

Utlåtande 2006:36 RII (Dnr 311-4921/2005)

**Förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1,
söder om kv. Torkladan 4, inom stadsdelen Enskede
Gård, Dp 2004-05808-54**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1, söder om kv.
Torkladan 4, inom stadsdelen Enskede Gård, Dp 2004-05808-54,
antas.

Föredragande borgarrådet Kersti Py Börjeson anför följande.

Ärendets beredning

År 2004 beslutade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden att markanvisa område vid kv. Torkladan 4 till JM AB i syfte att uppföra två lamellhus i fyra plan med totalt ca 25 lägenheter. Plansamråd genomfördes den 7 mars till 25 april 2005 och detaljplaneförslaget var utställt under tiden 26 september till 24 oktober 2005.

Sammanfattning

Området anges i gällande plan som parkmark som föreslås övergå till bostadsändamål i den norra delen av planområdet. Den södra delen föreslås kvarstå som parkmark. Intilliggande bebyggelse består av villor på områdets södra sida och lamellhus i tre våningar på områdets norra sida. Förslaget innebär att två flerbostadshus uppförs söder om kv. Torkladan 4 vid Enskede Gårds tunnelbanestation och ger totalt ca 25 nya lägenheter. Den föreslagna bebyggelsen har utformats med hänsyn till den omgivande trädgårdsstaden.

De flesta remissinstanserna är positiva till bebyggelse, men har mindre invändningar i sakfrågorna. Förslaget har mött protester i området med hänvisning till kulturvärden och tillgången till grönytor.

SL har haft invändningar mot planen då den planerade bebyggelsen ligger nära tunnelbanan och kan vara olämplig ur bullersynpunkt. Stadsbyggnadskontoret har efter utställning kompletterat planen med bestämmelser om bullernivåer på balkonger och uteplatser och bullernivåer inomhus samt stomljud vid tågpassage. Tillägget har skett i samarbete med markkontoret och JM AB. Genom tilläggen har SL meddelat att de längre inte har några skäl att överklaga detaljplanen.

Bilaga 1 Planbeskrivning

Bilaga 2 Genomförandebeskrivning

Bilaga 3 Samrådsredogörelse

Bilaga 4 Plankarta

Mina synpunkter

Den föreslagna detaljplanen medför ett välkommet tillskott av lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge. Byggnaderna ansluter både i skala och formspråk till den omgivande bebyggelsen och utgör ett smidigt komplement till den omgivande trädgårdsstaden. De tillkommande bostäderna kommer att förse med hiss vilket ger ett välkommet tillskott av tillgängliga lägenheter i stadsdelen. Många lägenheter i stadsdelen har inte tillgång till hiss idag och genom att bygga nya, tillgängliga lägenheter finns det möjlighet för äldre personer att bo kvar i stadsdelen vilket skapar trygghet.

Stockholm växer. Vi måste se till att det finns bostäder för att möta behovet både från de som redan bor i Stockholm, men som inte har en fast adress, och de som vill flytta till Stockholm. Bostadsbristen leder till att huvudstaden blir mindre attraktiv som etableringsort för företag och organisationer. Därför måste vi fortsätta satsa på att bygga fler bostäder som alla har råd att efterfråga, i kollektivtrafiknära lägen. Majoriteten skapar förutsättningar för 20 000 nya lägenheter fram till 2006. Därefter måste vi ha en fortsatt hög takt för att täcka behovet av nya bostäder. Målet till 2006 är inom räckhåll, men på lång sikt behöver vi fortsätta satsningen på att hitta nya områden för exploatering. Byggandet av fler bostäder ger inte bara en möjlighet för företagen att flytta hit, det ger också många nya arbetstillfällen till stockholmsområdet. Enligt en nyligen producerad rapport av Stockholms handelskammare är just byggbranschen en anledning till att framtidstron i

Stockholm har ökat. Med en ökad framtidstro blir det än mer viktigt att bygga fler bostäder och fullfölja målet om 20 000 nya bostäder till 2006.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Margareta Olofsson* (v) och *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avstyrka detaljplanen
2. därutöver anför följande.

Den föreslagna byggnationen skulle innebära en alltför stor exploatering av det mycket fina parkområdet kring Enskede Gård. Visserligen är kollektivtrafikläget mycket bra men närnatur med höga rekreativvärden får inte bit för bit byggas sönder.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1, söder om kv. Torkladan 4, inom stadsdelen Enskede Gård, Dp 2004-05808-54, antas.

