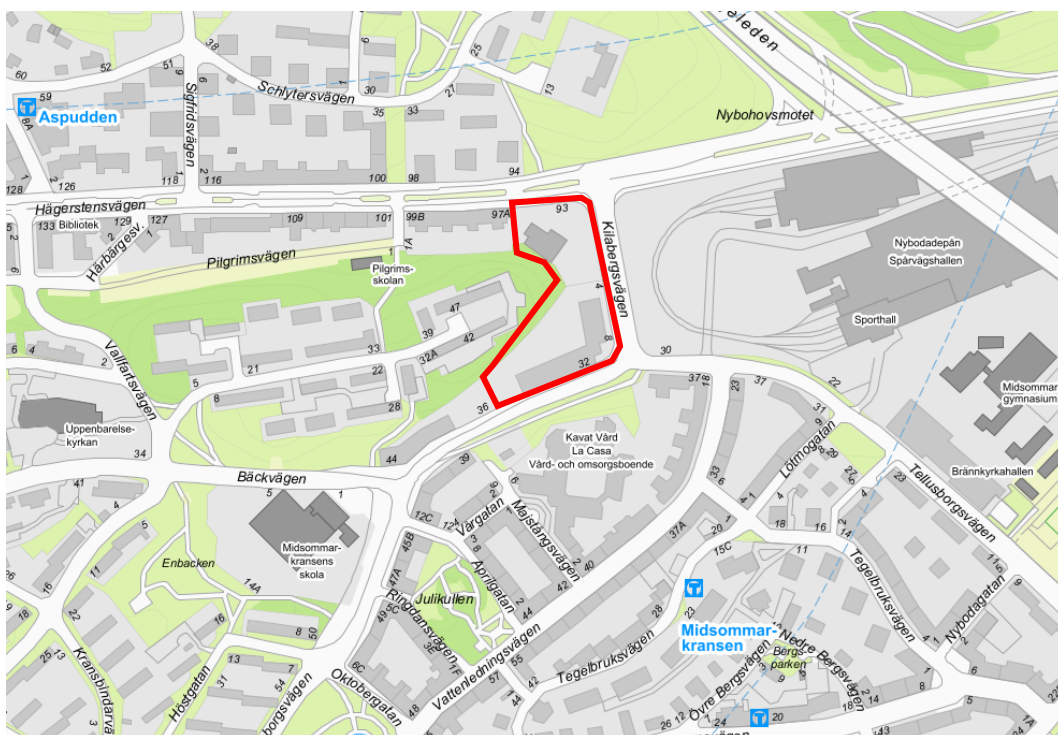


## Planbeskrivning för Eremiten 2 m.fl. vid Kilabergsvägen i stadsdelen Midsommarkransen, S-dp 2022-04701



## Sammanfattning

Planområdet är beläget i nordöstra Midsommarkransen och gränsar till Aspudden. Planområdet avgränsas av Hägerstenvägen, Kilabergsvägen och Tellusborgsvägen. Planen ska bidra till att stärka och aktivera Hägerstenvägen 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

<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>4</b>
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag .....	5
Genomförandetid .....	6
Arkitektonisk idé .....	6
Allmän plats.....	9
Kvartersmark.....	12
Befintligt .....	15
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>16</b>
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>21</b>
Mark och utrymmesförvärv.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Tekniska frågor .....	25
Ekonomiska frågor .....	25
Organisatoriska frågor.....	27
Kulturvärden .....	27
Prövning enligt annan lagstiftning .....	27
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>27</b>
Kommunala .....	27
Utredningar .....	28
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>29</b>
Kommunala .....	29
Riksintressen.....	32
Miljö kvalitetsnormer .....	32
Miljö.....	33
Hälsa och säkerhet .....	34
Geotekniska förhållanden .....	37
Hydrologiska förhållanden.....	38
Kulturmiljö .....	39
Fysisk miljö.....	39
Sociala förhållanden.....	40
Teknik.....	40
Service .....	40
Trafik .....	41
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>41</b>
Bostadsförsörjning .....	41
Natur .....	41
Miljö.....	44
Miljö kvalitetsnormer .....	49
Hälsa och säkerhet .....	52
Social hållbarhet.....	55
Riksintresse.....	57
Trafik .....	57

## Detaljplanens syfte

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

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för Eremiten 2 i stadsdelen Midsommarkransen, Stockholms stad, Dnr-S-2022-04701, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2022-05-12 § 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

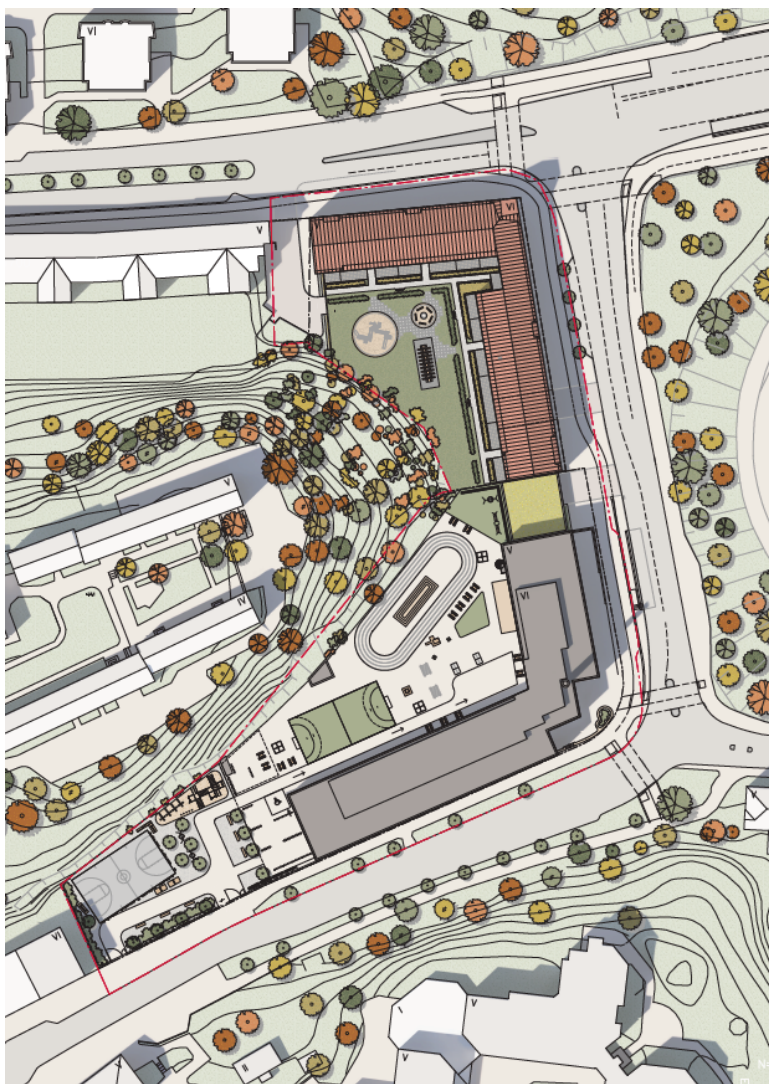
Planen är framtagen av stadsplanerare Per Hansson på stadsbyggnadskontoret. I projektgruppen har även Karolina Ehrén (plankonsult), samt representanter från exploateringskontoret ingått. Planen har tagits fram i samarbete med Balder och Studio Moi.



## Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Midsommarkransen och består av fastigheterna Eremiten 2, Kilberg 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 Kilberg 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 Kilberg 1. Skolgården är cirka 4200 kvm stor. För att få till en flexibel användning av byggnaden över tid möjliggör detaljplanen centrumverksamheter såsom vårdcentral och kontor men även hotell, vandrarhem och konferensanläggning på Kilberg 1. I källarvåningen idag finns det ett garage samt en bilverkstad som båda föreslås vara kvar i förslaget.



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

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader från det att detaljplanen har fått laga kraft.

## Arkitektonisk idé

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

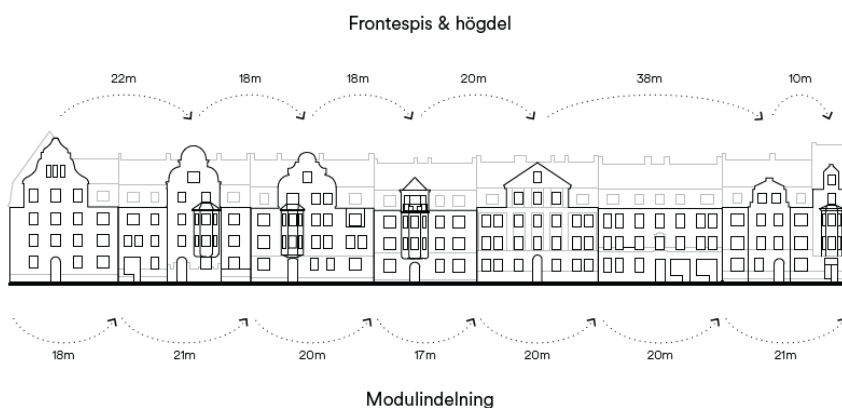
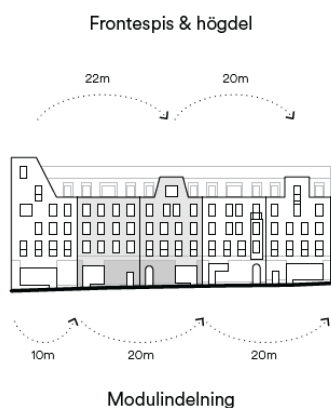
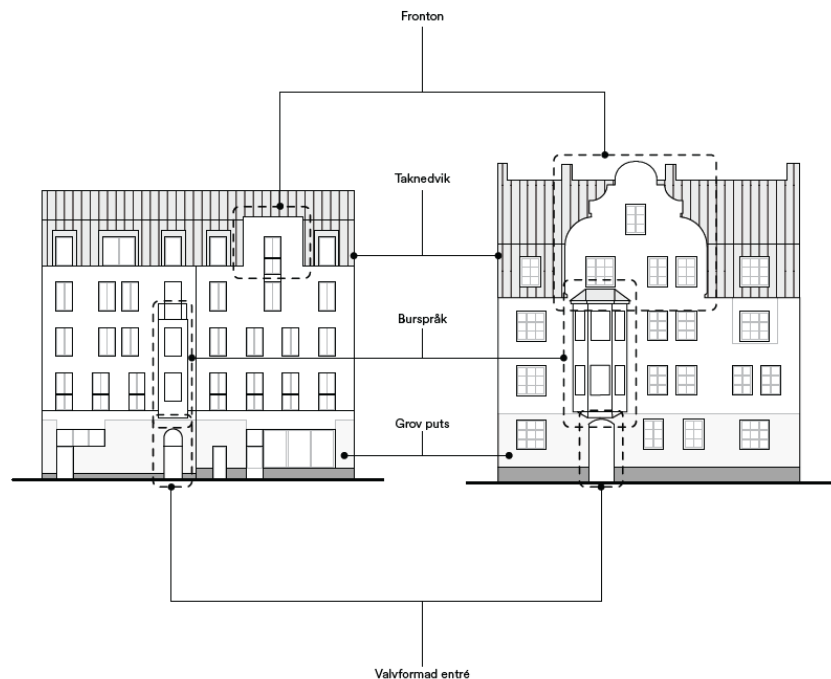


Diagram som visar hur föreslaget bostadshus på Eremiten 2 förhåller sig till den äldre bebyggelsen inom Aspudden och Midsommarkransen. Diagram: Studio Moi

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



*Diagram som visar hur föreslaget bostadshus på Eremiten 2 förhåller sig till den äldre bebyggelsen inom Aspudden och Midsommarkransen. Föreslagen bebyggelse får utformningsbestämmelser som säkerställer fasadutformning i putsstruktur mellan bottenvåning mittparti samt övervåning. En utformningsbestämmelse säkerställer bostadsentréernas glasade överstycken. Utformningsbestämmelserna säkerställer också att översta våningen utformas som en takvåning med plåt och takkupor. 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



Putspalett

*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, har den översta våningen karaktären av ett nedvikt brant tak där fönster utformas som takkupor. För att markera kvarterets avslut går byggnaden upp ytterligare en våning i korsningen Hägerstensvägen/Kilabergsvägen. Högdelen utformas som en stor frontespis som markerar hörnet.



