

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

## **Startpromemoria för planläggning av Eremiten 2 m.fl. Midsommarkransen (Ca 65 bostäder och permanent skol- och kontorsverksamhet)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Pia Ölvebro  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planförslaget syftar till att möjliggöra nybyggnad av cirka 65 bostäder, bekräftelse av pågående skolverksamhet i befintlig byggnad samt påbyggnad med kontorslokaler i ett centralt, attraktivt och kollektivtrafiknära läge.

Planområdet är beläget i nordöstra Midsommarkransen och gränsar till Aspudden. Planen ska bidra till att stärka och aktivera Hägerstenvägen och Kilabergsvägen till trygga och urbana stadsrum. Bottenvåningar ska innehålla 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.

Buller, luftkvalitet och riskfrågor behöver utredas. En säker trafikmiljö eftersträvas, där gående och cyklist prioriteras i relation till fordonstrafik inklusive angöring och transporter till fastigheterna inom planområdet.

Marken ägs av Stockholms stad. Kilaberg 1, där befintlig byggnad ligger, är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Balder. Exploateringsnämnden förväntas fatta beslut om markanvisning för bostäder i kv Eremiten 2 under maj 2022. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att en kvalitativ boende- och arbetsmiljö kan tillskapas, samtidigt som kringliggande gaturum ges förutsättningar för ökade stadskvaliteter. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE

### Syfte

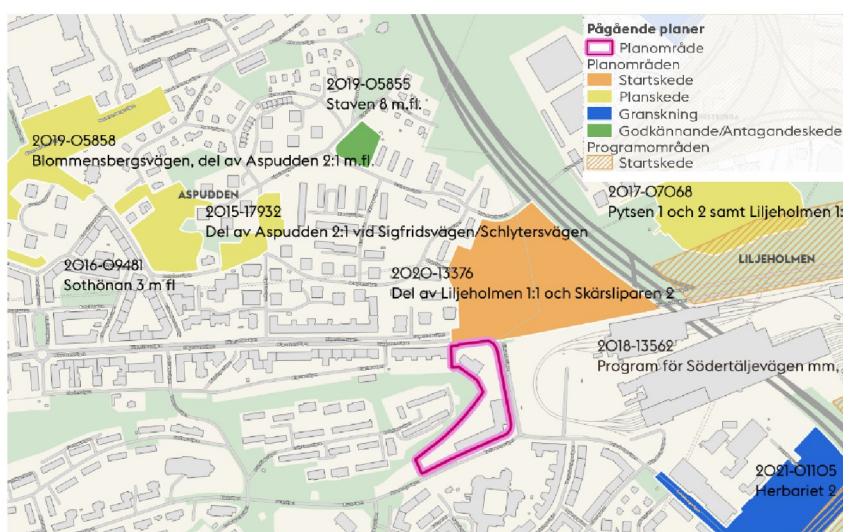
Detaljplanens syfte är att utveckla planområdets centrala läge i Midsommarkransen. Bebyggelsen i fastigheterna ska samordnat utgöra entré och ny inramning till stadsdelen och stärka kringliggande gator som stadsrum. Ny bebyggelse ska inordnas i den skala som är etablerad utmed Hägerstensvägen. Planen ska möjliggöra nya bostäder, ett flertal lokaler mot gata, permanent skolverksamhet och bidra till nya arbetsplatser för kontor. En god och säker trafikmiljö eftersträvas, där gående och cyklister prioriteras i relation till fordonstrafik och angöring. Planförslaget ska anpassas till närområdets gröna karaktär med gatuträd.

Den pågående skolverksamheten inom fastigheten Kilaberg 1 omfattar cirka 10 000 m<sup>2</sup> BTA. Planarbetet ska utöver att bekräfta användning för bl.a. skola, utreda en möjlig påbyggnad för kontorsändamål inom fastigheten. För fastigheten Eremiten 2 avses nybyggnad för cirka 65 bostäder upplåtna med hyresrätt möjliggöras.

### Bakgrund

#### Plandata

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



Planområdets läge (cerise linje) och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

#### Pågående detaljplaner i området

Blommensbergsvägen (Dnr 2019-05858), ca 215 bostäder, Sothönan (Dnr 2016-09481), ca 270 bostäder, Staven 8-11(2019-

05855), ca 50 bostäder, Aspudden 2:1 (Dnr 2015-17932), ca 200 student bostäder, Skärsliparen 2(Dnr 2020-13376), ca 300 bostäder, Herbariet 2 utbyggnad med skola och idrottshall (Dnr 2021-01105), Utbyggnad av Nybohovskolan i kv. Pytsen 1-2.(Dnr 2017-07068) Mässtunneln (Dnr 2019-16196) Avloppstunnel, Program för Södertäljevägen (Dnr 2018-13562).

