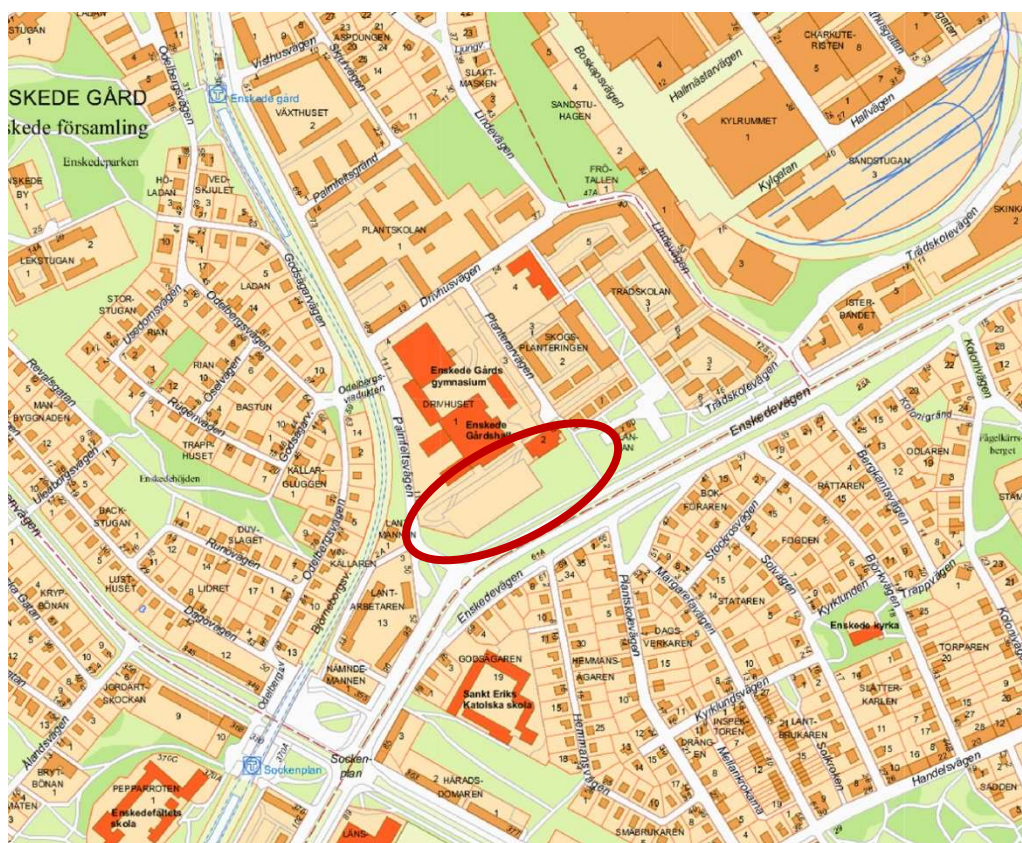


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Enskede Gård I:I och Drivhuset I i stadsdelen Enskede Gård, S-Dp 2010-01319-54



Sammanfattning

Järntorget Bostad AB har 2008 tilldelats en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 135 lägenheter i stadsdelen Enskede Gård. Hösten 2011 anordnade Järntorget Bostad AB ett parallellt uppdrag för bostäder och idrottshall, där tre arkitektkontor inbjöds. Grad Arkitekters förslag valdes att gå vidare med. Inför samrådet har förslaget reviderats och idrottshallen har utgått.

All mark inom planområdet ägs av Stockholms stad och är idag planlagd som parkmark och skola. Här finns idag en parkeringsplats, grusplan, angöring till Enskede Gårds Gymnasium samt utkanten av ett parkområde.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av sju nya bostadshus i form av lamellhus längs Enskedevägen och Palmfeltsvägen i stadsdelen Enskede Gård. Lamellhusen är mellan fyra och sju våningar och innefattar totalt ca 135 lägenheter samt åtta gruppbofästigheter. Inom planområdet föreslås en förskola i två våningar. För att anpassa den planerade bebyggelsen till närområdet förordas moderna hus som återspeglar trädgårdsstadens kvaliteter. Detta görs genom val av material, generösa balkonger och färgsättning, samt genom att skapa en levande entrévåning med en grön förgårdsmark. Ett parkeringsgarage inrymmande ca 100 platser föreslås under gården. Ytterligare 10 markparkeringsplatser föreslås invid angöringsvägen till Enskede Gårds gymnasium.

Den föreslagna bebyggelsen grupperas runt en gemensam innergård. Husen i söder placeras utmed Enskedevägen för att skapa ett mer sammanhängande gaturum. Genom att husen varierar i höjd skapas en intressant miljö och det bidrar även till att mer solljus når gården. Huset i korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen är sju våningar och skapar en fond mot Enskedevägen samt bildar ett landmärke.

Vid planområdet finns idag en park som tidigare har varit en del av en plantskola som anlades på 1910-talet. I parken finns idag en mångfald av träd- och växtsorter. En del av marken tas i anspråk för den nya bebyggelsen.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd: 18 februari - 4 april 2013

Granskning: tredje kvartalet 2013

Antagande: fjärde kvartalet 2013

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planområdets avgränsning	5
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden material	7
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	8
Stadsbild	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig service	10
Kommersiell service	10
Gator och trafik	11
Tekniska anläggningar	11
Störningar och risker	11
Planförslag	12
Ny bebyggelse	12
Park	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	17
Gestaltungsprinciper	18
Konsekvenser	20
Behovsbedömning	20
Barnkonsekvenser	20
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	21
Stadsbild/ kulturhistorisk värdefull miljö	21
Störningar	21
Ljuförhållanden och lokalklimat	22
Tidplan	23
Genomförande	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	25
Genomförandetid	25

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med gestaltungsprinciper.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trafikbulerutredning* (Akustikbyrå, 2012-04-23)
- *PM Mark och Vatten-förutsättningar för mark- och grundläggningsprojektering* (Structor, 2012-08-24)
- *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik* (Structor 2012-08-24)
- *Trädskoleparken och Plantans plats Enskede Gård* (Landskapslaget 2012-12-15)