Stockholm den 25 januari 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Kersti Py Börjeson

Kerstin Tillkvist

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (v) och *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till reservationen av (v) och (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 24 november 2005 att godkänna förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1, söder om Torkladan 4 inom stadsdelen Enskede Gård, Dp 2004-05808-54, och överlämna det till kommunfullmäktige med hemställan att fullmäktige måtte anta planförslaget.

Reservation anfördes av *Cecilia Obermüller* (mp) enligt följande.

I första hand återremitterar ärendet för omarbetning och i andra hand beslutar att avstyrka detaljplanen och avbryta vidare planarbete samt att vidare anföras följande.

Om det funnits en majoritet för att minska planen med ett hus och lägga parkeringar under huset hade det varit en acceptabel lösning. Nu blir intrånget i det mycket vackra parkområdet alldeles för omfattande. Visserligen är kollektivtrafikläget mycket bra men närnatur med höga rekreativvärden får inte bit för bit byggas sönder.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande av den 8 november 2005 har i huvudsak följande lydelse.

UTLÅTANDE



Planområdets läge

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004 att anvisa område vid Kv Torkladan 4, del av Enskede Gård 1:1, till JM AB som vill uppföra två lamellhus i fyra plan med totalt ca 25 lägenheter.

Det aktuella området ägs av staden och är planlagt för park/allmän plats och utgör en del av Enskedeparken.

Planområdet

Tomten har ett mycket gott kollektivtrafikläge i stadsdelen och är det område man möter när man anländer med tunnelbana till Enskede Gård.

Intilliggande bebyggelse består av villabebyggelse på områdets södra sida och lamellhus i tre våningar på områdets norra sida.

Avståndet till Enskede Gårds tunnelbanestation från planområdets gräns är mellan 35 och 40 meter.

Området är kulturhistoriskt intressant och byggt enligt trädgårdsstadens ideal och de föreslagna husen ansluter i läge, skala och uttryck till de intilliggande flerbostadshusen.

Tidigare ställningstaganden

Den aktuella stadsdelen är enligt översiktsplanen villa- och trädgårdsstad med kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Trädgårdsstaden innehåller även flerbostadshus och centrumbebyggelse, framförallt i goda kollektivtrafiklägen. I denna typ av stadsdel anges som planeringsinriktning att markanvändningen med lägre utnyttjandegrad bibehålls i stort. Områdena kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Kontoret anser att förslaget ansluter till det i översiktsplanen angivna förhållningssättet för stadsdelen.

Detaljplaneförslaget

Det obebyggda området anges i gällande plan som parkmark. Det föreslås övergå till bostadsändamål i den norra delen och i den södra delen kvarstår park som användning.

I den norra delen söder om Torkladan 4 föreslås två lamellhus i fyra våningar med totalt ca 25 lägenheter.

Det föreslagna kvarteret angörs från Odelbergsvägen med möjlighet för Torkladan 4 att angöra sin fastighet via en ny angöringsgata inom planområdet. Det innebär samordningsvinster och att mark inom Torkladan 4 som i dag är grusad kan planteras och användas som grönområde. Bebyggelsen ska anpassas till formspråket inom befintliga kvarter och samtidigt spegla vår tids arkitektur



Situationsplan



Illustration: AG Arkitekter

Parkering

Parkering kommer delvis att anläggas inom kvartersmark. Därutöver föreslås den gatumark som angränsar till kvartersmarken att läggas till kvartersmarken och iordningsställas för bilparkering. Parkeringsytan liksom trottoar kommer därmed att ligga på kvartersmark och skötsel åligga bostadsrättsföreningen.

Förslaget till parkering innebär att 9 bilplatser anordnas på tomtmark, varav två handikapplatser vid entré, och 6 på gata som tillhör kvartersmarken. Detta ger ett parkeringstal på 0,7 p-platser per lägenhet. Detta parkeringstal motiveras av det goda kollektivtrafikläget och närheten till innerstaden, liksom den goda tillgången generellt till p-platser i området.

Angöring och tillgänglighet

De nya bostadshusen uppförs med hiss och samtliga lägenheter blir tillgängliga för funktionshindrade.

Angöring för utryckningsfordon och färdtjänst kan ske via gården.

Handikapplatser kan anordnas inom 10 m från entréer vilket uppfyller stadens krav på tillgänglighet.

