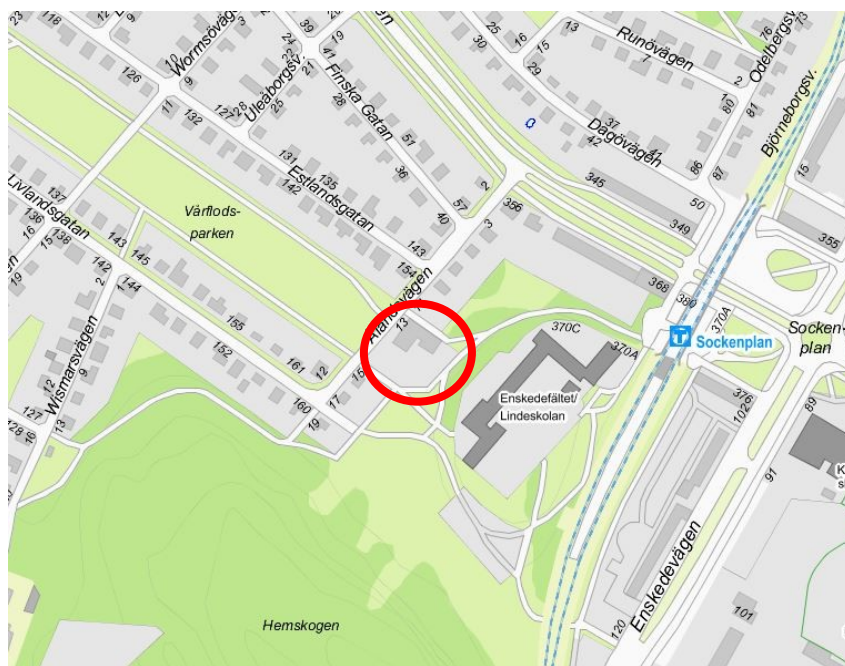


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och fastigheten Brytbönan 1 i stadsdelen Enskedefältet, S-Dp 2018-14331



Ungefärligt planområde markerat.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny förskolebyggnad innehållande sex avdelningar samt utöka befintlig tomträtt för att få till en större förskolegård. Syftet med planen är också att släcka ut äldre detaljplaner i direkt närhet till utökad förskoletomt. I utökningen, där befintlig parkmark tas i anspråk, har bevarandet av ett värdefullt ekbestånd beaktats.

Genom fastigheten går en kulvert som byggdes på 1940-talet och tar hand om vattenflödet från den tidigare Valla å. På grund av detta är förutsättningarna begränsade vad gäller storlek på byggnaden och dess placering. Den nya förskolebyggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och platsens kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att befintlig förskolebyggnad rivs. Byggnaden är från 1980 och har utrymme för två avdelningar men står idag tom på grund av dess dåliga skick.

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

Start-pm: december 2018

Samråd: februari 2020

Granskning: augusti 2020

Antagande: november 2020

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	9
Landskaps- och stadsbild	9
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig service	11
Kommersiell service	11
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Parkområden	15
Gator och trafik	15
Teknisk försörjning	16
Gestaltungsprinciper	16
Konsekvenser	20
Behovsbedömning	20
Naturmiljö	20
Miljökvalitetsnormer för vatten	20
Landskaps- och stadsbild	21
Kulturarhistoriskt värdefull miljö	21
Störningar och risker	21
Ljusförhållanden och lokalklimat	22
Barnkonsekvenser	24
Tidplan	24
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	25
Verkan på befintliga detaljplaner	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	27
Genomförandetid	27

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvattenutredning, Brytbönan 1* (ÅF, 2019)
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför rivning och nyetablering av förskola* (Projektengagemang, 2019)
- *PM geoteknik* (Projektengagemang, 2019)
- *Fördjupad antikvarisk konsekvensanalys* (AIX, 2020)

Medverkande

Planen är framtagen av William Stepp och Ellinor Karlander på stadsbyggnadskontoret. Från exploateringskontoret har Christopher Pleym deltagit i planarbetet som projektledare. Därutöver har exploateringskontoret bistått med landskapsarkitekt, trafikplanerare samt byggprojektledare. Byggaktören SISAB har tillsammans med Niras Arkitekter också varit delaktiga i framtagandet av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny förskolebyggnad innehållande sex avdelningar samt utökad tomträtt för att få till en större förskolegård. Syftet med planen är också att släcka ut äldre detaljplaner i direkt närhet till utökad förskoletomt. I utökningen, där befintlig parkmark tas i anspråk, har bevarandet av ett värdefullt ekbestånd beaktats. Genom fastigheten går en kulvert som byggdes på 1940-talet och tar hand om vattenflödet från den tidigare Valla å. På grund av detta är förutsättningarna begränsade vad gäller storlek på byggnaden och dess placering. Den nya förskolebyggnaden ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och platsens kulturhistoriska värden.