Medverkande

Planen är framtagen av Per Jacobsson och Amelie Oscarsson, Tengbomgruppen, på uppdrag av stadsbyggnadskontoret genom Carolin Andersson. Illustrationer är framtagna av Grad arkitekter, Urbio och Landskapslaget. Från exploateringskontoret har Lizett Durgé medverkat.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av sju nya bostadshus i form av lamellhus längs Enskedevägen och Palmfeltsvägen. Lamellhusen är mellan fyra och sju våningar och innefattar totalt ca 135 lägenheter samt åtta gruppbo-städer. Inom planområdet föreslås en förskola i två våningar. För att anpassa den planerade bebyggelsen till närområdet förordas moderna hus som återspeglar trädgårdsstadens kvaliteter. Detta görs genom val av material, generösa balkonger och färgsättning, samt genom att skapa en levande entrévåning med en grön förgårdsmark. Ett parkeringsgarage inrymmande ca 100 platser föreslås under gården. Ytterligare 10 markparkeringsplatser finns invid angöringsvägen till Enskede Gårds gymnasium och den nya bebyggelsen.

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Enskedevägen och Palmfeltsvägen i stadsdelen Enskede Gård och omfattar ca 13 300 m². Området omfattar del av fastigheten Drivhuset 1 (Enskede Gårds Gymnasium) som är upplåten med tomträtt till Sisab samt parkmark inom del av Enskede Gård 1:1.



I Startpromemorian 2011 ingick den nordöstra delen av skolfastigheten samt den nordöstra delen av parken (se bild nedan). Eftersom parkområdet redan är planlagt som park, och inga förändringar av markanvändningen föreslås, har det området uteslutits från planområdet. Inom den nordöstra delen av skolfastigheten föreslogs i startpromemorian en idrottssal. Eftersom en idrottssal är möjlig att uppföra enligt idag gällande detaljplan har även denna del uteslutits från planområdet. SISAB har i oktober 2012 sökt om ett förhandsbesked om bygglov för idrottssalen.

Planområdet ligger inom regional stadsbygd med utvecklingspotential i regionplanen från 2010 (RUFS). Huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden. Stadsutvecklingen bör här stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör finnas goda kollektiva förbindelser och god tillgång till grönsstruktur och stränder. Förutsättningar för att utnyttja och utveckla effektiva tekniska försörjningssystem bör tas tillvara.

Planområdet ligger inom den del som utpekats som "centrala stadens utvidgning" i Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm. Enskede Gård angränsar till Gullmarsplan som utpekats som ett stadsutvecklingsområde i Promenadstaden.

Planområdet ligger invid det område som innefattas av Söderstaden 2030. Visionen för Söderstaden är att den kan koppla hela Söderort till city på ett natur-

ligt sätt samtidigt som det skapas ett urbant stråk från Hammarby Sjöstad via Söderstaden och Årstafältet till Liljeholmen. Slakthusområdet, som är ett projekt inom Söderstaden, kommer inrymma 2 500 -3 000 nya bostäder.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Pl 8080, fastställd 1987-07-03. Planområdet är i gällande plan till hälften avsatt för parkmark, och resterande del för allmänt ändamål. Inga byggrätter finns inom aktuellt planområde.

Markanvisning

Järntorget Bostad AB tilldelades år 2008 en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 120 lägenheter i stadsdelen Enskede Gård. Hösten 2011 anordnade Järntorget Bostad AB ett parallellt uppdrag för bostäder och idrottshall, där tre arkitektkontor inbjöds. Man valde att gå vidare med Grad Arkitekters förslag.

Riksintressen

Söder om Enskedevägen ligger Gamla Enskede som är av riksintresse för kulturmiljövården.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs idag av en asfalterad parkeringsplats med ca 30 parkeringsplatser, en grusplan som tillhör skolan, angöring till Enskede Gårds Gymnasium samt del av ett parkområde som till stor del består av en gräsyta samt ett tiotal något större träd med bl.a. körsbär, grå valnöt, cypress och alm. I öster om planområdet finns idag en gångväg.



Korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen



*Parkeringsplatsen i korsningen Enskedevägen/
Palmfeltsvägen*



Gångvägen i östra delen av området

I öster avgränsas planområdet av en park. Här bedrevs en trädskola mellan åren 1911 och 1979. På 1940-talet lät trädgårdsmästaren Holger Blom uppföra en byggnad, som nyttjades av de arbetande på trädskolan. Han anlade vidare en dammanläggning och trädgård, som var i drift fram till ca 1990. Från plantskolan tid finns här en mångfald av olika träd och växtsorter bevarade med bl.a. magnolia, grå valnöt, körsbär, trollhassel, äpple mm. Mer finns att läsa bilagan "Trädskoleparken och Plantans plats – Enskede gård".



TrädgårdsmästARBostaden uppförd under 1940-talet med omgivande natur.

Geotekniska förhållanden material

Markförhållanden

Enligt jordartskartan består större delen av planområdet av lera, i norr finns ett mindre område bestående av växtlagrade jordarter och berg i dagen.

Sättningsförhållanden

Ett PM för Mark och vatten- förutsättningar för mark- och grundläggningsprojektering är framtagen av Structor vilken visar att sättningsförhållandena i allmänhet är goda förutom i de delar av fastigheten som innehåller lösa finse-diment eller lera. Utvärderade kompressionsförsök har visat att leran överst är överkonsoliderad ner till 3,5 meters djup under markytan, därunder är leran lös och klassas som normalkonsoliderad. I de delar med lera ska grundläggning ske med pålar till fast botten.