Avfallshantering

Sophantering ska ske i för ändamålet avpassad lokal i ett av bostadshusen med tillgänglighet för rörelsehindrade och uppfyllande av stadens bestämmelser för sophantering.

Miljökonsekvenser

En separat miljöbedömning och bullerberäkning finns framtagen. Planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen har i underlag till MKB (dnr 2005-002383-251) definierat de väsentliga miljöfrågorna vara påverkan genom ianspråktagande av grönmark/parkmark samt störningar från tunnelbanan.

Genomförande och ekonomi

Byggherren (JM AB) ansvarar för genomförandet och kostnaden för nybyggnationen samt övriga nödvändiga anläggningar inom kvartersmark.

Genomförandet av exploateringen regleras i ett exploateringsavtal mellan staden och byggherren. Projektet ger ett överskott till staden.

Samråd och remiss

Plansamråd hölls mellan 7 mars till 25 april 2005. Remissinstanserna hade delade meningar om planförslaget.

Lantmäterimyndigheten, Stockholms Brandförsvär, område söder, Fortum Värme, Fortum Distribution, STOKAB och Stadsmuseinämnden har inget att erinra.

SL avstyrker planen med hänsyn till buller och störningar från tunnelbanan.

Skönhetsrådet avstyrker med hänsyn till att parkmark tas i anspråk för bebyggelse.

Gatu- och Fastighetsnämnden tillstyrker planen i enlighet med förvaltningens yttrande samt anför att den grönkompensation som Markkontoret planerar också måste ge kvalitetshöjningar för den biologiska mångfalden. Den planerade kompensationen

utgörs av en uppsnygning av en hög mur med spaljéer och klätterväxter som en del i upprustningen av promenadstråket mellan Lindevägen och Palmfeldtsvägen.

Miljö- och Hälso- och skyddsnämnden och Enskede-Årstas Stadsdelsnämnd tillstyrker planen bl a med hänsyn till att de föreslagna lägenheterna innebär ett bra tillskott och kompletterar området väl samt det goda kollektivtrafikläget.

Stadsmuseinämnden bifaller planförslaget och anser att de två husen kommer att bidra till en förnyelse och förbättring av området.

Övriga remissinstanser är i huvudsak positiva till förslaget men framför synpunkter i sakfrågor.

Boende i området är starkt kritiska till planförslaget då de anser att det på ett negativt sätt påverkar den kulturhistoriska intressanta miljön inom Enskede Gård och att parkmark tas i anspråk.

Kontoret delar stadsdelsnämndens och Stadsmuseinämndens bedömningar om att de två föreslagna husen kommer att bidra till en förnyelse och förbättring av området samt att det goda kollektivtrafikläget tillsammans med en viktig komplettering av boendalternativ motiverar ianspråktagande av grönyta.

Utställning

Detaljplaneförslaget har under tiden 26 september – 24 oktober 2005 varit utställt i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget har även visats på Enskede-Årstas Medborgarkontor, Gullmarsplan 3-5. Förutom kända sakägare har berörda boende och andra intressenter, som under samrådet skriftligen framfört synpunkter, fått underrättelse om utställningen i brev eller via e-post till den bredare kretsen. Övriga har informerats genom annons i dagspressen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Remissinstansernas synpunkter har föranlett mindre bearbetningar av planförslaget inför utställning. Även boendesynpunkter har påverkat planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Enskede Gårds goda kollektivtrafikläge och behovet av komplettering av tillgänglighetsanpassade bostäder med hiss inom stadsdelen gör området till ett mycket attraktivt läge för förtätnings- och kompletteringsbebyggelse.

Planförslaget innebär att grönområde tas i anspråk och att tillgången till grönyta därmed blir mindre inom området. Den grönyta som tas i anspråk är inte en formell del av Enskedeparken och inte anlagd. Växtligheten består huvudsakligen av nyponbuskar och rönn med undantag av en kastanj vilken skyddas från fällning i planen. Området som helhet har god tillgång till parkmark och kontoret anser att ianspråktagandet av parkmark inte kan undvikas för att möjliggöra kompletteringsbebyggelse av det slag som är föreslagen i planen med hänsyn taget till översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi om att söka komplettera befintliga stadsdelar med alternativa boendeformer med hög tillgänglighet (hiss) liksom närhet till kollektiva färdmedel.