Ljusbeige puts Gröna fönster      Rossp puts Röda fönster      Ljusbeige puts Röda fönster      Ljusbeige puts Gröna fönster

*Eremiten 2 sett från Kilabergsvägen. Elevation: Studio Moi*



Ljusbeige puts Gröna fönster      Rossp puts Röda fönster      Ljusbeige puts Gröna fönster

*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 bevaras och 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 och natur.

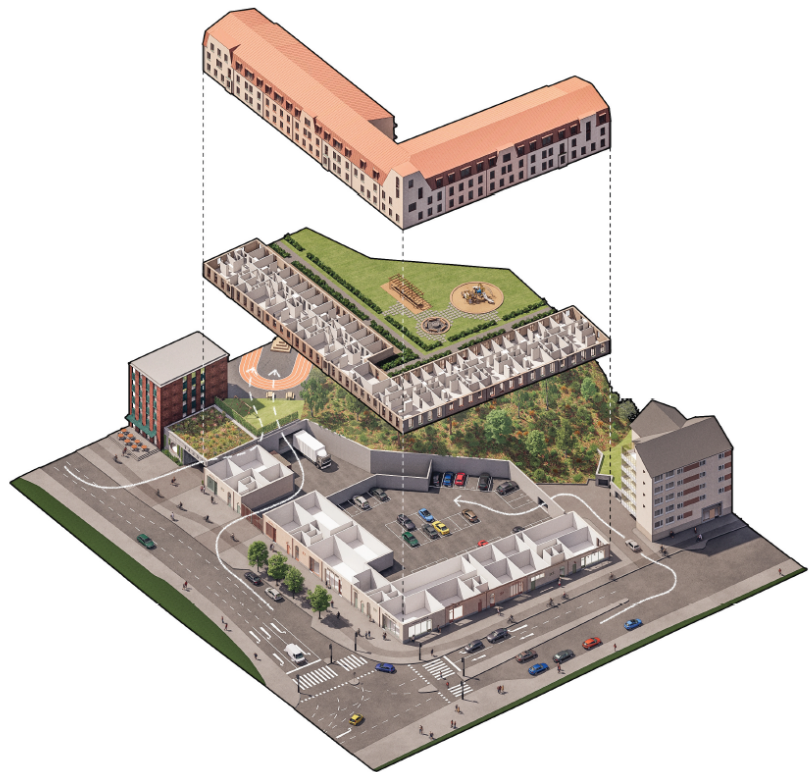
### Gator och trafik

Planområdet avgränsas i norr av Hägerstensvägen, i öster av Kilbergsvägen och i söder av Tellusborgsvägen. Kilbergsvägen 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 Kilbergsvägen och Tellusborgsvägen.

Parkering för Kilberg 1 samt Eremiten 2 kommer att ske i garage på den egna fastigheten, undantaget parkering för angöring. Angöring och inlastning för Eremiten 2 och Kilberg 1 kommer att ske från Kilbergsvägen 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 Kilberg 1 föreslås inlastning till handel och lokaler att ske inne i på kvartersmark, under bostadsgården, 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 Kilberg 1 är kvar, men infarten blir via länkbyggnaden mellan Eremiten 2 och Kilberg 1.

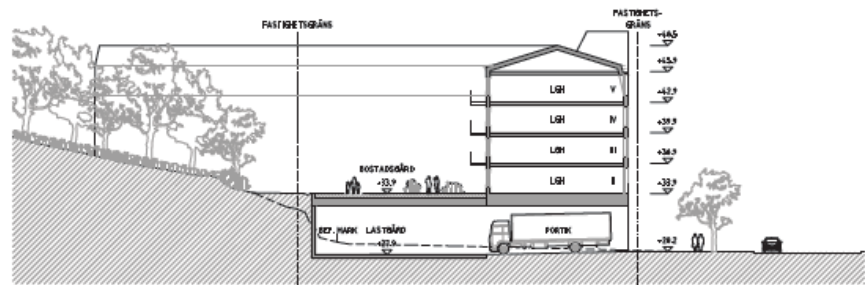




*Illustration som visar föreslagen angöring och struktur inom fastigheterna. Bostädernas parkering sker i garage med infart från Hägerstensvägen. Befintligt garage på Kilaberg 1 med infart från Kilabergsvägen bevaras. Inlastning till Kilaberg 1 sker via en lastzon på Eremiten 2. Axonometri: Studio Moi*



*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 är det bostadsgård. 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 avfallshantering på grannfastigheten. Inom Kilaberg 1 kommer skolan att fortsätta använda befintligt miljörum. Föreslagna lokaler inom Kilaberg 1 använder lastzonen för avfallshantering. För föreslagna 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. Bild: Studio Moi*

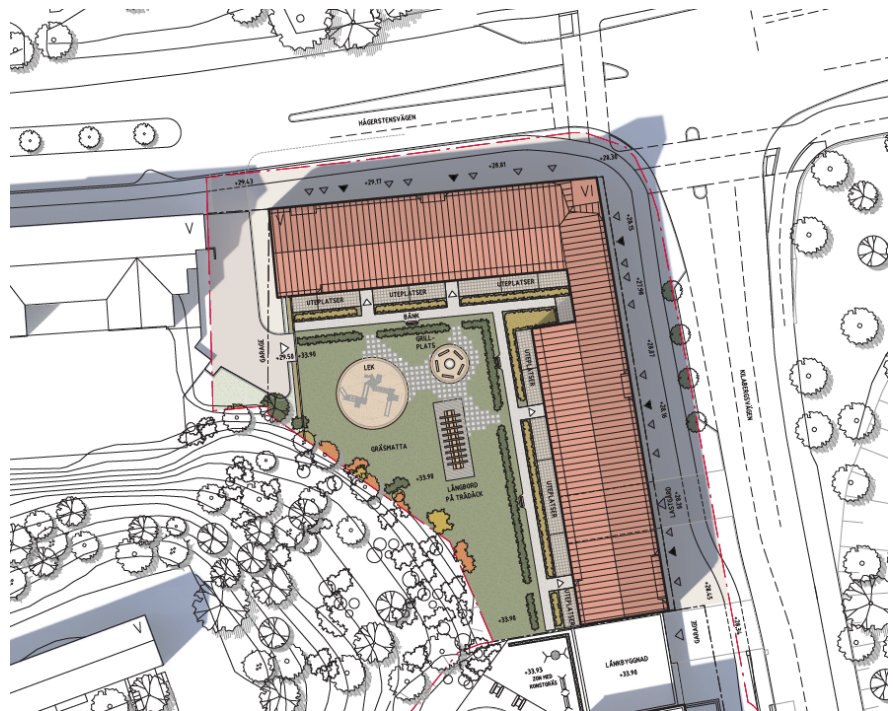
På Eremiten 2 föreslås ett nytt flerbostadshus i 5-6 våningar. Föreslagen bebyggelseskala följer befintlig höjdskala i området. Bebyggelsen föreslås avslutas med en höjning mot Hägerstensvägen/Kilabergsvägen för att markera hörnet.



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

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

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



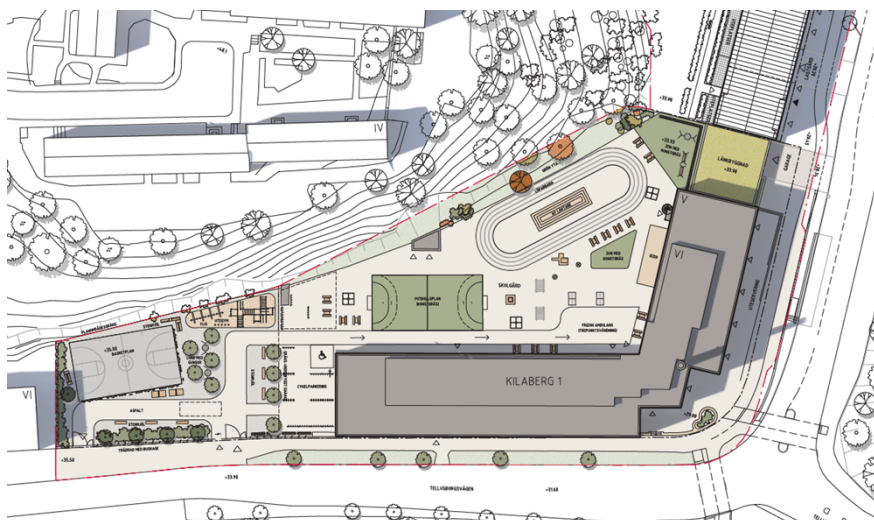
Fasad mot Kilabergsvägen

*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 möjliggör även för en utveckling av byggnaden genom att möjliggöra för handel och lokaler i bottenvåningen. I källarvåningen finns idag ett garage samt en bilverkstad som båda föreslås vara kvar i förslaget. För att få till en flexibel användning av byggnaden över tid möjliggör detaljplanen även för centrumverksamheter och konferensanläggning inom Kilaberg 1.



*Vy från Kilbergsvägen/Tellusborgsvägen. Illustration: Studio Moi*



*Situationsplan med föreslagen utveckling av skolgården. 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.

## Befintligt

Området består idag av en drivmedelsstation samt en befintlig byggnad där det bedrivs skolverksamhet. Skolverksamheten har tillfälligt bygglov. Befintlig drivmedelsstation bedöms inte ha några kulturhistoriska värden.

