



FÖRSLAG TILL NY DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN EREMITEN 1 MM I MIDSOMMARKRANSEN

PROGRAMSAMRÅD



Fastigheten Eremiten 1 från Hägerstensvägen, nord-ost om kvarteret

DETALJPLANEPROCESSEN

Detta program är första steget i en detaljplaneprocess som följer bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL). I detaljplanen avgörs rättigheter och skyldigheter, var man får bygga, för vilket ändamål byggnaderna får användas, hushöjder m m. Där bestäms också var gator, parker o dyl skall finnas.

I programmet anges bakgrund, huvudförutsättningar, viktiga fakta, arbetsgång och en preliminär tidplan. Programmets syfte är att alla som berörs av projektet, fastighetsägare, hyresgäster, företagare, sakägare, intresseorganisationer, myndigheter och politiska partier, på ett tidigt stadium skall kunna informera sig, påverka och ta ställning till viktiga principfrågor kring projektet. För att så tidigt som möjligt fånga upp information och synpunkter håller stadsbyggnadskontoret ett samråd kring programmet. Efter samrådet tar stadsbyggnadsnämnden ställning till förutsättningarna för en fortsättning av planarbetet.

Steg två i detaljplaneprocessen är att ett förslag till den nya detaljplanen utarbetas med erfarenheterna från programsamrådet i botten, där förslag till regleringar, avgränsningar, rättigheter och skyldigheter definieras. Detta förslag blir då föremål för ytterligare ett samråd där möjlighet finns att informera sig och lämna synpunkter.

I steg tre utarbetas den slutliga detaljplanen som sedan blir föremål för en formell utställning. Under utställningen finns återigen en möjlighet att lämna synpunkter. Efter utställningen tar stadsbyggnadsnämnden ställning till om planen skall antas i det utställda skicket. Om detaljplanen antas vidtar en juridisk process där möjlighet finns för den som är missnöjd med antagandebeslutet att, under vissa förutsättningar, överklaga detta.

Under planprocessen finns alltså flera tillfällen att informera sig och att lämna upplysningar och synpunkter på förslaget. Bestämmelser om planprocessen finns i plan- och bygglagens (PBL) kap 5, 6 och 13.

BAKGRUND

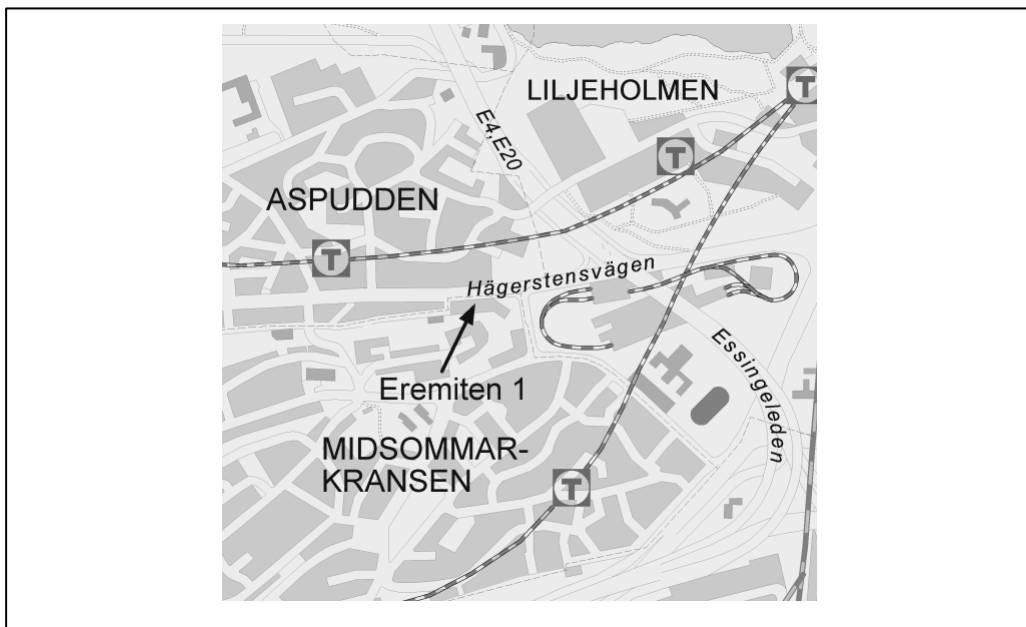
Fastigheten Eremiten 1 ligger vid Aspuddens östra infart. Den är upplåten med tomträtt till garageföreningen Aspen som har 68 garageplatser i fem envånings garagelängor på fastigheten. Fastighetsföretaget BESQAB har tecknat ett samarbetsavtal med föreningen om att undersöka möjligheten att bygga ett flerbostadshus på fastigheten. De nuvarande garageplatserna skulle då ersättas av en delvis underjordisk garageanläggning bakom bostadshuset.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2001-12-13 att ett planarbete för fastigheten skulle inledas med ett programsamråd.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2003-02-04 att ge gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att träffa de avtal som erfordras för projektet samt att ta in anbud för uppförande av ett nytt garage som ersättning för de befintliga.

