

**Handläggare**  
Kajsa Pärke  
Telefon: 08-50821083

**Till**  
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd  
2024-05-30

## Detaljplan för nya bostäder och skola vid Kilabergsvägen i Midsommarkransen

Svar till stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

### Sammanfattning

Planområdet omfattar två kvarter som idag innehåller dels en drivmedelsstation, dels en kontorsbyggnad där Tellusborgsskolan hyr lokaler. Förslaget innebär att drivmedelsstationen rivs och ersätts med ett bostadshus med ca 60 hyresrätter. Kontorshuset får nya planbeteckningar som medger fler användningsområden, bland annat skola. Tellusborgsskolan kan därmed få permanent bygglov för sin verksamhet.

Förvaltningen är positiv till förslaget, men kommenterar bland annat förbättringar av skolgården, trafiksäkerhet, anslutningen till naturmark, hanteringen av dagvatten, och beredskapsplaneringen för drivmedelsstationer.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till ny detaljplan för fastigheterna Eremiten 2 och Kilaberg 1. Remisstiden sträcker sig till 6 maj 2024, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 4 juni 2024.

### Ärendet

På fastigheten Eremiten 2, i hörnet Hägerstensvägen-Kilabergsvägen, finns idag en drivmedelsstation. På fastigheten Kilaberg 1 i hörnet Tellusborgsvägen-Kilabergsvägen ligger en kontorsbyggnad där bland annat Tellusborgsskolan är inhyrd med ett tidsbegränsat bygglov. Markägare är Stockholms stad.

Planförslaget innebär att befintlig drivmedelsstation rivs och ersätts med ett bostadshus med 5-6 våningar för ca 60 hyresrätter och

lokaler i bottenvåningen. Bostadsgården blir upphöjd mot befintlig slänt och med garage under. Det nya kvarteret ska hämta sin arkitektoniska inspiration från Aspuddens bebyggelse i jugendstil från 1910-talet, men med ett samtida uttryck. Byggaktör är Fastighets AB Balder. Innan bostäderna byggs ska marken saneras.



*Planområdet markerat med röd linje.*

Den befintliga kontorslokalen föreslås i detaljplanen för skolverksamhet och Tellusborgsskolan kan då få ett permanent bygglov i sina nuvarande lokaler där. För att lokalen ska få en flexibel användning över tid så tillåts även till exempel butiker, vårdcentral, kontor, hotell och konferens. Förskola ska inte tillåtas i lokalerna. I källarvåningen finns idag ett garage och en bilverkstad som båda föreslås vara kvar. Möjlighet att inrymma livsmedelsbutik finns i en nu tomställd butikslokal.

Tellusborgsskolan är en högstadieskola med 680 elever, men med plats för 720. Frytan på skolgården är ca 5 kvm/elev. Skolgården är idag hårdgjord. För att möjliggöra för mer grönska och skugga på skolgården och utöka ytan något, föreslås att en mindre del av angränsande naturmark planläggs som skolgård.

Gång- och cykeltrafik vid Kilabergsvägen ska få bättre förutsättningar genom att gatan byggs om. Det ska även finnas plats för gatuträd på sträckan. Parkering kommer att ske i garage på de egna fastigheterna. Infart till garage för bostäderna på Eremiten 2 ska ske från Hägerstensvägen. Leveranser till skolan och andra verksamheter på Kilaberg 1 föreslås från Kilabergsvägen. En lastzon med plats för backvändning planeras inne på gården för att undvika lastbilar som backar över gång- och cykelbanan.



*Flygvy över planförslaget sett från nordöst. Bild: Studio Moi*

I närheten av planområdet finns tre områden med skyddsvärda ädellövträd. När bostadskvarteret byggs kommer kontakten mellan två av områdena att försämrats. Som kompensation föreslås att 4-5 stora ekar/linda planteras utmed Hägerstensvägen vid det nya kvarteret. Planen möjliggör även trädplantering utmed Kilabergsvägen.

