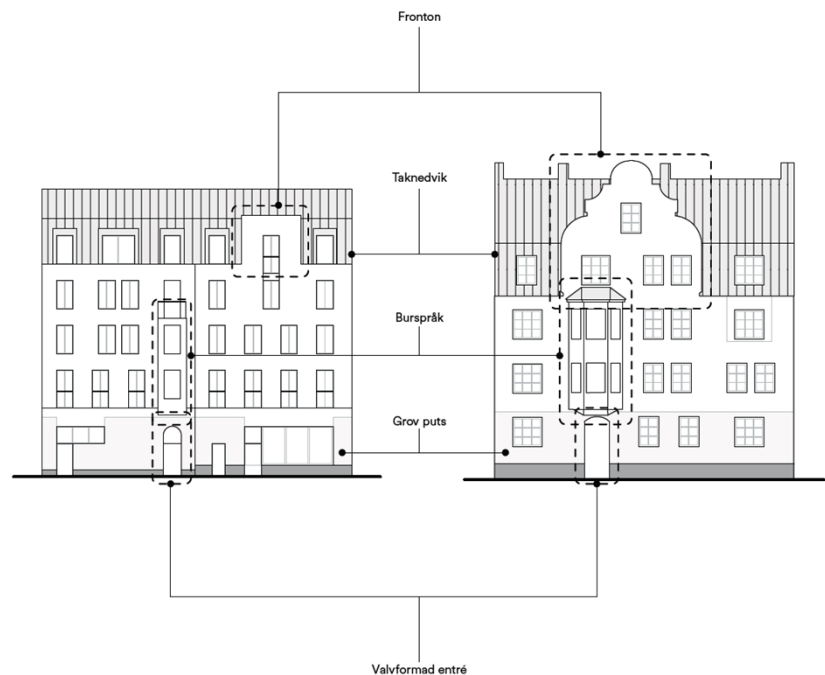


Diagram som visar hur föreslaget bostadshus på Eremiten 2 förhåller sig till den äldre bebyggelsen inom Aspudden och Midsommarkransen. Diagram: Studio Moi

För att knyta an till befintlig bebyggelse utförs fasaden i puts i ljusa och varma kulörer. Fasaden bryts upp i ca 20 meter breda indelningar där varje del skiljer sig åt sinsemellan genom bland annat små variationer i fönsterplaceringar, frontespisers utformning, och puts- och fönsterkulörer. Tillsammans med andra

byggnadselement hämtade från de den äldre bebyggelsen såsom burspråk och valvformade entréer, får Eremitens fasader ett rikt uttryck med finstämda variationer. Kvarterets bottenvåning kommer innehålla lokaler, bostadsentréer och bostadskomplement. Lokalerna är placerade i strategiska lägen med generösa glaspartier, till exempel i gatuhörnet Hägerstensvägen/Kilabergsvägen. Bottenvåningens fasad utförs även den i puts, men skiljer sig mot fasaden ovanför genom små livförskjutningar och skillnader i texturer.



Fönster



Putspalette

Kulörerna för Eremiten 2 utgår från den befintliga bebyggelsen i Aspudden och Midsommarkransen. Bild: Studio Moi

För att hålla nere skalan och förhålla sig till jugendbebyggelsen placeras den översta våningen i det nedre takfallet och där fönster utformas som takkupor. Likt den äldre bebyggelsen markeras kvarterets gatuhörn med en större frontespis som går upp ytterligare en våning.



Eremiten 2 sett från Kilabergsvägen. Elevation: Studio Moi



Eremiten 2 sett från Hägerstensvägen. Elevation: Studio Moi

Befintlig byggnad inom Kilaberg 1 uppfördes under början av 1970-talet och knyter stilmässigt an till en stram modernism, typisk för tiden runt 1970. Befintlig byggnad föreslås få varsamhetsbestämmelser. Läs mer under rubriken ”Befintligt” på sida 15.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap.

Park och natur

Inom planområdet finns det ingen park eller natur.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas i norr av Hägerstensvägen, i öster av Kilabergsvägen och i söder av Tellusborgsvägen. Kilabergsvägen och Hägerstensvägen föreslås delvis byggas om för att möjliggöra för bättre gång- och cykelkopplingar samt för att få in grönska i gaturummet. Befintliga busshållplatser finns på Kilabergsvägen och Tellusborgsvägen.

Parkering för Kilaberg 1 samt Eremiten 2 kommer att ske i garage på den egna fastigheten, undantagen parkering för angöring. Angöring och inlastning för Eremiten 2 och Kilaberg 1 kommer att ske från Kilabergsvägen samt Hägerstensvägen. För de föreslagna bostäderna på Eremiten 2 föreslås ett garage med infart från Hägerstensvägen. Garageinfarten på Eremiten 2 nyttjas idag av grannfastigheten Eremiten 3 som infart till deras garage. För Kilaberg 1 föreslås inlastning till handel och lokaler att ske inne i på kvartersmark, under bostadsgården och via grannfastigheten. Genom att skapa en lastzon i gatuplan på Eremiten 2 sker backrörelserna inom kvarteret istället för som idag på trottoaren. Befintligt garage på Kilaberg 1 är kvar, men infarten blir via länkbyggnaden mellan Eremiten 2 och Kilaberg 1.

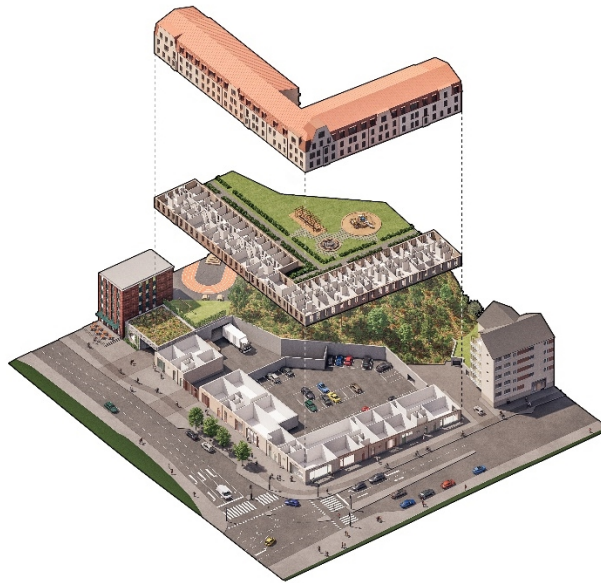
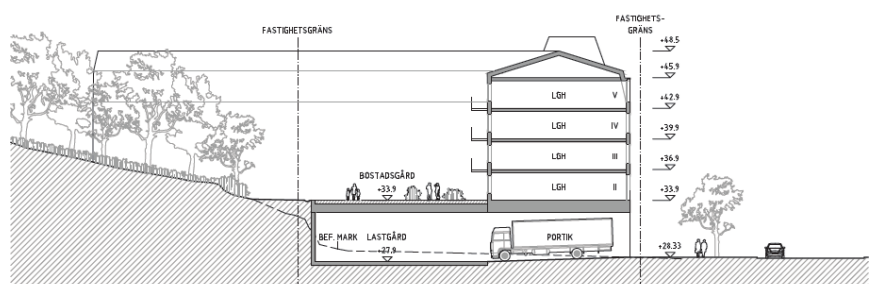


Illustration som visar föreslagen angöring inom fastigheterna. Bostädernas parkering sker i garage med infart från Hägerstensvägen. Befintligt garage på Kilaberg 1 med infart från Kilabergsvägen bevaras. Inlastning till Kilaberg 1 sker via en lastzon på Eremiten 2. Axonometri: Studio Moi



Garage för bostäderna för Eremiten 2 med föreslagen delad angöringsgata med Eremiten 3. Bild: Studio Moi



Sektion som visar föreslagen lastzon för Kilaberg 1. Lastbilarna föreslås angöra i gatunivå. Ovanpå lastzonen ligger bostadsgården. Sektion: Studio Moi

En avfallsutredning har tagits fram (Balder 2023) för att säkerställa en lämplig avfallshantering. Avfallsutredningen har också belyst de

konsekvenser som en byggnation på Eremiten 2 kan ha för avfallshanteringen på grannfastigheten. Inom Kilaberg 1 kommer skolan att fortsätta använda befintligt miljörum. Föreslagna lokaler inom Kilaberg 1 använder lastzonen för avfallshantering. För föreslagen bostadsbebyggelse placeras miljörummen så att det är möjligt för sopbilen att angöra i gatan.

Idag har grannfastigheten Eremiten 3 ett återvinningsrum som vetter mot Eremiten 2. Vid hämtning av avfall är det troligt att avfallsbilen använder sig av bensinstationens mark för att vända innan den kör ut på Hägerstensvägen. Detta kommer inte vara möjligt efter den föreslagna exploateringen på Eremiten 2. För att undvika backrörelser ut på Hägerstensvägen kan Eremiten 3 använda sig av angöringsfickan som planeras för Eremiten 2. Totalt dragavstånd mellan återvinningsrummet och avfallsbilen blir cirka 32 meter och klarar således inte Stockholm stads rekommendation om högst 10 meter mellan avfallsutrymme och hämtfordon, men bedöms som acceptabel med hänsyn till att det är ett befintligt hus och inte en nybyggnation. Möjligheten att flytta på miljörummet bedöms som mycket begränsad.

Tillgänglighet

Gator och angöring till fastigheterna är tillgängliga.

Kvartersmark

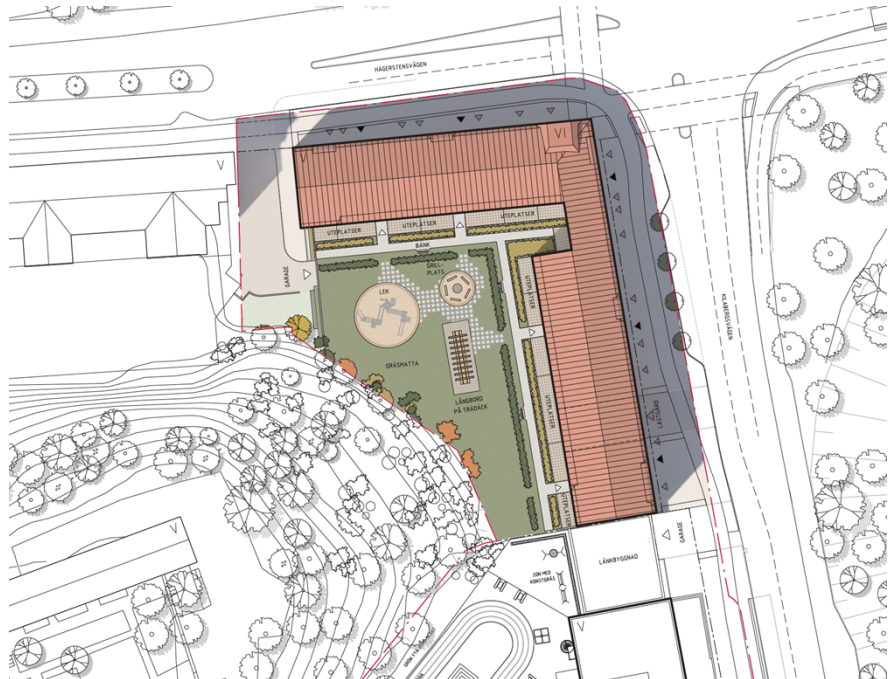


Flygvy över planförslaget sett från nordöst. Flygvy: Studio Moi

På Eremiten 2 föreslås ett nytt flerbostadshus i 5-6 våningar. Föreslagen bebyggelses skala följer befintlig höjdskala i området. Bebyggelsen föreslås avslutas med en höjning 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.



Situationsplan för Eremiten 2. Situationsplan: Studio Moi



Fasad mot Hägerstensvägen. Föreslagen bebyggelse på Eremiten 2 längst till vänster i bild. Illustration: Studio Moi



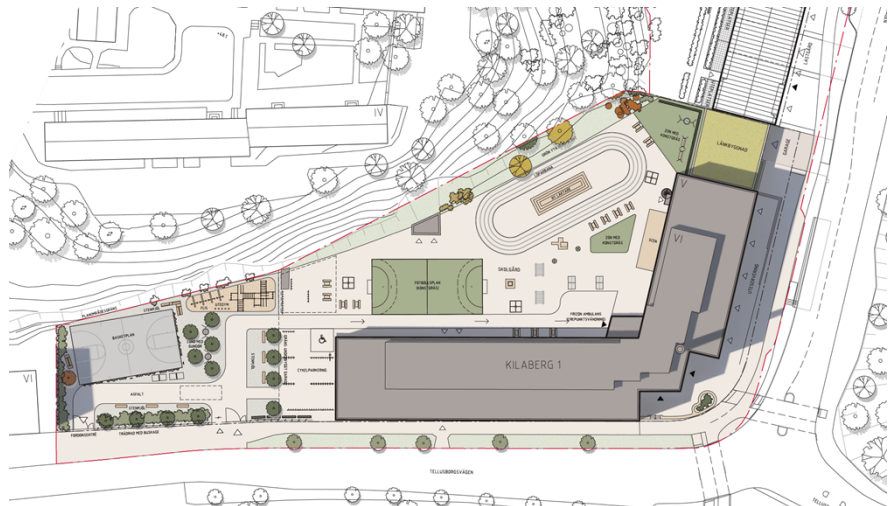
Fasad mot Kilabergsvägen. Befintlig byggnad på Kilaberg 1 föreslås byggas ihop med bebyggelsen på Eremiten 2 genom en lägre länkbyggnad. Illustration: Studio Moi

På Kilaberg 1 finns en befintlig byggnad som idag används som skola. Skolverksamheten föreslås vara kvar, men planen medger en utveckling av byggnaden genom att möjliggöra för 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 centrumverksamheter och konferensanläggning inom Kilaberg 1.



Vy från Kilabergsvägen/Tellusborgsvägen. Illustration: Studio Moi

Befintlig skolgård är idag hårdgjord. Förslaget möjliggör för mer grönska och skugga på skolgården genom att föreslå att en del av naturmarken i nordväst, där skolan har sina läktare idag, planläggs för skolgård.



Situationsplan med föreslagen utveckling av skolgården. Illustration: Studio Moi

Befintligt

Området består idag av en drivmedelsstation samt en befintlig byggnad där det bedrivs skolverksamhet. Skolverksamheten har tidsbegränsat bygglov. Båda fastigheterna är gulklassade av Stadsmuseet. Läs mer under ”Stadsmuseets klassificering” på sida 45.

Befintlig drivmedelsstation på Eremiten 2 är karaktäristisk i sin utformning med en låg och bred byggnad i ett plan med butik och ett flertal större hallar.

Befintlig byggnad inom Kilaberg 1 uppfördes under början av 1970-talet och knyter stilmässigt an till en stram modernism typisk för tiden runt 1970. Fasaden är utförd med stor regelbundenhet och med få accenter. Ett antikvariskt utlåtande (Libeck Antikvarie 2025) lyfter att byggnaden är exteriört välbevarad. Viktiga karaktärsdrag för byggnaden är:

- Den bevarade helheten med ursprungliga volymer
- Det platta taket utan språng belagda med papp
- Diskreta entréer
- Tegelfasad delvis murad i munkförband
- Rött och brunt fasadtegel med ”riven” ytstruktur och snedfog
- Fönsterbröstningar av korrugerad kopparplåt
- Enlufts-fönster med utvändigt kopparbeklädd
- Inlastningens och garageinfartens exteriör i rå betong



Befintlig byggnad på Kilabergsvägen 1. Entré mot Tellusborgsvägen. Foto Studio Moi

Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan beskrivs vilka planbestämmelser som regleras i plankartan och syftet med dessa.

Användningsbestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
GATA	Gata	Möjliggör för befintliga gator.
B	Bostäder	Möjliggör bostadsanvändning.
C	Centrum	Möjliggör centrumändanvändning.
E ₁	Elnätsstation	Möjliggör för befintlig elnätsstation.
O ₁	Konferensanläggning	Möjliggör för konferensanläggning.
P	Parkering	Möjliggör för parkering i en egen fastighet.
S ₁	Skola, ej förskola	Möjliggör för skolverksamhet.
Z ₁	Bilverkstad	Möjliggör för bilverkstad.

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Förhindrar att förgårdsmarken och skolgård bebyggs med byggnader.
Ö ₁	Marken får endast förses med komplementbyggnad. Med mark avses gårdsbjälklag. Största sammanlagda byggnadsarea är 50 kvm på respektive användning där varje komplementbyggnad får vara max 25 kvm.	Bestämmelsen säkerställer att viss komplementbebyggelse medges.
s ₁	Parkering endast i källarplan.	Säkerställer att garage endast kan uppföras i källarplan.
s ₂	Bilverkstad endast i källarplan.	Säkerställer att bilverkstaden endast kan uppföras i källarplan.
s ₃	Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning.	Säkerställer att det blir lokaler i bottenvåning. Bestämmelsen e l reglerar minsta kvm lokaler mot allmän plats för Eremiten 2.
s ₄	Elnätsstation endast i källarplan. (Begränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen säkerställer att elnätsstation endast kan uppföras i källarplan.
h ₁	Högsta totalhöjd är 34.5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på bjälklag ovan garage.
h ₂	Högsta nockhöjd är 50.0 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnader.
h ₃	Högsta nockhöjd är 48.5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnader.
h ₄	Högsta nockhöjd är 50.5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnader.
h ₅	Högsta totalhöjd är 29,0 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på bjälklag ovan garage

h ₆	Högsta nockhöjd är 35.0 meter över angivet nollplan.	Begränsar höjden på byggnader
h ₇	Högsta nockhöjd är 35.5 meter över angivet nollplan.	Begränsar höjden på byggnader
h ₈	Högsta nockhöjd är 36.5 meter över angivet nollplan.	Begränsar höjden på byggnader
h ₉	Högsta nockhöjd är 37.5 meter över angivet nollplan.	Begränsar höjden på entrébyggnaden.
n ₁	Om skola inryms inom fastigheten ska skolgårdsyta om minst 3500 kvm anordnas. Cykelparkering tillåts undantagsvis	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att det finns friyta inom fastigheten om Kilaberg 1 används till skolverksamhet.
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer att befintliga ledningar kan ligga kvar.
(u ₂)	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordisk avloppsledning mellan nivåerna -20 och -47 meter under nollplanet.	Säkerställer ledningens läge samt avgränsar ledningens läge i höjddled.
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Säkerställer att både Eremiten 2 och Eremiten 3 kan ta sig in till sina garage.
(g ₂)	Markreservat för gemensamhetsanläggning för lastzon. Bestämmelsen avgränsas i sidled av sekundär och kombinerad egenskapsgräns. Bestämmelsen avgränsas i höjddled till att gälla mellan +27,0 till +33,9 meter ovan nollplanet.	Säkerställer att inlastning på Kilaberg 1 kan lösas på Eremiten 2. Inlastningen avgränsas i höjddled för att möjliggöra att bostäder och bostadsgård kan byggas ovanpå.
m ₁	Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent	Säkerställer att bostäder får lämpliga boendemiljöer avseende buller.



	ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.	
m ₂	Byggnaders fasad ska dimensioneras så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller från angränsande verksamheter klaras inomhus.	Säkerställer att bostäder får lämpliga boendemiljöer avseende buller.
m ₃	Lägenheter mot Kilabergsvägen ska vara genomgående där minst hälften av bostadsrummen placeras mot luddämpad sida.	Säkerställer att bostäder får lämpliga boendemiljöer avseende buller.
m ₄	Utrymning ska ske bort från Kilabergsvägen.	Säkerställer att bostäder och verksamheter kan utrymmas bort från Kilabergsvägen.
m ₅	Verksamhet inom bilverkstad och garage begränsas till <88 MJ/m ² . Hantering av brandfarlig vara får ej ske utomhus. Ventilationen för bilverkstad ska vara utformad så att frånluften inte kan komma in genom andra öppningar i byggnader.	Säkerställer att bilverkstaden är lämplig att bedriva i samma byggnad som andra verksamheter.
m ₆	Ytans höjdrygg ska ha en minsta lutning om 0,5 % ut mot gata i norr för att avleda vatten.	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att marken höjdsätts så att vatten från befintlig slänt rinner ut mot gata.
m ₇	Avskärmande dagvattendike mot Hägerstensåsens slänt ska finnas.	Planbestämmelsen syftar till att säkerställa dagvattenhanteringen inom kvartersmark.
þ o o o d	Utfartsförbud	Säkerställer att utfarter inte placeras på ställen som är

		olämpliga ur trafiksynpunkt.
o ₁	Minsta takvinkel för nedre takfallet är 60 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
o ₂	Största takvinkel för nedre takfallet är 80 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
o ₃	Minsta takvinkel för övre takfallet är 14 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
o ₄	Största takvinkel för övre takfallet är 25 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
f ₁	Gavelfasader och fasader mot allmän plats ska utföras i puts. Gavelfasader ska putsas över hörn mot gården. Fasad mot gård får utföras i trä eller puts. Frontespiser utförs med lika material som anslutande fasad. Takkupor utförs i takplåt enligt f ₆ nedan. Putsfasader ska utföras med ljusa varma toner kopplat till närområdet. Subtil variation i puts- och fönsterkulör mellan trapphusmoduler ska eftersträvas. Bottenvåning mot allmän plats ska särskilja sig mot övrig putsfasad genom livförskjutning och/eller annan putstextur.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset blir genomförd. Fasadmaterial och kulörval ska väljas utifrån närområdet.
f ₂	Bostadsentréer mot allmän plats ska utföras med glasade överstycken. Vid lokal för centrumändamål ska fasad utformas med minst 60 procent glaspartier/skyltfönster.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.

f ₃	Mot allmän plats samt byggnadens gavlar ska fönster ge ett vertikalt uttryck i fasaden.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset. Fönster ska ha stående proportioner för ett ge ett vertikalt uttryck.
f ₄	Burspråk får kraga ut över allmän platsmark med ett största djup om 0,5 meter med en största bredd om 3,0 meter och med en frihöjd om minst 3,5 meter ovan marknivå.	Syftar till att säkerställa att föreslagna burspråk inte förhindrar för staden att drifva gatan.
f ₅	Utstickande balkonger får ej anordnas mot allmän platsmark. Franska balkonger får anordnas mot allmän platsmark. Balkonger får ej glasas in.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.
f ₆	Takmaterial ska i huvudsak vara i falsad plåt av röd kulör i lägen där frontespis ej inryms. Taket ska vara brutet mot gata. Gavlar ska ha ett brutet Intryck. Takkupor får anordnas i det nedre takfallet. Takkupor ska följa underliggande fönsteraxlar i läge och utbredning. En dubblerad takkupa mellan respektive frontespiser godkänns. Solceller tillåts endast mot gården.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén och takutformningen för det tillkommande bostadshuset. Syftar också till att möjliggöra för solceller där de inte syns från gatorna.
f ₇	Tre frontespiser i puts ska uppföras mot allmän plats utmed respektive gatufasad. Frontespiserna ska lokaliseras till trapphusmoduler vid kvartersavslut, kvartersmitt samt hörn. Hörnet mot Hägerstensvägen/Kilabergsvägen ska förses med en större frontespis än	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.

	resterande frontespiser. Frontespiserna ska uppgå till 30 % av den totala fasadlängden.	
f ₈	Fasad ska vara av varmgrå betong med brädgjuten yta alternativt ytskikt av tjockputs med likvärdig kulör och reliefverkan.	Säkerställer gestaltningen för länkbyggnaden.
f ₉	Skärmtak ovan bottenvåning medges mot Kilbergsvägen. Skärmtaket får kraga ut max 2,0 meter med en minsta fri höjd om 2,5 meter.	Syftar till att möjliggöra att lokalerna inom Kilberg 1 kan få ett skärmtak ovan entréer och terrasser.
f ₁₀	Terrass får inte glasas in.	Säkerställer att föreslagna terrasser mot Kilbergsvägen inte glasas in och blir volymskapande.
f ₁₁	Mot gata ska en sockel i natursten om minst 30 cm finnas.	Bestämmelsen säkerställer att föreslagen bebyggelse på Eremiten 2 får en naturstenssockel.
f ₁₂	Tak utförs med brutet takfall mot allmänplats av plåt i röd kulör i lägen där frontespis ej inryms. Takkupor får ej anordnas.	Bestämmelsen säkerställer utformningen av taket i korsningen Hägerstensvägen/ Kilbergsvägen.
f ₁₃	Vind får inte inredas.	Bestämmelsen säkerställer utformningen av taket på Eremiten 2.
b ₁	Lägsta nivå i meter relativt nollplanen för schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp i undergrunden är -20,0 meter. Nivån får underskridas vid anläggande av allmännyttig underjordisk avloppsledning.	Säkerställer att ingen schaktning, spontning, pålning, borrhning eller andra ingrepp genomförs som påverkar ledningen.
e ₁	Lokaler för centrumändamål ska minst utgöra 180 kvm i	Bestämmelsen säkerställer att

	bottenvåning mot allmän plats.	lokaler uppförs i bottenvåningen på Eremiten 2.
e ₂	Elnätsstation får vara högst 50 kvm. (Begränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen säkerställer befintlig elnätsstations utbredning.
k ₁	Ändringar och tillägg ska utföras med hänsyn till den befintliga byggandens karaktär av platt tak samt fasad av rött och brunt tegel.	Befintlig byggnad på Kilaberg 1 har kulturhistoriska värden och får en varsamhetsbestämmelse för att säkerställa att värdena bevaras.
a ₁	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningarna har avhjälppts till en nivå som motsvarar riktvärden för känslig markanvändning. (Begränsas av användningsgräns)	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är sanerad innan bostäder byggs på platsen.
a ₂	Bygglov krävs även för solceller.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa solceller inte uppförs utan bygglov.

Administrativa bestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Hela planområdet	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. att planen får laga kraft.	

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen.

Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Någon inlösen är inte aktuell då Stockholms kommun äger marken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Eremiten 2, ägs av Stockholms kommun, avses att upplåtas med tomträtt till Fastighet AB Balder.
- Kilaberg 1, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Fastighets AB K-berg 1.

samt del av fastigheterna

- Liljeholmen 1:1, ägs av Stockholms kommun
- Midsommarkransen 1:1, ägs av Stockholms kommun

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planen medger möjlighet till 3D-fastighetsbildning

Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning i vissa delar, i fall där olika användningar i husen önskas äganderättsligt skiljas från varandra och renodlas i separata förvaltningsobjekt.

Lämpligheten i dessa separationer, som vanligtvis sker genom avstyckning, avgörs i lantmäteriförrättning. Tredimensionell fastighetsbildning skapar ofta behov av kompletterande rättigheter och gemensamhetsanläggningar. Behov av sådana rättigheter provas i lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade för allmänna underjordiska ledningar (officialservitut för avloppstunnel, akt 0180K-2020-11147.1, och avloppsledning, akt 0180K-2005-22949.4). Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande, då markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u1 och u2) för dem.

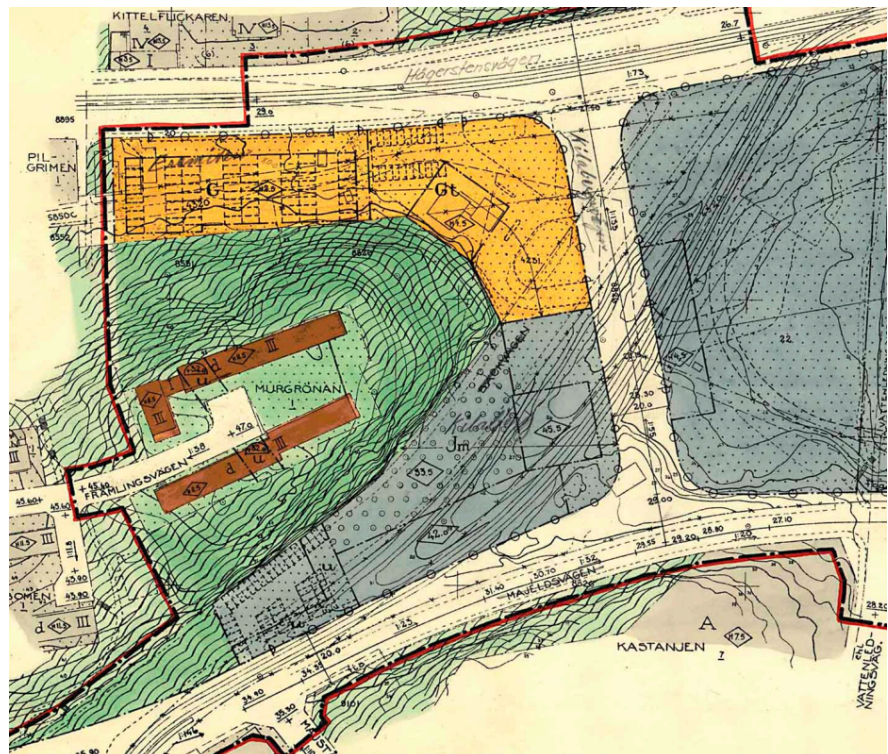
Inom planområdet är Kilaberg 1 belastad av ett avtalstasservitut för elledningar mm akt 01-IM2-72/3894.1 till förmån för Floden 1 (Stockholm Energi AB). Rättigheten fortsätter att gälla oförändrat, och påverkas inte av planens genomförande.

Eremiten 1 och befintligt garage inom Eremiten 3 innehar idag en officialservitutsrättighet till angöring över Eremiten 2, akt 0180K-2005-22949.2. Denna rättighet säkerställs genom ett i planen avsatt

markreservat för Eremiten 1,3 och 2 på Eremiten 2 för gemensam in- och utfart (g_1) inom kvartersmark fram till allmän gata.

Markreservat för gemensam lastzon har avsatts (g_2) för Kilaberg 1 för rätt till utfart över kvartersmarken Eremiten 2 fram till allmän gata. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning, för vilket avtal ska träffas innan detaljplanen antas.