Markradon

I PM för Mark och vatten- förutsättningar för mark- och grundläggningsprojektering framgår att gammastrålningen från berggrunden inte är uppmätt. En okulär besiktning av berghällar i dagen visar på en finkornig granit och gnejs som normalt avger låg eller normal gammastrålning ur radonsynvinkel. För de hus som byggs med ventilerat garage/källare innebär detta en radonsäker konstruktion. Grundläggning och bottenplatta för de byggnader som inte har ventilerad källare ska lägst utföras som en radonskyddande grundkonstruk-

tion. Det rekommenderas att grundkonstruktionen kompletteras med s.k. radonslangar under bottenplattan, anslutna till radonbrunnar förberedda med för installation av fläkt/radonsug, för att vid behov kunna göra grundkonstruktionen radonsäker.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet Mälaren - Årstaviken (SE3 657631-162883). Enligt VISS, september 2012, har Mälaren – Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status och tillfredsställande kemiskt grundvatten. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten/övergångsvattnet är god ekologisk status 2015 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Markavvattning

I samband med de geotekniska undersökningarna installerades tre grundvattenrör. Mätningarna visar att grundvattennivån verkar ligga på ca +20,5 i sydväst och +22,5 i nordost. Ytterligare undersökningar håller på att tas fram och beräknas vara klar inför granskning av planen.

Dagvatten

Recipient för dagvatten är Mälaren – Årstaviken.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en pumpstation i korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen samt en ventilkammare i östra delen av planområdet. I övrigt är planområdet obebyggt. I söder angränsas planområdet till Enskedevägen och villabebyggelsen i Gamla Enskede. I väster ligger Palmfeltsvägen med bostadshus från 1930-talet, tunnelbanan och Enskede Gårds villabebyggelse uppförda under 1920- och 1930-talen. I norr, i direkt anslutning till planområdet är Enskede Gårds gymnasium beläget. Bebyggelsen varierar mellan en till sex våningar. Öster om planområdet finns ett bostadsområde, Trädkolan, med flerfamiljshus, parhus, radhus och daghem uppförda under slutet av 1980-talet. Bebyggelsen är mellan två och sex våningar.



Ventilkammaren i östra delen av planområdet



Bilden visar parhusen från 1980-talet nordväst om planområdet. Lekplatsen står i förgrunden.



Bebyggelsen i Enskede Gård, väster om planområdet



Enskedevägen med Gamla Enskede till höger

Stadsbild

Planområdet ligger inom stadsdelen Enskede Gård som består av en varierande bebyggelse med främst villor, som uppfördes under 1920- och 1930-talen, i enlighet med trädgårdsstadens egnahemsprincip. Vid Palmfeltsvägen väster om planområdet ligger villorna på en höjd över tunnelbanespåret och i korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen finns tre smalhus i tre våningar uppförda under 1930-talet. Bostadsområdet Trädskolan nordost om planområdet uppfördes i slutet av 1980-talet och är ett bra exempel på ett postmodernistiskt bostadsområde. Området har hämtat inspiration från trädgårdsstadens 1920-tals arkitektur i Gamla Enskede och fått en ljus färgskala med tydliga postmodernistiska inslag såsom hörnrustik, lunettfönster och balkonger.

Söder om planområdet ligger Gamla Enskedes villabebyggelse. Kopplingen dit är vag pga. Enskedevägens bredd samt det faktum att ett bullerplank på Gamla Enskedesidan förstärker barriärkänslan. Bullerplanket upphör strax söder om infarten till Palmfeltsvägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen i Gamla Enskede, söder om planområdet, utgör riksintresse för kulturmiljövården. Uttryck för riksintresset är: området utgörs av Stockholms första trädgårdsstad med kommunalt planerad egnahemsbebyggelse, den terränganpassade stadsplanen utarbetades efter internationella förebilder. Tomtindelning, bebyggelsens utformning och placering, små centrumbildningar med offentliga byggnader som skola och kyrka, idrottsplats och parkanläggningar.

Enligt Stadsmuseet utgör Enskede Gård ett exempel på ett väsentligt brytnings-skede i svensk arkitektur- och stadsbyggnadshistoria, och hänsyn ska tas till områdets helhetsmiljö. Stadsmuseets klassificering visar att bebyggelsen runt om planområdet främst är gulklassad, vilket innebär att bebyggelsen har en positiv betydelse för stadsbilden. Fastigheterna Trädskolan 3 och 5, Skogsplan-teringen 1 och 2, Plantan 2 samt Drivhuset 2 är grönklassade, vilket innebär att bebyggelsen har ett särskilt kulturhistoriskt värde.



Kulturhistorisk klassificering av bebyggelse. (Stadsmuseets hemsida):

Gult: Fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde

Grön: Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt

Blått: Fastighet med bebyggelse vars kulturhistoriska värde motsvarar fordringar för byggnadsminne enligt kulturminneslagen.

Område inom **blå linje:** riksintresse kulturmiljövården.

Planområdet markerat med **röd linje.**

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas under byggtiden ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet rapporteras till Länsstyrelsen, i enlighet med Kulturminneslagen.

Offentlig service

Skola och förskola

Flera förskolor finns i närheten av planområdet. De kommunala förskolorna är bl.a, förskolan Plantan, ca 200 meter öster om planområdet, Enskede Gårds förskola, ca 500 meter nordväst om planområdet och förskolan Sportstugan, ca 600 meter sydväst om planområdet. En privat förskola, Gläntan, i Pysslingens regi, ligger 200 meter norr om planområdet. Enligt stadsdelsförvaltningen föreligger ett behov av förskola i området.

Enskedefältets skola, åk f-6, ligger ca 350 meter väster om planområdet och Enskede skola, en kommunal grundskola, ligger ca 800 meter söder om planområdet. Öster om planområdet i parken finns en populär lekplats.

Sjukvård

Närmsta vårdcentral finns i Stureby ca 900 meter väster om planområdet.