Förslaget innebär att befintlig förskolebyggnad rivs. Byggnaden är från 1980 och har utrymme för två avdelningar men står idag tom på grund av dess dåliga skick.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den sydöstra änden av Vårflodsparken, längs Ålandsvägen, i stadsdelen Enskedefältet. I planområdet ingår Brytbönan 1 och del av Enskede Gård 1:1. Planområdet är cirka 2700 kvm stort och gränsar till en höjd på vilken Enskedefältets skola är belägen. Brytbönan 1 är upplåten med tomträtt till SISAB. Marken inom hela planområdet ägs av Stockholms stad.



Flygbild över området med planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges Enskedefältet som en trädgårds- och småstugestadsdel samt som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Delar av Bägersta- Socken- och Enskedevägen har vissa stadsutvecklingsmöjligheter. Enskedevägen är utpekad som ett urbant stråk. Ett fungerande Stockholm förutsätter att nödvändiga samhällsfunktioner byggs ut i takt med befolkningsökningen. Med ett växande antal barn i området krävs ett särskilt fokus på nya skolor och förskolor. För Enskede-Årsta-Vantör nämns att stadsdelarna behöver få förbättrade kopplingar för fotgängare och cyklister.

Detaljplan

För planområdet gäller Pl 8000 från 1979 samt Pl 1538 från 1935. Enligt detaljplanen ska fastigheten användas för allmänt ändamål och omgärdande område för allmän plats, park. Ingen genomförandetid återstår.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-12-14 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Marken inom hela planområdet ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till SISAB. En utökning av tomträtten markanvisades av exploateringsnämnden 2017-09-21 för förskola till tomträttsinnehavaren.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår flera stadsutvecklings- och planprojekt. Den närliggande Enskedevägen är i översiktsplanen utpekad som ett urbant stråk. Häradsdomaren, Enskede IP och Sexmännen är detaljplaneprojekt som är en del av den utvecklingen och de bidrar tillsammans med drygt 600 nya bostäder. I andra änden av Enskedefältet pågår planarbete för cirka 600 nya bostäder längs Bägersta byväg. Slakthusområdet och Årstafältet är stora stadsutvecklingsprojekt som innehåller totalt cirka 10 000 nya bostäder.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Förutsättningar**Natur****Mark och vegetation**

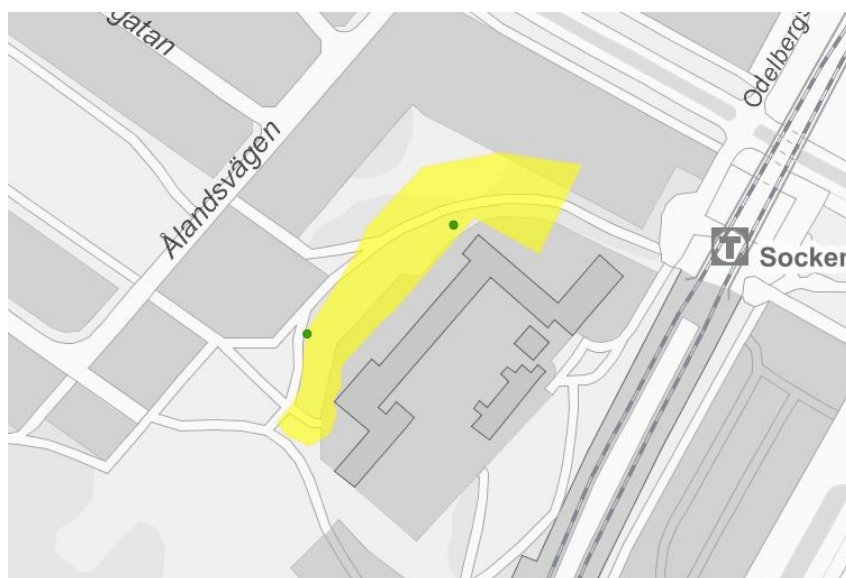
Planområdet ligger i direkt anslutning till Vårflodsparken vars öppna ytor löper som ett grönt stråk genom hela området. Tomten gränsar mot slänten av den naturmarksbeklädda skogshöjd som omger Enskedefältets skola. Naturmarken återfinns främst på höjderna medan den lägre terrängen i Vårflodsparken och söder om planområdet är öppna gräsytor med inslag av fristående träd. Hemskogen, som sträcker sig sydväst om hela Enskedefältet, består av berghällar med tall och blandskog.



Flygfoto över området med aktuellt område markerat med gul cirkel

Naturvärden

Höjden som Brytbönan 1 gränsar till är i ekdatabasen markerat som ett område med värdeklass 3 (gul markering), vilket är den lägsta av tre värdeklasser. Inom området finns två jätteekar markerade.



Karta som visar område markerat med värdeklass 3 i ekdatabasen, samt två jätteekar markerade i grönt.

Rekreation och friluftsliv

Hemskogen söder om planområdet består av gran- och tallskog, blandskog med ek och hållmarkspartier. Skogen är ett uppskattat rekreationsområde och används av förskolor och skolor i närområdet.

Vårflodsparken anlades i början av 1930-talet. Det är en av

Enskedes största och sträcker sig genom hela stadsdelen och genomkorsas av två gator. I den nordvästra delen vidgar sig parken och här återfinns en plaskdamm, en större lekplats och ett utegym. Lekplatsen erbjuder lek- och aktivitetsytor för barn upp till mellanstadieåldern.