Verkan på befintliga detaljplaner



Planförslaget innebär att befintliga stadsplan Pl 5358 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm provas vid lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning och fastighetsreglering söks och bekostas av respektive fastighetsägare. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

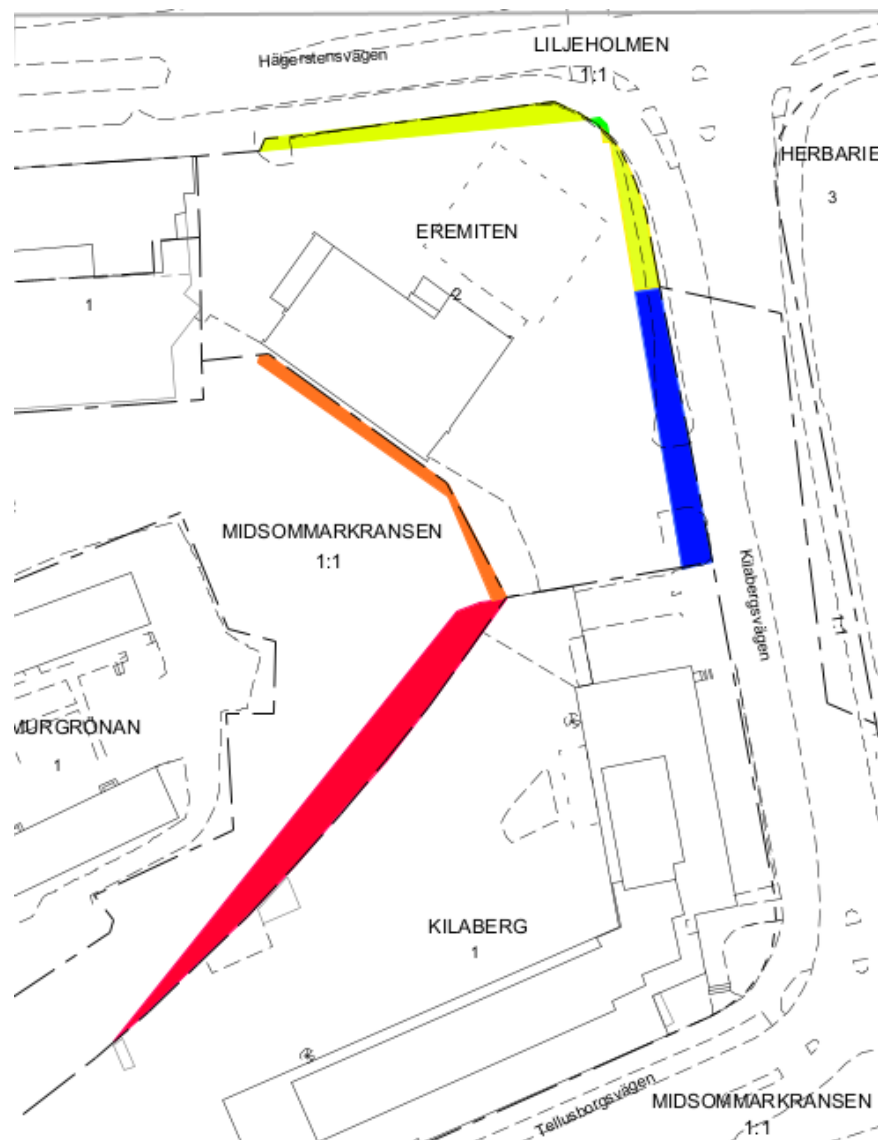
Del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 som i nuvarande plan är allmän platsmark (park) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål och skola mm.

Del av fastigheterna Liljeholmen 1:1 som i nuvarande plan är allmän platsmark (gata) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål.

Del av fastigheten Eremiten 2 som i nuvarande plan är kvartersmark för bilservice är i planförslaget utlagt som allmän platsmark för gata.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning.

- Genom fastighetsreglering (marköverböring) ska del av Midsommarkransen 1:1 föras över till Eremiten 2 för att där utgöra kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål (se orange markering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverböring) ska del av Midsommarkransen 1:1 föras över till Kilaberg 1 för att där utgöra kvartersmark för i huvudsak skoländamål mm (se röd markering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverböring) ska del av Liljeholmen 1:1 föras över till Eremiten 2 för att där utgöra kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål (se grön markering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverböring) ska delar av Eremiten 2 föras över till Liljeholmen 1:1 för att där utgöra allmän platsmark för gatuändamål (se gula markeringar i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverböring) ska del av Eremiten 2 föras över till Midsommarkransen 1:1 för att där utgöra allmän platsmark för gatuändamål (se blå markering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering ska (marköverböring) ska del av Midsommarkransen 1:1 föras över till Kilaberg 1 (se röd markering i illustrationen nedan).



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark. Grönt område ska överföras från Liljeholmen 1:1 till Eremiten 2. Gula områden ska överföras från Eremiten 2 till Liljeholmen 1:1. Blått område ska överföras från Eremiten 2 till Midsommarkransen 1:1. Rött område ska överföras från Midsommarkransen 1:1 till Kilaberg 1. Orange område ska överföras från Midsommarkransen 1:1 till Eremiten 2.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ledningar för el, tele, fiber, fjärrvärme samt vatten och avlopp finns i anslutning till området. Stockholms stad, tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området vid behov.

Inom Kilaberg 1 finns en befintlig elnätsstation i källarplan. Elnätsstationen ligger kvar på samma plats i planförslaget.

Befintlig byggnad inom Kilaberg 1 har idag tillräcklig teknisk försörjning. Ny bebyggelse inom Eremiten 2 kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten för VA och fjärrvärme, samt till i området befintligt elnät. Området kommer att försörjas med fiberbroadband. Byggnaderna kan anslutas till respektive ledningsslag när förbindelsepunkter är upprättade.

Byggaktören ansvarar för att fastigheterna får fungerande dagvattenhantering. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholmsstads dagvattenstrategi och principen om lokalt omhändertagande av för dagvatten (LOD).

Utbyggnad allmän plats

Stockholms stad ansvarar för utbyggnad och drift av allmänna platser.

Respektive ledningsägande bolag ansvarar för utbyggnaden inom planområdet. Anslutning av den föreslagna bebyggelsen till el- och telenätet bekostas av byggaktören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Planavgift

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka Stockholms stads kostnad i samband med upprättandet av detaljplanen.

Ersättningsanspråk

Staden upplåter den blivande kvartersmarken för bostadsändamål till byggaktören med tomträtt i enlighet med villkor i gällande markanvisningsavtal.

Inlösen

Ingen inlösen är aktuell inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns idag inga gemensamhetsanläggningar. Detaljplanen möjliggör för två gemensamhetsanläggningar inom planområdet. En för att möjliggöra för att Eremiten 3 ska kunna nå sin garageport via kvartersmark på Eremiten 2. En gemensamhetsanläggning för att möjliggöra för inlastning på Kilaberg 1 via kvartersmark på Eremiten 2.

Drift allmän plats

Stockholms stad ansvarar för att bygga ut och drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter behövs för att försörja de nya fastigheterna.

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. Staden ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande tomträttsfastigheter. Byggaktör ansvarar för anslutningsavgiften för förbindelsepunkter för blivande fastigheter med äganderätt.

SVOA ansvarar för drift av vatten och avlopp.

Gatukostnader

Staden, genom dess Exploateringskontor, belastas med sedvanliga gatukostnader för nybyggnation av allmän plats inom projektet. Byggaktören ansvarar bland annat för och bekostar därvid även projektering och genomförande av återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid planerad bostadsexploatering och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten.

Markägaren ska utan ersättning överlåta all allmän platsmark till staden. Ersättningar mellan exploatör och staden regleras i överenskommelse och exploateringsavtal mellan parterna.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och Fastighets AB Balder innan detaljplanen antas.

Staden kan även komma att teckna genomförandeavtal med bland annat berörda ledningsägare och ägare av andra tekniska anläggningar.

Utöver detta kan flera typer av avtal komma att bli aktuella under genomförandet av detaljplanen

Markanvisning

Markanvisningsavtal har tecknats med Balder Eremiten AB efter markanvisning i Exploateringsnämnden 25 augusti 2022.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Granskning 21 maj – 24 juni 2025

Antagande kvartal 4 2025

Laga kraft, tidigast kvartal 4 2025

Kulturvärden

Bevarandekrav

Inom planområdet finns en varsamhetsbestämmelse för befintlig byggnad på Kilaberg 1. Bestämmelsen syftar till att bevara de värdefulla karaktärsdrag som finns för befintlig byggnad.

Planeringsunderlag

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

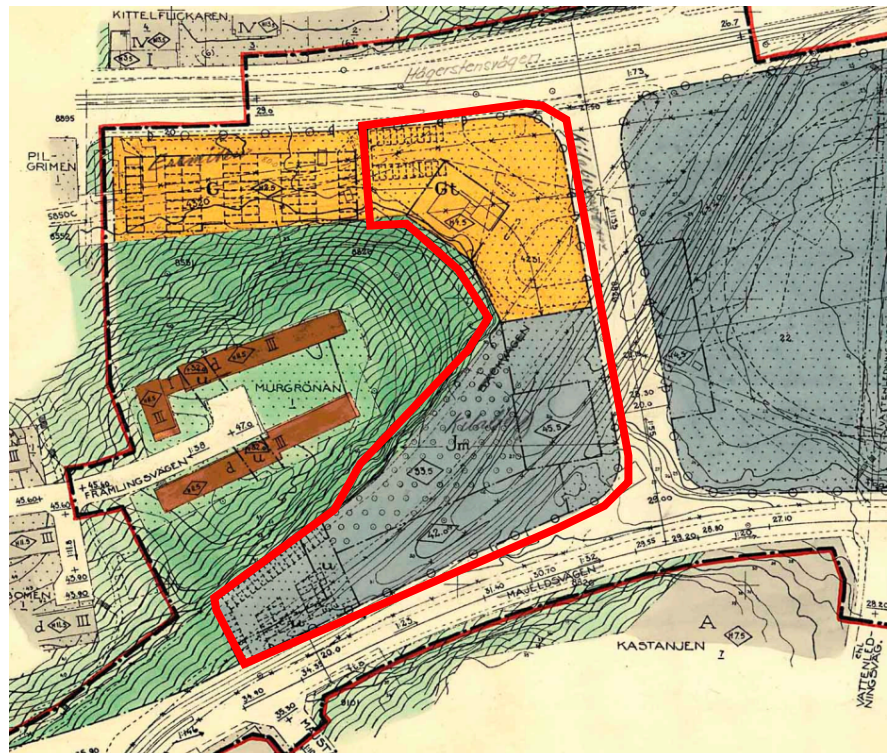
- *Antikvariskt utlåtande* (Libeck Antikvarie, 2023-12-22, reviderat 2025-04-08)
- *Avfallsutredning* (Balder, 2023-12-06)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2025-04-08)
- *Bullerutredning* (Akustikkonsulten, 2025-02-10)
- *Dagsljusutredning* (Afry, 2023-10-16)
- *Luftkvalitetsutredning* (Cowi, 2023-07-03)
- *Parkerings PM* (Tyréns, 2023-12-07)
- *PM Dagvattenutredning för Eremiten 2 m.fl.* (Bjerking 2023-10-31, reviderat 2025-04-11)
- *PM Kilaberg 1 – åtgärdsförslag för dagvatten och skyfall* (Bjerking 2023-11-03, reviderat 2025-04-11)
- *PM Geoteknik* (Tyréns, 2023-07-04)
- *PM Historisk inventering samt inomhus- och markmiljöundersökning* (Iterio, 2025-01-10 rev. 2025-02-07)
- *Riskanalys* (Brandskyddslaget, 2025-02-11)
- *Solstudie kv Eremiten* (Studio Moi, 2025-04-08)
- *Trafikutredning för Eremiten och Kilaberg* (Tyréns 2025-04-15)

- Underlag BKA samt bilaga gåturer (Tyréns, 2024-02-16)
- Åtgärder för att stärka lövskogens värden (Biomedica Omberg, 2023-05-30)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

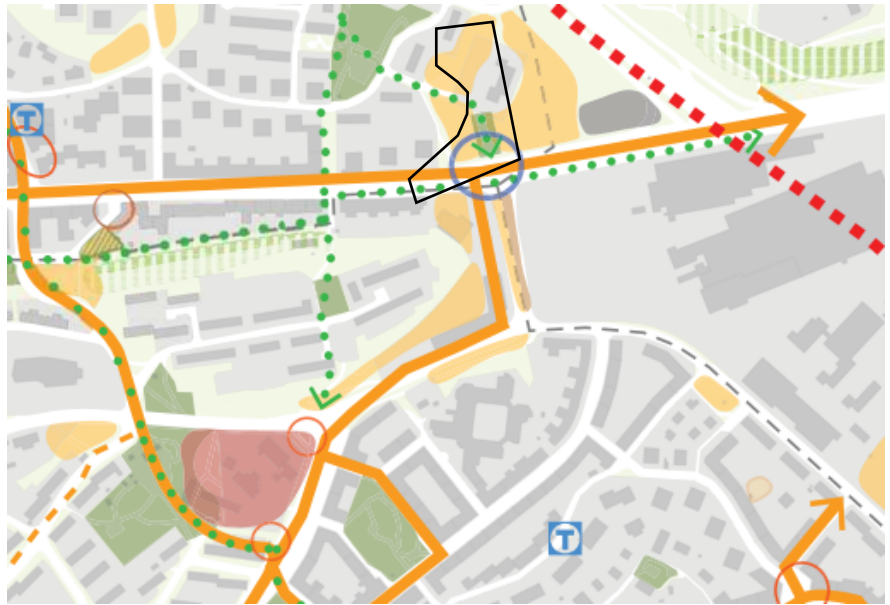


Gällande stadsplan. Karta Stockholms stad

Inom planområdet gäller stadsplan Pl 5358. Eremiten 2 är planlagt för bensinstation, bilservice och dylikt. Kilaberg 1 är planlagt för småindustri. Befintliga gator regleras som gata i planen. Naturområdet är planlagt som park, allmän plats. Genomförandetiden har gått ut.

Planprogram

Program för Aspudden och Midsommarkransen (dnr 2011-08257-53) pekar ut 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 utreds i detaljplaneskedet.



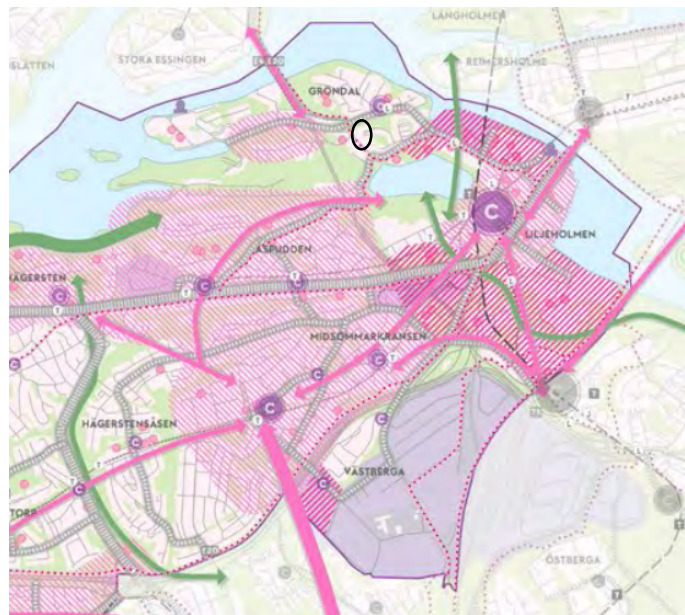
Program för Aspudden och Midsommarkransen. Planområdet markerat med svart. Karta: Stockholms stad

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.

Hägerstensvägen pekas ut som ett urbant stråk, vilket innebär att den idag är en överbred gata i det lokala vägnätet som på kort eller lång sikt ska omvandlas till levande stadsmiljöer. Översiktsplanen lyfter att Hägerstensvägen fortsatt kommer ha en viktig lokal och regional trafikfunktion för person- och näringslivstransporter, men kompletteras med gång- och cykelvägnät både längs med och tvärs över gatan. Därutöver prioriteras utrymme i de flesta fall för högkvalitativ kollektivtrafik.

Kilabergsvägen och Tellusborgsvägen är utpekade som stadsgator av lokal karaktär. Det innebär att de är gator som i huvudsak endast berör stadsdelsnämndsområdet och som på kort eller lång sikt föreslås omvandlas till stadsgata, med ny blandad bebyggelse, längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov.