### **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 tomträtsavtal.

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Riksintressen**

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

#### **Översiktsplan**

Midsommarkransen är utpekad som ”Stadsutvecklingsområde - komplettering” där omfattande komplettering med bland annat bostäder och service föreslås. Gröna kvaliteter och funktioner som skolor och förskolor ska säkerställas. Hägerstensvägen pekas ut som ett urbant stråk i syfte att stärka sambandet till Liljeholmen och Årstaberg.

#### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet omfattar Hägerstensåsens utlöpare i öster, och ingår i byggnadsordningens kategori ”Smalhusstad”. Området gränsar till områden kategoriserade som ”Äldre förstad” i Midsommarkransen och Aspudden.

I utveckling av typologin ”Smalhusstad” poängteras värnandet av den gröna karaktären, som den bostadsnära naturmarken med bergsformationer och sparad vegetation. Parkeringsytor på förgårdsmark och bostadsgårdar bör undvikas. Utgångspunkt bör tas i en sammanhållen gestaltningssid utifrån en samtida tolkning av platsen där närliggande bebyggelsetypologier beaktas.

#### **Program**

Ett program för Aspudden och Midsommarkransen (Dnr 2011-08257) godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2013. I programmet pekas planområdet ut som lämpligt för utveckling med bostäder och

en mindre förskola. Befintlig byggnad på fastigheten Kilaberg1 föreslås rivas och drivmedelsstationen flyttas intill E4:an. Omgivande gator pekas ut som stadsstråk. Korsningen Hägerstensvägen/ Kilabergsvägen är utpekad entré till området. Kilabergsvägen föreslås flyttas cirka 20 meter västerut. En skola har föreslagits inom programmet.

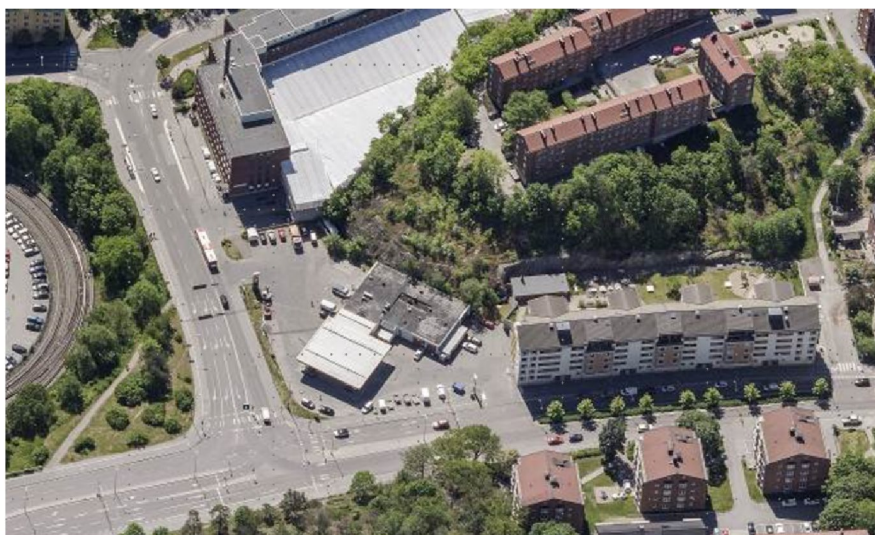
### **Kommunala beslut i övrigt**

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

## **Nuvarande förhållanden**

### **Markanvändning**

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 två tidsbegränsade bygglov. Lokalerna hyrs av utbildningsförvaltningen. Byggnadens nedre våningar rymmer under en terrasserad gård och innehåller lagerytor och ett nedre garage. Denna del omfamnar delvis Hägerstensåsens avslut i öster.



*Eremiten 2 och Kilaberg1 från norr, med Hägerstensvägen i förgrunden.*

### **Stadsbild och karaktär**

Bebyggelsen i Midsommarkransen är grupperad i enklaver där varje grupp har en egen karaktär. Utbyggnaden har skett i omgångar från förra sekelskiftet och framåt. Oregelbunden och terränganpassad kvartersstad från tidigt 1900-tal, smalhus från 1930-talet och 1940- och 50-talens grannskapsenheter med lamellhus är dominerande

planmönster. Byggnadshöjder är generellt tre till fyra våningar, ibland fem.