Träd inom parkmark skyddas normalt inte i plan. Skötsel av parkmark åligger stadsdelsförvaltningen. Kastanjen som skyddas ligger inom kvartersmark.

Planområdet ligger inom kulturhistoriskt intressant område. Enskede Gård är en trädgårdsstad med en väl bevarad stadsmiljö. Kontorets bedömning är att planförslaget är välgestaltat och att hänsyn är tagen till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Huset är en våning högre, men i och med att de intilliggande lamellhusen dels har förhöjda sockelvåningar och högre våningshöjd innebär det att skillnaden i takfotshöjd endast är 80 cm. Detta gör också att trevåningshus inte kan anses lämpliga utan hade fallit ur stadsbilden på ett negativt sätt. Planförslaget tillgodoser önskemål från Brf Torkladan om att öka avståndet till byggnaden inom deras fastighet.

Den föreslagna bebyggelsen föreslås placeras och utformas med parallellställda lamellhus med ett rent formspråk för att smälta in i områdets byggnadskaraktär. Bebyggelsen fortsätter det befintliga planmönster som upprepas från Bägerstavägen längs Odelbergsvägen. Söder om den föreslagna bebyggelsen föreslås den mark som tidigare var utlagd som natur i tidigare plan att betecknas som parkmark. Den föreslagna bebyggelsen är placerade med distans till parkmarken och den befintliga gångväg som leder in i parken. Solinfallet redovisades i planhandlingarna och visar att solen når ner till sockelhöjd under vår- och höstdagjämning. Det betyder att samtliga rum som inte skuggas av träd har direkt solinfall vid middagstid under hela sommarhalvåret.

En parkeringsutredning har genomförts. Denna visade att det finns god tillgång till parkeringsplatser i området och att den belastning som tillkommer inte kan sägas ha någon avgörande påverkan på dagens situation. Parkering kommer att lösas med parkering på kvartersmark samt på gata som överförs till kvartersmark i och med exploateringen. Parkering för rörelsehindrade anläggs invid entréer. Stadens norm om 0,7 bilplatser/lägenhet kan hållas.

STOKAB har tidigare informerats om planförslaget och hade ingen erinran under samrådet. Ett u-område finns utlagt i planförslaget utmed gata. Ytterligare ett u-område löper utmed fastighetsgränsen mot Torkladan 4 på kvartersmark. Dessa bedöms var tillräckliga för samtliga erforderliga ledningar och kanalisationer. STOKAB har hörts efter utställningen och har inga vidare synpunkter på förslaget.

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

SL har tidigare yrkat avslag med hänsyn till buller och närhet till tunnelbanan.

Med anledning av SL:s tidigare synpunkter på planen och underhands-diskussioner efter utställningen har en kompletterande paragraf om bullerskydd införts i planen. Extra åtgärder i form av plank vid uteplats och bestämmelser om maximalt stomljud vid tågpassage har också lagts till i planen enligt punkterna nedan. Med detta tillägg finns inga skäl för SL att överklaga planen.

Markkontoret och byggherren (JM AB) har godkänt detta tillägg till planbestämmelserna.

Bestämmelser som har fogats till plankartan:

- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras och/eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden)
- Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 19-07.
- Bostäder ska utföras så att stomljud inte överstiger 30 dBA vid tågpassage.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

PLANBESKRIVNING

Strategiska avdelningen	2005-09-09	Dp 2004-05808-54
Torbjörn Johansson	rev 2005-11-08	
Tfn 08-508 27 352		
Charlotta Holm		
Tfn 08-522 952 55		

Förslag till detaljplan för

Enskede Gård 1:1 intill kv Torkladan

inom stadsdelen Enskede
i Stockholms Län

Dp 2004-05808-54

HANDLINGAR

Plankarta Dp 2004-05808-54 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen möjliggör uppförande av två flerbostadshus i fyra våningar med ca 25 lägenheter, söder om Torkladan 4 i nära anslutning till Enskede Gårds tunnelbanestation. Planen omfattar även en del av Enskedeparken ner till gränsen mot kvarteret Höladan.

PLANDATA

Planområde

Planområdet omfattar del av Enskedeparken mot Odelbergsvägen vid tunnelbanestationen Enskede Gård. Norr om planområdet ligger kvarteret Torkladan 4 med flerbostadshus. I söder avgränsas planområdet av kvarteret Höladan. I väster ligger Enskedeparken.