Planområdet markerat med svart ring. Karta: Stockholms stad

Byggnadsordningen

I byggnadsordningen karaktäriseras Midsommarkransen och Aspöden som äldre förstad. Byggnadsordningens vägledning för äldre förstad pekar ut följande punkter som viktiga:

- 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.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Utforma tillägg av nya hus i grupper utifrån en sammanhållen gestaltningsidé.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till de äldre förstäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Ta tillvara, utveckla och aktivera torg och parker för att möta behovet av rekreation och mötesplatser.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.
- Utgå från de ursprungliga husens volym, proportioner och takformer vid ombyggnader och renoveringar. Ta tillvara eller återskapa karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

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

Regionala

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljö LM-staden.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inte inom riksintresse trafikommunikation. Planområdet ligger ca 250 meter från E4/E20 som är riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Luft

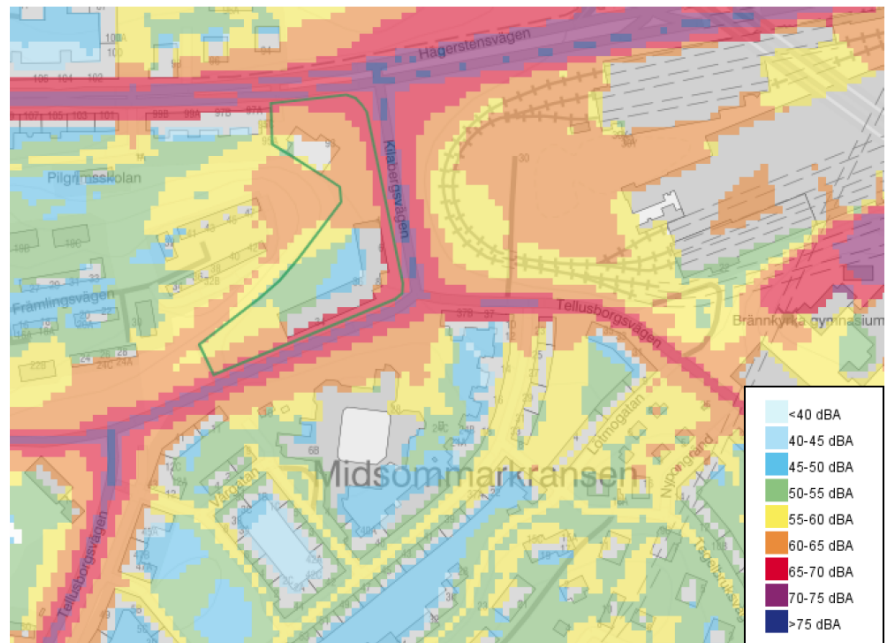
Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 och kvävedioxid är som högst vid Kilabergsvägen och Tellusborgsvägen. Där är halten av PM10 är 35-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 30-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE 657834-162783) samt Himmerfjärden (SE 590000-174400). Enligt VISS (januari 2024) har Mälaren-Årstaviken otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Enligt VISS (januari 2024) har Himmerfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från de angränsande vägarna Hägerstensvägen, Kilabergsvägen och Tellusborgsvägen, men även från de tungt trafikerade vägarna Essingeleden och Södertäljevägen. Ljudnivån vid närmsta planerad byggnad är mellan 65-70 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Planområdet utsätts även för industribuller från Nybodadepån.

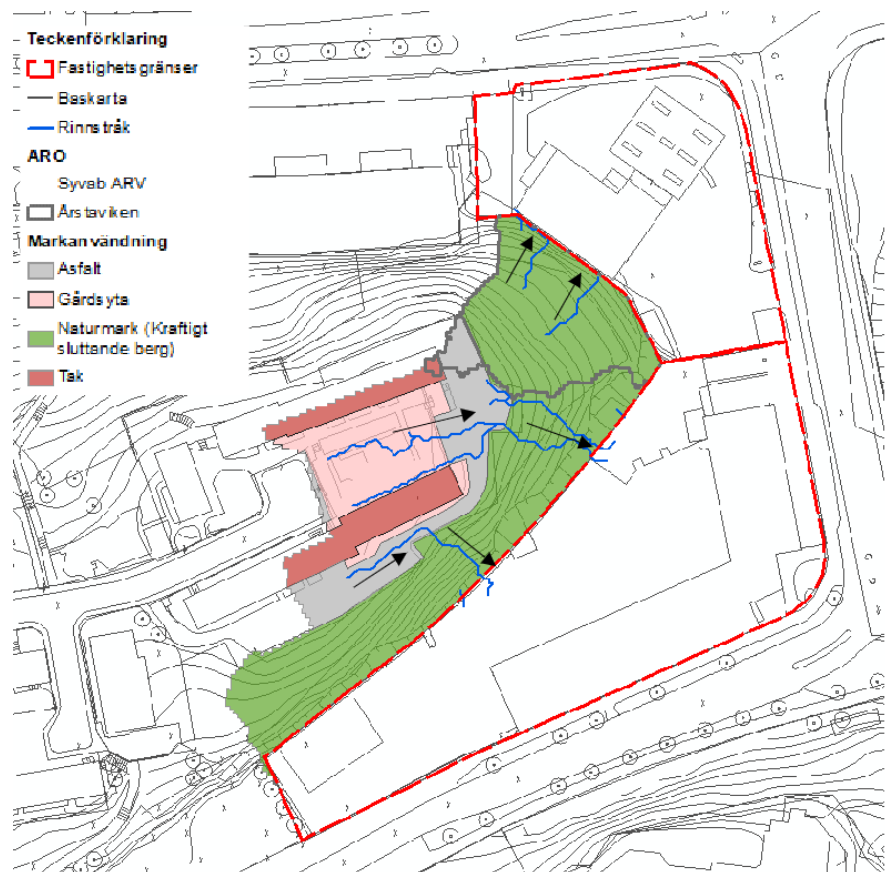


Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016). Planområdet markerat i grönt. Karta: Stockholms stad

Miljö

Dagvatten

Dagvattennätet inom planområdet utgörs båda av duplicerat och kombinerat ledningsnät. Planområdet är idag hårdgjort. Från den höjd som ligger väster om planområdet sker ytlig tillrinning av dagvatten. Dagvattenflödet från planområdet kan ändå antas öka i och med pågående klimatförändring som medför att regnen blir intensivare och mer frekvent förekommande.



Dagvattnet rinner idag ner från höjden i väster in på planområdet. Pilarna illustrerar rinnriktningen från de högre belägna området. Figur Bjerkingefintlig situation. Vatten rinner ner på fastigheterna från befintlig slänt. Bild: Bjerking

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Idag påverkas planområdet av buller från omgivande gator och Essingelden. Nybodadepån öster om planområdet ger upphov till verksamhetsbuller.

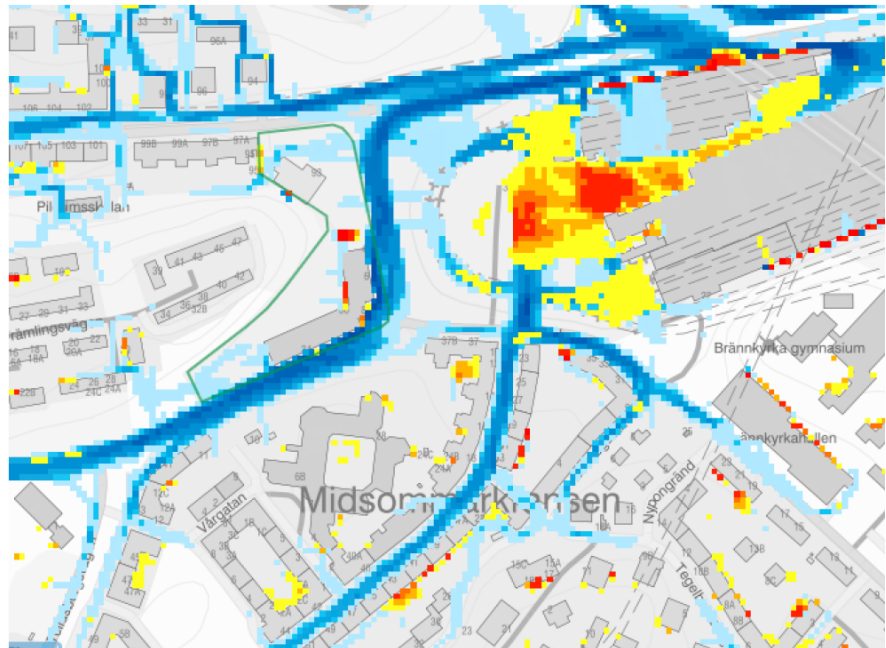
Risk för olyckor

Befintlig drivmedelsstation inklusive transporter till drivmedelsstationen utgör en risk i dagsläget. Andra riskkällor i närområdet är transport av farligt gods på Essingeleden. Avståndet mellan Essingeleden och planområdet överstiger 150 m. Öster om planområdet ligger Nybodadepån som är en verksamhet med tillstånd att hantera brandfarliga och explosiva varor.

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns mindre områden inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Inom planområdet förekommer relativt låga flöden men längs plangränsen mot Tellusborgsvägen och

Kilabergsvägen förekommer höga flöden på grund av större avrinningsområden uppströms som leds via samma rinnvägar.



Skyfallskartering – Maxdjup och flödesvägar Planområdet markerat i grönt.

Karta: Stockholm Vatten och Avfall

Risk för erosion

Ett geotekniskt PM har tagits fram för området (Tyréns 2023). Inga tecken på pågående erosion finns i området. Inga vattendrag eller diken eller liknande finns i undersökningsområdet. På grund av detta finns inga förutsättningar för att erosion som påverkar stabiliteten för området ska uppstå.

Risk för skred och ras

Ett geotekniskt PM har tagits fram för området (Tyréns 2023). Inom planområdet för Eremiten 2 och Kilaberg 1 är marken generellt plan och inga slänter förekommer inom fastigheterna. De nivåskillnader som förekommer inom fastigheten Kilaberg 1 tas upp av befintlig byggnad som ligger i souterräng. I bakkanten av båda fastigheterna förekommer berg i dagen. Inga synliga block förekommer i dessa bergsslänter. Då marken inom fastigheterna är plan finns inga förutsättningar för att skred ska uppstå.

Förorenad mark

Då planområdet består av mark där det pågår eller tidigare har pågått verksamhet för industri, bilverkstad och drivmedelsstation finns det föroreningar i marken. Inom planområdet finns en drivmedelsstation med pågående verksamhet. Dessa typer av verksamheter använder sig av bensin, diesel, olja samt andra ämnen som kan orsaka föroreningar i mark, byggnad och grundvatten.

Inom planområdet förekommer det även fyllnadsmassor. Dessa kan ha varierande sammansättning och ursprung samt eventuellt vara förorenade.

En översiktlig inomhus- och markmiljöundersökning (Iterio 2025) har tagits fram för fastigheterna. Den historiska inventeringen påvisade att det fanns områden runt bägge fastigheter med risk för spridning av förorening. Enligt länsstyrelsen bedöms dessa vara kemtvättsanläggningar, där klorerade alifater kan ha använts, verksamheter med drivmedelshantering, verksamheter med biltvätt, samt verksamheter med hantering av brandsläckningsskum.

För Kilaberg 1 har oljekolväten uppmätts i garaget på bottenvåningen. Bensenhalterna som uppmättes överskrider gränsvärdena men bedöms inte medföra omedelbar risk för människor som vistas inom Kilaberg 1. Undersökningen av marken påvisade förhöjda halter av bly, zink och PCB7 överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i jorden inom den norra delen av fastigheten. Påvisade halter i marken bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk med att ändra fastigheten till permanent verksamhet för skola och kontor. Där schaktning kan komma att behövas bör marken undersökas ytterligare med avseende på PCB och metaller för att bedöma hur eventuella överskottsmassor ska hanteras.

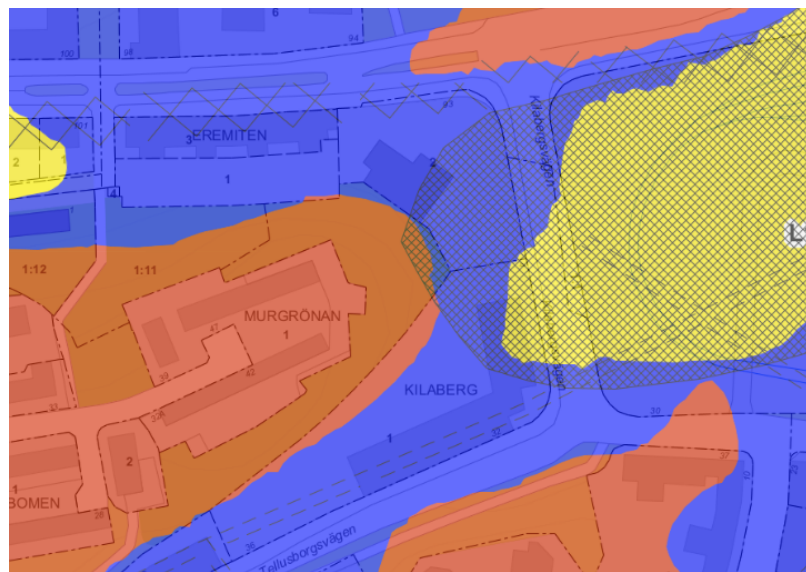
Inom Eremiten 2 finns idag en drivmedelsanläggning som ska tas bort vid ett genomförande av detaljplanen. Den historiska inventeringen (Iterio 2025) lyfter risken för förekomst av oljeförorening inom Eremiten 2 samt att en eventuell klorerad förorening ej kan uteslutas. Anläggningen har funnits sedan 1950-talet. Det är sannolikt att där förekommit läckage eller spill intill centralpåfyllningar, cisterner eller vid pumpöarna som kan ha spridits ned till grundvattennivåer, längs ledningsgravar eller under befintlig byggnad. Genomförda undersökningar inom och i närheten till Eremiten 2 har påvisat att delar av fyllnadsmaterialet var förorenat med avseende på petroleumämnen ned till ett djup på 5,5 meter under markytan. Den översiktliga undersökningen av fyllnadsmaterialet har också påvisat halter av tungmetaller (kobolt >MKM, koppar >KM och/eller nickel >KM). Även grundvattnet har visats vara påverkat av föroreningar från drivmedelsanläggningen då höga halter av BTEX och aromater påvisats i främst ett av de installerade grundvattenrören. Även spår av klorerade alifater och PFAS uppmättes i samtliga tre grundvattenrör som kan tyda på spridning från närliggande kemtvättar eller biltvättsanläggningen och användning av brandskum eller annan hantering av PFAS produkter. Efter att anläggningen rivits behöver fastigheten undersökas för att avgöra

åtgärdsbehovet. I samband med avveckling av drivmedelsanläggningen kommer aktuella verksamhetsutövare sanera fastighetens mark ned till Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM där eventuella föroreningar överskridande framtida åtgärds målet för planerad markanvändning behöver saneras innan eller i samband med entreprenaden för de nya bostadshusen. Framtagen markmiljöundersökning rekommenderar att fastigheten ytterligare undersöks efter den aktuella verksamhetsutövaren rivit och sanerat marken ned till deras mätbara åtgärds mål (MKM). Utifrån detta och kompletterande undersökning inom områden för befintliga byggnader och installationer kan behovet av vidare åtgärdsbehov tas fram, där planerade mätbara åtgärds mål bedöms kunna vara SSRV för genomsläpplig jord B1 och F1a. De planerade mätbara åtgärds målen kommer även ta hänsyn till eventuellt lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) sådant att riktvärdena underskrids alternativt åtgärdas för att inte riskera spridning av föroreningsskador. Sammantaget gör staden och Iterio bedömningen att åtgärden är ekonomiskt genomförbara och att påvisade föroreningar inte utgör ett hinder för ett genomförande av detaljplanen.