Planområdet gränsar till typologierna äldre kvartersstad och smalhusstad. Västra delen av planområdet gränsar till en utlöpare från Hägerstensåsen. Intill Eremiten 2 finns ett bostadshus från 2007. Motstående sida av Hägerstensvägen, norr om planområdet, utgörs av Aspuddens högre, kuperade delar. I öster ansluter området till SL:s Nybodadepå och i förlängningen till E4:ans storskaliga trafikrum.

Området ligger i gränslandet till en storskalig infrastrukturmiljö som kan upplevas som otrygg, särskilt kvällstid. Hägerstensvägens östra del är öde kvällstid med barriärer i form av områdets storskaliga trafiksystem och Nybodadepån.

### Kulturmiljö

Direkt väster om planområdet, vid den ovanliggande Främlingsvägen, ligger en grupp barnrikehus i rött tegel och kröner Hägerstensåsens utlöpare. De 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 Stadsmuseets. Drivmedelsstationen inom Eremiten 2 från 1960 är även denna gulklassad. Gul klass innebär att fastigheten har bebyggelse som är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### Trafik och kollektivtrafik

Tunnelbanestationer finns vid Midsommarkransen och Aspudden inom cirka 500 meter från planområdet. Busshållplats finns i direkt anslutning vid Kilabergsvägen. Planområdet ligger invid Hägerstensvägen som är ett dubbelriktat pendlingsstråk för cykel. Kilaberg 1 har inlastning med lastkaj och garageinfart mot Kilabergsvägen och Eremiten 2 in och utfarter från två sidor för drivmedelsstationens verksamhet.

### Miljö

Planområdet ingår i Mälaren-Årstavikens tekniska avrinningsområde och delar av området avrinner till Strömmen via reningsverk. Årstaviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljö kvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. När ett planområde innehåller fler än ett tekniskt avrinningsområde behöver det utredas vilka dagvattenanslutningar som finns till respektive dagvattenservis.

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.

### Störningar och risker

Ljudmiljön vid fastigheten är mellan 65-70 dBA ekvivalent nivå. Bullerkällor utgörs av trafik från närliggande E4 och industribuller från SL:s Nybodadepå.

Miljökvalitetsnormen för luft riskerar att överskridas inom planområdet. Eftersom miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas ska en luftutredning utföras.

Befintlig drivmedelsstation (som ska tas bort) utgör idag en risk, inklusive de transporter den genererar. Närheten till E4:an som är primärled farligt gods samt SL:s Nybodadepå cirka 40 m öster om fastigheten är andra riskkällor.

På grund av att verksamheter för industri, bilverkstad och drivmedelsstation bedrivits inom planområdet under nära 60 års tid, finns risk för markföroreningar. Inga upplysningar om föroreningar finns registrerade hos miljöförvaltningen. Det föreligger inte någon större risk för översvämning inom fastigheten. Höga flöden vid skyfall väntas längs de omgivande gatorna Tellusborgsvägen och Kilabergsvägen. Den intilliggande depån för tunnelbanan är en lågpunkt med stor översvämningsrisk.

### Teknisk försörjning

Ny bebyggelse förutsätts kunna ansluta till befintliga ledningsnät.

## Planförslaget

### Förslag som ligger till grund för detaljplanen

Fastigheten Kilaberg 1 föreslås få en utökad användning. Utöver befintlig användning, lättare industriändmål, möjliggörs även skola och kontor. I området finns ett stort behov av skolor och det centrala och kollektivtrafiknära läget är gynnsamt, om än utsatt för bland annat buller. Stadsbyggnadskontoret bedömer att befintlig byggnad är möjlig att omvandla till skola genom en flytt eller ett avyttrande av intilliggande drivmedelsstation. Drivmedelsstationen utgör idag en riskkälla som hindrar permanent användning för skoländamål. Den pågående skolverksamheten i Kilaberg 1, Tellusborgsskolan, ingår i SAMS planerade utbyggnadsbehov för grundskolor 2021-2040.



*Kilaberg 1 med permanent användning skola, illustration Viz arkitekter.*

I planprocessen ska även kontorsanvändning prövas samt möjligheten med en påbyggnad som inrymmer kontorsarbetsplatser. Fastigheten Eremiten 2 föreslås utvecklas med cirka 65 bostäder och kommersiella lokaler, samordnat med utvecklingen av grannfastigheten.