Markägoförhållanden

Markägare är Stockholms Stad.

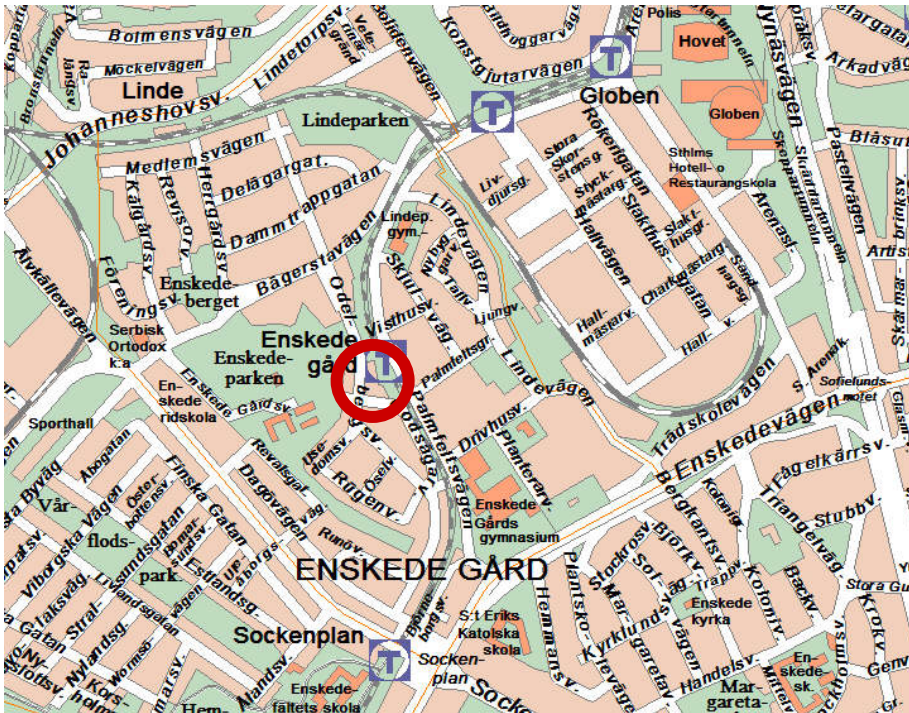


Bild: Orienteringskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen, Stockholms stadsbyggnadsordning

I Översiktsplan 99 karaktäriseras planområdet som villa- och trädgårdsstad. I denna typ av stadsdel anges som planeringsinriktning att markanvändningen bibehålls i stort. Områdena tillåts kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

I Stockholms Byggnadsordning, bilaga i Öp 99, anges förhållningssätt till stadslandskapets karaktärsdrag. Där sägs bland annat att *"ny bebyggelse utformas med arkitektonisk och konstnärlig kvalitet så att den motsvarar sin plats och betydelse i staden. Den infogas med omsorg om stadslandskapets helhetsverkan och i samspel med eller i medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Ny bebyggelse och nya stadsdelar gestaltas så att de till stadsdelen bidrar med samma tydlighet, läsbarhet och uttryck för tiden som finns hos den äldre bebyggelsen."*

Förhållningssätt under avsnitten "Trädgårdsstad" anger att de sammanhållna gaturummen är särskilt viktiga, med friliggande hus i grönska och följsamhet i terrängen. Husens gruppering i tydliga mönster är avgörande, ofta med tätare bebyggelse kring små torg eller centrumbildningar.

Komplementbyggnader ska placeras och utformas så att den sammanhållna gatubilden respekteras. Uthus görs små och placeras friliggande och indragna från gatan. Gatubildens sammanhållna prägel med grönska ska bevaras.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna, Pl 757, fastställd 1931-01-30 och Pl 894, fastställd 1931-03-13 båda med parkändamål. För Torkladan 4, norr om planområdet gäller Pl 7176, fastställd 1978-11-06. Denna medger flerbostadshus i tre våningar.

I och med föreliggande plan upphävs Pl 894.

BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Enskede Gårds struktur och bebyggelse

Enskede Gård karaktäriseras av trädgårdsstadsbebyggelse med varierat gatunät med olika typer av hus. Bebyggelsen är tät och karaktäristiskt är förhållandet mellan gata och hus, där husen ofta ligger i liv med gatan, liksom storlek och höjd på husen.