Vårflodsparken

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

SGU:s byggnadsgeologiska jordartskarta visar att planområdet ligger på postglaciala lerlager i nära anslutning till berg. Lerans mäktighet är i närliggande punkter cirka fem meter. Enligt utförd geoteknisk utredning utgörs den naturligt avlagrade jorden inom fastigheten i huvudsak av lera på friktionsjord på berg. Ovan leran finns ett lager med torrskorpelera.

Djup till underkant lera varierar mellan cirka tre och sju meter under nuvarande markyta. Lerans mäktighet varierar huvudsakligen mellan cirka två och sex och en halv meter.

Ras/skred

Fastigheten är i huvudsak plan. De högsta marknivåerna finns i områdets östra del. Området ligger nordväst nedanför en berg- och moränslänt. Det föreligger inte någon förhöjd risk för ras eller skred.

Markradon

Den naturliga jorden av lera utgör ingen radonrisk, men befintlig och tillkommande fyllning under golv kan utgöra en risk för radonproblem.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Vårflodsparken och delar av Enskedefältet är en regional lågpunkt varför området vid flertalet tillfällen drabbats av översvämningar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Den aktuella recipienten för planområdet, Strömmen, har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus (enligt VISS 2019). Miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027.

Dagvatten

Området avvattnas från berget i sydöst mot Enskedefältet i nordväst. Stockholm stad har som utgångspunkt i sin dagvattenstrategi att lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas.

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Brytbönan 1 finns en befintlig förskolebyggnad byggd 1980, med utrymme för två avdelningar, som idag står tom på grund av dess dåliga skick.



Befintlig förskolebyggnad som föreslås rivas.

Landskaps- och stadsbild

Enskedefältet karakteriseras av en enhetlig stadsbild, där småhus uppförda mellan 1930-32 är placerade längs ett rätlinjigt gatunät. Genom hela området löper Vårflodsparken, ett stråk med höga träd och stora grönytor. I den sydöstra änden av parken ligger en höjd som bryter av mot det plana fältet. I mötet mellan parken och höjden ligger det aktuella planområdet, och uppe mellan

träden syns Enskedefältets skola. Området ligger inom ett sprickdalslandskap där Enskedefältet är lågt beläget i en dal med Enskedehöjden nordöst om fältet och Hemsbogen vars bergsrygg följer längs dalstråkets sydvästra sida.

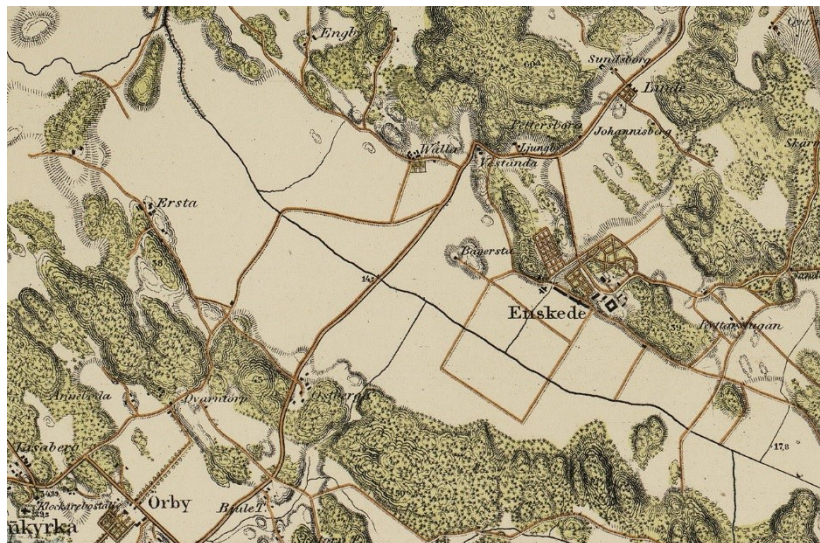
Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Hela Enskedefältet, inkluderat Vårflodsparken och småstugor uppförda med självbyggeri under 1930-talet, är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt av Stadsmuseet. Det aktuella planområdet ligger inom det utpekade området. Det beskrivs som en sammanhållen helhetsmiljö med sitt gatunät, låga byggnadsskala och rikliga grönska. Området har också samhälls- och socialhistoriska värden eftersom det ger uttryck för folkhemmets bostadspolitiska ambitioner. Enskedefältets skola är klassificerad som särskilt värdefull. På 1990-talet gjordes en ändring i detaljplanen för området som innebar att utbyggnader och komplementbyggnader fick uppföras på tomterna utan krav på bygglov. Trots förändringar som skett på enskilda stugor sedan dess upplevs området som enhetligt.

Kulturlandskap

Enskedefältet var ursprungligen den östra fortsättningen av Årstafältet och en del av den bördiga dalgång som sträckte sig från Sandsborgskyrkogården i öster till Årsta gård i väster. Här är det ännu möjligt att avläsa det kulturlandskap, som varit knutet till gårdarna sedan urminnes tider. Under förhistorisk tid var området täckt av vatten, med landhöjningen började människor odla marken. Efterhand växte gårdar upp längs Valla å. Området Enskedefältet förvärvades av Stockholms stad 1904.