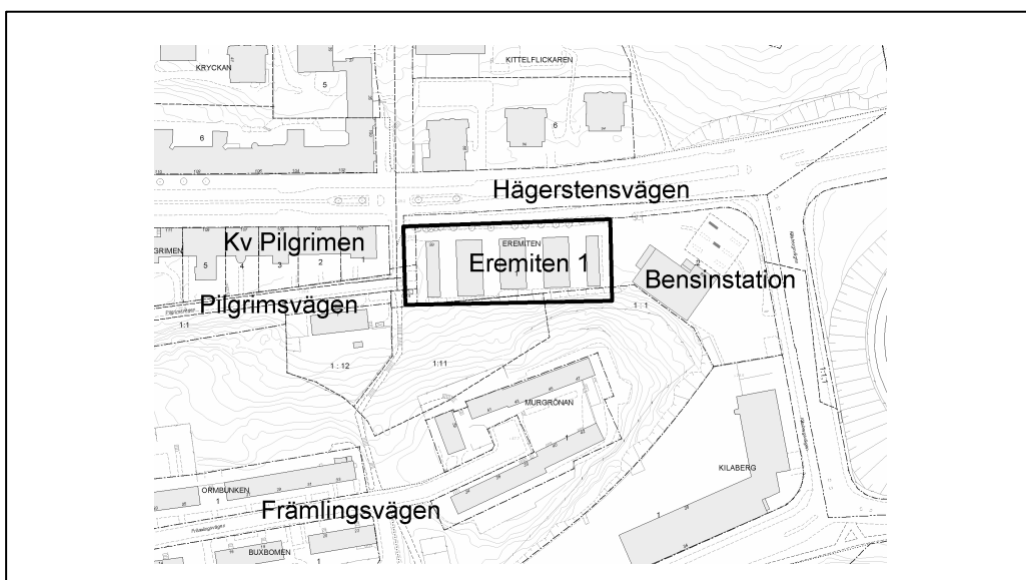
PROGRAMOMRÅDETS LÄGE

Fastigheten ligger i stadsdelen Midsommarkransen på Hägerstensvägens södra sida, vid den östra infarten till Aspudden från Essingeleden och Gamla Södertäljevägen.



PROGRAMOMRÅDETS OMFATTNING

Planen skall omfatta fastigheten Eremiten 1, området mellan fastigheten och Pilgrimsvägen samt en smal remsa av den branta norrsluttning som stupar ned mot fastigheten.