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 2023) lyfter att byggnaden är exteriört välbevarad. Viktiga karaktärsdrag för byggnaden är:

- Den bevarade helheten med ursprungliga volymer
- Det platta taket utan takfot 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 utvändig kopparbeklädnad
- 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

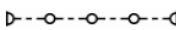
<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
GATA	Gata	Möjliggör för befintliga gator.
B	Bostäder	Möjliggör bostadsanvändning.
C	Centrum	Möjliggör centrumändanvändning.
O <sub>1</sub>	Konferensanläggning	Möjliggör för konferensanläggning.
P	Parkering	Möjliggör för parkering i en egen fastighet.
S <sub>1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

Egenskapsbestämmelser på kvartersmark

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad. Parkering får ej finnas.	Förhindrar att förgårdsmarken bebyggs med byggnader samt att parkering uppförs på ytan.
s <sub>1</sub>	Garage endast i källarplan.	Säkerställer att garage endast kan uppföras i källarplan.
s <sub>2</sub>	Bilverkstad endast i källarplan.	Säkerställer att bilverkstaden endast kan uppföras i källarplan.
s <sub>3</sub>	Lokaler för centrumändamål ska finnas i bottenvåning.	Säkerställer att det blir lokaler i bottenvåning.
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 34.5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på överbyggd gård
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd är 50.0 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnad
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd är 48.5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnad



h <sub>4</sub>	Högsta nockhöjd är 50,5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på byggnad
h <sub>5</sub>	Högsta nockhöjd är 29,0 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på tillkommande terrasser för Kilaberg 1 mot Kilabergsvägen
h <sub>6</sub>	Högsta nockhöjd är 35,0 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på överbyggd gård
h <sub>7</sub>	Högsta nockhöjd är 35,5 meter över angivet nollplan	Begränsar höjden på länkbyggnaden
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Säkerställer att befintliga ledningar kan ligga kvar.
(u <sub>2</sub> )	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordisk avloppsledning mellan nivåerna -20,0 och -47,0 meter under nollplanet.	Säkerställer ledningens läge samt avgränsar ledningens läge i höjddled.
g <sub>1</sub>	Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart.	Säkerställer att både Eremiten 2 och Eremiten 3 kan ta sig in till sina garage.
(g <sub>2</sub> )	Markreservat för gemensamhetsanläggning för lastzon. Bestämmelsen avgränsas i sidled av sekundär och kombinerad egenskapsgräns. Bestämmelsen avgränsas i höjddled till att gälla mellan +27,9 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 <sub>1</sub>	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara	Säkerställer att bostäder får lämpliga boendemiljöer avseende buller.

	<p>vända mot ljuddämpad sida. För bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överstiger 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.</p>	
	Utfartsförbud	Säkerställer att utfarter inte placeras på ställen som är olämpliga ur trafiksynpunkt.
o <sub>1</sub>	Minsta takvinkel för nedre takfallet är 60 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
o <sub>2</sub>	Största takvinkel för nedre takfallet är 80 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
o <sub>3</sub>	Minsta takvinkel för övre takfallet är 14 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
o <sub>4</sub>	Största takvinkel för övre takfallet är 25 grader	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
f <sub>1</sub>	Gavelfasader och fasader mot allmänplats skall utföras i puts. Fasad mot gård kan även utföras med beklädnad av trä om hörn till gavelfasader utformas helt i puts.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset blir genomförd. Fasadmaterial och

	<p>Frontespiser utförs med lika material anslutande fasad. Takkupor utförs i takplåt enligt f7 nedan. Putsfasader ska utföras med ljusa varma toner kopplat till närområdet. Subtil variation i puts- och fönsterkulör mellan trapphusmoduler ska eftersträvas.</p> <p>Bottenvåning mot allmän plats ska särskilja sig mot övrig putsfasad genom livförskjutning och/eller annan putstextur.</p>	<p>kulörval ska väljas utifrån närområdet.</p>
f <sub>2</sub>	<p>Bostadsentréer mot allmän plats ska utföras med glasade överstycken.</p>	<p>Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.</p>
f <sub>3</sub>	<p>Mot allmän plats samt byggnadens gavlar ska fönster ge ett vertikalt uttryck i fasaden.</p>	<p>Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.</p>
f <sub>4</sub>	<p>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.</p>	<p>Syftar till att säkerställa att föreslagna burspråk inte förhindrar skötsel av gatumark.</p>
f <sub>5</sub>	<p>Utstickande balkonger får ej anordnas mot allmän platsmark. Franska balkonger får anordnas mot allmän platsmark. Balkonger får ej glasa in.</p>	<p>Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.</p>
f <sub>6</sub>	<p>Takmaterial ska i huvudsak vara i falsad plåt av röd kulör. Solceller tillåts mot gården</p>	<p>Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset. Syftar</p>

		också till att möjliggöra för solceller där de inte syns från gatorna.
f <sub>7</sub>	Mot allmän plats ska fasad på översta våningen utföras i plåt av röd kulör. I takfallets nedre branta del får takkupor uppföras.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.
f <sub>8</sub>	Fyra frontespiser i puts ska uppföras mot allmän plats med en maximal längd av 20% av hela fasaden.	Syftar till att säkerställa att den arkitektoniska idén för det tillkommande bostadshuset.
f <sub>9</sub>	Taket ska vara brutet mot gata. Gavlar ska ha ett brutet intryck.	Säkerställer takutformningen för det föreslagna bostadshuset.
f <sub>10</sub>	Fasad skall vara av varmgrå betong med brädgjuten yta alternativt ytskikt av tjockputs med likvärdig kulör och reliefverkan.	Säkerställer gestaltningen för länkbyggnaden.
f <sub>11</sub>	Skärmtak ovan bottenvåning medges mot Kilabergsvägen. Skärmtaket får kraga ut max 2 meter med en minsta fri höjd om 2,5 meter.	Syftar till att möjliggöra att lokalerna inom Kilaberg 1 kan få ett skärmtak ovan entréer och terrasser.
f <sub>12</sub>	Terrass får inte glasas in.	Säkerställer att föreslagna terrasser på Kilaberg 1 mot Kilabergsvägen inte glasas in och blir volymskapande.
b <sub>1</sub>	Lägsta nivå i meter relativt nollplanen för schaktning, spontning, pålning, borring eller andra ingrepp i undergrunden är -20,0 meter. Nivån får underskridas vid anläggande av	Säkerställer att ingen schaktning, spontning, pålning, borring eller andra ingrepp genomförs som påverkar ledningen.



	allmännyttig underjordisk avloppsledning. (Begränsas av sekundär egenskapsgräns)	
e <sub>1</sub>	Lokaler för centrumändamål ska minst utgöra 180 kvm i bottenvåning mot allmän plats. (Begränsas av användningsgräns)	Säkerställer att det blir lokaler i bottenvåningen på Eremiten 2.
k <sub>1</sub>	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 har kulturhistoriska värden och får en varsamhetsbestämmelse för att säkerställa att värdena bevaras.
a <sub>1</sub>	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföreningar har avhjälppts till en nivå som motsvarar riktvärden för känslig markanvändning.	Säkerställer att bostadsbebyggelsen inte kan byggas innan marken är sanerad.

#### Administrativa bestämmelser

<i>Symbol</i>	<i>Beskrivning</i>	<i>Syfte</i>
Hela planområdet	Genomförandetiden är 60 månader 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 inlösenkyldighet 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 Fastighet AB Balder,

samt del av fastigheterna

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

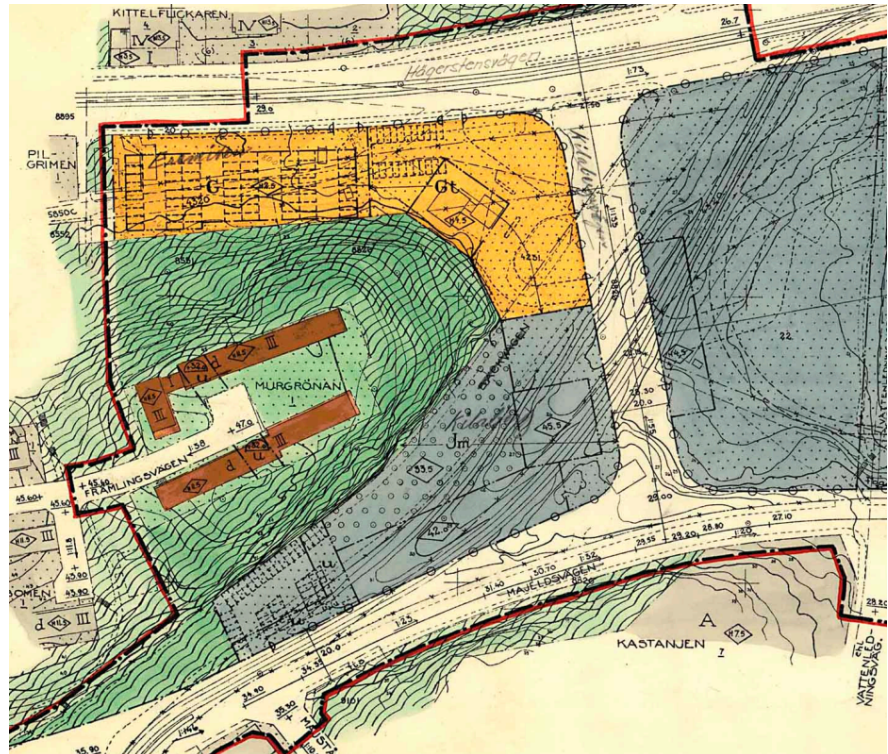
### Rättigheter

Inom planområdet är ett flertal rättigheter lokaliserade för allmänna underjordiska ledningar. Rättigheterna fortsätter att gälla oförändrat, har fortsatt planstöd och påverkas inte av planens genomförande, då markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts ( $u_1$  och  $u_2$ ) för dem.

Eremiten 1 och befintligt garage inom Eremiten 3 innehar idag en officialservitutsrättighet till angöring över Eremiten 2, 0180K-2005-22949.2. Denne rättighet tryggas genom i planen avsatt markreservat för Eremiten 1 och 3 och 2 gemensam in- och utfart ( $g_1$ ) inom kvartersmark fram till allmän gata.