Vibrationer

Då planområdet till största del består av morän är bedömningen att det inte föreligger påtaglig risk för störning av stomljud eller vibrationer.

Geotekniska förhållanden



Planområdet består till största del av morän (blått) med vissa inslag av berg i dagen (rött) och lera (gult). I mitten av planområdet finns ett område med fyllningsjord (skrafferat). Källa Geoarkivet.

Ett geotekniskt PM har tagits fram för planområdet (Tyréns). Enligt tidigare undersökningar samt den byggnadsgeologiska kartan består aktuellt område av fyllningsjord som underlagras av friktionsjord på berg. Lera påträffas under fyllningsjorden i de östra delarna av området. Jorddjupet varierar uppskattningsvis från 0 – 6 m i den västra delen av planområdet och ökar till upp till 15 m inom Nybodadepån.

Hydrologiska förhållanden

Under framtagandet av markmiljöundersökning installerades ett grundvattenrör inom Eremiten 2. Resultatet av avläsning av grundvattenröret är att det förekommer mindre grundvattenmagasin i fickor i berget 4–5 meter under befintlig mark (Tyréns 2023).



Placering av grundvattenrör i närheten av fastigheten Eremiten 2. Bild Tyréns

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Direkt väster om planområdet, vid den ovanliggande Främlingsvägen, ligger en grupp barnrikehus i rött tegel på krönet av Hägerstensåsen. Barnrikehusen har grön klassning enligt Stadsmuseet vilket innebär att bebyggelsen bedöms vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Denna klassning gäller även för den äldre kvartersbebyggelsen utmed Hägerstensvägen. Byggnaden inom Kilaberg 1 är uppförd år 1971 för lättare industriverksamhet och har gul klassning av Stadsmuseet. Drivmedelsstationen inom Eremiten 2 från 1960 är även den gulklassad. Gul klass innebär att fastigheten har bebyggelse som är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller

av visst kulturhistoriskt värde. Ändringar ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktär.

Fysisk miljö

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 högstadieelever. Skola möjliggörs genom två tidsbegränsade bygglov. Lokalerna hyrs av utbildningsförvaltningen. Byggnadens källarvåningar ryms under en terrasserad gård och innehåller lagerytor och ett nedre garage. Denna del omfamnar delvis Hägerstensåsens avslut i öster.

Invid fastigheternas västra sida ligger ett sammanhängande grönstråk som följer Hägerstensåsen. Naturen består av ädellövskog som angränsar till habitatnätverk för eklevande insekter och flera skyddsvärda trädmiljöer utpekade av länsstyrelsen. Området ingår i en del som utgör ett svagt ädellövsträdssamband.



Eremiten 2 och Kilaberg 1 från norr, med Hägerstensvägen i förgrunden. Norr är nedåt i bild.

Sociala förhållanden

Planområdet består idag av befintliga gator, befintlig byggnad på Kilaberg 1 och en drivmedelsstation på Eremiten 2. Då Kilaberg 1 innehåller en skola är det många skolelever som rör sig i området. Antalet fotgängare och cyklister som passerar området är högt. Att skapa attraktiva gaturum och säkra passager över gatorna är därför prioriterat.

Befintlig skola inom Kilaberg 1 har idag en skolgård som mestadels är asfalterad. Det saknas platser för svalka, skugga och skydd på skolgården.

Teknik

Planområdet ligger inom ett område med befintliga ledningsnät.

Service

Inom planområdet finns Tellusborgsskolan för årskurs 6-9. I Midsommarkransen finns tre andra grundskolor samt ett gymnasium. I Aspudden finns två skolor.

Mindre lokala centrum finns i Aspudden och Midsommarkransen. Större serviceutbud finns i Liljeholmen. Vårdcentral finns i Liljeholmen och Telefonplan. I Aspudden och Telefonplan finns bibliotek.

Trafik

Norr om planområdet går Hägerstensvägen. Hägerstensvägen är ett dubbelriktat pendlingsstråk för cykel. Öster om planområdet går Kilabergsvägen. På Kilabergsvägen finns busshållplats i direkt anslutning till Kilabergsvägen. Söder om planområdet går Tellusborgsvägen som också är huvudstråk för cykeltrafik. Tunnelbanestationer finns vid Midsommarkransen och Aspudden inom cirka 500 meter från planområdet. Byggnaden på Kilaberg 1 har inlastning från lastkaj samt en garageinfart mot Kilabergsvägen. Befintlig drivmedelsstation på Eremiten 2 har in och utfart mot både Kilabergsvägen och Hägerstensvägen.

Konsekvenser

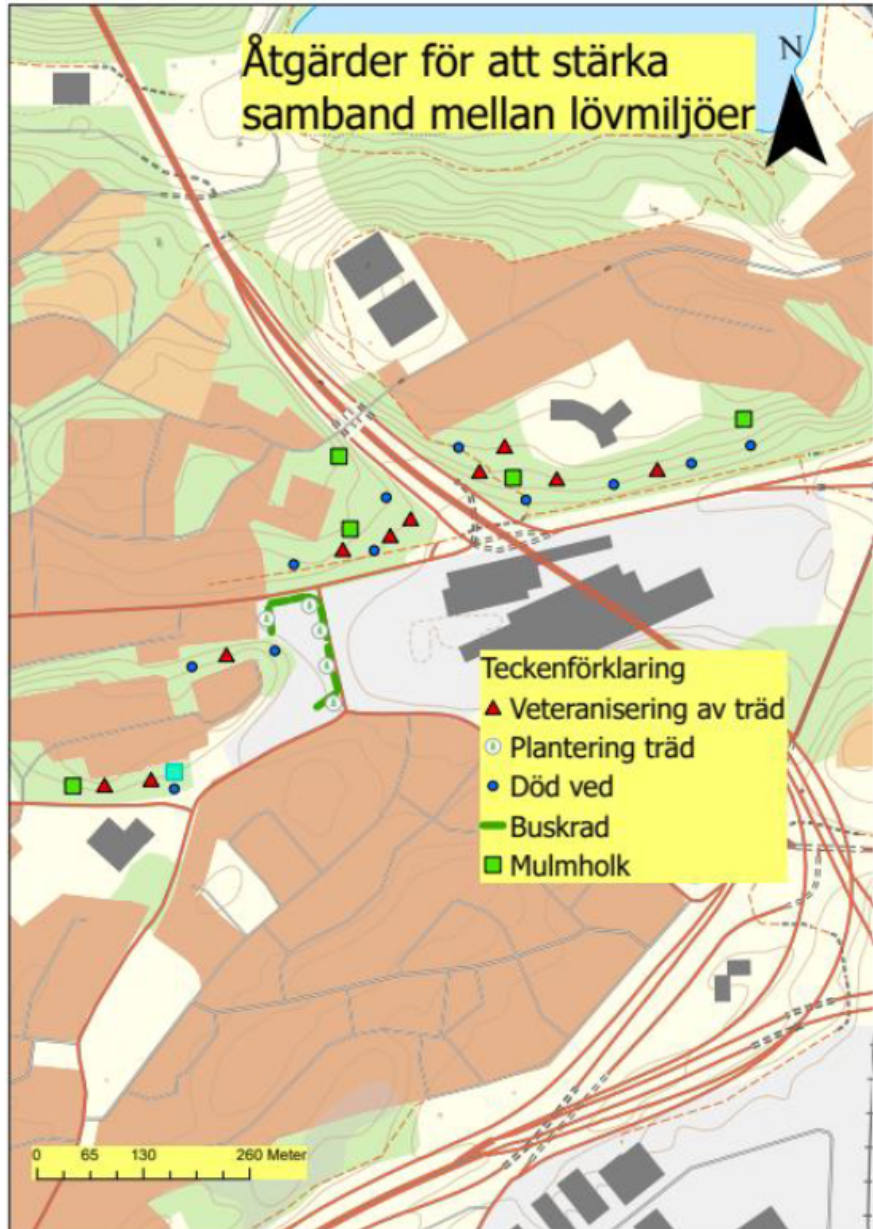
Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

Detaljplanen möjliggör för 60 bostäder, varav 60 stycken hyresrätter och inga bostadsrätter/äganderätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

därigenom på sikt stärka spridningskorridoren mellan områdena B och C. På gångbanan/inom kvartersmark, utmed Hägerstensvägen, bör 4–5 träd (vuxna ekar/lindar) planteras. Förekomst av planterade träd och buskar förbättrar samtidigt boendemiljön genom ökad trivsel, mindre buller och ge skugga etc. Detaljplanen möjliggör för gatuplantering av träd längs Kilabergsvägen och Hägerstensvägen.



Föreslagna åtgärder för att stärka samband mellan lövmiljöer. Illustration: Biomedia Omberg

Landskapsbild

Landskaps- och stadsbilden kommer att förändras då befintlig drivmedelsstation ersätts med ett bostadskvarter. Den föreslagna bebyggelsens skala förhåller sig till befintlig skala på platsen.

Föreslagen bebyggelse möjliggör för en mer stadsmässig entré in till Midsommarkransen och Aspudden.

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret har beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Beslutet baseras på kriterier i miljöbedömningsfördordningen 5§ och 10–13§§. Ett särskilt beslut om detta har fattats till granskning.

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 respektive rubrik i planbeskrivningen (Miljö kvalitetsnormer, Hälsa och säkerhet).

Förslaget kräver inga åtgärder utöver normal miljöanpassning. De förändringar som planeras ligger i linje med förväntad stadsutveckling på platsen och medför inga långvariga eller oåterkalleliga skador på miljö eller kulturvärden. Påverkan är av begränsad omfattning och hanteras genom planens bestämmelser. Det bedöms inte uppstå komplexa eller kumulativa effekter som skulle kunna leda till svåröverskådliga konsekvenser.

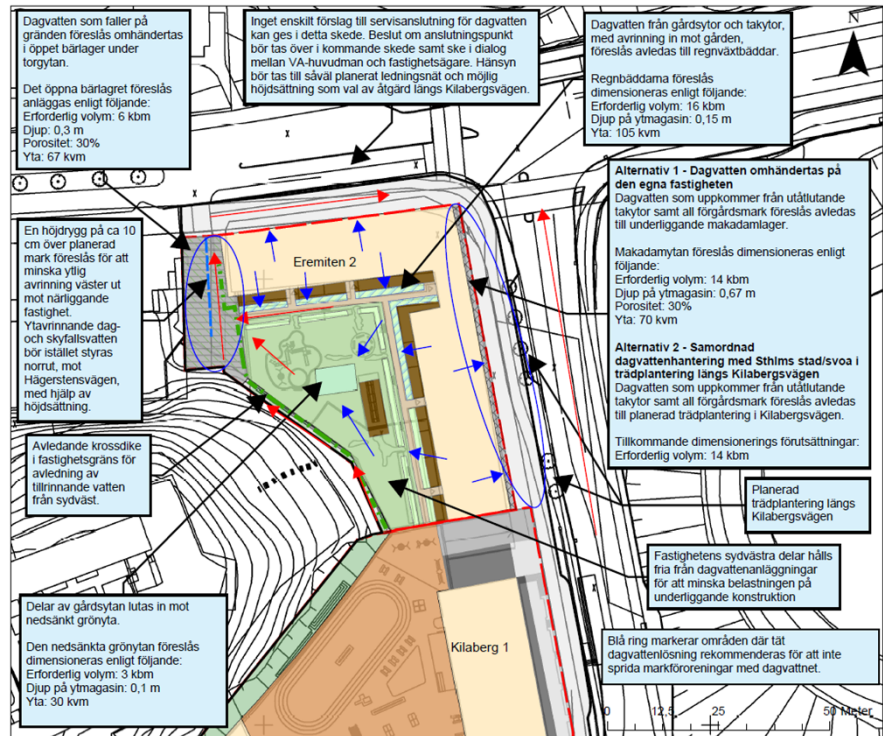
Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och den planerade markanvändningen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Bjerking 2025). Flödesberäkningar visar att dagvattenflödet för ett framtida 10-årsregn förväntas öka från Kilaberg med totalt 40 resp. 0,4 l/s mot recipienterna Årstaviken och Himmerfjärden om inga fördröjande åtgärder implementeras. Motsvarande flöden för Eremiten förväntas minska med 6 resp. 1 l/s mot Årstaviken och Himmerfjärden. För allmänplatsmark ökar flödet med 11 l/s mot Årstaviken och 2 l/s mot Himmerfjärden.

För att efterleva dagvattenstrategin och uppnå åtgärdsnivån med omhändertagande av 20 mm nederbörd för Eremiten behövs att en total fördröjningsvolym på 39 m³. Dagvattnet inom Eremiten

föreslås omhändertas i regnväxtbäddar samt öppet bärlager. Ett gräsbeklätt makadamdike föreslås i fastighetsgränsen mot befintlig naturmarksslänt med syfte att avleda vatten från slänten vid större regn. För allmän platsmark behövs en total fördröjningsvolym på 32 m³.

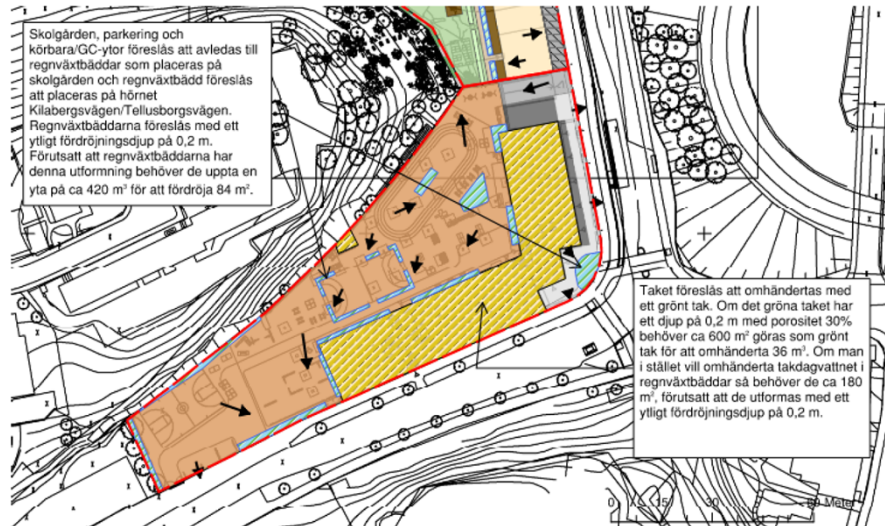


Föreslagen dagvattenhantering på Eremiten 2. Illustration: Bjerking

Efter exploatering kan en minskning av flertalet föroreningsämnen förväntas då mark med delvis hög föroreningsgrad i form av bensinstation schaktas bort. Om föreslagna åtgärder implementeras visar beräkningarna att samtliga ämnen minskar eller förblir i nivå med dagens föroreningsinnehåll. Exploateringen är därmed positiv för de båda recipienterna Himmerfjärden och Årstaviken sett till minskad föroreningsbelastning och bidrag till vattenförekomsternas möjligheter att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

På Kilaberg 1 ska befintlig byggnad behållas. Då fastigheten inte ska byggas om behöver inte Stockholms stads åtgärdsnivå följas. Ett PM som visar åtgärdsförslag för Kilaberg 1 (Bjering 2025) har tagits fram. Flödet från Kilaberg 1 förväntas öka med 41 l/s på grund av förväntad framtida ökat nederbördsintensitet. För att inte öka flödet i framtiden behöver 17 m³ dagvatten fördröjas. Motsvarande volym för att nå stadens åtgärdsnivå är 120 m³, som ska fördröjas och renas. Ett separat förslag har tagits fram på hur dagvatten inom fastigheten kan omhändertas vid en implementering av åtgärdsnivå där dagvatten föreslås omhändertas i grönt tak och regnväxtbäddar.

