

Handläggare: Magnus Liljedahl  
Region Ytterstad  
Markbyrå  
Tel: 508 264 20  
[magnus.liljedahl@gfk.stockholm.se](mailto:magnus.liljedahl@gfk.stockholm.se)

2003-09-29

Dnr 03-512-2688:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Ny detaljplan för fastigheten Eremiten 1 inom Midsommarkransen.  
Programremiss.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar tjänsteutlåtandet som svar på remissen till stadsbyggnadskontoret.
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera ärendet med anledning av remisstiden.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Stadsbyggnadskontoret har påbörjat programsamråd för fastigheten Eremiten 1 i Midsommarkransen. På fastigheten finns idag 68 garageplatser i fem envånings garagelängor. Ett nytt flerbostadshus i fem våningar föreslås byggas. I källarplanet placeras ett garage för husets behov och i bottenvåningen ges möjlighet att inreda lokaler för butiker, kontor, restauranger etc. Bakom flerbostadshuset, mot Hägerstensåsens sluttning, byggs ett parkeringsgarage som ersättning för de befintliga garagen. Förslaget är i linje med gatu- och fastighetsnämndens beslut 2003-02-04.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-04 att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att teckna ett trepartsavtal mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden, att träffa markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom kvarteret Eremiten mm till Besqab samt att ta fram förfrågningsunderlag och gå ut på anbud för byggnation av ett delvis

underjordiskt garage till garageföreningen Aspen och återkomma till nämnden för redovisning av anbudet. Marken skall säljas till Besqab och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Vad gäller ovanstående redovisning avser kontoret att återkomma till nämnden.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Fastigheten Eremiten 1 är upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen. Nu vill Besqab som har tecknat ett samarbetsavtal med garageföreningen bygga ett flerbostadshus med 50-70 lägenheter på fastigheten. Bakom bostadshuset ersätts garagelängorna med ett delvis underjordiskt garage. Totalt uppfylls parkeringsnormen 0,7 platser per lägenhet. De nya bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt.

2001-12-13 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att genomföra programsamråd för fastigheten Eremiten 1 i Midsommarkransen. Programsamråd för ny detaljplan pågår fram till 2003-10-10, **se bilaga**.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-04 att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att teckna ett trepartsavtal mellan garageföreningen Aspen, Besqab och staden, att träffa markanvisningsavtal för bostäder och lokaler inom kvarteret Eremiten mm till Besqab samt att ta fram förfrågningsunderlag och gå ut på anbud för byggnation av ett delvis underjordiskt garage till garageföreningen Aspen och återkomma till nämnden för redovisning av anbudet. Vad gäller ovanstående redovisning avser kontoret att återkomma till nämnden.

### Analys

På fastigheten finns idag 68 garageplatser i fem envånings garagelängor. Ett nytt flerbostadshus i fem våningar föreslås byggas. I källarplanet placeras ett garage för husets behov och i bottenvåningen ges möjlighet att inreda lokaler för butiker, kontor, restauranger etc. Bakom flerbostadshuset, mot Hägerstensåsens sluttning, byggs ett parkeringsgarage som ersättning för de befintliga garagen. Marken för bostäder skall säljas till Besqab och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Garagetomten upplåts med tomträtt till garageföreningen Aspen. Förslaget är i linje med Gatu- och fastighetsnämndens beslut 2003-02-04.

### Samråd

Allmänt samrådsmöte hölls den 10 september 2003.

### Konsekvenser

#### *Ekonomi*

Fastigheten är upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen. De intäkter som staden får vid försäljningen av bostäderna till Besqab är tänkta

att användas till byggnationen av det underjordiska garaget, rivning av befintliga garage samt flytt av en avloppsledning. Målsättningen är att staden skall erhålla ett litet exploateringsöverskott.

### *Miljö*

Enligt miljöförvaltningens bedömning kommer projektet inte att medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken eller enligt plan- och bygglagen. Projektet kommer inte heller att medverka till att någon miljökvalitetsnorm enligt miljöbalken riskerar att överskridas.

### *Buller*

Den föreslagna byggnadsformen och placeringen ger de bästa möjligheterna att skapa ett godtagbart skydd mot trafikbullret. De föreslagna bostäderna kommer att påverkas av trafikbuller från Essingeleden, Kilabergsvägen och från bensinstationen som ligger i anslutning till bostäderna. Ingemansson Technology AB har på uppdrag av Besqab gjort en översiktlig bullerutredning för det föreslagna bostadshuset. Utredningen visar att lägenheterna kan uppnå avstegsfall B i stadens riktlinjer för buller i bostadsbebyggelse under förutsättning att minst hälften av rummen vetter mot husets tysta, södra, sida. Husets uteplats på den södra sida bedöms också kunna få ett godtagbart ljudklimat.

### *Brandrisk*

Brandkonsult Kjell Fallqvist AB har på uppdrag av Besqab gjort en grov analys av risken för brandspridning från bensinstationen till bostadshuset. Analysens slutsats är att om den gavel som vetter mot bensinstationen utförs i brandklass EI 60 utan fönster bedöms den sammantagna risken för personskador eller brandspridning till bostadshuset som acceptabelt låg.

### *Naturmark*

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-04 att ianspråktagen parkmark ska kompenseras med likvärdig mark i området. Då den ianspråktagna marken består av en dåligt sprängd bergskärning där allmänheten inte kan röra sig anser kontoret att garagets gröna tak medför så stor kvalitativ grönkompensation att platsen kommer att upplevas betydligt mer naturskön än den asfalterade yta och kraftiga bergskärning som finns där idag. Under planarbetets gång kommer en analys att ske som visar hur naturmarken på ett naturligt sätt ansluter till garagets tak.

### *Markföroreningar*

Inget talar för att miljöfarliga verksamheter funnits på fastigheten. Provtagning av marken kommer ändå att ske för att konstatera att marken inte är förorenad av t.ex. förorenade fyllnadsmassor.

*Tillgänglighet*

Projektet bedöms inte innebära några svårigheter ur tillgänglighetssynpunkt.

*Trafik*

I planförslaget föreslås in- och utfart för garageföreningens parkeringsgarage ske mot Pilgrimsvägen. In- och utfart från bostadsgaraget är tänkt att ske direkt mot Hägerstensvägen. Problem uppstår då Pilgrimsvägen idag är enkelriktad. Kontoret arbetar därför vidare för att hitta godtagbara trafiklösningar i det fortsatta planarbetet.

*Elbilar*

Staden framhåller vikten av att det finns uttag för elbilar.

**Kontorets synpunkter**

Det är viktigt att övergången från åsen till garageföreningens tak kommer att ske på ett naturligt sätt. Det är vidare viktigt att trafiken kan anordnas på ett så trafiksäkert och bra sätt som möjligt. I övrigt har inte kontoret något att erinra mot projektet, utan är positiva till att nya bostäder tillskapas.

**SLUT**