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

## Verkan på befintliga detaljplaner



Gällande stadsplan. Karta Stockholms stad

Planförslaget innebär att befintliga stadsplanen 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. Ersättning för fastighetsreglering ska utgå i enlighet med överenskommelse mellan fastighetsägarna. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

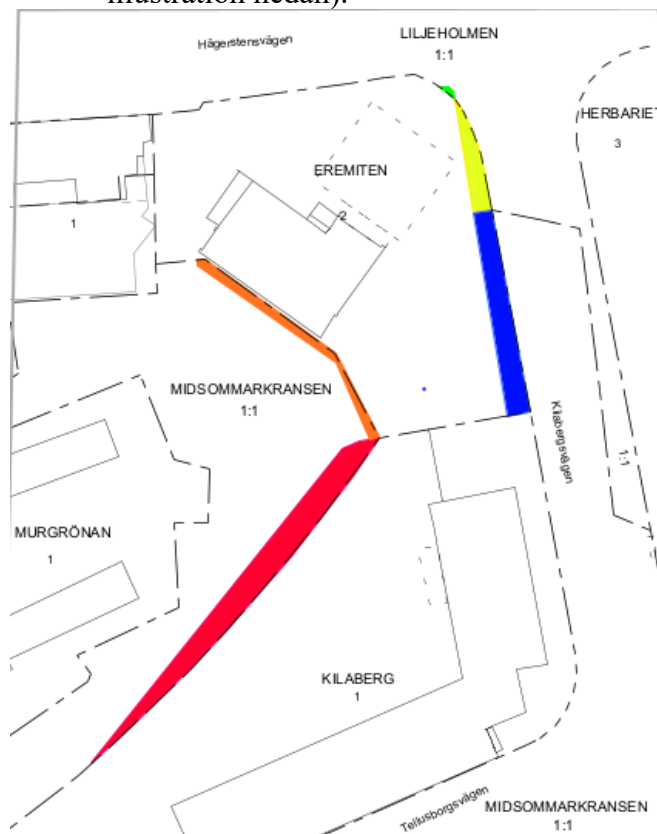
Del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 som i nuvarande plan är allmän platsmark (park) är i planförslaget utlagt som kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål och skola mm.

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 (marköverföring) 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 (marköverföring) 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 (marköverföring) ska del av Liljeholmen 1:1 föras över till Eremiten 2 för att där utgöra kvartersmark för i huvudsak bostadsändamål (se gul markering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverföring) ska del av Eremiten 2 föras över till Liljeholmen 1:1 för att där utgöra allmän platsmark för gatuändamål (se grön markering i illustration nedan).
- Genom fastighetsreglering (marköverföring) 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).



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell mellan allmän platsmark och kvartersmark. Grönt område ska överföras från Liljeholmen 1:1 till Eremiten 2. Gult område 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 och 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.

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 fiberbredband. Byggnaderna kan anslutas till respektive ledningsslag när förbindelsepunkter är upprättade.

Byggaktören ansvarar för att fastigheterna får fungerande dagvattenhantering. Dagvatten ska omhändertas enligt Stockholms stads 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**

### **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 att 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 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 2022-08-25.

### Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	19 mars – 29 april
Granskning	kvartal 1 2025
Antagande	kvartal 3 2025
Laga kraft, tidigast	kvartal 3 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.

### Prövning enligt annan lagstiftning

Planen prövas inte enligt annan lagstiftning.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

#### Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

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 planbeskrivningen.

## Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

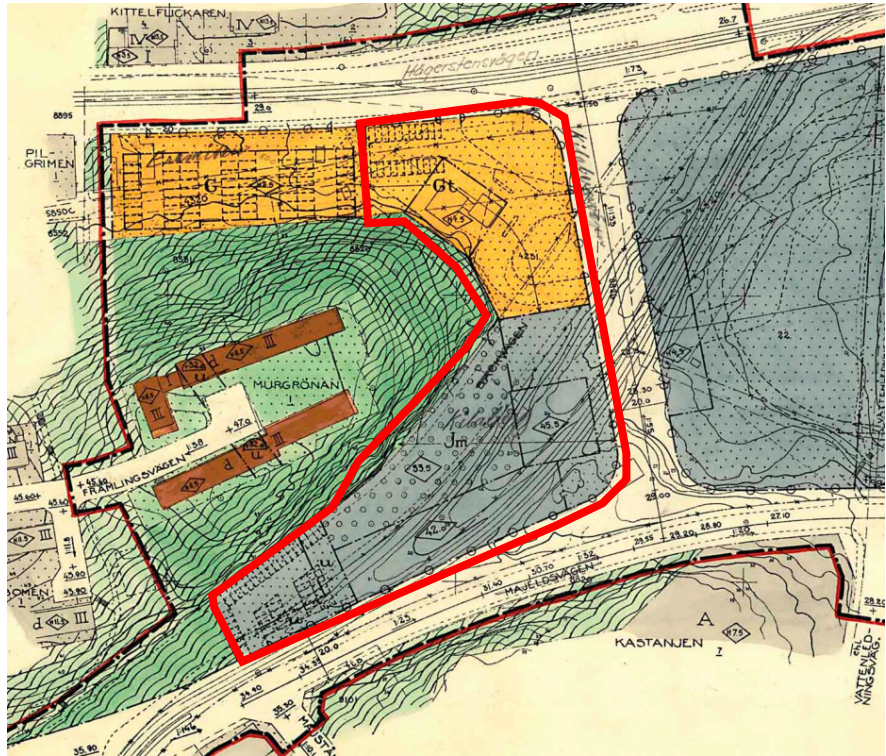
- *Antikvariskt utlåtande* (Libeck Antikvarie, 2023-12-22)
- *Avfallsutredning* (Balder, 2023-12-06)
- *Brandskyddsbeskrivning* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-12-04)
- *Bullerutredning* (Akustikkonsulten, 2023-12-12)
- *Dagsljusutredning* (Afrý, 2023-10-16)
- *Luftkvalitetsutredning* (Cowi, 2023-07-03)
- *Parkerings PM* (Tyréns, 2023-12-07)
- *PM Dagvattenutredning för Eremiten 2 m.fl.* (Bjerking 2023-10-31)
- *PM Kilaberg 1 – åtgärdsförslag för dagvatten och skyfall* (Bjerking 2023-11-03)
- *PM Geoteknik* (Tyréns, 2023-07-04)
- *PM Översiktlig inomhus- och markmiljöundersökning* (Iterio, 2023-12-05)
- *Risikanalys* (Brandskyddslaget, 2023-05-24)
- *Solstudie kv Eremiten* (Studio Moi, 2024-03-11)
- *Trafikutredning för Eremiten och Kilaberg* (Tyréns 2024-01-12)
- *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. Kilberg 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/Kilbergsvägen pekas ut som en entré in till området. Kilbergsvägen föreslås flyttas västerut för att möjliggöra för bebyggelse på båda sidor om vägen. Inom Kilberg 1 föreslås befintlig byggnad rivas och ersättas med bostäder och förskola. Tvingande bestämmelser för butiker i bottenvåningarna utreds i detaljplaneskedet.



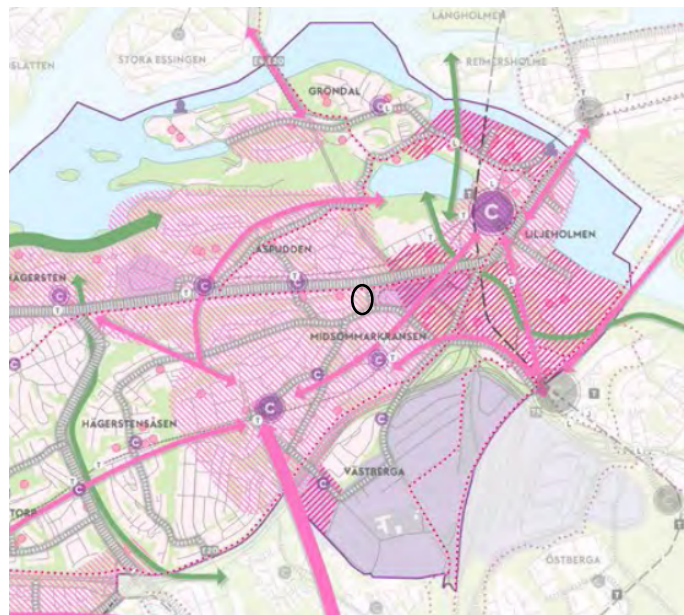
Program för Aspudden och Midsommarkransen. Planområdet markerat med svart. Karta: Stockholms stad

## 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.

Hägerstenvägen pekas ut som ett urbant stråk, vilket innebär att den är en överbred gata i lokala vägnätet som på kort eller lång sikt kan omvandlas till levande stadsmiljöer. Hägerstenvägen kopplar samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt längs hela sträckan eller på delsträckor. Gatan kommer fortsatt 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 Aspudden 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.

## **Riksintressen**

### **Kulturmiljövård**

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

### **Trafikkommunikation**

Planområdet ligger inte inom riksintresse kommunikation.  
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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

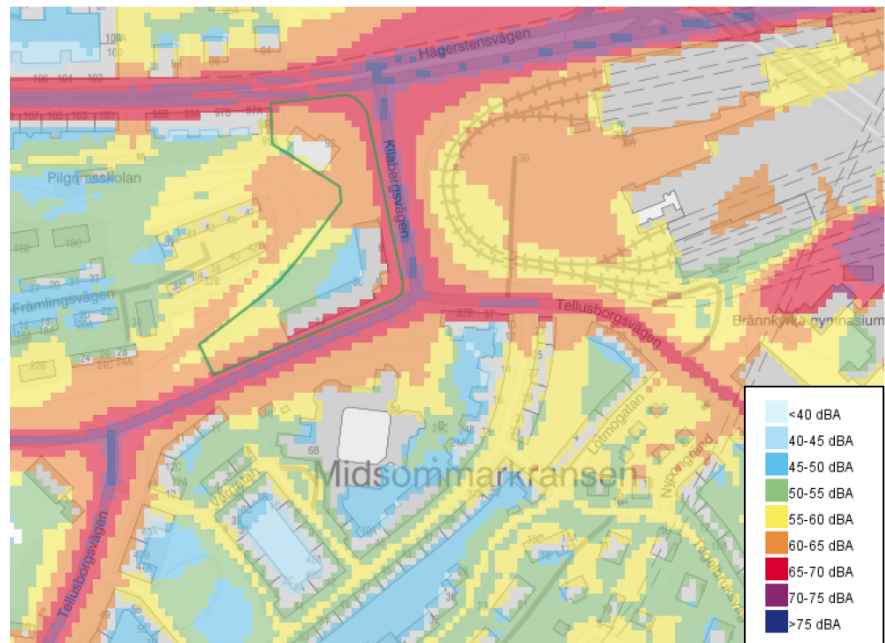
### **Vatten**

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 vattenförekomsten är god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