Dalgången som omfattar dagens Årstafältet och Enskedefältet, 1891 (Stockholmskällan).

Offentlig service

Skola och förskola

I nära anslutning till planområdet ligger Enskedefältets skola som är en F-6-skola med 500 elever. Vid Sockenplan ligger också Kunskapsskolan Enskede och S:t Eriks Katolska skola. Närmaste förskola ligger 350 meter från planområdet. Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning har på sikt ett stort behov av nya förskoleplatser i Enskedefältet.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger vid Svedmyra tunnelbanestation, 500 meter från planområdet. Vid Gullmarsplan finns en närakut. Det närmsta akutsjukhuset är Södersjukhuset.

Kommersiell service

Vid Sockenplan, cirka 200 meter från planområdet, finns service i form av livsmedelsbutik, restauranger, bageri, smörgåsbutik, cykelhandel, färghandel och skönhetssalonger samt idrottsanläggningen Enskede IP.

Gator och trafik

Gatunät

Enskedefältet har ett tätt, rätlinjigt gatunät med lågtrafikerade lokalgator. Förbi Enskedefältets västra, norra och östra utkant löper de större vägarna Sockenvägen och Enskedevägen med cirka 5000- 13000 fordon som passerar per dag. Förbi det aktuella planområdet går Ålandsvägen, som är en lågtrafikerad gata, vilken leder ut mot den större Sockenvägen.

Biltrafik

Ålandsvägen är en lokalgata som försörjer de boende inom Enskedefältet. Gatan trafikeras av cirka 250 fordon räknat med vardagsmedelsdygnstrafik och har en hastighetsbegränsning på 30km/h. Ålandsvägen är åtta meter bred med en sex meter bred körbana och två meter bred gångbana utmed den östra sidan. Utmed Ålandsvägens västra sida gäller stannandeförbud medan gatans östra sida är reglerad med parkeringsförbud.

Gång- och cykeltrafik

Ålandsvägen korsas omedelbart söder om kvarteret Brytbönan av ett lokalt gång- och cykelstråk mellan Sockenvägen och Enskedefältets skola och som till stor del löper längs med Vårflodparkens södra sida. Detta är ett viktigt stråk för gående och cyklister och används som skolväg av oskyddade trafikanter. Trafiksäkerhetshöjande åtgärd har vidtagits vid gångpassage över Ålandsvägen i form av lokal avsmalning. Även längs norra sidan om vårflodsparken finns ett lokalt gång- och cykelstråk för boenden i området som i förlängningen ansluter till Sockenplans tunnelbanestation. Detta stråk är inte lika tydligt och sammanhängande som stråket söder om Vårflodsparken.

Kollektivtrafik

Tunnelbanestationen Sockenplan som trafikeras av den gröna linjen mellan Hagsätra och Hässelby strand finns på nära gångavstånd, cirka 200 meter. På Enskedevägen, cirka 300 meter från planområdet, stannar buss 163 som går mellan Bredäng och Kärrtorp, samt nattbuss 195.

När tunnelbanan byggs ut kommer Hagsätragrenen att bli en del av Blå linje och få en annan sträckning från Sockenplan och norrut.

Tillgänglighet

Området är huvudsakligen flackt, men sluttar upp mot Enskedefältets skola i öster. Förskolegården har goda förutsättningar att nås tillgängligt. Kringliggande stråk är på grund av topografin inte tillgängliga.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Under gångvägen intill planområdets norra gräns löper tre 33kV-förband. Som riktvärde för planering anges 0,4 μ T (mikrotesla) som ett maxvärde för stadigvarande vistelse. De aktuella ledningarna avger magnetfält med upp till 0,4 μ T i en radie om cirka fyra meter. På det aktuella planområdet innebär det att ett

område från den norra tomtgränsen och cirka två meter söderut berörs av magnetfält med upp till 0,4 μ T på 0.5 meters höjd.

Förorenad mark

Inom detaljplanearbetet har en miljöteknisk undersökning gjorts. Undersökningen innehöll totalt tjugotre jordprover från åtta borrhöjningar, varav tio analyserades i laboratorium för analys avseende BTEX, alifater, aromater, PAH och metaller.

Två av jordproverna från den översta metern samt ett prov från intervallet en till två meter under markytan uppvisar föroreningshalter över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) gällande metaller.

Buller

Det aktuella planområdet har enligt stadens översiktliga bullerkartläggning låga ekvivalenta bullernivåer, <40 – 50 dBA, och därför bedöms en bullerutredning inte vara nödvändig.

Planförslag

Planförslaget innebär att befintlig förskolebyggnad rivs till förmån för en ny. Den nya förskolan föreslås uppföras i två våningar och placeras med hänsyn till skuggning samt befintlig kulvert i områdets södra del. Den nya byggnaden föreslås innehålla 6 avdelningar för cirka 100 barn.