Kommersiell service

Vid Sockenplan väster om planområdet finns service i form av minde matvaru-butik, post och restauranger. En större matvarubutik, ICA Kvantum, ligger ca 700 meter nordväst om planområdet. Ett större kommersiellt utbud finns i Glo-ben shopping ca 1,4 km från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via den angöringsgata som idag går från Palmfeltsvägen till Enskede Gårds Gymnasiums entré. Söder om planområdet finns Enskedevägen som är en huvudgata med fyra körfält, två i vardera riktning, samt en ca fem meter bred mittremsa. I och med att gatan är rak och bred kör bilar relativt fort. Utmed Enskedevägen finns ett bullerplank på båda sidor utefter vägen. På norra sidan slutar bullerplanket strax väster om gångvägen i östra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik

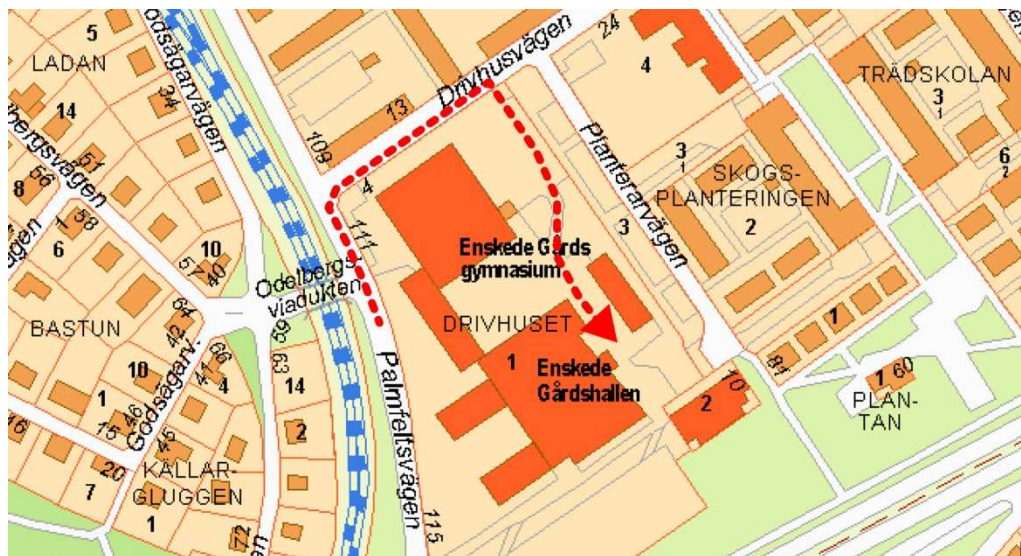
I området finns cykelbanor utmed de större vägarna, Enskedevägen och Palmfeltsvägen.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget ca 350 meter från Enskede Gårds tunnelbanestation samt ca 250 meter från Sockenplans tunnelbanestation. Enskedevägen trafikeras av buss 163 som går från Kärrtorp till Sättra Industri. Palmfeltsvägen trafikeras av buss 195 (nattbuss) som går från Sergels torg till Hagsätra. Närmsta busshållplats finns vid Enskedevägen, ca 200 meter öster om planområdet.

Varutransporter

Idag sker varutransporter till Enskede Gårds gymnasium från Palmfeltsvägen via Drivhusvägen in till skolan.



Tekniska anläggningar

I hörnet Enskedevägen/Palmfeltsvägen finns idag ett flertal tekniska installationer. I östra delen av planområdet finns en ventilkammare.

Störningar och risker

Buller, risker

Trafiken längs Enskedevägen ger upphov till buller. Enligt trafikbullerutredningen (Akustikbyrå) ger fläktar från Enskede Gårds Gymnasium samt pumpstationen inom planområdet upphov till buller. Se vidare under rubriken Buller på sid 21.

Planförslag

Ny bebyggelse



Illustrationsplan över området (Landskapslaget/URBIO)

Bostadshus

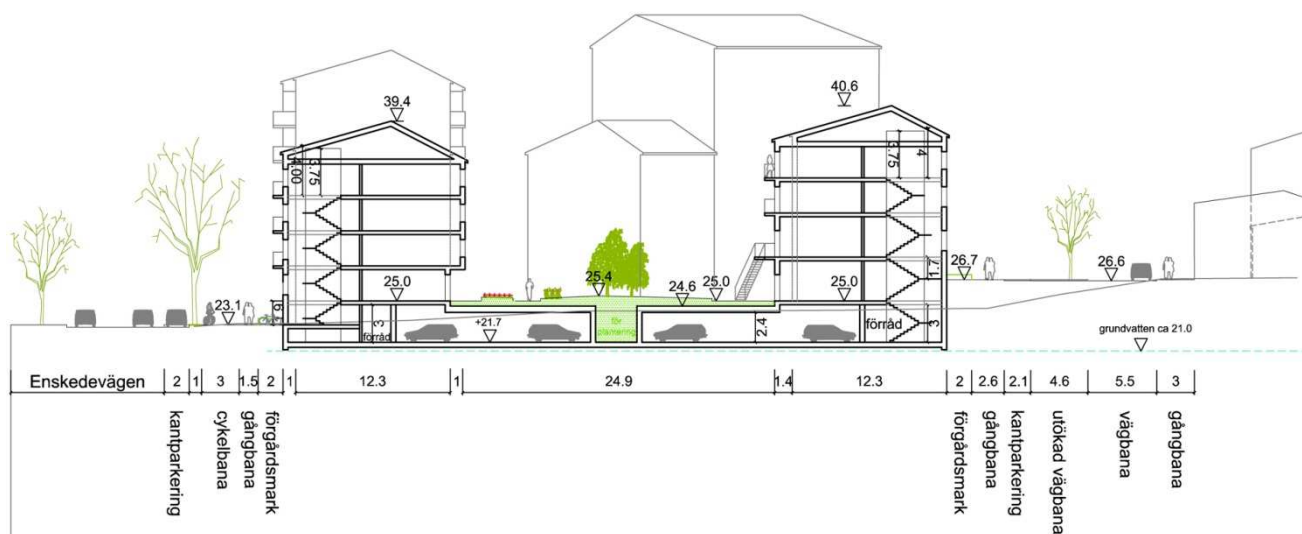
Planen syftar till att möjliggöra sju nya bostadshus i form av lamellhus placerade kring en gård intill Enskedevägen och Palmfeltsvägen. Lamellhusen varierar i skala från fyra till sju våningar med lägre volymer närmast Enskede Gårds Gymnasium. En större variation i höjd skapas utmed Enskedevägen för att släppa in solljus på gården och skapa en variation i fasaduttryck. Mot korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen föreslås ett högre sjuvåningshus, dels för att samspela med Enskede Gårds gymnasiums höga byggnad och dels för att skapa ett tydligt landmärke från Sockenplan.