### **Buller**

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





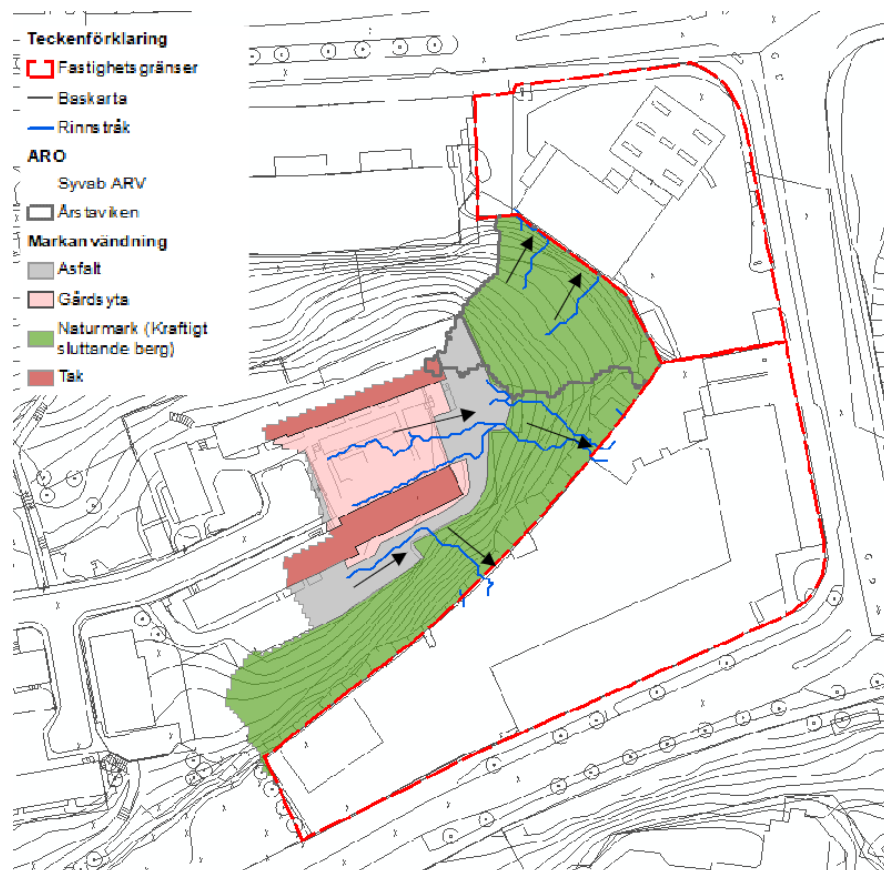
Utdrag ur Stockholms bullerkarta (miljöförvaltningen, 2016). Planområdet markerat i grönt. Karta: Stockholms stad

Planområdet utsätts även för industribuller från Nybodadepån.

## Miljö

### Dagvatten

Dagvattennätet inom planområdet utgörs både av duplicerat och kombinerat ledningsnät. Planområdet är idag hårdgjort. Från den höjd som ligger väster om planområdet sker yttlig tillrinning av dagvatten. Dagvattenflödet från planområdet kan 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 riktningen från de högre belägna områdena. Figur Bjerking

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

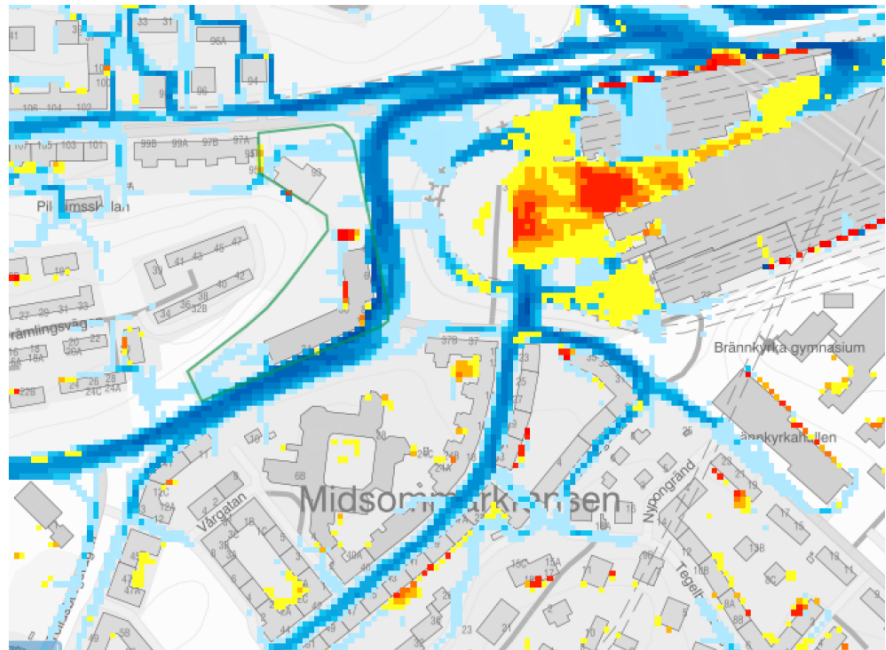
Idag påverkas planområdet av buller från omgivande gator och Essingelden. Nybodadepån öster om planområdet ger upphov till verksamhetsbuller.

### Risk för olyckor

Befintlig drivmedelsstation inklusive transporter till drivmedelsstationen utgör en risk i dagsläget. Andra riskkällor i närområdet är transport av farligt gods på Essingeliden. Avståndet mellan Essingeliden 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 som visar 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, 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

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.

### Risk för 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.

## 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 2023) 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 dock ej 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 2023) 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, längst 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 m.u.my. 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

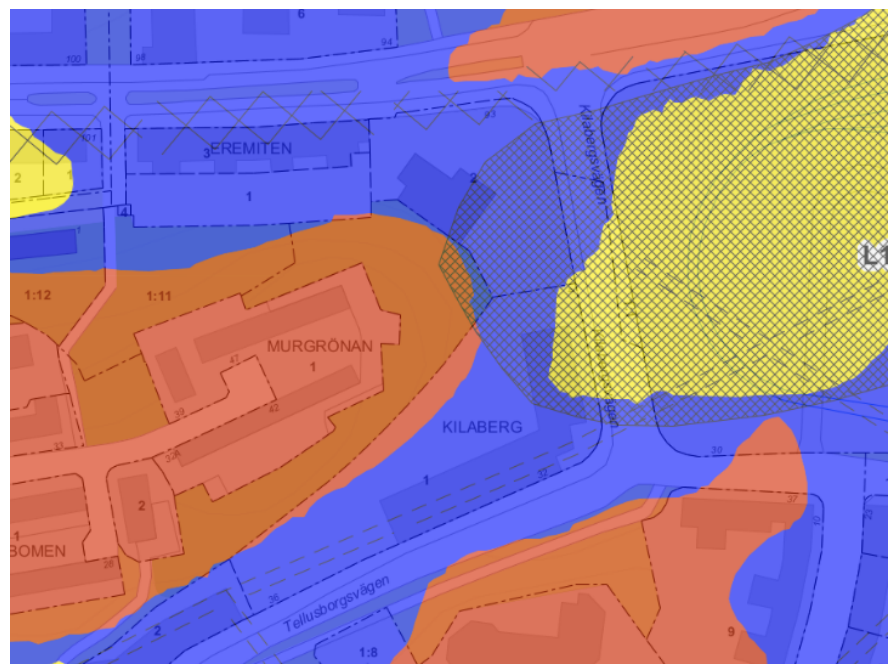


av föroreningar från drivmedelsanläggningen då höga halter av BTEX och aromater påvisats i främst en av de installerade grundvattenrören. Även spår av klorerade alifater och PFAS uppmättes i samtliga tre grundvattenrör som kan tyda på spridning från närliggande kemptvättar eller biltvättsanläggningen 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 åtgärdsålet för planerad markanvändning behöver saneras innan eller i samband med entreprenaden för de nya bostadshusen. Eftersom planområdet för Eremiten 2 planerar genomgå ändring av drivmedelsverksamhet till bostadshus bedöms risken för klorerade eller drivmedelsrelaterade föroreningar vidare undersökas i samband med avvecklingen av verksamheten.

### 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

Utförd markmiljöundersökning installerade 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



Karta som visar stadsmuseets klassificering för fastigheterna. Karta Stockholms stad

Direkt väster om planområdet, vid den ovanliggande Främlingsvägen, ligger en grupp barnrikehus i rött tegel och kröner 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.

### 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 högstadiel elever. Skola möjliggörs genom två tidsbegränsade bygglov. Lokalerna hyrs av utbildningsförvaltningen. Byggnadens nedervåningar rymms under en terrasserad gård och innehåller lagerytor och ett nedre garage. Denna del omfattar 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.



*Eremiten2 och Kilaberg1 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 är mestadels asfalterad. Det saknas platser för svalka och skugga 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. Kilaberg 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.

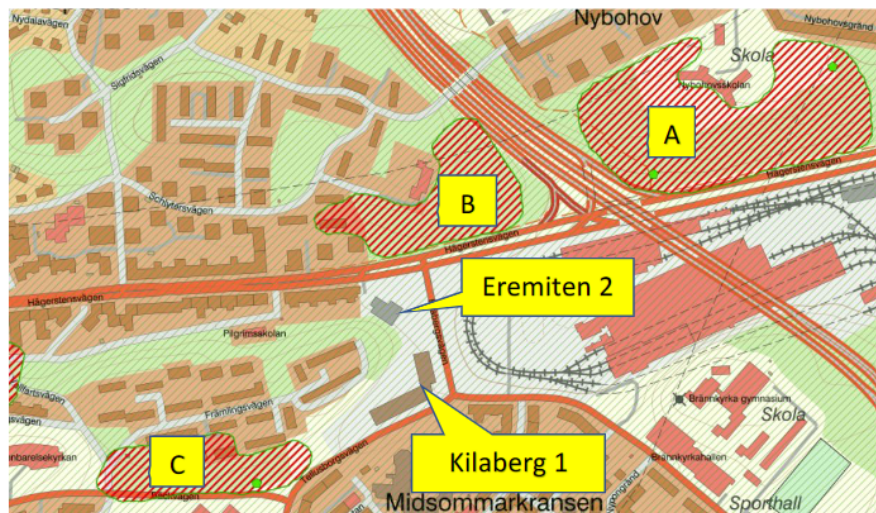
Detaljplanen möjliggör för 60 bostäder, varav 60 hyresrätter och inga bostadsrätter/äganderätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätt och bostadsrätt/äganderätter i stadsdelen.

## Natur

### Grönområde

I närheten av planområdet finns tre områden med ädellövträdsmiljöer. Områdena är avgränsade av länsstyrelsen i samband med den riksomfattande inventeringen av skyddsvärda träd. En utredning har tagits fram för att se vilka åtgärder inom projektet som skulle kunna vara möjliga för att stärka lövskogens värden (Biomedica Omberg 2023).