Om inga större förändringar planeras inom Kilaberg kan mindre omdaning av asfaltsytor göras för att förbättra dagens situation och minska risken för stående vatten på gård och intill byggnad. Några större åtgärder anses dock inte nödvändiga då befintlig situation bromsar in uppkommande dagvatten på den egna fastigheten samt inte bidrar till en ökad föroreningsbelastning.



Föreslag på åtgärder för att uppfylla åtgärdsnivån om 20 mm för Kilaberg 1.

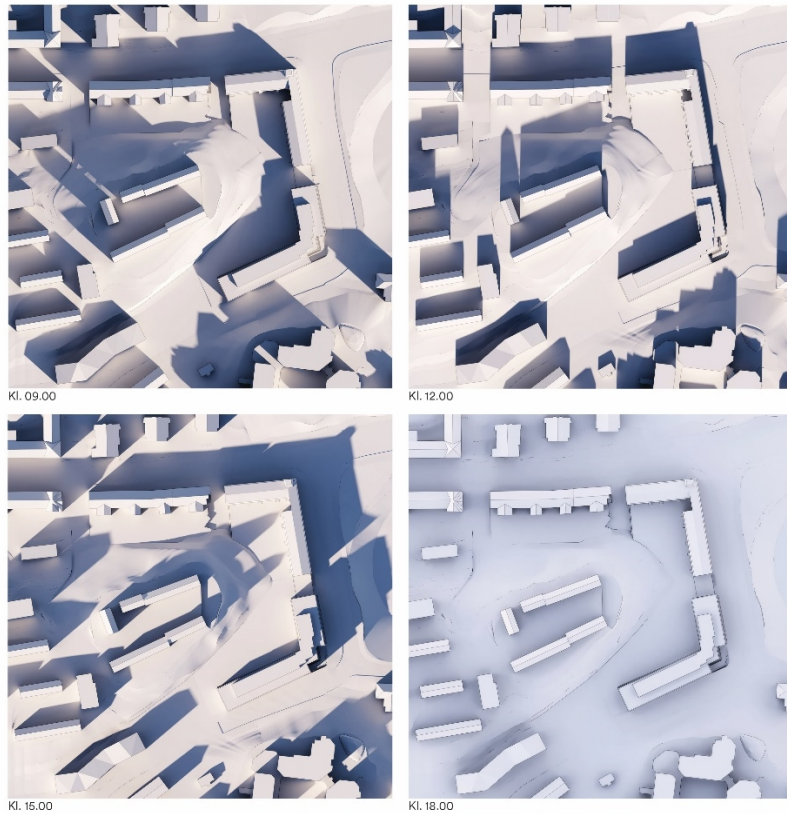
Figur: Bjerking

Kulturhistoriskt värdefull miljö

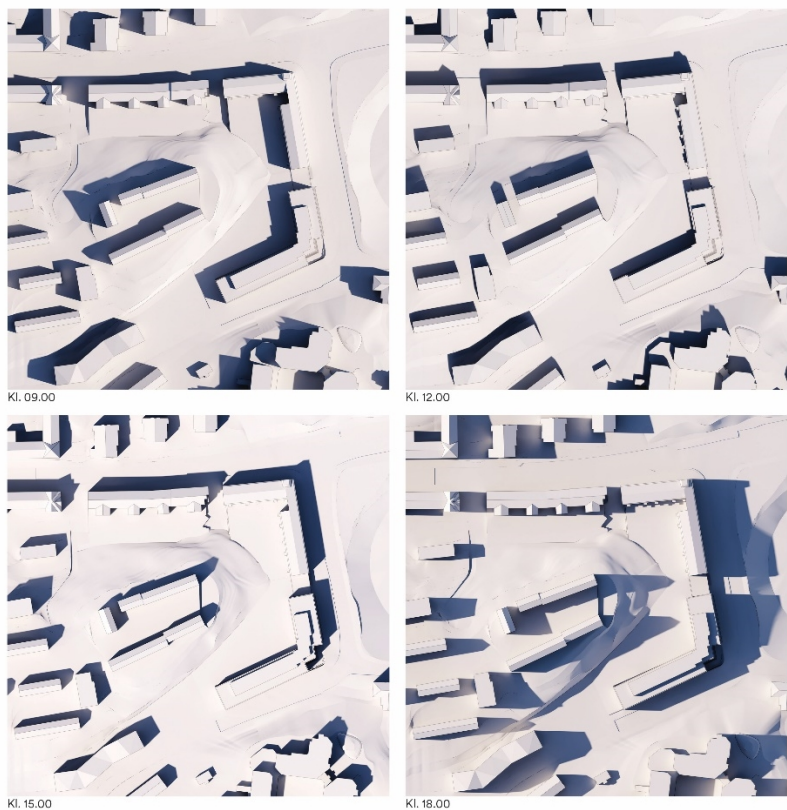
Byggnaderna inom planområdet är gulklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Ljuförhållanden och lokalklimat

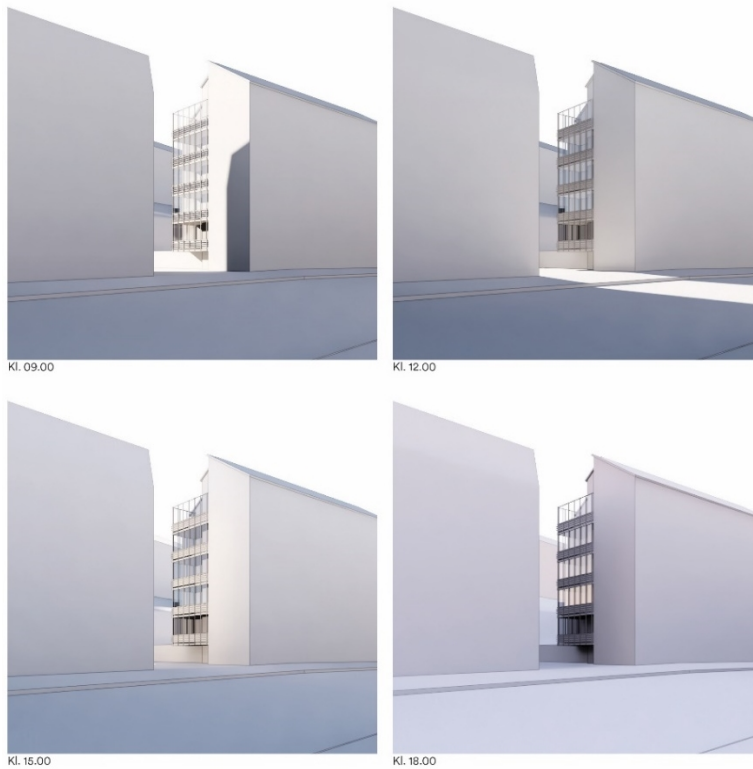
En solstudie (Studio Moi 2023) har tagits fram för planområdet. Planområdet har bra solförhållanden för respektive gård. Planområdet ligger öster om befintlig bebyggelse. Det är framförallt gavelfasaden på grannfastigheten Eremiten 3 samt bostadsbebyggelsen på andra sidan av Hägerstensvägen som påverkas av föreslagen bostadsbebyggelse under förmiddagen.



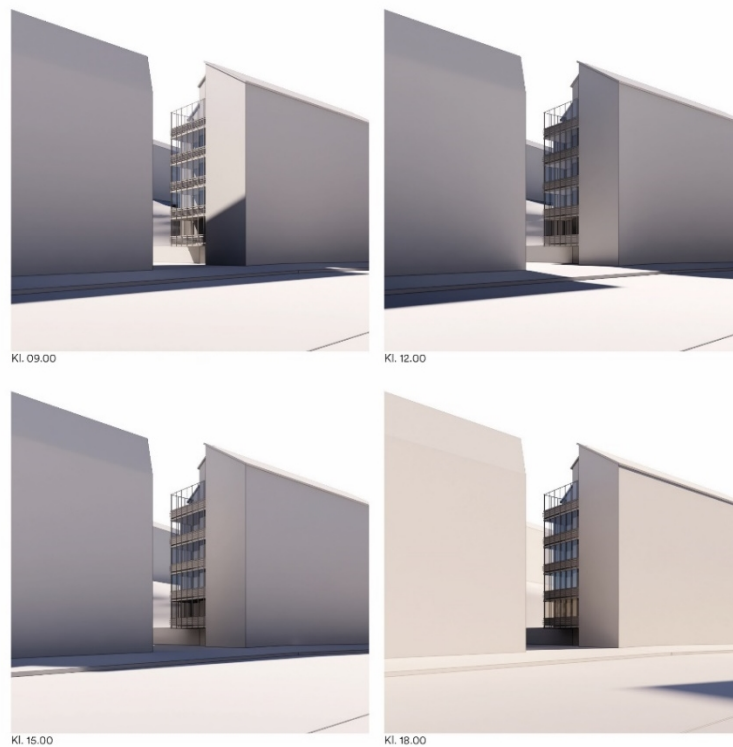
Solljusförhållanden för planområdet vid vår- och höstdagjämning. Illustration: Studio Moi.



Solljusförhållanden för planområdet vid sommarsolstånd. Illustration: Studio Moi.



Solljushöllanden för Eremiten 2 och 3 vid vår- och höstdagjämning. Del av Eremiten 3s fasad mot det planerade nya bostadshuset kommer att skuggas under förmiddagen. Illustration: Studio Moi.



Solljushöllanden för Eremiten 2 och 3 vid sommarsolstånd. Del av Eremiten 3s fasad mot det planerade nya bostadshuset kommer att skuggas under förmiddagen. Illustration: Studio Moi.

En dagsljusutredning för Kilaberg 1 har tagits fram för att få en heltäckande bild av tillgången på dagsljus för befintlig skola (Afry 2023). Det finns förbättringspotential då det kommer till dagsljus/belysning för skolan. Rum som är belägna i skolans kärna har svårigheter med att få tillgång till dagsljus. Där bör åtgärder vidtas. Lämpliga åtgärder skulle kunna vara att demontera väggar mellan allrum och klassrum eller börja arbeta med en förbättrad belysning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

En luftkvalitetsutredning har tagits fram för planområdet (Cowi 2023). Spridningsberäkningar har gjorts för både nuläget och för två framtida scenarioår, år 2028 för NO₂ och år 2040 för PM₁₀. Beräkningarna visar att både MKN och nivåerna för miljökvalitetsmålet klaras både i nuläget och i utbyggnadsscenariona i hela planområdet. Särskild vikt har lagts vid att utvärdera haltnivåerna på skolgården med den framtida nya bebyggelsen. Både miljökvalitetsmålet och MKN klaras på skolgården med den planerade utbyggnaden på den intilliggande fastigheten Eremiten 2.

Vatten

Området är beläget inom Mälaren-Årstavikens tekniska avrinningsområde delar av området avrinner till Strömmen via reningsverk. Avrinningsområdet för planområdet är ytvattenförekomsten Årstaviken och för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

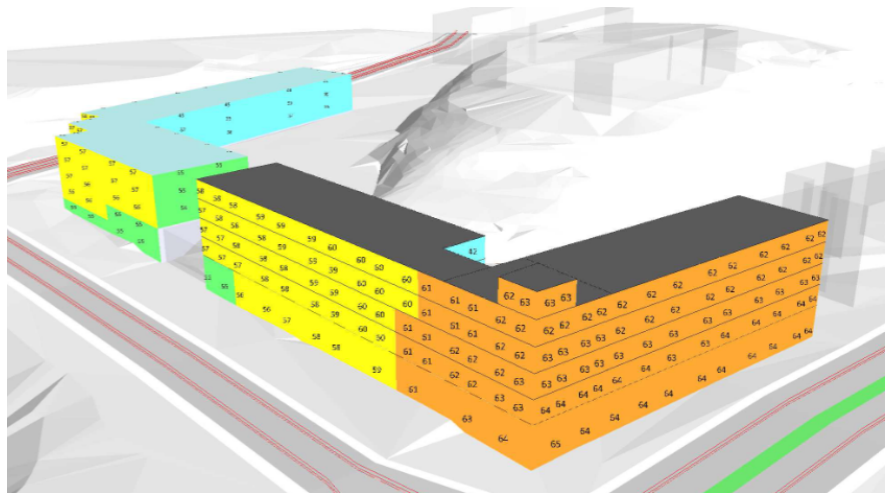
Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten, eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren-Årstaviken. Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom fastigheten. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att därefter släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Ämne	Befintlig situation [kg/år]	Planerad situation utan dagvattenåtgärder [kg/år]	Planerad situation inklusive dagvattenåtgärder [kg/år]
<i>Tekniskt avrinningsområde Syvab ARV - Himmerfjärden</i>			
Fosfor (P)	1,1	0,85	0,84
Kväve (N)	6,2	4,9	4,8
Bly (Pb)	0,056	0,042	0,041
Koppar (Cu)	0,10	0,077	0,076
Zink (Zn)	0,38	0,28	0,28
Kadmium (Cd)	0,0027	0,0019	0,0019
Krom (Cr)	0,044	0,034	0,033
Nickel (Ni)	0,034	0,026	0,026
Suspenderad substans (SS)	260	200	190
Benso(a)pyren (BaP)	0,00019	0,00014	0,00014
<i>Tekniskt avrinningsområde Mälaren - Årstaviken</i>			
Fosfor (P)	0,47	0,26	0,12
Kväve (N)	3,1	2,1	1,0
Bly (Pb)	0,038	0,014	0,0053
Koppar (Cu)	0,057	0,029	0,013
Zink (Zn)	0,23	0,099	0,049
Kadmium (Cd)	0,0037	0,00066	0,00024
Krom (Cr)	0,0086	0,012	0,0049
Nickel (Ni)	0,0080	0,0094	0,0048
Suspenderad substans (SS)	110	95	24
Benso(a)pyren (BaP)	0,00011	0,000048	0,000019

Föroreningsbelastning för befintlig och planerad markanvändning (inklusive dagvattenåtgärder) inom planområdet, uppdelat per tekniskt avrinningsområde, enligt schablonhalter (StormTac v.23.1.2). Mängder som ökar jämfört med befintlig situation har markerats med fet stil. Tabell enligt Bjerking.

Buller

Norr om planområdet går Hägerstensvägen med drygt 10 000 fordon per årsmedeldygn. Öster om planområdet går Kilabergsvägen med drygt 11 000 fordon per årsmedeldygn. Cirka 250 m öster om planområdet går Essingeleden med cirka 142 000 fordon per årsmedeldygn. Omgivande vägar trafikeras av tung trafik och lågfrekvent buller kan uppstå. Lågfrekvent buller förekommer framför allt vid acceleration, inbromsning eller tomgångskörning. Idag finns busshållplatser både vid Kilabergsvägen samt Tellusborgsvägen. Busshållplatsernas placering innebär att det finns en förhöjd risk för störning av lågfrekvent buller inomhus.



Dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik beräknad 2 meter ovan mark och vid fasad för bostäderna på kv. Eremiten 2. Illustration Akustikkonsulten.

En bullerutredning (Akustikkonsulten 2025) har tagits fram för att säkerställa att riktvärden avseende högsta ljudnivåer från trafikbuller enligt SFS2016:215 samt industribuller enligt Boverkets allmänna råd 2020:2, utomhus vid fasad kan uppfyllas. För bostäderna på Eremiten 2 behöver bostädernas planlösningar väljs med hänsyn till ljudnivåerna utomhus. För bostäderna innebär det att merparten av lägenheterna, oavsett storlek, måste orienteras med minst hälften av boningsrummen mot innergård. Om bostäder med högst 35 m² planeras så kan dessa lägenheter tillåtas enkelsidiga mot Hägerstensvägen.