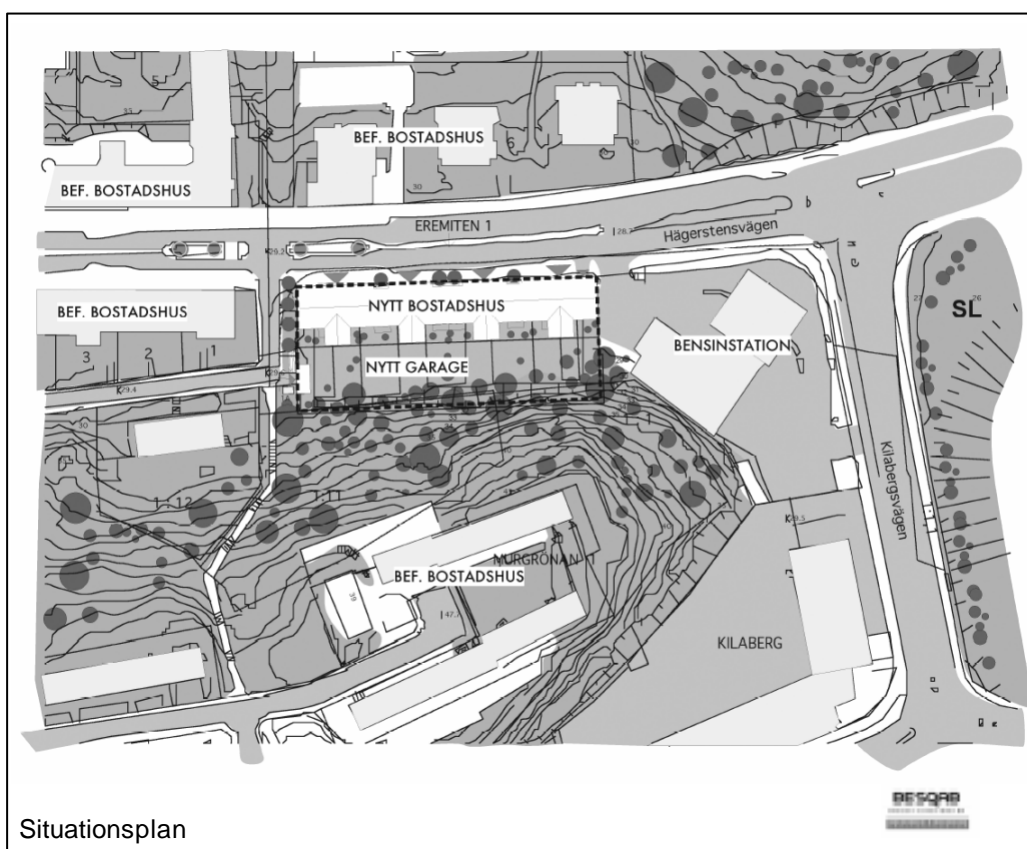
OMGIVNINGEN

Fastigheten ligger vid foten av Hägerstensåsens östligaste del. Åsen höjer sig brant åt söder ca tjugo meter över Hägerstensvägens nivå. Uppe på åsen börjar den äldre bostadsbebyggelsen från 1940- och 1950-talen som löper västerut längs åsens höjdrygg. I väster gränsar kvarteret Eremiten mot Pilgrimsvägen och mot den äldre flerbostadshusbebyggelsen kring Hägerstensvägen. I norr, på

andra sidan Hägerstensvägen, ligger ligger tre fem våningar höga punkthus som huvudsakligen innehåller bostäder, något indragna från gatan. Omedelbart öster om Eremiten, vid korsningen Hägerstensvägen / Kilabergsvägen, ligger en bensinstation. I bensinstationens byggnader finns också andra verksamheter, bl a en bilglasverkstad.

FÖRESLAGEN BEBYGGELSE

Mot Hägerstensvägen föreslås att ett flerbostadshus i fem våningar byggs. I källarplanet placeras ett garage för husets behov och i bottenvåningen ges möjlighet att inreda lokaler för butiker, kontor, restauranger etc. Det nya huset placeras i kvarterets gräns mot gatan och i liv med den äldre bebyggelsen på Hägerstensvägens södra sida och blir på detta sätt en förlängning Hägerstensvägens karaktär av stadsgata. Huset får entréer såväl mot gatan som mot gården.



Bakom flerbostadshuset, mot Hägerstensåsens sluttning, byggs ett parkeringsgarage som ersättning för de befintliga garagen. Det nya garaget kommer till en del att ligga under jord och fyller ut utrymmet mellan det nya bostadshuset och åsens fot. Garagets anslutning till åsen liksom behandlingen av dess tak som en del av boendemiljön kommer att ägnas speciell uppmärksamhet.

Garaget i det nya bostadshuset får in- och utfart mot Hägerstensvägen i husets östra del. Det nya parkeringsgaragets in- och utfart sker mot Pilgrimsvägen.

GÄLLANDE PLANER

Stockholms översiktsplan

Centrala Aspudden, fram till Pilgrimsvägen i öster, är från början av 1900-talet och en av stadens första förstäder med hyreshus. Området är i översiktsplanen

betecknat som ett område där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt kulturhistoriska värden. Detta gäller också för den äldre bostadsbebyggelsen uppe på åsen, söder om planområdet.

Stockholms byggnadsordning som är en del av översiktsplanen, anger att hänsyn till gatumönster, hushöjder, bebyggelsens proportioner och bebyggelsens mångsidighet är viktigt i detta område.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Pl 5358 från 1960. Eremiten 1 är i denna plan avsedd för garageändamål medan åsens norrsluttning är parkmark.