Ny bebyggelse

Övergripande

Den nya byggnaden föreslås i områdets södra del för att på det viset möta Vårflodsparken med ett gavelmotiv. För att inte konkurrera med bostadshusen föreslås förskolan dras in något från gatan. Den föreslagna placeringen gör också att byggnaden i minsta möjliga mån påverkar kringliggande fastigheters ljusförhållanden. Entrén för barn och föräldrar placeras skyddad in mot gården. Tillgänglig entré, personalentré och köksingång placeras ut mot gatan.



Vy från vårflodsparken. Enskedefältets skola i bakgrunden. Illustration: Niras arkitekter.

Förskolan kommer behöva förråd för utematerial samt föräldrars och egna barnvagnar. Planen medger att dessa förråd/komplementbyggnader får uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 50 m², enskild byggnad får uppgå till max 20 m² och nockhöjden får högst vara 3,5 meter.

Förskolegården

Förskolegården för de ca 100 barnen beräknas bli 1300 kvadratmeter stor. Detta ger en friyta per barn om cirka 13 kvadratmeter. Placeringen av förskolebyggnaden grundar sig i att skapa en samlad yta för barnen att leka på och för att friytan per barn ska vara så stor som möjligt. Gårdens utbredning har begränsats med hänsyn till bevarandevärde ekar.



Föreslagen placering av föreskolebyggnad och gårdens utbredning. Illustration: Projektengagemang.

Parkområden

I och med att kapaciteten inom förskolan ökas föreslås fastigheten utökas på bekostnad av parkmark.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget förutsätter inga stora förändringar i gatunätet. Det finns fortsatt tillgänglighet för utryckningsfordon. Angöring, sophämtning samt övriga leveranser sker via Ålandsvägen var en ficka föreslås för hämtning, lämning samt leveranser. Förslaget innebär en ökad tillströmning av förskoleelever då förskolan utvidgas med fler avdelningar.

Biltrafik

Personalparkering kommer att finnas för cykel men inte för bil.

Gång- och cykeltrafik

Det är god framkomlighet för gång- och cykeltrafik att ta sig till förskolan. Antal cykelparkeringar i anslutning till förskolan kommer att bli 15 stycken. I och med att fastigheten utökas påverkas delar av det lokala gångvägsnätet.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär ingen förändring när det gäller kollektivtrafiken eller tillgängligheten till den. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom 15 meter från tillgänglig entré i fickan längs Ålandsvägen. Lutning vid entré uppfyller kraven för god tillgänglighet.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

Bebyggelsen kan kopplas till befintligt vatten- och spillvattennät.

Energiförsörjning

Infrastruktur för teknisk försörjning finns att ansluta till i planområdets direkta närhet.

Avfallshantering

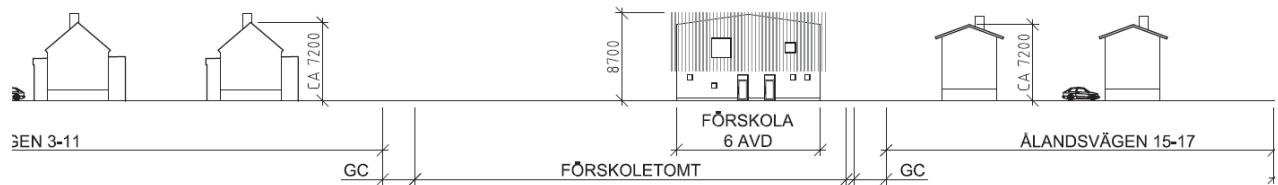
Avfallshantering planeras ske från Ålandsvägen. Avfallsrum är placerat med beaktande av så kort avstånd från lokaler och från angörings-plats vid gata för hämtningsfordon, som möjligt.

Räddningstjänst

Räddningstjänst når den föreslagna byggnaden från Ålandsvägen.