Planförslaget innefattar ca 135 nya lägenheter samt åtta gruppbestäder. Kvarteret definieras av enkla volymer med variation i höjd i likhet med tidigare bebyggelse i områdets närhet. Mot Enskedevägen och Palmfeltsvägen ska entrévåningarna med dess förgårdsmark ha en omsorgsfull utformning, se vidare gestaltungsprinciper på sidan 18.



Bild mot Enskedevägen sedd från Sockenplan. Sjuvåningshuset i fonden (Grad arkitekter).

I anslutning till Enskede Gårds Gymnasium sluttar marken vilket möjliggör en suterrängvåning mot gården, vilket medges i detaljplanen. De två nedre våningsplanen i dessa bostadshus föreslås därför utgöras av etagelägenheter. Från det övre planet leder en trappa direkt ner till bostadsgården.



Sektion genom bebyggelsen från Enskedevägen till angoringsgatan. (Grad arkitekter)

Lokaler

Detaljplanen medger handel i bottenvåningen. Två butikslokaler föreslås inrymmas utmed Enskedevägen. Butikerna kan bidra till en levande och variationsrik stadsmiljö.



Lokal utmed Enskedevägen.



Föreslagen gårdsutformning (Grad arkitekter)

Utemiljö

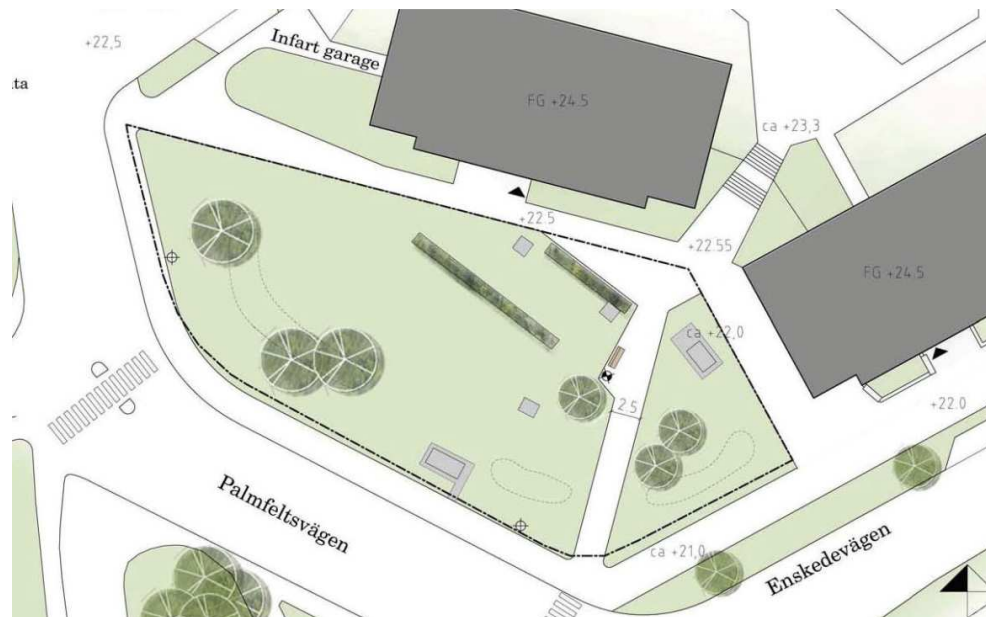
Avsikten är att bostadsgården ska vara en grön gemensam plats som återspeglar den gamla plantskolans odlingar samt har en tydlig koppling till omkringliggande bebyggelse. Här föreslås plats för odling med exempelvis mindre gemensamma växthus. En lekplats för de mindre barnen ska finnas. Under en stor del av gården finns ett parkeringsgarage med planterbart bjälklag. I mitten lämnas en zon där mark sparas för att göra det möjligt för träd att växa.

Förskolegård

I anslutning till vändplatsen vid Enskede Gårds gymnasium föreslås en förskola i två våningar med fyra avdelningar. Till förskolan hör en förskolegård om minst 700 kvm. Se illustration på sidan 16.

Park

I hörnet Enskedevägen/Palmfeltsvägen föreslås att en mindre park anläggs. Här finns idag ett flertal tekniska installationer som inte kan flyttas. Parken ska utformas så att tydliga siktlinjer bevaras då platsen är relativt trafikerad och många skolbarn passerar här. Därför föreslås att enbart ett mindre antal ”små” träd och buskage planteras, exempelvis magnolia och japansk körsbär. Detta skulle ge platsen en identitet och ge uttryck för att platsen ligger intill den gamla plantskolan.



Parkens utformning korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen (Landskapslaget)

Grönkompensation

Stadens avsikt är att den parkmark som tas i anspråk för kvartersmark ska kompenseras. Ett förslag ska utarbetas under det fortsatta planarbetet.

Gator och trafik

Gatunät

Enskedevägens framtida utformning är idag osäker. Större utbyggnads- och förändringsområden såsom Årstafältet och Slakthusområdet kommer påverka framtida trafikflöden. För att möjliggöra angöring till bostäderna utmed Enskedevägen föreslås grönremsan intill planområdet ersättas med 12 nya parkeringsplatser. Korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen kommer inför granskning av detaljplanen att studeras för att skapa säkra övergångsställen för fotgängare.

Den befintliga angöringsgatan från Palmfeltsvägen föreslås förlängas och breddas för att fungera som angöringsgata till det planerade bostadsområdet. Gatan ska avslutas med en vändplats för att möjliggöra att exempelvis sopbilar kan vända. Från vändplatsen leder en gång- och cykelväg fram till den befintliga gång- och cykelvägen i den östra delen av planområdet. Allmänhetens tillgänglighet säkerställs genom ett x-område.