I nuläget finns busshållplatser både vid Kilabergsvägen samt Tellusborgsvägen, vilket innebär att det finns en förhöjd risk för störning av lågfrekvent buller inomhus, främst för bostäder i närheten (uppskattningsvis inom 50 m) av dessa busshållplatser. Risken för störning minskar om sovrum i närheten av busshållplatser undviks. Även uppbyggnad av bostadsfasader i närheten av busshållplatser bör dimensioneras med förbättrad ljudisolering. För att säkerställa att hänsyn tas till lågfrekvent buller har plankartan förtydligats med en bestämmelse om att vid utformning av nya bostäder ska hänsyn tas till lågfrekvent buller, exempelvis från stillastående bussar på busshållplatser. Byggnaders fasad ska dimensioneras så att Folkhälsomyndighetens riktvärden avseende lågfrekvent buller klaras från angränsande verksamheter.



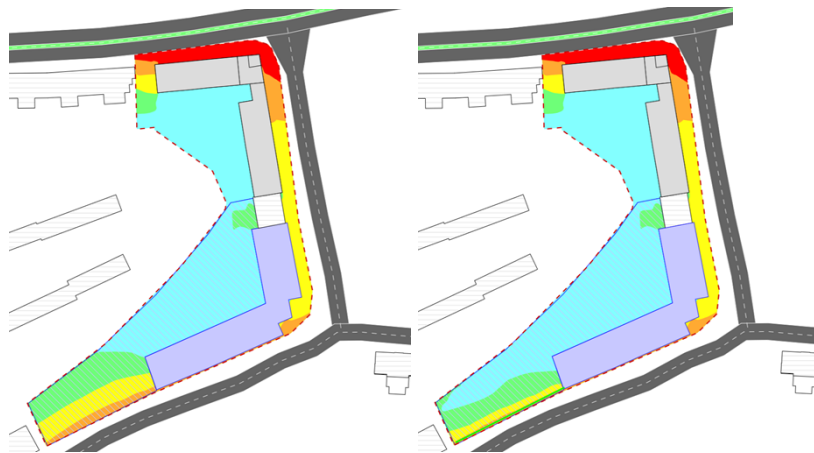
Typplan för föreslagna bostäder på Eremiten 2. Lägenheterna har minst hälften av boningsrummen mot innegården, vilket innebär att riktvärden uppfylls.

Planlösning: Studio Moi

På Kilaberg 1 finns idag en befintlig skola. För skolbyggnader ställs inga krav avseende ljudnivåer utomhus vid fasad.

Bullerutredningens slutsats är att för skolan kan krav för inomhusmiljön uppfyllas om befintliga fönster är i gott skick och har en uppbyggnad som åtminstone dämpar 35 dB relativt utomhusnivån. Detta kan innebära att befintliga fönster inom skolan behöver bytas ut eller kompletteras. En fältinventering bör utföras för att utreda förutsättningarna för befintliga fönster på skolbyggnaden.

Naturvårdsverkets riktvärden avseende ljudnivåer på skolgård uppfylls för en större del av skolgården. Om ett 1,5 m högt bullerplank uppförs mot Tellusborgsvägen så minskar ljudnivån med ungefär 5 dB, varpå riktvärde uppfylls även för en större del av den sydvästra delen av skolgården.

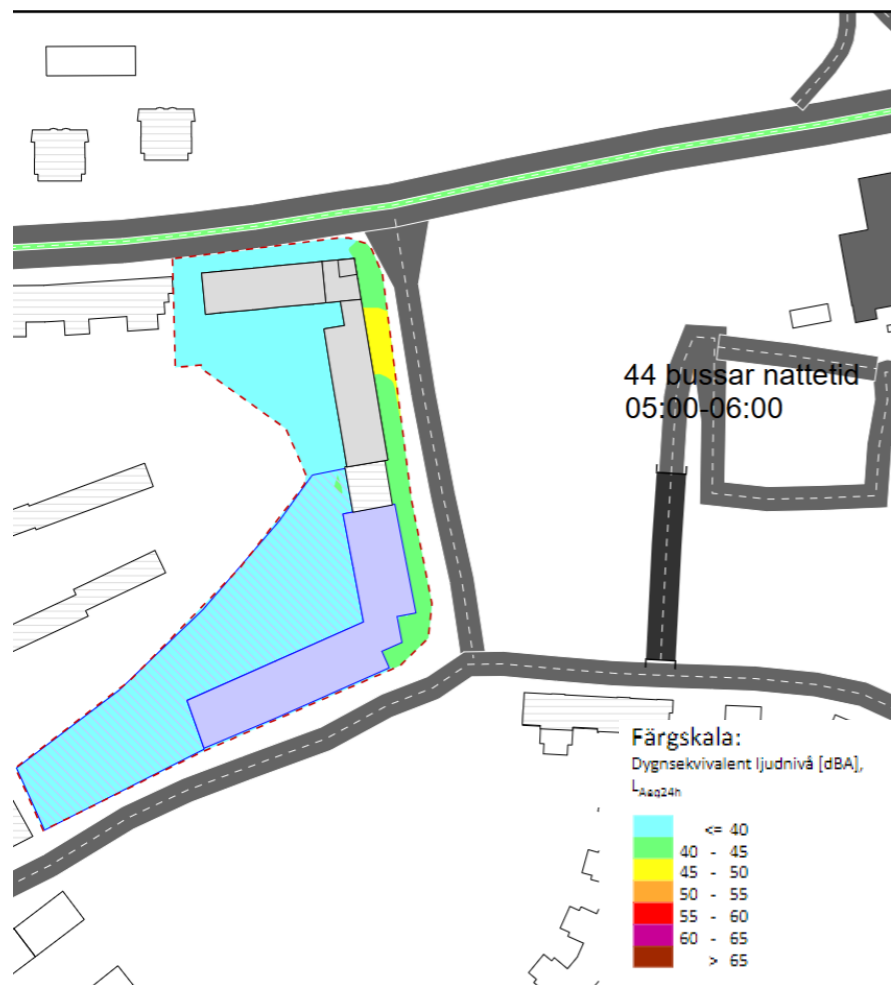


Illustrationerna visar bullernivåer på skolgården utan respektive med bullerskärm på 1,5 meter. Illustrationer: Akustikkonsulten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Öster om planområdet ligger Nybodadepån som avger verksamhetsbuller från bussar och tåg. Bullerutredningen (Akustikkonsulten 2025) har tagit del av en tidigare utförd bullerutredning för Nybodadepån. Enligt den utredningen är spårskrik från tåg inom den västra kurvan dimensionerande för maximala ljudnivåer. För västra kurvan anges att uppskattningsvis åtta tågpassager sker per årsmedelnatt, enligt rapporten. Det framgår dock inte om alla tåg ger upphov till spårskrik. Den maximala ljudnivån från spårskrik bedöms, baserat på beräkningsresultat från ÅF:s utredning för angränsande byggnader på motsvarande avstånd, uppgå till 60-65 dBA för fasad mot Kilabergsvägen, 55-60 dBA för bostadshusets södra gavel och under 55 dBA för fasader mot Hägerstensvägen samt mot innergården.



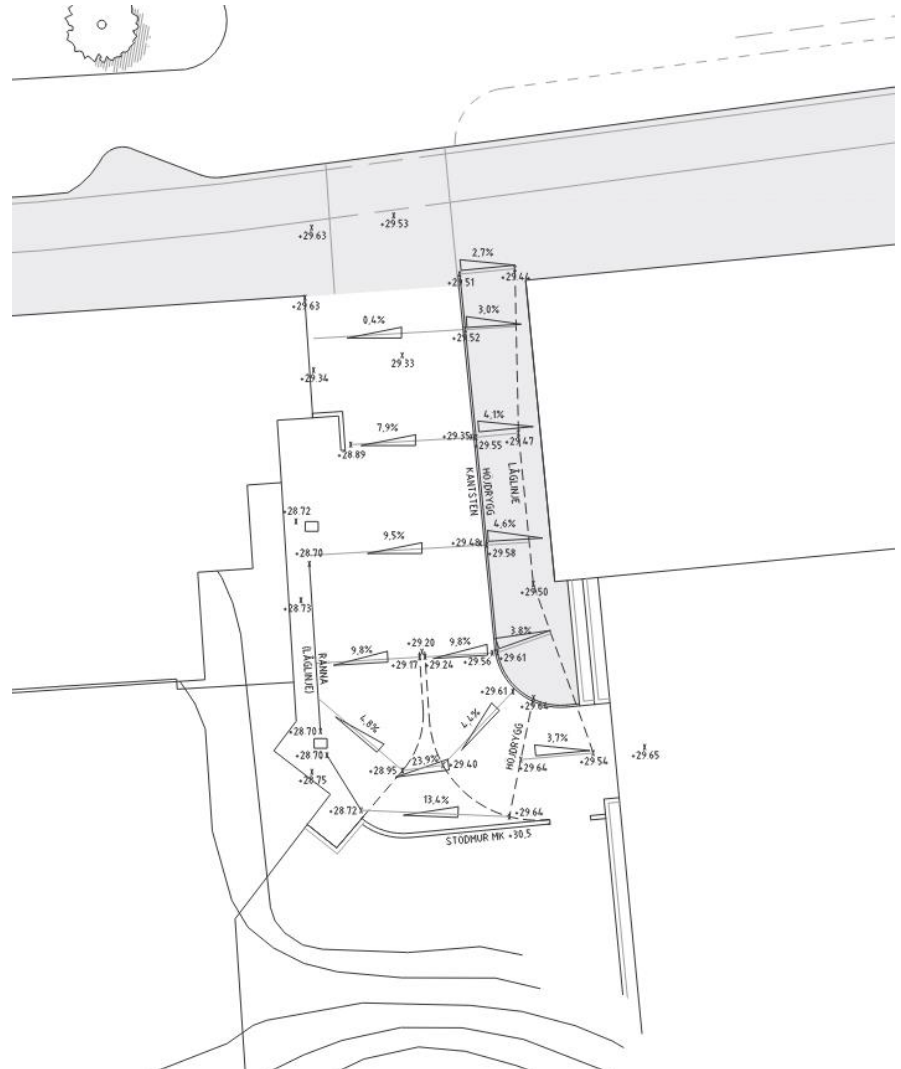
Dygnsekvivalent ljudnivå för de bussar som rör sig inom Nybodadeplan nattetid.
Bild: Akustikkonsulten

Enligt den tidigare utförda bullerutredningen för Nybodadeplan är det bussrörelserna mellan 05.00-06.00 som är dimensionerande för den ekvivalenta ljudnivån nattetid. Totalt är det 44 bussrörelser under den perioden. Den beräknade ekvivalenta ljudnivån vid fasad på tillkommande bostadshus på Eremiten 2 uppgår till 40–50 dBA för fasad mot depån (fasad mot Kilabergsvägen) och under 40 dBA för övriga fasader.

Översvämning

Skyfallshanteringen för Eremiten 2 föreslås ske med hjälp av en väl medveten höjdsättning där skyfallsvatten avleds via en terrassering från bjälklagsgården ner mot gränden mellan Eremiten 2 och grannfastigheten Eremiten 3. Där föreslås ett lågstråk med en höjdrygg mot grannfastigheten för att avleda dagvattnet norr ut mot Hägerstensvägen. Exakt utformning av lågstråket studeras vidare i kommande projektering. Skyfallsåtgärden i form av ett lågstråk bedöms inte förvärra, och i bästa fall förbättra, översvämningsrisken vid den befintliga lågpunkten vid grannfastigheten jämfört med

befintlig situation, då mindre vatten avleds mot lågpunkten. En planbestämmelse säkerställer att marken får en lutning om minst 0,5 grader så vattnet rinner ut mot Hägerstenvägen. Exakt utformning av ytan görs i kommande färdigprojektering.



Principskiss utformning av ytan mellan Eremiten 1, 2 och 3. Skissen redovisar en möjlig utformning av hur skyfallsvatten kan avledas ut mot Hägerstensvägen/ allmänplatsmark norr om kvarteren.

Nuvarande skolgård i Kilaberg 1 är mycket flack och analys visar att vatten kan bli stående på gården utan att avrinna naturligt. Då den större lågpunkten på skolgården inte förväntas ha ett större vattendjup än 10 cm så ses inte denna lågpunkt som en större risk vid ett skyfall. Om gården görs om är rekommendationen att den höjsätts med ett svagt fall mot Tellusborgsvägen för att därefter rinna vidare mot Kilabergsvägen,

Olyckor

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.

En riskanalys (Brandskyddslaget 2025) har tagits fram för planområdet. Avståndet till Essingeledens huvudkörbanor är som minst 250 meter och till avfart 160 meter. Detta innebär att det endast är mycket stora olyckor med giftiga gaser som bedöms kunna innebära en möjlig konsekvens för området. Sannolikheten för detta är extremt låg och sammanvägt bedöms olycksscenario ha en begränsad påverkan på risknivån. Möjliga byggnadstekniska åtgärder bedöms få mycket begränsad påverkan på risknivån och anses därför inte rimliga i förhållande till nyttan och den påverkan det får på byggnadernas utformning. Vidare uppfylls de skyddsavstånd till transportled av farligt gods som rekommenderas av länsstyrelsen med stor marginal (75 meter till bostäder/skola). Även om trafikmängderna på den aktuella sträckan av Essingeleden är stora, bedöms det utifrån ovanstående inte finnas något utökad behov ytterligare skyddsavstånd i förhållande till länsstyrelsens riktlinjer.

Nybodadepån är belägen på andra sidan av Kilabergsvägen. Nybodadepån är en buss- och tunnelbanedepå med plats för uppställning, tankning, service, tvätt etc. Transporter till verksamheten passerar i direkt anslutning till området. Verksamheten har tillstånd för hantering av brandfarlig vara som till största delen består av drivmedel till bussar. Efter genomförd inventering (Brandskyddslaget 2025) konstateras att det endast är transporter med drivmedel (etanol samt biodiesel/RME) till Nybodadepån som är relevant att beakta för området, avstånd till riskkällor inom verksamheten (inkl. tunnelbanespår) är tillräckligt stort. Antalet transporter är dock begränsat och uppgår till ett par tankbilstransporter per vecka, där ca hälften av transporterna utgörs av etanol som innebär större risk för antändning vid en olycka. För biodiesel/RME som utgör hälften av transporterna är sannolikheten för en olycka som leder till antändning mycket låg till följd av hög flampunkt.

Efter en genomförd fördjupad riskanalys där frekvens- och konsekvensberäkningar har genomförts är den sammanvägda bedömningen att riskpåverkan på området till följd av transporter med drivmedel till Nybodadepån är begränsad. Utifrån tillämpade acceptanskriterier bedöms både individ- och samhällsrisk ligga på en acceptabel nivå. Konsekvenser kan inte uteslutas med hänsyn till korta avstånd mellan Kilabergsvägen och planerad bebyggelse. Att det planeras för verksamheter som är att betrakta som känsliga där mycket låg risknivå ska eftersträvas (skolverksamhet, bostäder, hotell etc.) påverkar inte bedömningen i riskanalysen. För att komma upp i en risknivå som inte är acceptabel krävs en

omfattande ökning av antalet transporter till Nybodadepån, något som har bedömts som mycket osannolikt utifrån den information som erhållits och med hänsyn till att depån är en utpekad el-bussdepå. Antalet transporter med drivmedel kan snarare förväntas minska.