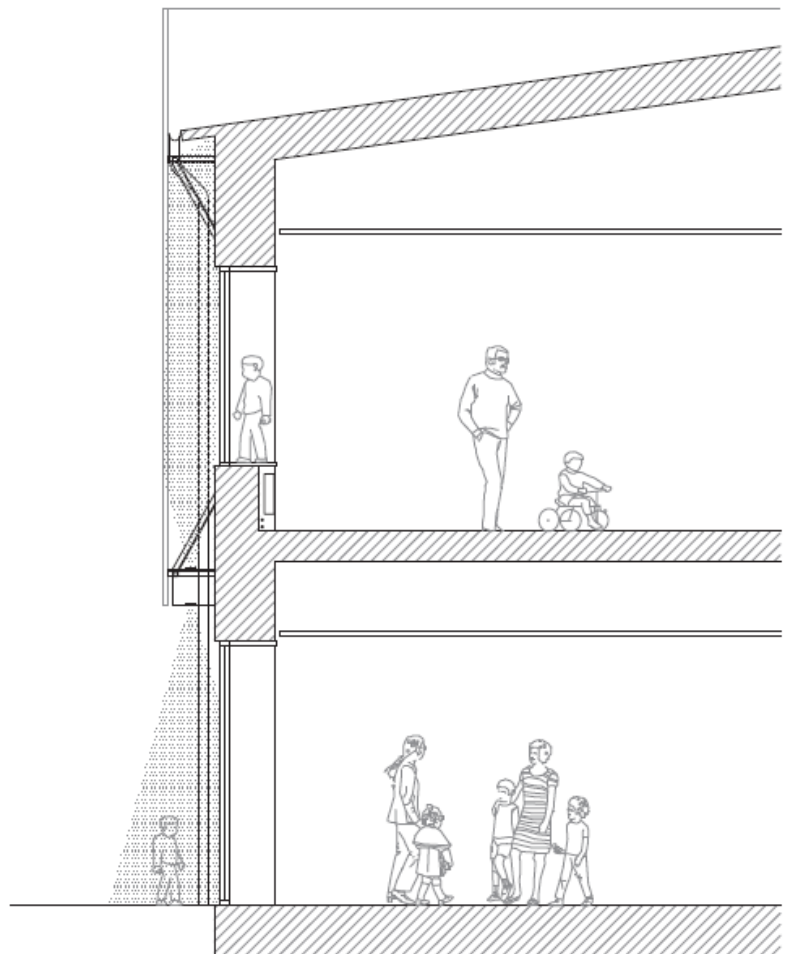
Gestaltungsprinciper**Bebyggelse**

Föreslagen byggnad ligger placerad i fonden av Vårflodsparken i den sydöstra delen av egnahemsområdet Enskedefältet och vid foten av Enskedefältets skola. Skolan på höjden utgör en tydlig solitär i förhållande till bostäderna. Skolans arkitektur talar om andra funktioner än boendets. Förslaget ska ses i denna kontext.



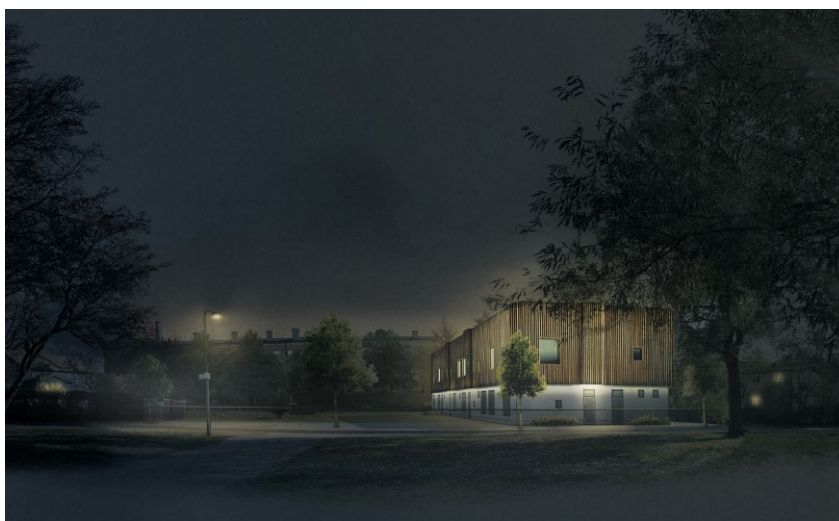
Elevation längs Ålandsvägen. Illustration: Niras arkitekter.

Förskolans arkitektur kan därför typologiskt härledas till Enskedefältets skola snarare än till områdets egnahemsvillor med dess burspråk och allmogelistverk.



Detalj byggnadens fasad och det utanpåliggande rastret. Illustration: Niras arkitekter.

Den putsade fasaden bär ett visst släktskap med skolan. Ett raster föreslås dela volymen i två delar på höjden och samlar upp byggnadstekniska funktioner vilka annars riskerat att bryta isär upplevelsen av en solitär. Rastret föreslås upplyst kvällstid. Rastret föreslås också fungera som en kontrast mot den i området rådande hustypen med tydliga gavelfält och långsidor och döljer dessa på förskolan. Fönstertyperna och dess placering fokuserar på barnets perspektiv, barnets utblick och sittplats, där bröstningshöjderna gör att inte bara himlen kan uppfattas.



Rastret föreslås kunna vara upplyst nattetid. Illustration: Niras arkitekter.

Förskolegård

Inom fastigheten utgår gestaltningen av förskolegården ifrån att ge en varierad lekmiljö som klarar ett högt slitage. Närmast huset, i den ”trygga zonen”, finns sandlek för de mindre barnen samt samlingsplatser. Lite längre bort från huset finns en blandning av redskapslek och lekbuskage där barnen exempelvis kan gunga, träna motorik och balans eller klättra.





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.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att delar av befintlig grönska inom planområdet tas bort i samband med att ny förskola byggs. Likaså kommer de träd inom det som idag är parkmark påverkas när ytan övergår till kvartersmark. Det finns potential att tillföra gröna kvaliteter när ny gårdsmiljö utformas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Med den reningseffekt som uppnås med föreslagna dagvattenlösningar bedöms genomförandet av detaljplanen inte motverka att miljökvalitetsnormerna (MKN) för recipienten kan uppnås. Planförslaget bedöms således inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen Ålandsvägen. 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.