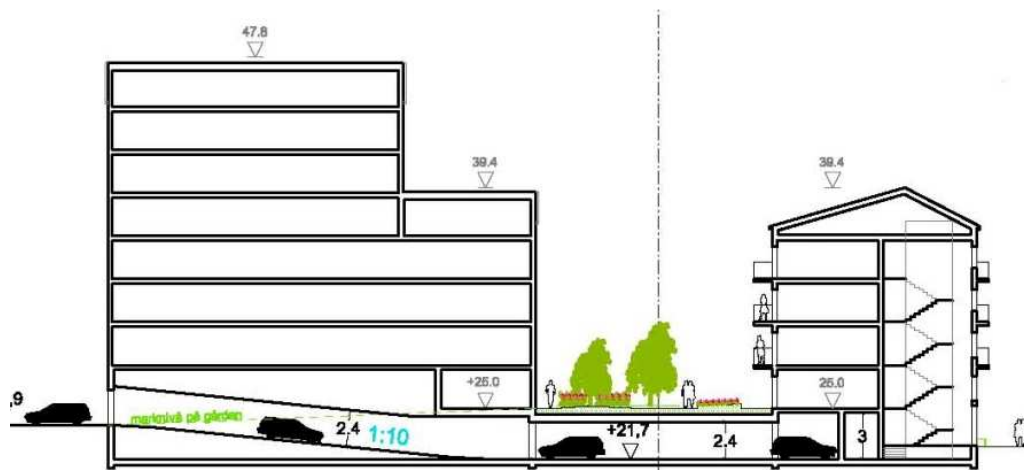
För att angöra den östra byggnaden kommer en mindre del av den befintliga gång- och cykelvägen från Planterarvägen att breddas till tre meter och samutnyttjas med biltrafik. I gällande plan är denna del planlagd som park, och kommer i föreliggande planförslag att planläggas som gata för att möjliggöra angöring för den östra byggrätten.



Parkens utformning korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen (Landskapslaget)

Parkering

Parkering kommer till största delen att anordnas i garage under föreslagen bebyggelse med plats för ca 100 parkeringsplatser. Infart till garage sker från angöringsgatan från Palmfeltsvägen. Vid angöringsgatan föreslås även 10 markparkeringsplatser. Överenskommet parkeringstal för detta projekt är 0,8 per lägenhet vilket motsvarar 108 parkeringsplatser. Gruppbestäderna har en parkeringsnorm på 0,1 vilket motsvarar 1 parkeringsplats. Förskolan föreslås få två parkeringsplatser avsedd för personal.



Sektion på garaget under gården (Grad arkitekter)

Cykelparkeringsnormen för nya bostäder är 2,0 cyklar per lägenhet. Totalt kommer ca 270 cykelparkeringsplatser att anläggas. Cykelparkering kommer att finnas i anslutning till entréer, på gården, i garaget samt i ett cykelförråd i det västra huset.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafik. Den måttliga befolkningsökningen som planförslaget innebär bedöms inte medföra ett utökat behov av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Angöring till samtliga entréer är möjlig inom 10 meter. Handikapparkering kan anordnas i parkeringsgaragen invid uppgång/hiss till lägenheterna. Sopbehållare kommer att finnas inom 15-57 meters gångavstånd från bostadsentréer, vilket avviker från riktlinjerna i *En stad för alla*, där ett största avstånd på 10 meter förordas. Enligt BBR (Boverkets byggregler) är största avstånd 50 meter vilket överskrids för några av trapphusen vid Enskedevägen.

Varutransporter

Varuleveranser till förskolan och gruppbostäderna sker via angöringsvägen från Palmfeltsvägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Planområdet kan anslutas till befintligt nät men det behövs en anslutningspunkt.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i första hand fördröjas och tas omhand inom fastigheten. I andra hand får det, i samråd med Stockholm vatten, ledas till det kommunala nätet. En dagvattenutredning för kv. Drivhuset (Urbio 2012-09-18) visar att möjligheten till infiltration av dagvatten är begränsad, då marken i stora delar består av lera, grundvattenytan i området är relativt högt och kvarteret till stora delar underbyggt av garage.

Vattnet från stuprör föreslås ledas via rännalar och skåldiken till infiltrationsbäddar och regnträdgårdar en bit ut från fasad/ garagekonstruktion. Gestaltning av förgårdsmark och gårdsmark görs med inriktning på att maximera mängden grönska, för att nyttja träd-, busk- och fältskikts förmåga att buffra regnvatten. Hårdgjorda ytor utförs överhöjda i förhållande till grönytor så att dagvattnet görs biologiskt tillgängligt. Hårdgjorda gångytor görs genomsläppliga, exempelvis genom slitlager av packat stenmjöl eller armerat grus eller gräs. För att säkerställa fördröjning av dagvattnet inom kvartersmark finns möjlighet att placera fördröjningsmagasin, med exempelvis dagvattenkassetter, innan bräddning sker på kommunens ledning.

El/Tele/Bredband

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt el- och telenät. Befintliga ledningar längs med Enskedevägen kommer att behöva flyttas längre söderut och anläggas i gång- och cykelvägen. Fastigheten kan anslutas till kanalisation för att möjliggöra fiberanslutning framöver.

Gas

Befintlig gasservis påverkas av den planerade bebyggelsen och behöver flyttas.

Energiförsörjning

Fjärrvärmeledningen behöver flyttas mellan pumpstation och ventilkammare. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna värmeförsörjas via fjärrvärme som finns utbyggt i området.

Avfallshantering

Inom planområdet planeras för sopkassuner, dvs nedgrävda behållare. Ett grovsoprum planeras i entréplan i byggnaden närmast vändzonen. Hämtfordon kan nå sopbehållare via angöringsvägen utan backrörelser.

Räddningstjänst

Planerad bebyggelse ska följa rådande riktlinjer för brand enligt Boverkets Byggregler, BBR.

Gestaltungsprinciper

Syftet med gestaltungsprinciperna är att utgöra ett styrdokument vid lovprövning och ange en kvalitetsnivå för gestaltning av byggnader och den yttre miljön. Den bärande idén med projektet är att skapa bostäder som samspelar med de kvaliteter som finns i närområdet, "Gamla Enskede trädgårdsstad", och applicera den i en tät och modern bebyggelse. Detta görs genom val av material, generösa balkonger och färgsättning, samt genom att skapa en levande entrévåning med en grön förgårdsmark.