Slutsatsen av genomförd riskinventering och riskbedömning avseende planområdets närhet till Essingeleden och Nybodadepån är att risknivån är acceptabel och att ingen ytterligare riskhänsyn därför är nödvändig i den fortsatta planeringen av området. Ur ett försiktighetsperspektiv bör dock kommunen överväga att i planen säkerställa att det från bebyggelsen är möjligt att utrymma bort från Kilabergsvägen. Staden bedömer att det är lämpligt att säkerställa att utrymning ska kunna bort från riskkällan. Därför har en planbestämmelse att utrymning skall kunna ske bort från Kilabergsvägen införts.

Avseende detaljplanens möjliggörande av bilverkstad i källarplan på den befintliga byggnaden inom Kilaberg 1 så bedöms verksamheten innebära riskkällor och olycksrisker som behöver beaktas. Brandbelastningen är normalt hög i bilverkstäder med bl.a. hantering av flera fordon, lösa behållare med brandfarliga vätskor och eventuellt svetsgaser samt oljor och däck m.m. Den förhöjda brandrisken ställer krav på att lokalerna anpassas för verksamheten. Den i dag befintliga verksamheten har dock inte en sådan omfattande hantering av brandfarliga varor att något tillstånd krävs för hanteringen.

Ur riskhänseende bedöms det finnas möjlighet att bedriva bilverkstad och garage i befintlig byggnad inom Kilaberg 1 med utökad markanvändning som också medger bland annat skola, centrum och vård. Denna bedömning utgår från att ett par grundläggande förutsättningar säkerställs. Detaljplanen behöver beakta olycksrisker förknippade med potentiella riskkällor kopplade till bilverkstad och garage. I detta bör hänsyn tas till att övriga verksamheter inom den befintliga byggnaden kan vara svårutrymda, vilket kan ställa högre krav på byggnaden än tillåten markanvändning enligt nu gällande detaljplan. Eftersom detaljplanen medger verksamheter som kan innebära svårutrymda lokaler i befintlig byggnad inom Kilaberg 1 behöver följande säkerställas

- Verksamheten inom bilverkstad och garage regleras så att brandbelastningen inom aktuella lokaler begränsas till <800 MJ/m². Detta kan bl.a. innebära restriktioner kring hantering av brandfarlig vara och däckförvaring.

Som alternativ behöver det säkerställas att brandtekniska avskiljningar mellan verksamheter uppfyller erforderlig

brandteknisk klass sett till faktisk brandbelastning i enlighet med Boverkets byggregler. Observera att kravet på avskiljande brandcellsgränser ”smittar av sig” på byggnadens bärande konstruktioner.

- Hantering av brandfarlig vara bör undvikas utomhus. Som alternativ ska hanteringen ske på betryggande avstånd från byggnaden, detta gäller i synnerhet i förhållande till utrymningsvägar från svårutrymda lokaler.
- Vid hantering av brandfarlig vara ska det säkerställas att ventilationens frånluft mynnar på lämplig plats. Ventilationen ska vara utformad så att frånluften inte kan komma in genom andra öppningar i byggnader.
- Vid eventuella områden med explosionsfarlig atmosfär kopplade till hantering av brandfarliga varor inom bilverkstad behöver det beaktas att ATEX-klassade zoner kan uppstå kring bl.a. frånluftsöppningar och dörrar.

På plankartan regleras så ovanstående verksamhets så att ovanstående punkter begränsas.

Erosion

Ett geotekniskt PM har tagits fram för området (Tyréns 2023). Inga tecken på pågående erosion finns i området. Inga vattendrag eller diken eller liknande finns i undersökningsområdet. På grund av detta finns inga förutsättningar för att erosion som påverkar stabiliteten för området ska uppstå. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka stabiliteten för området.

Skred

Ett geotekniskt PM har tagits fram för området (Tyréns 2023). Inom planområdet för Eremiten 2 och Kilaberg 1 är marken generellt plan och inga slänter förekommer inom fastigheterna. De nivåskillnader som förekommer inom fastigheten Kilaberg 1 tas upp av befintlig byggnad som ligger i souterräng. I bakkanten av båda fastigheterna förekommer berg i dagen. Inga synliga block förekommer i dessa bergsslänter. Då marken inom fastigheterna är plan finns inga förutsättningar för att skred ska uppstå. Ett genomförande av planen bedöms inte ge förutsättningar för att ett skred ska uppstå.

Ras

Ett geotekniskt PM har tagits fram för området (Tyréns 2023). Inom planområdet för Eremiten 2 och Kilaberg 1 är marken generellt plan och inga slänter förekommer inom fastigheterna. De nivåskillnader som förekommer inom fastigheten Kilaberg 1 tas upp av befintlig byggnad som ligger i souterräng. I bakkanten av båda fastigheterna förekommer berg i dagen. Inga synliga block förekommer i dessa

bergsslänter. Då marken inom fastigheterna är plan finns inga förutsättningar för att ras ska uppstå. Ett genomförande av planen bedöms inte ge förutsättningar för att ett ras ska uppstå.

Vibrationer

Då planområdet till största del består av morän är bedömningen att det inte föreligger påtaglig risk för störning av stömljud eller vibrationer.

Social hållbarhet

Ett genomförande av detaljplanen kan bidra till målet ”En växande stad” genom att förslaget möjliggör för att tillskapa en blandning av funktioner på platsen med bland annat bostäder, skola, kontor och centrumverksamhet. Genom att säkerställa lokaler i strategiska lägen möjliggör detaljplanen för levande bottenvåningar. Tillkommande bebyggelse på Eremiten 2 följer topografin och inordnar sig i det befintliga stadslandskapet.

Föreslagen detaljplan bidrar också till målet ”en sammanhängande stad” genom att föreslå en komplettering av bostäder och säkerställa befintlig skola i ett kollektivtrafikhärläge. Gatorna runt om kvarteret kommer att få separerade gång- och cykelstråk för att skapa bra förutsättningar för gående och cyklister.

Genom en medveten gestaltning av föreslagen bostadsbebyggelse bidrar detaljplanen till målet ”god offentlig miljö”. Förslaget är en modern tolkning av närliggande bebyggelse, typologi äldre förstad, och bidrar till att skapa en entré till Aspudden och Midsommarkransen samt rama in stadsfronten. Genom att ersätta befintlig drivmedelsstation med bostäder skapas möjlighet för befolkade gaturum och aktiva bottenvåningar över dygnet. Genom att ge befintlig byggnad på Kilaberg 1 en varsamhetsbestämmelse säkerställer planen att värdena bevaras. Då byggnaden på Kilaberg 1 får en flexibel användning möjliggör det för att byggnaden kan utvecklas utifrån olika behov i framtiden.

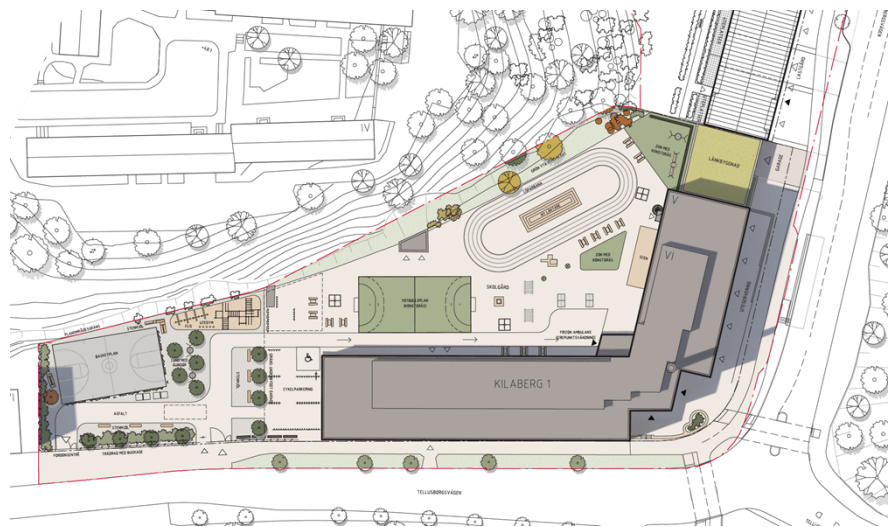
Genom sitt kollektivtrafikhärläge och anpassning till närområdets gröna karaktär bidrar detaljplanen till målet ”En klimatsmart och tålig stad”. Den nya bebyggelsen ger förutsättningar för ekosystemtjänster och hantering av dagvatten. För skolgården tillskapas möjligheter för gröna, skuggande och svalkande miljöer.

Barn

Ett genomförande av planen möjliggör att den skolverksamhet som finns inom planområdet idag kan vara kvar, något som bedöms positivt ur ett barnperspektiv. Ett genomförande av planen innebär att butiker/lokaler i Kilaberg 1 kommer att få en lastzon på

kvartersmark, vilket innebär att de backrörelser som idag sker över trottoaren kommer att försvinna. Det bidrar till att miljön runt skolan görs mer trafiksäker. Idag genar flera som ska till skolan över Tellusborgsvägen då övergångställena inte är anpassade till skolans entréer. I trafikutredningen har ett nytt övergångsställe på Tellusborgsvägen för att bättre koppla an till skolans huvudentré studerats.

Underlaget för BKA (Tyréns 2023) lyfter att befintlig skolgårds storlek är på 4200 m² varav ca 3500m² uppskattas ingå i begreppet friyta. Ytan fördelat på 720 elever understiger det Boverkets riktlinje om friyta för skolor om 30 m² /barn. Skolgården är till största del hårdgjord och saknar platser för skugga och svalka. Under planprocessen har projektgruppen gjort ett arbete kring hur skolgården kan förbättras. Genom att utöka skolgården mot väster och ta med en del av slänten får skolgården mer grönska. Även de delar som inte är underbyggda med garage är möjliga att anordna grönska på. För de hårdgjorda delarna är det möjligt att möblera för att få till skugga.



Förslag på hur befintlig skolgård kan utvecklas för att skapa bättre möjligheter för skugga, svalka och varierande lek. Illustration: Studio Moi

Ett genomförande av planförslaget innebär att det byggs fler bostäder i ett område där det finns goda möjligheter att gå, cykla eller resa kollektivt. Ur ett barnperspektiv bedöms det lämpligt att möjliggöra för bostadsbebyggelse på platsen. Den nya bebyggelsen kan också bidra till ökad trygghet längs med Kilabergsvägen och Hägerstensvägen då det blir fler boende som har uppsikt över gatorna.

Jämställdhet

Detaljplanen bidrar till en funktionsblandad miljö som säkerställer flöden under både dag- och kvällstid. En komplettering med ny

bebyggelse med närhet till kollektivtrafik är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge och det finns bra möjlighet att röra sig som gående eller cyklist på separerade gång- och cykelbanor runt planområdet. Föreslagen bebyggelse planeras bli hyresrätter, något som bidrar till en jämnare fördelning av hyres- och bostadsrätter i området.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Det finns inget riksintresse för kulturmiljövård inom planområdet. Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljö, LM-staden.

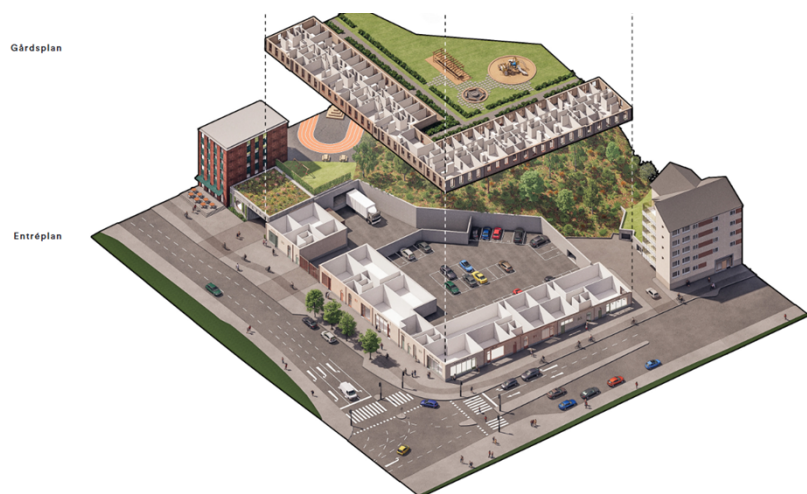
Trafikkommunikation

Det finns inget riksintresse för trafikkommunikation inom planområdet. Planområdet ligger ca 250 meter från E4/E20 som är riksintresse

Trafik

Motortrafik

Planområdet avgränsas i norr av Hägerstensvägen, i öster av Kilabergsvägen och i söder av Tellusborgsvägen. Kilabergsvägen och Hägerstensvägen föreslås delvis byggas om för att möjliggöra för bättre gång- och cykelkopplingar samt för att få in grönska i gaturummet. Befintliga busshållplatser finns på Kilabergsvägen och Tellusborgsvägen.



Axonometri som visar föreslagen trafiklösning för projektet. Ytan för gång- och cykelbana byggs om för att möjliggöra för bättre kopplingar samt att få till grönska längs med Kilabergsvägen. Parkering sker i garage. Inlastning till Kilaberg 1 sker på kvartersmark. Illustration: Studio Moi

Parkeringsbehovet för befintliga och tillkommande användningar har studerats (Tyréns 2023). Det projektspecifika p-tal som bedömts lämpligt för Eremiten 2 och Kilaberg 1 är enligt Stockholms stad 0,45 bpl/lgh för boendeparkering och 0,045 bpl/lgh för besöksparkering. Parkering för Kilaberg 1 samt Eremiten 2 kommer att ske i garage på den egna fastigheten, undantagen angöring och rhp-platser. Befintligt garage på Kilaberg 1 är kvar, men infarten blir via länkbyggnaden mellan Eremiten 2 och Kilaberg 1. Antal parkeringsplatser för bil i befintligt garage är idag 55 stycken. I garaget på Kilaberg 1 finns det plats för cirka 80 platser om befintliga verksamheter tas bort. För de föreslagna bostäderna på Eremiten 2 föreslås ett garage med infart från Hägerstensvägen. I garaget på Eremiten 2 tillskapas cirka 37 bilparkeringsplatser.

Angöring och inlastning för Eremiten 2 och Kilaberg 1 kommer att ske från Kilabergsvägen samt Hägerstensvägen. Garageinfarten på Eremiten 2 nyttjas idag av grannfastigheten Eremiten 3 som infart till deras garage. Befintlig infart till garaget till grannfastigheten kommer att finnas kvar. För Kilaberg 1 föreslås inlastning till handel och lokaler att ske inne i på kvartersmark. Genom att skapa en lastzon i gatuplan på Eremiten 2 sker backrörelserna inom kvarteret istället för som idag på trottoaren.

Gång- och cykeltrafik

På Hägerstensvägen, Tellusborgsvägen och Kilabergsvägen finns separerade gång- och cykelbanor. Kilabergsvägens gång- och cykelbana ska byggas om för att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik.

Cykelparkering till de föreslagna bostäderna sker på kvartersmark i cykelrum.

Cykelparkering till skolan på Kilaberg 1 sker på skolgården.

Tillgänglighet

För Eremiten 2 planeras ett garage för att täcka parkeringsbehovet. Parkering och angöring för rörelsehindrade löses därmed till samtliga bostadsentréer via garaget. Dörrar ska förses med dörrautomatik. För att lösa angöringen till bostäderna planeras en angöringsficka längs med Kilabergsvägen i öster.

Idag finns det en källare under fastigheten Kilaberg som delvis används till bilparkering. Från källargaraget finns det hissar som leder upp till den kommande livsmedelsbutiken, skolan samt handelslokalerna och restaurangerna. Parkering för rörelsehindrade till dessa verksamheter löses därmed via källargaraget. På skolgården finns det även en angöringsplats för rörelsehindrade som ligger max 25 meter från en tillgänglig entré.