Tre ädellövmiljöer A, B och C finns vid Hägerstensvägen-Kilabergsvägen som är avgränsade av länsstyrelsen i samband trädinventeringen och planen för grön infrastruktur. De gröna punkterna är skyddsvärda träd; ekar över 3 m i omkrets. Inslag av lövmiljöer finns även strax sydväst om drivmedelsstationen som fungerar som spridningskorridor för vissa arter. Illustration: Biomedica Omberg

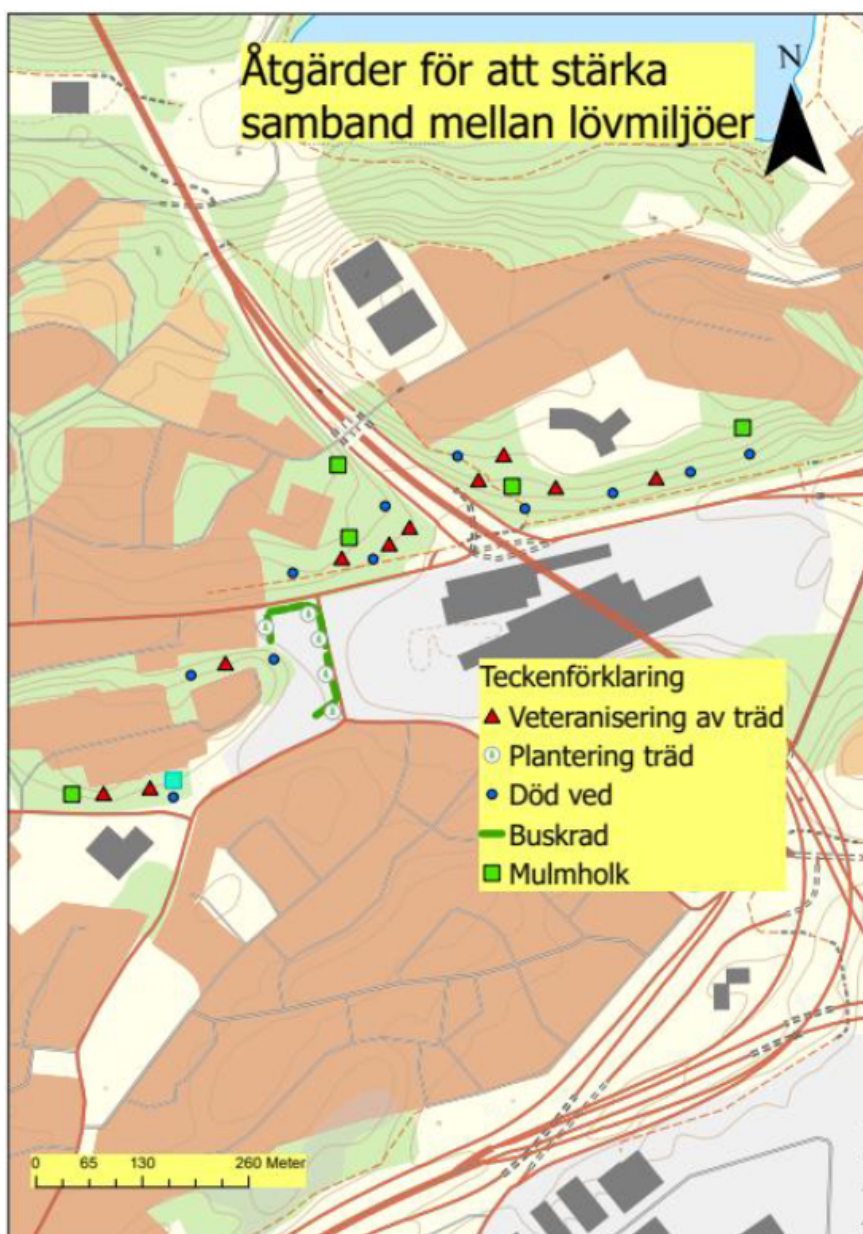
I de tre lövområdena (A, B, C) finns det 8 registrerade rödlistade arter i Artportalen.

Fåglar	Svampar	Träd	Insekter
Björktrast (NT)	Tallticka (NT)	Ask (EN)	Reliktbock (NT)
Stare (VU)	Ekticka (NT)	Skogsalm (CR)	
Fiskmåsar (NT)			

Artdatabansens rödlistade kategorier: Akut hotad CR, stark hotad EN, Sårbar UV, Nära hotad NT,

Bild: Biomedica Omberg

Den planerade bostadsbebyggelsen kommer att bli högre än befintlig drivmedelsstation. Den högre bebyggelsen bedöms generellt försämra ädellövssambandet mellan områdena B och C för flertalet djurgrupper. Däremot bedöms inte sambandet mellan områdena A och B försämrats på grund av ny bebyggelse. Försämringen kan dock mildras om avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig bebyggelse är så pass stort att vuxna ekar/lind (ca 25 år gamla) och buskar kan planteras mellan huskropparna och därigenom på sikt stärka spridningskorridoren mellan områdena B och C. På gångbanan/tomten, utmed Hägerstensvägen, bör 4-5 träd (vuxna ek/lind) 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: Biomedica 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

### Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

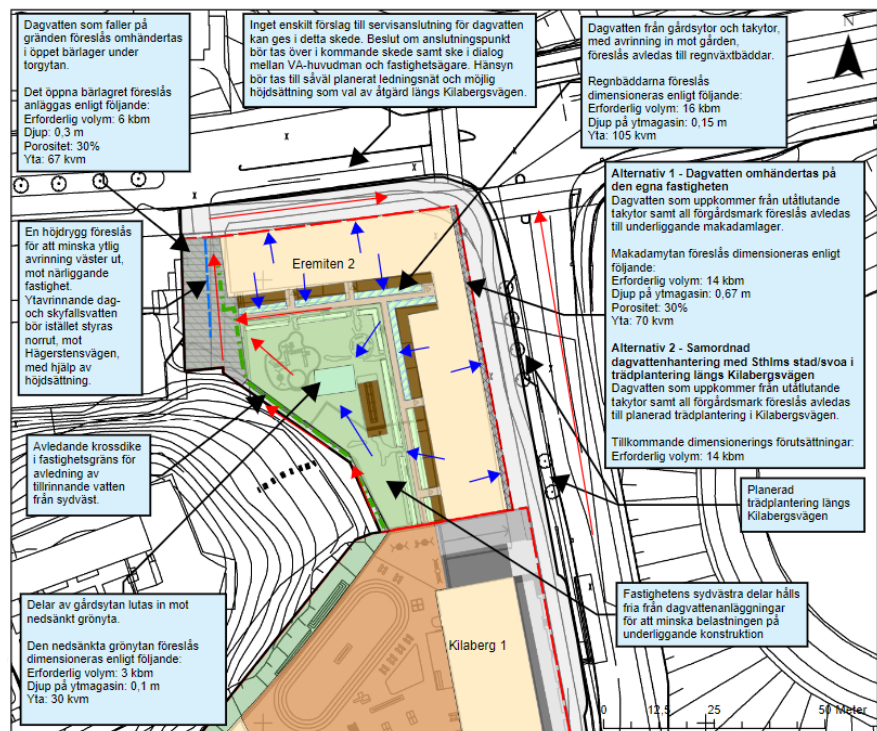
De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i respektive rubrik i planbeskrivningen (Miljö kvalitetsnormer, Hälsa och säkerhet).

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Bjerring 2023). 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 m<sup>3</sup>. Dagvattnet inom Eremiten föreslås omhändertas i regnväxtbäddar samt i 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 m<sup>3</sup>.



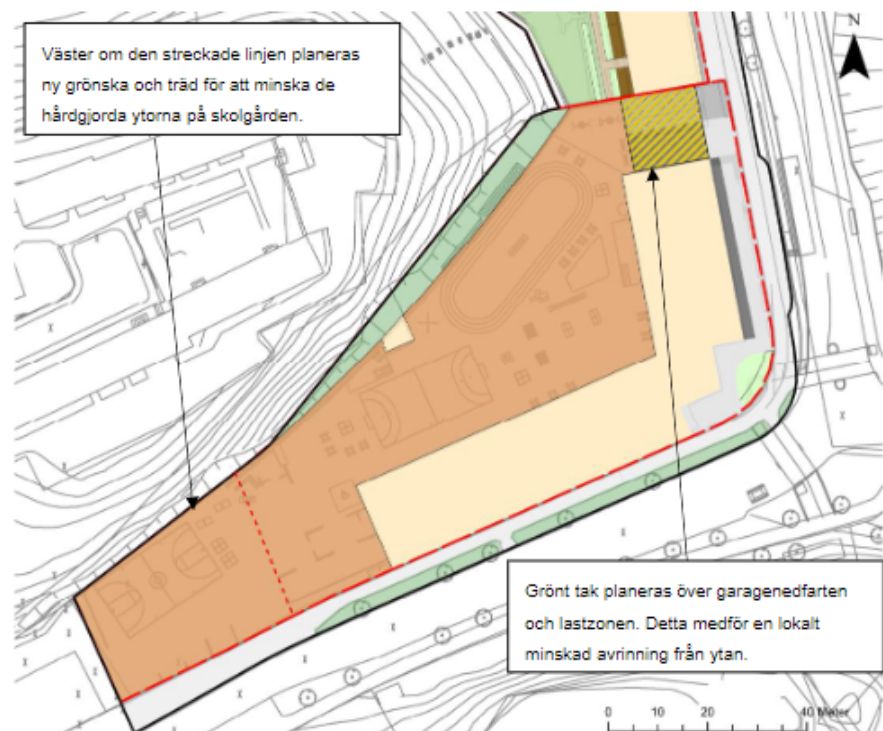


Föreslagen dagvattenhantering på Eremiten 2. Illustration: Bjerking

I samband med exploateringen kan flertalet undersökta föroreningar förväntas minska även innan föreslagna reningsåtgärder för de båda recipienterna. Föroreningsbelastning för planerad situation inklusive åtgärder har även beräknats och medför en ytterligare reningseffekt för dagvattnet inom planområdet. Detta innebär att planen ses som positiv för recipienternas möjlighet att uppnå MKN.

På Kilberg 1 ska befintlig byggnad behållas. Då fastigheten inte ska byggas om behöver inte Stockholms stads åtgärdsnivå följas. Ett PM som visar åtgärdsförslag för Kilberg 1 (Bjerking 2023) har tagits fram. Flödet från Kilberg förväntas öka med 41 l/s på grund av förväntad framtida ökat nederbördsintensitet. För att inte öka flödet i framtiden behöver 17 m<sup>3</sup> dagvatten fördröjas. Motsvarande volym för att nå Stadens åtgärdsnivå är 120 m<sup>3</sup> fördröjas och renas. Ett separat förslag har tagits fram på hur dagvatten inom fastigheten kan omhändertagas vid en implementering av åtgärdsnivå där dagvatten föreslås omhändertagas i grönt tak och regnväxtbäddar. För att möjliggöra en hållbar dagvattenhantering enligt åtgärdsnivån krävs att en större ombyggnation sker än vad som anses rimlig för dessa ytor. De delar där mindre till och ombyggnation sker planeras grönytor som inte ska inkluderas i åtgärdsnivån, den tillkommande grönskan och gröna taket bidrar dock positivt till dagvattenhanteringen på fastigheten. Den västra delen av skolgården planeras att anläggas med ny grönska. Till följd av grönskans placering i avrinningsområdet föreslås inte dessa planteringar och träd utformas som specifika dagvattenanläggningar. Planteringarna bidrar dock till minskade

asfaltsytor vilket i sin tur bidrar till att dagvattenflöden och föroreningsmängder från fastigheten minskar. Utöver detta planeras även ett grönt tak över garagedriften och lastzonen i Kilabergs nordöstra del vilket bidrar till en lokal minskad avrinning. Dessa två mindre markanvändningsförändringar skapar tillsammans en positiv effekt på dagvattensituation. 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. Föroreningsmängderna ser istället ut att minska efter exploatering för hela planområdet.