Entrévåning med dess förgårdsmark

Sockelvåningen med dess förgårdsmark ska mot Enskedevägen och Palmfeltsvägen ha en omsorgsfull utformning genom att skapa en grön förgårdsmark inrymmande exempelvis uteplatser, drivbänkar och mindre växthus. Uteplatser och balkonger på entrévåningen föreslås vara terrasserade för att skapa en variation i gatuliv. Sockelvåning kan med fördel förses med fönster där så tillåts. Mot Enskedevägen föreslås minst två lokaler inrymmas.



Entrévåningens utformning med terrasserade balkonger, växthus och grönska på förgårdsmarken. (Grad arkitekter)

Balkongutformning



Balkongutformning med spaljéer för odling. (Grad arkitekter)



Konradin Clavuot, Chur, Schweiz



Grad arkitekter



*Urbana villor i Malmö,
Arkitekt Cord Siegel och
Pontus Åqvist.*

För att ytterligare anspela på trädgårdsstaden föreslås långa längsgående balkonger utmed gatan. Här ska finnas plats för vistelse och odling. Balkongräckena föreslås utföras med smide som har getts en grön kulör. Samtliga balkonger utmed gatan föreslås få en grön spaljé som får en enhetlig gestaltning med räcket. Inglasning av balkonger ska ske utan synliga profiler.

Mellan husen utmed Enskedevägen

I och med att husen utmed Enskedevägen står tätt är gestaltningen mellan husen av extra stor vikt. I passagera anläggs trappor upp till gården. Gavelfasaderna föreslås få en grön kulör som är något starkare än övriga fasaders. Genom de passagera framträder grönskan från gården mot gatan. Mellanrummen föreslås innehålla en tät växtlighet, exempelvis högt gräs eller buskar, där utomhusbelysning och fönster från lägenheterna skapar en tydlig och tryggare övergång mellan gata och gård. Kulören på gavlarna ska vara enhetlig med kulören på taken vilket gör att gavlar och tak visuellt flyter ihop.



Föreslagen utformning mellan husen (Grad arkitekter)

Takutformning

Taken föreslås utgöras av asymmetriska sadeltak som vänder sig åt olika håll för att förstärka variationerna i höjd i kvarteret. Taken föreslås ha en beläggning bestående av färgade takpannor, färgad papp eller målad plåt. Takfärgen ska matcha färgen på gavelfasadernas puts, se även ”*mellan husen utmed Enskedevägen*”. För bostadshusens tak har en planbestämmelse om minsta tillåtna taklutning på 15 grader. Komplementbyggnadernas tak föreslås utföras i sedum eller liknande.

Fasadmaterial och kulör

Fasaderna ska utföras i puts utan synliga elementskarvar. Mot Enskedevägen ska kulörerna vara ljusa. Gavelfasader och tak ges lika kulörer som är starkare än övriga fasaders. Gårdshuset mot Enskede Gårds gymnasium föreslås ha en ljusare grön fasad mot gården. Idén kring färgsättning är att använda olika nyanser av grönt beroende på fasadens läge i sin omgivning.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34 § eller MB 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms 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.

Barnkonsekvenser

Planområdet ligger i utkanten av ett parkområde. Det är främst den östra delen av parken (utanför planområdet) som idag nyttjas av lekande barn. Förutom en populär lekplats för de lite mindre barnen finns i parken en spännande miljö för lite äldre barn i form av bland annat gamla buskage från plantskoletiden. Pla-

nen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för de mindre barnen då de främst nyttjar lekplatsen öster om planområdet.

Inom planområdet, den del som idag är upplåten med tomträtt till Sisab, finns idag en grusplan som nyttjas av skolbarn under skoltid. Grusplanen kommer att tas i anspråk, men ersätts med en idrottssal på skolans område.

Naturmiljö

Större delen av planområdet består idag av asfalt och gräsytor. Inga träd har några större ekologiska värden, men i östra delen av planområdet finns några träd som är intressanta på grund av dess varierande trädslag, en rest från plantskolan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Mälaren - Årstaviken. Dagvatten från planområdet ska i första hand fördröjas och tas om hand inom fastigheten, och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan avledning sker till befintlig avloppsledningen. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Inom planområdet föreslås fördröjningsmagasin i fastighetens lågpunkter med möjlighet till infiltration innan breddning till tät ledning. Någon form av torrdamm alternativt underjordslösning krävs dock. Dagvattenkassetter kan användas för att fördröja större mängder dagvatten.

Stadsbild/ kulturhistorisk värdefull miljö

Planområdet angränsar till Gamla Enskede som är av riksintresse för kulturmiljövården. De föreslagna husen bedöms inte ha en negativ inverkan på riksintresset då avståndet är relativt stort. Husen har anpassats till omgivande bebyggelse, bland annat genom att tillvarata kvaliteter som finns i trädgårdsstaden samt anspeå på variation i höjd som i 1980-talsbebyggelsen i nordost.