Den bebyggelse som omger planområdet skiljer sig åt i karaktär söder och norr om planområdet. Söder om planområdet ligger små enbostadshus på relativt små tomter och den norra delen av Odelbergsvägen karaktäriseras av mindre flerbostadshus i tre våningar med förhöjd sockelvåning, grupperade kring ett grönt torgrum. Flerbostadshusen byggdes under trettioalet och enbostadshusen något senare.

Flerbostadshusens arkitektur är enkel och stram med inslag av fina detaljeringar där samtliga hus är putsade i ljusa kulörer med tak av rött lertegel. Enbostadshusen är trähus, också de färgade i ljusa kulörer.

Bebyggelsen i området saknar i dag hiss och det finns behov av kompletterande bebyggelse i form av stora lägenheter med hiss och full tillgänglighet för den del av befolkningen som vill kunna bo kvar i området och saknar detta eller vill lämna villan.

Planområdet ingår i det område som karaktäriseras som kulturhistoriskt värdefull miljö redovisad i Stockholms Byggnadsordning.

Natur

Grönområdet gränsar till den större Enskedeparken som tidigare utgjorde park och trädgård till Enskede Gård. Marken består av en öppen gräsyta med stora förvuxna buskar. I flera av buskagen har askar slagit rot. Det finns en fint växt hästkastanj i sydvästra delen. I övrigt finns flera kastanjer, ek, hägg och lönn i omgivningarna. Parkmarken, i den södra delen av planområdet, avskiljs med den gångväg som leder vidare in i parken. Här finns en lekplats och en stor ek.

Enskedeparken karaktäriseras av de många ekarna och avgränsas av ett buskage och vad som troligtvis är en stödmur av sprängsten. Det står också två större björkar mellan planområdet och den upptrampade stig som går genom parken upp mot ett daghem i parkens norra del mot Bägerstavägen.

Service, kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett mycket gott kollektivtrafikläge ca 40 meter från Enskede Gårds tunnelbanestation. Övrig service saknas i det direkta närområdet. Globenområdet, med sitt breda utbud av butiker och dagligvaruhandel, finns endast en station bort med tunnelbanan.

Ett daghem finns i Enskedeparken ca 200 meter från planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Den föreslagna bebyggelsen består av två flerbostadshus med 11 lägenheter vardera, totalt 22 stycken i 2-4 rum och kök. Fasaderna ska putsas i ljus kulör vilken ska ansluta till omgivningens färgskala, och utföras utan synliga elementskarvar. Lägenheterna kommer att förses med balkong eller uteplats där balkongerna ska förses med genomsiktliga fronter.

För att ansluta till omgivande bebyggelses höjd och karaktärsdrag föreslås de nya husen ha fyra våningar med oinredd vind.



Illustration: AG Arkitekter

Bostadshusen är placerade vinkelställt mot gatan på samma sätt som bebyggelsen norr om planområdet och medverkar på så sätt till den öppenhet mot parken som övriga delar uppvisar med genomsikt och visuell kontakt.

Lägenhetsförråd placeras i husens bottenplan, alternativt på vindsplanet med kompletterande tillgänglighetsanpassade förråd på våningsplanen.

Cykelförråd uppförs separat på gårdsmark.



Fotomontage med föreslagna hus sedda från tunnelbanestationens nedgång. Kontakten med parken upplevs mellan husen. Illustration: AG Arkitekter



Längdsektion. Pilen visar solinfall mot befintligt hus i Torkladan 4 vid vår- och höstdagjämning.

Natur

Hästkastanjen föreslås bevaras och skyddas med bestämmelse i planen mot avverkning. Det är viktigt att trädet skyddas särskilt under byggtiden från skador.

Odelbergsvägen ligger i dag ungefär en meter över marknivån på grönytan vilket innebär att utfyllnad kommer att behövas. Förslaget innebär att marknivåerna anpassas till Odelbergsvägen och att den nya nivån anpassas till den lilla vall i väster som ansluter till Enskedeparkens högre nivåer.

För den södra delen av grönytan innebär inte planen någon förändring.

Avfallshantering

Sophantering ska ske i för ändamålet avpassad lokal i ett av bostadshusen med tillgänglighet för rörelsehindrade och uppfyllande av stadens bestämmelser för sophantering.



Situationsplan

Tillgänglighet

De nya bostadshusen uppförs med hiss och samtliga lägenheter blir tillgängliga för funktionshindrade.