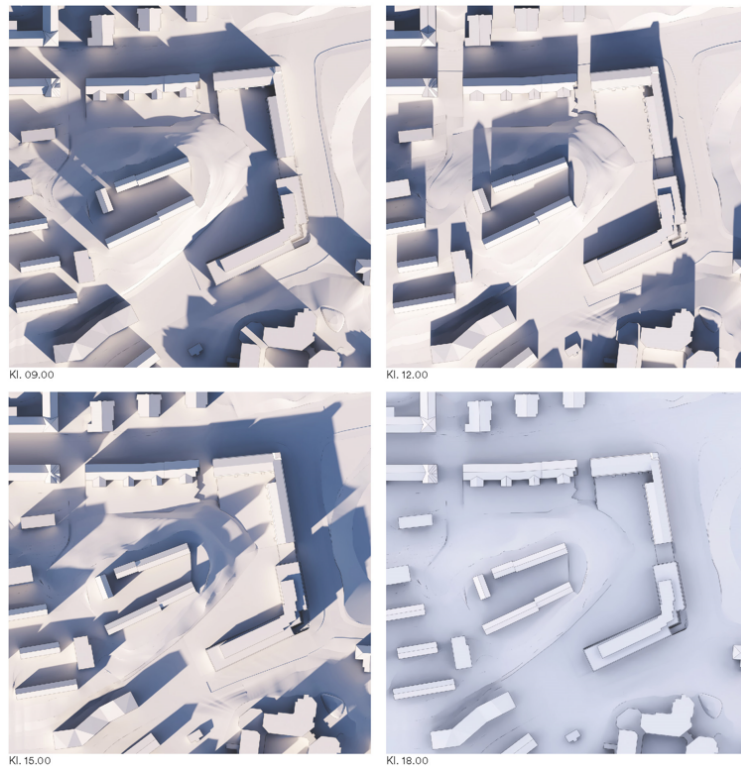
Föreslagen tillkommande växtlighet inom Kilaberg 1. Figur: Bjerking

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

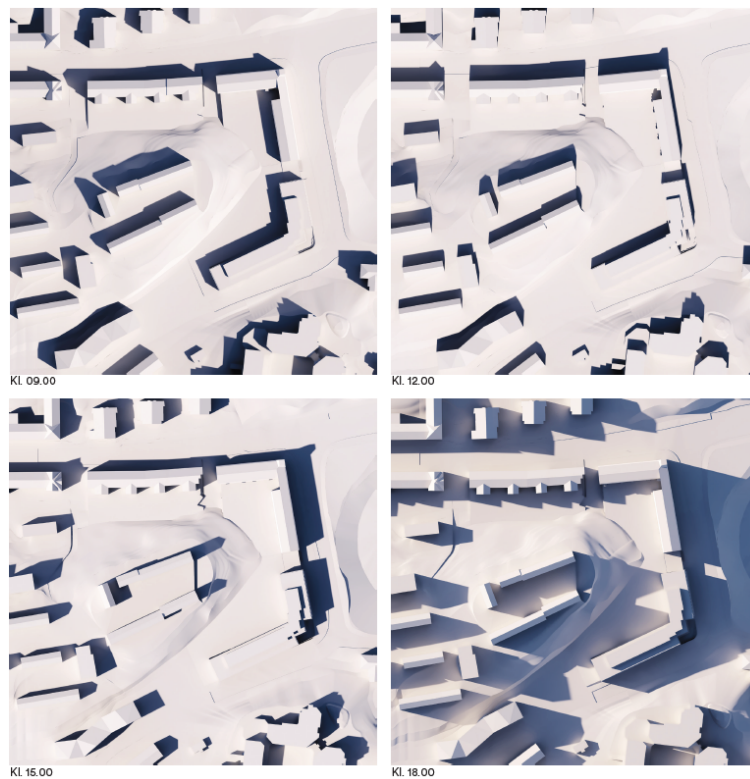
Byggnaderna inom planområdet är gulklassade av Stadsmuseet, vilket innebär att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

### Ljushöghållanden och lokalklimat

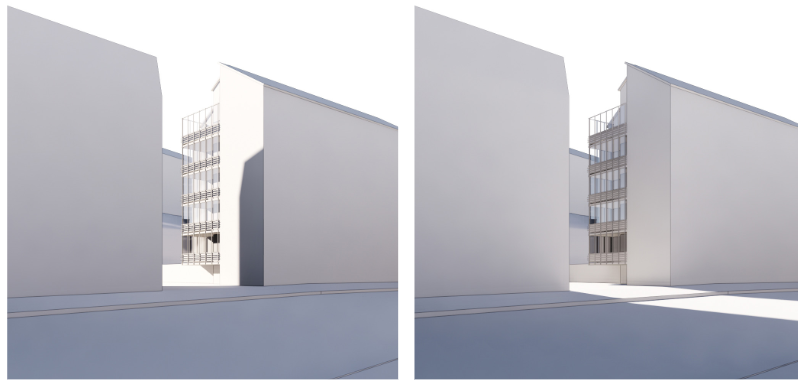
En solstudie (Studio Moi 2023) har tagits fram för planområdet. Planområdet har bra solförhållanden för respektive gård. Planområdet ligger öster om befintlig bebyggelse. Det är framförallt grannfastigheten Eremiten 3 samt bostadsbebyggelsen på andra sidan av Hägerstensvägen som påverkas av föreslagen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



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



*Solljusförhållanden för planområdet vid sommarsolstånd. Illustration: Studio Moi.*



Kl. 09.00

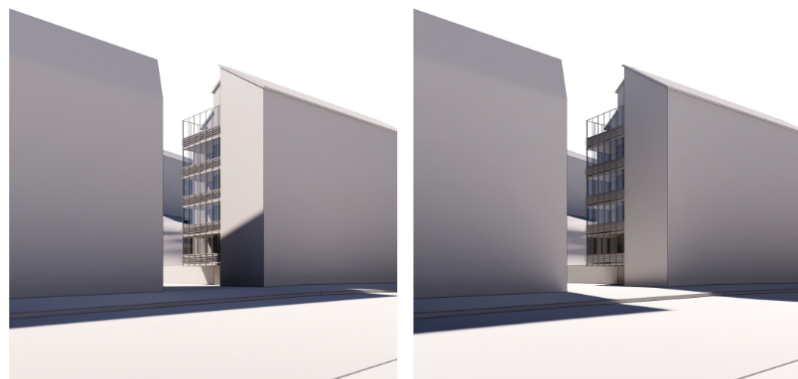
Kl. 12.00



Kl. 15.00

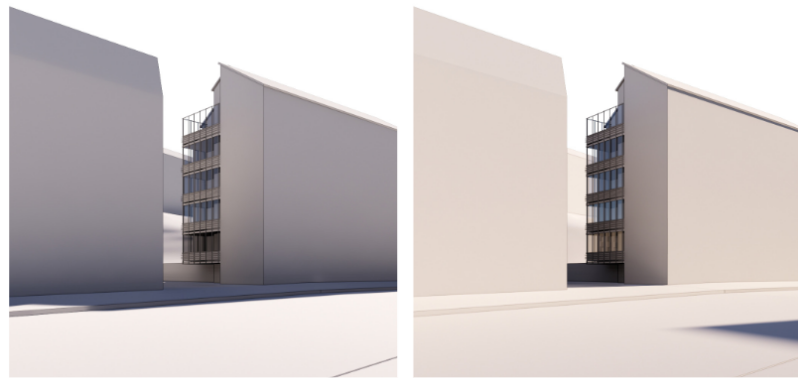
Kl. 18.00

*Solljuförhållanden 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.*



Kl. 09.00

Kl. 12.00



Kl. 15.00

Kl. 18.00

*Solljuförhållanden 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 samt mer skonsam belysning.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

En luftkvalitetsutredning har tagits fram för planområdet (Cowi 2023). Spridningsberäkningar har gjorts för både nuläget och för två framtida scenarioår, år 2028 för NO<sub>2</sub> och år 2040 för PM10. Beräkningarna visar att både MKN och nivåerna för miljö kvalitetsmålet klaras för både i nuläget och i utbyggnadsscenarioerna i hela planområdet. Särskild vikt har lagts vid att utvärdera haltnivåerna på skolgården med den framtida nya bebyggelsen. Både miljö kvalitetsmålet och MKN klaras på skolgården med den planerade utbyggnaden på den intilliggande fastigheten Eremiten 2.

### Vatten

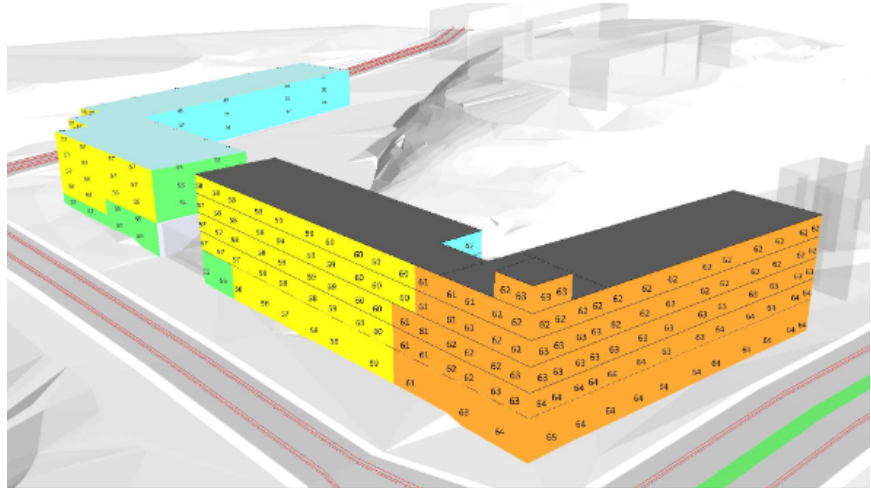
Området är beläget inom Mälaren-Årstavikens tekniska avrinningsområde. Delar av området avrinner till Strömmen via reningsverk och andra delar av området avrinner mot Himmerfjärden. Avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Årstaviken och Himmerfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

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

### 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 för bostäderna på kv. Eremiten 2. Illustration Akustikkonsulten.*

En bullerutredning (Akustikkonsulten 2023) 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 väljas med hänsyn till ljudnivåerna utomhus. För bostäderna innebär det att merparten av lägenheterna, oavsett storlek, måste orienteras med minst hälften av boningsrummen mot innergård. Om bostäder med högst 35 m<sup>2</sup> planeras så kan dessa lägenheter tillåtas enkelsidiga mot Hägerstensvägen. I detaljprojekteringen av bostadshuset så behöver lågfrekvent buller från bussar som står på tomgång beaktas för lägenheter nära busshållplatser.