Landskaps- och stadsbild

I och med läget i Vårflodsparkens ände och med hänsyn till de omgivande bostadshusen kommer ny förskola innebära ett nytt tillskott i stadsbilden. Byggnadens placering har anpassats för att inte överordna sig bostäderna.

Kultuhistoriskt värdefull miljö

Enligt utförd antikvarisk konsekvensbedömning (AIX, 2020) innebär rivningen av den äldre förskolebyggnaden medföra en viss förlust av kultuhistoriska värden. Området som helhet påverkas i liten utsträckning av att förskolebyggnaden rivs. Befintlig byggnad inordnar sig väl i miljön men bedöms inte utgöra en betydelsefull del av den enhetliga bebyggelsestruktur som präglar Enskedefältet.

Angående förslaget bryter byggnadens volym delvis med den småskaliga bebyggelsen på gatan och annonserar därigenom sin funktion som offentlig verksamhet. Den nya byggnaden utgör ett påtagligt modernt tillägg i miljön. Relationen till befintlig arkitektur är svag, både vad gäller material och formspråk. Bedömningen är att den föreslagna byggnaden är beroende av ett hantverksmässigt och skickligt utförande. Ett genomförande av hög kvalitet krävs för att den nya byggnaden ska utgöra ett positivt tillskott.

Störningar och risker

Buller

Med bakgrund i låga trafikflöden och det skyddade läget görs bedömningen att den planerade förskolan har goda förutsättningar för en god ljudmiljö.

Översvämningsrisker

Planområdets avrinningsförhållanden har i genomförd dagvattenutredning (ÅF, 2019-10-18, rev. 2019-11-22) analyserats med hjälp av verktyget SCALGO. Planområdet lutar mot nordväst och ytlig avrinning sker mot Ålandsvägen och Enskedefältet. Ombyggnationen bedöms vid skyfall inte förvärra situationen nedströms med avseende på översvämningsrisker. Dock är det viktigt att planera höjdsättningen av det nya planområdet efter dagvattenflödena och därmed minimera risken för instängda områden inom detaljplaneområdet.

Elektromagnetiska fält

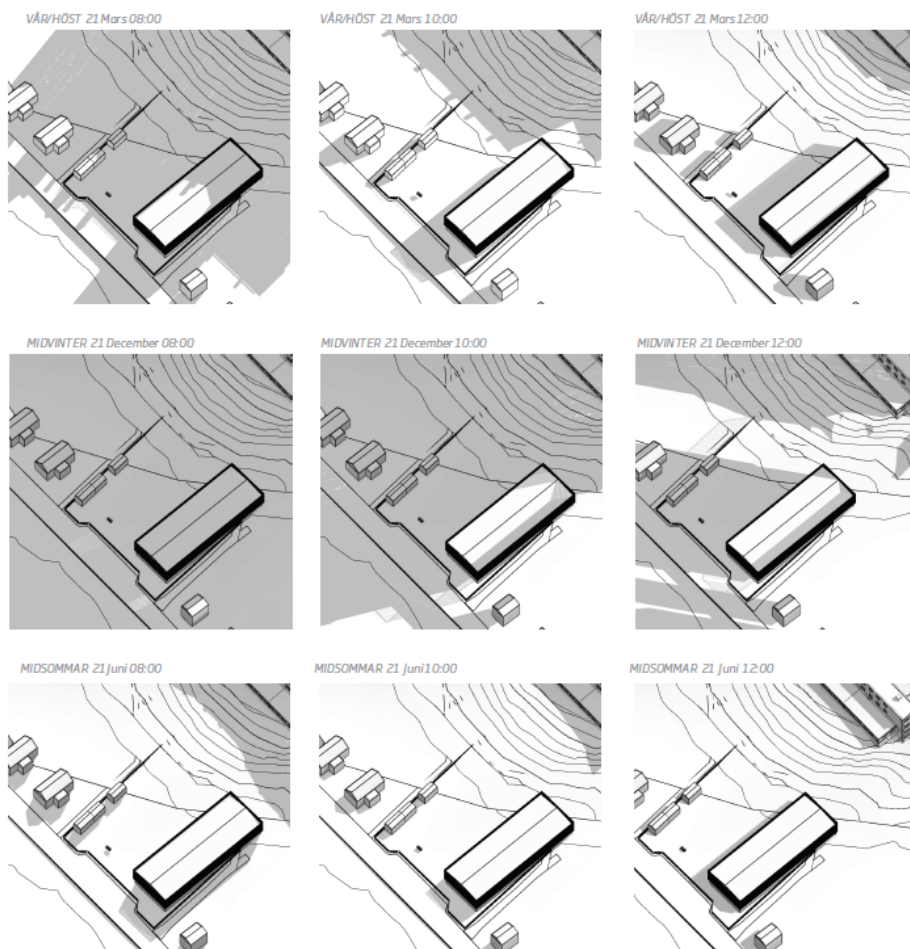
På grund av de ledningar som ligger norr om förskolan har fastighetsgränsen justerats för att innehålla gällande riktlinjer för elektromagnetiska fält. Hela förskoletomten ligger således utanför det fält som inte rekommenderas för stadigvarande vistelse.