ARKITEKTUR-STADSBYGGNAD

Pilgrimsvägen utgör i dag en tydlig östra gräns för den gamla förstaden Aspudden som byggdes i början av 1900-talet. Genom gamla Aspudden har Hägerstenvägen en tydlig karaktär av stadsgata. Gatan kantas på båda sidor av bostadshus i fyra och fem våningar med butiker och lokaler i bottenvåningarna.

Åt öster löper Hägerstenvägen ut i ett öppet trafiklandskap förbi korsningen med Kilbergsvägen, mot Liljeholmen som skymtar i öster. Högt över Hägerstenvägen, i nord-sydlig riktning, löper Essingeleden på bro över detta öppna landskapsrum. Öster om Kilbergsvägen fram till Hägerstenvägens anslutning till Gamla Södertäljevägen ligger SL:s Nybodadepå för bussar och tunnelbana. Kvarteret Eremiten med garageanläggning och bensinstation ligger i övergången mellan dessa landskapskaraktärer.

Den nya bebyggelsen inordnar sig i, och förstärker, gamla Aspuddens befintliga bebyggelsemönster. Genom att flytta fram bebyggelsefronten åt öster kommer de tre punkthusen på Hägerstenvägens norra sida tillsammans med det nya bostadshuset och de äldre smalhusen uppe på Hägerstensåsen att bilda en sammanhållen entré till området. Samtidigt skapas en möjlighet att i framtiden sluta bebyggelsen kring Hägerstensåsens östra anfang om bensinstationen skulle flyttas bort från området.

Eftersom det nya bostadshuset skall ingå i en stadsbyggnadsmiljö med flera skilda uttryck, gamla Aspuddens sekelskiftesarkitektur, Hägerstensåsens smalhus och de kompakta femtiotalpunkthusen på Hägerstenvägens norra sida, krävs en tydlig stadsbyggnadsanalys för att bestämma rätt förhållningssätt till byggnadens arkitektoniska uppbyggnad. Stadsbyggnadskontoret anser inte att det idéförslag som presenterats fullt ut har behärskat denna viktiga fråga.

Byggnadens avslutning mot öster blir speciellt känslig eftersom den skall kunna markera Aspuddens östra gräns, men också, i en osäker framtid, kunna samspela med en eventuell ny bebyggelse på bensinstationstomten. Samtidigt finns stränga tekniska krav på husets östra del ur brandskyddssynpunkt på grund av närheten till bensinstationen.

Ett sammanhållet bostadshus längs fastighetens gräns mot Hägerstenvägen ger de bästa förutsättningarna att behärska buller- och luftföroreningsproblemen från den omgivande trafiken. Fasaden mot Hägerstenvägen blir då drygt 80 meter lång. Detta bryter mot mönstret i gamla Aspudden där kvarteren består av flera sammanfogade huskroppar med individuella särdrag. Mycket talar för att det nya huset därför behöver brytas upp visuellt i flera sammanhängande

enheter med variation i fasadutformning, fasadhöjd och takutformning. Även sockelvåningens utformning är viktig för husets karaktär. En tydlig markering av lokaler och entrépartier markerar sockelvåningens roll som del av gatans liv.



Kv Eremiten i dag från nord-ost, vid korsningen Hägerstensvägen - Kilbergsvägen



Kv Eremiten från nord-ost med nytt bostadshus

De fotomontage och illustrationer som finns i detta program är hämtade från en förstudie av ett nytt bostadshus på fastigheten som BESQAB låtit göra genom arkitektkontoret Blomqvist och Nordling. Förstudien illustrerar de praktiska konsekvenserna av ett nytt bostadshus på fastigheten. De ovan nämnda arkitektoniska och stadsbyggnadsmässiga frågorna behöver dock vidareutvecklas i detta idéförslag.

TRAFIK

Då gamla Aspudden byggdes gick spårvagnen i Hägerstenvägen som därför är en bred, nästan boulevardliknande, gata. Den är väster om Pilgrimsvägen ombyggd till en miljöanpassad gata med hastighetsdämpande åtgärder i form av minirondeller och förhöjda övergångsställen. Väster om Aspudden är den avstängd för allmän trafik för att undvika genomfartstrafik genom stadsdelen. Hägerstenvägen hade år 1998 en trafikmängd av ca 11000 fordon/dygn under vardagar.

Gatans bredd ger möjlighet till en generös trottoar utanför det nya bostadshuset med plats för träd som ersättning för de träd som i dag står vid fastighetens gräns och en parkeringsficka för angöringsparkering.

Garaget i det nya bostadshuset får in- och utfart mot Hägerstenvägen i husets östra del. Det nya parkeringsgaragets in- och utfart sker mot Pilgrimsvägen.