#### Arkitektonisk idé

En kvalitativ boende- och arbetsmiljö ska tillskapas samtidigt som kvarteret ska bidra till en förlängning av Hägerstensvägens gaturum. Tillsammans med befintlig byggnad i Kilaberg 1 ska den planerade nya bebyggelsen i Eremiten 2 utgöra en inramning till stadsdelarna och stärka kringliggande gaturum. En hög andel uppglasade bottenvåningar med entréer och butikslokaler i direkt anslutning till gatan och platsbildningar med gatuträd ger förutsättning för ökade stadskvaliteter.



*Kilaberg 1 och Eremiten 2 idag med SLs Nybodadapå i förgrunden.*

Bebyggelse ska även beakta och bygga vidare på Hägerstensvägens och stadsdelarnas måttliga förstadskala.



*Hägerstensvägen med grönska och sammanhållet gaturum, illustration Sweco.*

Fasader ska ligga i gatuliv, med entréer orienterade mot Hägerstensvägen och Kilabergsvägen. Bottenvåningar ska innehålla en hög andel lokaler med förutsättningar för handel och service. Ny bebyggelse ska utföras med en omsorgsfull detaljering och med kulör- och materialval som bidrar till en samverkan med bebyggelsen i de centrala delarna av Midsommarkransen och Aspudden.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Den planerade bebyggelsen medför ett tillskott på cirka 65 bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafknära läge.

### **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.

### **Trygghet**

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

### **Jämställdhet**

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

### **Näringsliv och kompetensförsörjning**

Planförslaget möjliggör skolverksamhet för upp till 1000 elever och ett ökat antal kontorsarbetsplatser i söderort. En hög andel lokaler

planeras i bottenvåningar vilket ge god förutsättning för näringsverksamheter med inriktning handel och service.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget ska samverka med befintlig bebyggelse och relatera till förstadskalan och stadsrummets gröna karaktär.

#### Arkitektur och gestaltning

Bebyggelsen ska utgöra entré och ny inramning till Midsommarkransen 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.

#### Grön och vattennära stad

Ny bebyggelse ska placeras för att ge goda förutsättningar för ekosystemtjänster, hantering av dagvatten, bevarande av naturvärden och biologisk mångfald. En dagvattenutredning ska tas fram för att utreda förutsättningarna för fördröjning och rening av dagvatten.

#### 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 rekreationsvärden.

#### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Det strategiska läget med närhet till kollektivtrafik och cykelstråk är gynnsamt ur hållbarhetssynpunkt. Känsliga naturvärden och eksamband behöver utredas för att eventuellt stärkas och kompletteras.

En bullerutredning för trafik- respektive industribuller från tunnelbanans depå behöver tas fram under planarbetet. I planarbetet behöver även samtliga riskaspekter utredas.

### **Teknisk försörjning**

En bedömning av den nya bebyggelsens försörjningsbehov med kapacitet i närliggande elnätstationer och ledningsnät behöver göras i ett tidigt skede.

## **Planprocess**

### **Process**

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ett program för Aspudden och Midsommarkransen har tagits fram och godkändes 2013 av stadsbyggnadsnämnden. I programmet pekas planområdet ut som lämpligt för utveckling med bostäder och en mindre förskola.

## **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

## **Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	maj 2022
Samråd	maj 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	september 2024

## **Planavtal**

Planavtal ska tecknas med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnad i samband med upprättandet av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på en utveckling av planområdet med cirka 65 nya bostäder och breddad användning för skola och kontor i ett centralt, attraktivt och kollektivtrafiknära läge. En kvalitativ boende- och arbetsmiljö tillskapas samtidigt som bebyggelsen utgör entré och ny inramning till Midsommarkransen. Omgivande gaturum stärks genom öppna och transparenta bottenvåningar där entréer och butikslokaler ligger i direkt anslutning till gatan. Genom att stärka Hägerstensvägens gaturum förbättras också sambandet till den pågående stadsutvecklingen i Liljeholmen, i linje med översiktsplanen.

Inom planarbetet behöver buller, risk- och eventuella markföroreningar utredas, inte minst på grund av nuvarande drivmedelsstation inom Eremiten 2. Natur- och kulturvärden ska beaktas för att skapa en sammanhållen arkitektonisk helhet med befintlig bebyggelses måttliga skala och gröna stadsrum. Fordonstrafik, inkluderat angöring och transporter till fastigheterna inom planområdet, ska utformas utifrån ambitionen om en trafikmiljö på gående och cyklisters villkor. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbete påbörjas.

**SLUT**