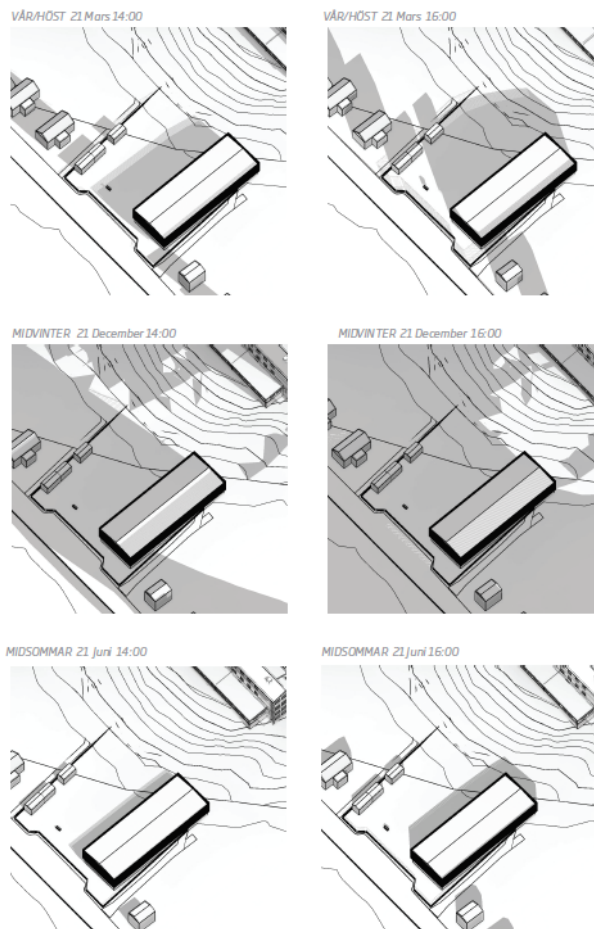
Förorenad mark

Förorenad mark behöver saneras innan planens genomförande. Staden genom exploateringskontoret ansvarar för och bekostar saneringen i enlighet med stadens rutiner.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Den föreslagna byggnadens placering kommer innebära att förskolegården i större utsträckning än idag kommer skuggas. Den sammanvägda bedömningen är att gården kommer få tillräckligt goda ljusförhållanden och att läge i övrigt sammantaget gör området lämpligt för ändamålet.





Barnkonsekvenser

Positiva konsekvenser av förslaget är att antalet förskoleplatser i området ökas vilket är välbehövligt. Ur ett barnperspektiv är planområdet mycket väl lämpat för en förskola. Det är skilt från trafikerade genomfartsvägar, angörs vid Ålandsvägen och är lättillgängligt att nå till fots.

Eftersom förskolans friyta är mycket begränsad, är närheten till Hemskogen och Vårflodsparken av stor betydelse. Närheten innebär också att slitaget på kringliggande parkytor kan förväntas öka. Genom att återuppföra en ny större förskola i nära anslutning till befintliga bostäder och skola ökar möjligheterna för föräldrar och barn att få barnomsorg i närheten av hemmet.

Tidplan

Start-pm: december 2018

Samråd: februari 2020

Granskning: augusti 2020

Antagande: november 2020

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Allmän plats utgörs av gata och park.

Avtal

Planavtal har tecknats med SISAB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och SISAB. Avtalet reglerar upplåtelse av marken med tomträtt och andra frågor som gäller genomförandet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 8000 från 1979 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och hela fastigheten Brytbönan 1, båda ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Brytbönan 1 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag (Sisab).

Användning av mark

Område avsett för förskola planläggs som förskola (S1).
Omgivande ytor allmän plats PARK eller GATA.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Genom fastighetsreglering förs delar av Enskede Gård 1:1 till Brytbönan 1 för att där utgöra mark för förskola. Genom fastighetsreglering förs mark från Brytbönan 1 till Enskede Gård 1:1 för att där utgöra mark för gata eller park. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.



Illustrationskarta: Röda områden förs från Brytbönan 1 till Enskede Gård 1:1. Blå områden förs från Enskede Gård 1:1 till Brytbönan 1.

Ledningsrätter

Rätten att ha allmänna ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt.

Avtal

Skriftligt avtal om marköverföring ska tecknas mellan fastighetsägaren till Brytbönan 1, Stockholms kommun, och tomträtthavaren till Brytbönan 1, SISAB.

Ekonomiska frågor**Vatten och avlopp**

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän platsmark inklusive gator, om ingen annan överenskommelse träffas med byggaktören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Marken kommer fortsatt att upplåtas med tomträtt till SISAB för förskolans behov efter genomförd fastighetsbildning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker på markägarens initiativ.

El och tele m.m.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Grönkompensation

Projektet ianspråktar parkmark, men genererar inga särskilda intäkter till staden för grönkompensationsåtgärder.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns framdraget till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Hur dagvattnet avses omhändertas beskrivs under planförslaget ovan.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.