Närmaste tunnelbanenedgång, station Aspudden, ligger mindre än 300 meter från fastigheten Eremiten 1. På Hägerstenvägen och Kilabergsvägen finns flera busslinjer.

Med bil når man enkelt Essingeleden för resor norrut alternativt Gamla Södertäljevägen för att komma söderut på Essingeleden eller för att nå Södermalm, Årsta eller Södra Länken.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljöförvaltningen har utarbetat ett underlag till en preliminär miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Nedanstående redovisning grundar sig på detta MKB-underlag.

Miljöpåverkan

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 miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken riskerar att överskridas.

Nollalternativ

Nollalternativ för bedömning av projektets miljöeffekter är, enligt miljöförvaltningen, nuvarande förhållanden.

Alternativa utformningar

Den föreslagna byggnadsformen och placeringen ger de bästa möjligheterna att skapa ett godtagbart skydd mot trafikbullret. Ett alternativ med en väsentligt annan byggnadstyp eller placering har därför ej prövats.

Buller

De föreslagna bostäderna kommer att påverkas av trafikbuller från Essingeleden, Hägerstenvägen, Kilabergsvägen och från bensinstationen.

Ingemanssons 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 sidan bedöms också kunna få ett godtagbart ljudklimat.

I utredningen har inte buller från SL:s Nybodadepå eller från bensinstationen ingått.



Kv Eremiten i dag från syd-väst, Hägerstensvägen i gamla Aspudden



Kv Eremiten från syd-väst med nytt bostadshus

Brandrisk

Brandkonsult Kjell Fallqvist AB har på uppdrag av BESQAB gjort en grov analys av risken för brandspridning från bensinstationen till bostadshuset. Ana-

lysen innefattar transporter och lossning av bensin och dieselbränsle, tankning av dessa bränslen, lagring av diesel ovan mark och lagring av gasol.

Analysens slutsats är att om den gavel som vetter mot bensinstationen utförs i brandklass EI 60 utan fönster bedöms den sammantagna risken för personska-
dor eller brandspridning till bostadshuset som acceptabelt låg.

Hälsorisk

Sannolikheten för att de boende i de nya bostäderna kommer att påverkas av cancerframkallande ämnen och lukt från bensinhanteringen och metoder att i så fall motverka detta kommer att analyseras i den fortsatta förprojekteringen som skall löpa parallellt med planarbetet.

Naturmark

Det nya garaget mellan bostadshuset och åsens fot kommer att inkräkta några meter i åsen. Vid projekteringen av garaget kommer möjligheten att bevara befintliga träd att särskilt studeras. Under planarbetets gång kommer en analys att ske som visar övergången från åsen till garagets tak. Detta för att garaget skall ansluta till naturmarken på ett naturligt sätt.

Luftföroreningar

Miljöförvaltningen bedömer att projektet inte kommer att medverka till att nå-
gon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken riskerar att överskridas.

Vatten och avlopp

Enligt stadens policy skall dagvatten omhändertas lokalt vid nybyggnader. Förutsättningarna för att uppfylla denna policy skall utredas under den fortsatta projekteringen.

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.

GENOMFÖRANDE

Staden skall bygga det nya garaget som skall ersätta de befintliga garageläng-
orna på fastigheten.

BESQAB skall bygga det nya bostadshuset.

PLANFÖRFARANDE

Planförslaget kommer att hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och
bygglagen, kap 5, § 28.

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Remiss och samråd, planprogram	kvartal 3-2003
Redovisning i Stadsbyggnadsnämnden	kvartal 4-2003
Remiss och samråd, prel planförslag	kvartal 1-2004
Utställning slutlig detaljplan	kvartal 2-2004
Antagandebeslut	kvartal 3-2004

MEDVERKANDE

Stadsbyggnadskontoret, ansvarig planhandläggare
Planarkitekt Kristina Gustafsson, tel 08-508 27 342

Gatu- och fastighetskontoret
Projektledare Magnus Liljedahl, tel 08-508 264 20

Plankonsult
thorbjörn eriksson arkitektur ab
ark Thorbjörn Eriksson, tel 070-512 62 10

KONTAKTPERSON

Kontaktperson för remiss- och samrådsprocessen är:
Ark Thorbjörn Eriksson, thorbjörn eriksson arkitektur ab,
tel 070-512 62 10; e-post: thorbjorn@eriksson-arkitektur.se