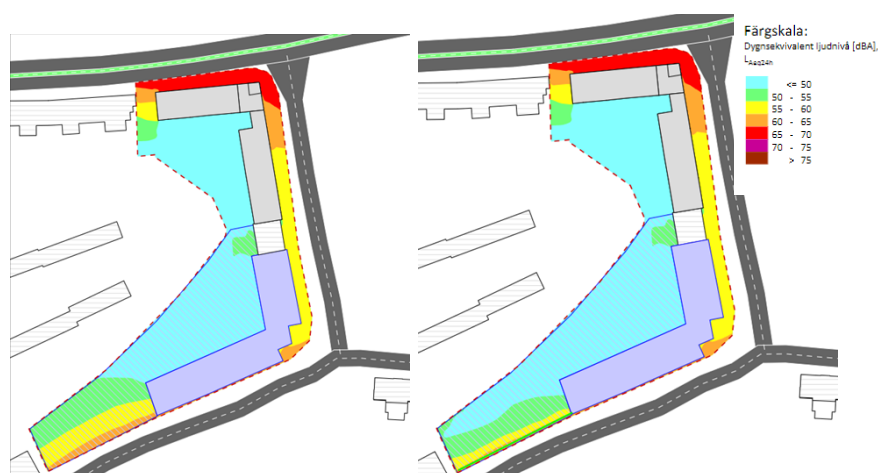


*Typplan för föreslagna bostäder på Eremiten 2. Lägenheterna har minst hälften av boningsrummen mot innegården. Planlösning: Studio Moi*

På Kilaberg 1 finns idag en befintlig skola. För skolbyggnader ställs inga krav avseende ljudnivåer utomhus vid fasad under förutsättning att bullernivåer inomhus säkerställs.

Bullerutredningens slutsats är att för skolan kan krav 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 av 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.

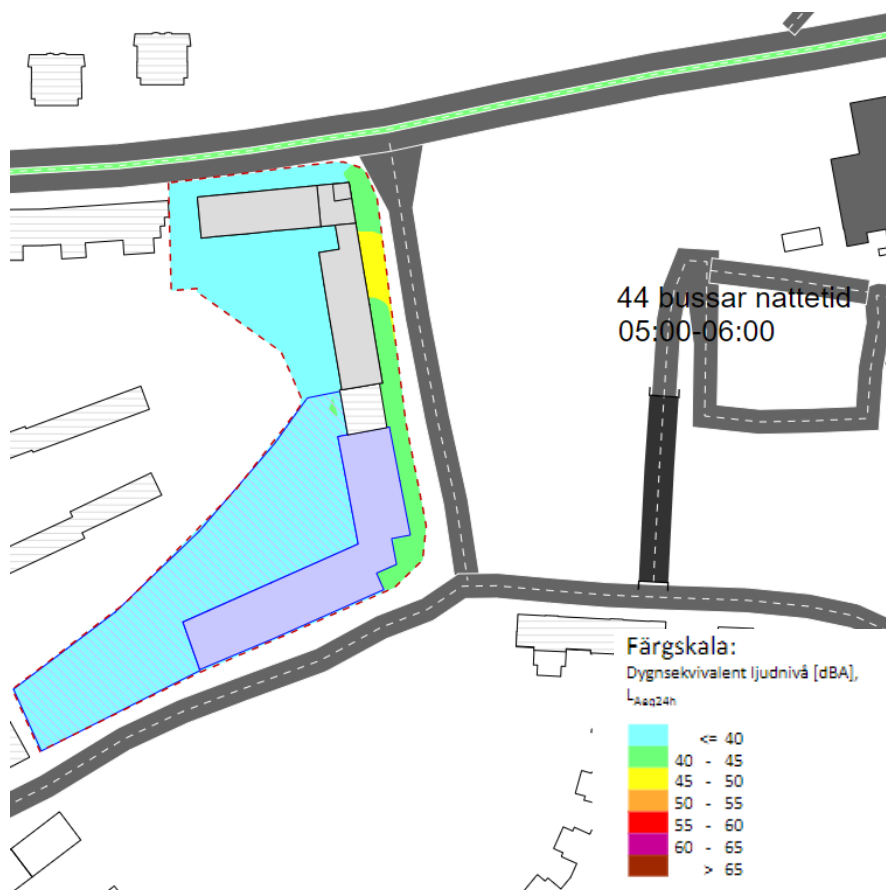


*Illustrationerna visar bullernivåer på skolgården utan respektive med bullerskärm. Illustrationer: Akustikkonsulten.*

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Öster om planområdet ligger Nybodadepån som avger verksamhetsbuller från bussar och tåg. Bullerutredningen (Akustikkonsulten 2023) 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 Kilbergsvägen, 55-60 dBA för bostadshusets södra gavel och under 55 dBA för fasader mot Hägerstenvägen samt mot innergården.



Dygnsekvivalent ljudnivå för de bussar som rör sig inom Nybodadepån nattetid.

Bild: Akustikkonsulten

Enligt den tidigare utförda bullerutredningen för Nybodadepån är det bussrörelserna mellan 05.00-0.600 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

Vid ett skyfall planeras dag- och skyfallsvattnet att avledas via en terrassering ner från bjälklagsgården och vidare ner mot gränden mellan Eremiten 2 och grannfastigheten. Där planeras ett lågstråk med en höjdrygg mot grannfastigheten för att avleda dagvattnet norrut mot Hägerstensvägen. Det omhändertas även mer dagvatten i planerade dagvattenlösningar än fördröjning till befintligt 100-årsregn, vilket visar på att situationen vid lågpunkten på grannfastigheten inte förvärras efter exploatering.

## 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 2023) 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 som är en buss- och tunnelbanedepå med plats för uppställning, tankning, service, tvätt etc. ligger på motsatt sida Kilabergsvägen/Hägerstensvägen och 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 konstateras att det endast är transporter med drivmedel till Nybodadepån som är relevant att beakta för området. Avståndet till riskkällor inom verksamheten (inkl. tunnelbanespår) är tillräckligt stort. När det gäller transporter av drivmedel utgörs dessa i huvudsak av biodiesel/RME vilket innebär en mycket låg sannolikhet för

antändning vid ett eventuellt utsläpp. Detta i kombination med planerad förändring inom Nybodadepån med utökning av eldrivna bussar innebär att risksituationen kommer att förbättras. Den sammanvägda bedömningen är att riskpåverkan på området till följd av transporter med drivmedel till Nybodadepån är begränsad och att det inte är skäligen att vidta några kompletterande säkerhetshöjande åtgärder med hänsyn till detta.

Utredningen visar att risknivån är acceptabel och att ingen riskhänsyn är nödvändig i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

### **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 stomljud 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.

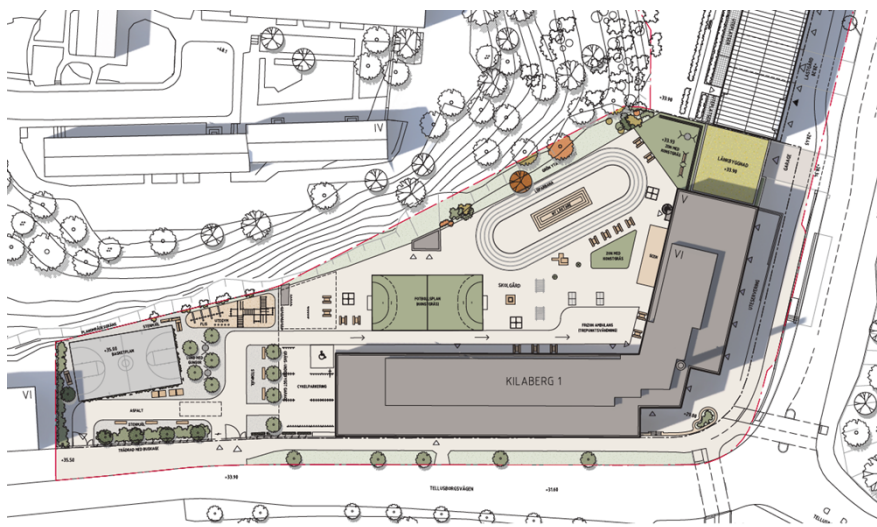
Genom sitt kollektivtrafikhärläge och anpassning till närområdets gröna karaktär bidrar detaljplanen till målet ”En klimatsmart och tålig stad”. Den nya bebyggelsen ger förutsättningar för ekosystemtjänster och hantering av dagvatten. För skolgården tillskapas möjligheter för gröna, skuggande och svalkande 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 m<sup>2</sup> varav ca 3500m<sup>2</sup> uppskattas ingå i begreppet

friyta. Ytan fördelat på 720 elever understiger det Boverkets riktlinje om friyta för skolor om 30m<sup>2</sup>/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 på skolgården.



*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 kollektivtrafikhärläge 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 kommunikation inom planområdet. Planområdet ligger ca 250 meter från E4/E20 som är riksintresse

## Trafik

### Motortrafik

Planområdet avgränsas i norr av Hägerstensvägen, i öster av Kilbergsvägen och i söder av Tellusborgsvägen. Kilbergsvägen 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 Kilbergsvägen och Tellusborgsvägen.

Parkering för Kilberg 1 samt Eremiten 2 kommer att ske i garage på den egna fastigheten, undantaget angöring och rhp-platser. Angöring och inlastning för Eremiten 2 och Kilberg 1 kommer att ske från Kilbergsvägen 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 Kilberg 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. Befintligt garage på Kilberg 1 är kvar, men infarten blir via länkbyggnaden mellan Eremiten 2 och Kilberg 1.

### Gång- och cykeltrafik

På Hägerstensvägen, Tellusborgsvägen och Kilbergsvägen finns separerade gång- och cykelbanor. Kilbergsvägens gång- och cykelbana ska byggas om för att förbättra förutsättningarna för gång- och cykel.

Cykelparkering till de föreslagna bostäderna sker på kvartersmark i cykelrum. Cykelparkering till skolan på Kilberg 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 Kilbergsvägen 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.