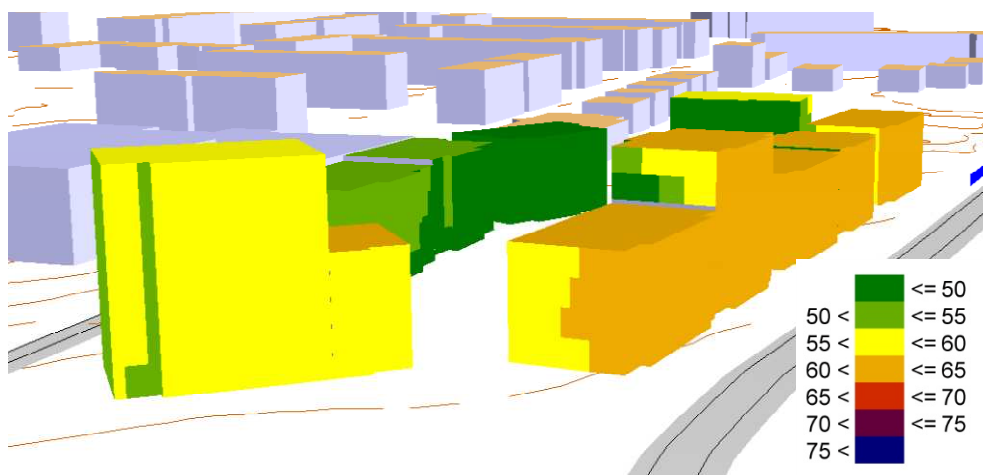
Störningar

Buller

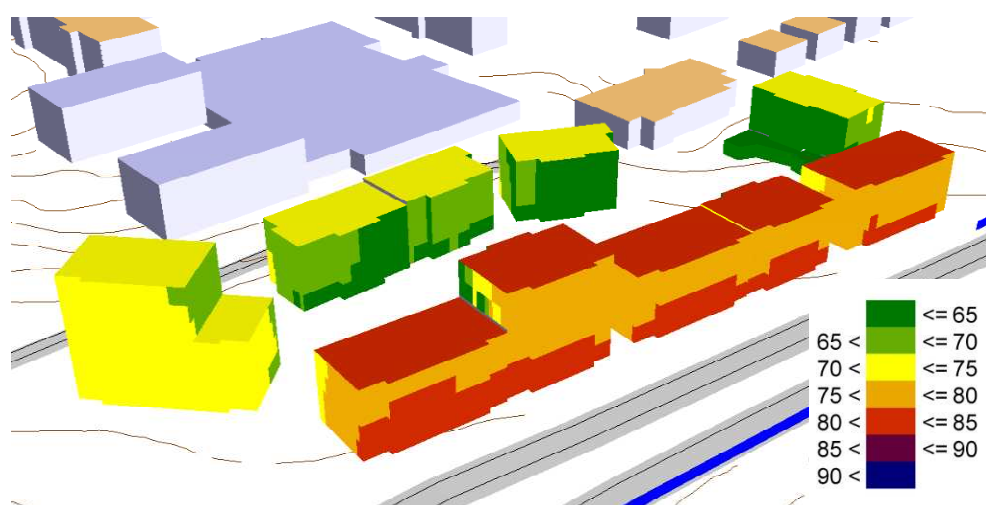
Trafiken längs Enskedevägen ger upphov till buller. En trafikbullerutredning har tagits fram av Akustikbyrå. Husen längs med Enskedevägen och huset i korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen beräknas få dygnsekvivalenta ljudnivåer på upp till 65 dB(A) för fasader och gavlar närmast Enskedevägen, samt maximala ljudnivåer på upp till 83 dB(A). Samtliga lägenheter och uteplatser uppfyller ”Stockholmsmodellen” för trafikbuller dvs. minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vetter mot tyst sida (högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå).

Invid planområdet på Enskede Gårds gymnasium finns en fläkt som avger buller (räknas som externt industribuller). Vid närmsta belägna bostadsfasad beräknas bullernivåerna understiga 50 dB(A), vilket innebär att Naturvårdsverkets riktvärden gällande externt industribuller underskrids.

Inom planområdet finns en pumpstation som kan ge förhöjda ljudnivåer till planerade bostäder. En mätning av denna bör göras i ett senare skede för att tillse att krav enligt Naturvårdsverkets råd och riktlinjer om högst 40 dB(A) nattetid vid bostadsfasad innehålls.



Dygnskvivalent ljudnivå från vägtrafik (Akustikbyrå)



Maximal ljudnivå från vägtrafik (Akustikbyrå)

Ljussförhållanden och lokalklimat

Enligt den solstudie som Grad tagit fram påverkas den befintliga bebyggelsen vid gamla Enskede under sen eftermiddag och kväll höst och vårdagjämning.

Bostadsgården ligger i skugga under stor del av dygnet runt höst och vårdagjämning och solljuset når då främst gården under eftermiddagarna. Vid mid-sommar når solljuset ner till gården under stor del av dagen, det är främst under morgon, eftermiddag och kväll som drygt halva gården har skugga



21 SEPTEMBER KL 09.00



21 SEPTEMBER KL 12.00



21 SEPTEMBER KL 15.00



21 SEPTEMBER KL 18.00

Vår och höstdagjämning



21 JUNI KL 09.00



21 JUNI KL 12.00



21 JUNI KL 15.00



21 JUNI KL 18.00

Midsommar

Tidplan

Preliminär tidplan:

Samråd: 18 februari – 4 april 2013

Granskning: tredje kvartalet 2013

Antagande: fjärde kvartalet 2013

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av lov och bygganmälan. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnation samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal. Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av gata, gång-, cykel- och mopedväg samt park.

Avtal

Exploateringsavtal för planområdet kommer att upprättas mellan Stockholms stad via exploateringskontoret och Järntorget bostad AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planen omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och del av Drivhuset 1 som ägs av Stockholms stad. Del av Drivhuset 1 upplåts idag med tomträtt till Sisab.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Kvartersmark utgörs av de områden som betecknas med BS1, BH1 och E.

Fastighetsbildning

Kvartersmark med användningen BH1 och BS1 avses bilda enskild fastighet. Planen möjliggör för kvartersmark med användningen E att bilda en fastighet. Delar av Drivhuset 1 med användningen PARK och GATA avses regleras till Enskede Gård 1:1

Rättigheter

I korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen finns idag många tekniska installationer. Fortum ansvarar för de tekniska installationerna och platsens utformning måste möjliggöra skötsel och underhåll av dessa.

Ledningar föreslås flyttas till allmän plats i anslutning till projektet. Eventuella allmänna ledningar inom kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggherre och ledningsägare.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För fastigheterna finns inga fastighetsbestämmelser

Ekonomiska frågor

Byggherren inom kvartersmark ansvarar för samtliga kostnader.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras med separata avtal mellan staden och ledningsägare.

Tekniska frågor

Ledningar

Inom parkmarken i korsningen Enskedevägen/Palmfeltsvägen finns service-luckor för ledningar. Ledningar för fjärrvärme, spillvatten, el, gas, fjärrvärme och optofiber finns inom och/eller i anslutning till planområdet.

Tillkommande bebyggelse kan kopplas till befintligt el-, tele- och fjärrvärmenät. Ventilkammaren i den sydöstra delen av planområdet kommer att finnas kvar i befintligt läge.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark. I andra hand får dagvattnet, i samråd med Stockholm Vatten, ledas till det kommunala VA-nätet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.