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Ett flertal åtgärder behövs på båda fastigheterna för att följa stadens dagvattenstrategi. Kvarteret Eremiten 2 ligger nedanför en naturmarksslänt och behöver bland annat avleda vatten från slänten vid större regn. Det ska göras i ett gräsbeklätt makadamdike i fastighetsgränsen.

Luftkvalitet och buller har undersökts. Beräkningar visar att miljökvalitetsmålet för luftföroreningar uppnås för både skolan och bostäderna. För att uppnå riktvärden för högsta ljudnivå för trafikbuller i bostäder gäller att minst hälften av lägenheternas rum måste orienteras mot innergård.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 21 maj 2024.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen är positiv till nya hyresrätter i området och byggaktörens inriktning mot större lägenheter är bra för att komplettera befintligt bestånd i området. Kvarteret har ett utsatt läge med närhet till trafikleder och SL-depån, men planförslaget visar att boendemiljön ändå kan bli god.

Det är även positivt att Tellusborgsskolan kan få ett permanent bygglov i sina nuvarande lokaler så länge de behövs. Att ha skola i en kontorsbyggnad är inte optimalt, framför allt för att skolgården är så liten. Det gör skolan olämplig för yngre barn, men acceptabel för i detta fall högstadiet. Ett förslag om hur skolgården kan omgestaltas för att få in mer grönska och skugga har tagits fram utifrån barnkonsekvensanalysen. Förslaget omnämns i planbeskrivningen, men hade kunnat beskrivas lite mer utförligt och illustreras tydligt, eftersom det är så viktigt för skolmiljön.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för skötsel av den naturmark som ansluter till de berörda fastigheterna. Det är viktigt att gränsen mellan naturmark och fastigheter markeras, framför allt mot bostadskvarteret, då det annars finns risk för att en del av allmän plats privatiseras på olika sätt. Eftersom naturmarken sluttar mot fastigheterna är det också viktigt att det inte uppstår krav på stadsdelsförvaltningen att hantera det dagvatten som rinner från naturmarken mot fastigheterna. Det dagvattendike som planeras ligga i fastighetsgränsen mot bostadsgården ska placeras inne på fastigheten så att ansvaret för underhållet ligger på fastigheten.

I kvarteret med skola och kontor finns möjlighet att etablera en livsmedelsbutik i en tom lokal. Förvaltningen är positiv till att en livsmedelsbutik finns med i planen, då den kan underlätta vardagen för många boende och öka möjligheten till självständighet för äldre och funktionsnedsatta personer.

Stadsdelsförvaltningen ställer sig undrande till att förskola medvetet undantas från planbestämmelsen i kvarteret med skola. I ett framtida scenario kan möjligheten till flexibel användning av lokalerna vara till nytta för staden som helhet. Om bestämmelsen kvarstår vore det bra att förtydliga planbeskrivningen med en motivation till detta.

I samband med planens genomförande ska trafiksäkerheten ses över vid skolan och ett nytt övergångsställe planeras på Tellusborgsvägen, där många elever genar över gatan från busshållplatsen. Förvaltningen hoppas att det kan genomföras så snart som möjligt, då dagens situation är otrygg.

Planförslaget innebär att en drivmedelsstation försvinner. Även andra planer i staden påverkar drivmedelsstationer, vilket kan vara ett problem ur beredskapssynpunkt.

Avslutningsvis skulle läsningen av planförslaget underlätta om det fanns en karta med de befintliga kvarterens fastighetsbeteckningar, vilka det hänvisas till i texten.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Lee Orberson  
stadsdelsdirektör  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

Linda Palo  
avdelningschef  
Hägersten-Älvsjö  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

Remissunderlag ”Detaljplan för Eremiten 2 m.fl. vid Kilbergsvägen i stadsdelen Midsommarkransen, S-Dp 2022-04701”.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2024-05-15
Linda Palo, avdelningschef	2024-05-14