Angöring för utryckningsfordon och färdtjänst kan ske via gården.

Handikapplatser kan anordnas inom 10 m från entréer vilket uppfyller stadens krav på tillgänglighet.

Parkering

Parkering kommer delvis att anläggas inom kvartersmark. Därutöver föreslås den gatumark som angränsar till kvartersmarken att läggas till kvartersmarken och iordningsställas för bilparkering. Parkeringsytan liksom trottoar kommer därmed att ligga på kvartersmark och skötsel åligga bostadsrättsföreningen.

Tillgängliga riktlinjer för parkering innebär att 9 bilplatser anordnas på tomten, varav två handikapplatser vid entré, och 6 på gatumark som tillhör kvarteret. Detta ger ett parkeringstal på 0,7 p-platser per lägenhet. Detta motiveras av det goda kollektivtrafikläget och närheten till innerstaden, liksom den goda tillgången generellt

till p-platser i området enligt en utredning genomförd av WSP (2004-12-02) som visar att detta är möjligt utan försämring av dagens förhållanden.



Odelbergsvägen i dag.

Gator och trafik

Planområdet angörs från Odelbergsvägen. Möjlighet finns att fastigheten norr om planområdet ansluts genom servitut via den tillfartsväg som planeras anläggas till de nya bostadshusen.

Entréer ligger mot en gemensam gårdsplan och angörs via en gångväg mot Odelbergsvägen.

Odelbergsvägens körbana minskas något mot i dag för att möjliggöra annan vägbeläggning för de parkeringsplatser som läggs till bostadskvarteret. En trottoar anläggs mellan dessa och tillkommande bostadshus.

Teknisk försörjning

Anslutning kan ske till befintliga allmänna ledningar för vatten och avlopp samt för el och tele.

Utredning pågår om eventuell fjärrvärmeanslutning.

MILJÖBEDÖMNING

En separat miljöbedömning och bullerberäkning finns framtagen. Nedan följer en sammanfattning av dessa där de viktiga aspekterna av planförslaget tas upp liksom hur eventuella konsekvenser kan hanteras för att minska de negativa effekterna av en exploatering. Planen bedöms ej ha betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen har i underlag till MKB (dnr 2005-002383-251) definierat de väsentliga miljöfrågorna vara påverkan genom ianspråktagande av grönmärk/parkmärk samt störningar från tunnelbanan.

Nedan följer sammandrag ur miljöbedömningen.

Buller

En bullerutredning har gjorts av Q-tech. De bullerkällor som belastar den planerade bebyggelsen är Odelbergsvägen (1100 fordon/dygn beräknat värde efter observation vid högtrafik), Palmfeldtsvägen (4500 fordon/dygn) och Bägerstavägen (1500 fordon/dygn).

SL uppger att 216 tåg passerar Enskede Gårds tunnelbanestation/dygn.

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för vägtrafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dB(A) inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dB(A) (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dB(A) inomhus nattetid. För spårtrafik ligger toleransen högre där 60 dB(A) gäller som högsta ekvivalenta ljudnivå utomhus vid fasad. I vissa fall kan avsteg från värden accepteras. I beslutet ingick att riktvärden inte skulle vara rättsligt bindande utan vägledande för bedömningar och att om riktvärdena är svåra att uppfylla bör inomhusvärdena prioriteras.

För att underlätta tillämpningen vid planering har staden och länsstyrelsen år 2000 utarbetat ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall (A och B). Avstegsfall B kan sammanfattas till följande:

- Högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå (kl 19-07) inomhus.
- Samtliga lägenheter skall ha tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå frifältsvärde utomhus vid fasad) för minst hälften av boningsrummen och tyst uteplats om högst 55 dB(A) (ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde).

Den föreslagna bebyggelsen kommer att belastas olika där de nordöstliga lägenheterna inte kommer ha någon helt tyst sida. Detta innebär att särskilda krav kommer att ställas på utformning av fasader, fönster och balkonger mot Odelbergsvägen där ekvivalent nivå beräknas till 56 eller 57 dB(A) vid fönster mot gata. Med skärm på balkongerna mot Odelbergsvägen på det norra huset klaras kraven för uteplats och bullerdämpande fönster gör att kraven innehålls inomhus. Sovrumsfönster berörs ej.

I inget fall överskrider det högsta tillåtna värdet för spårtrafik på 60dB(A).

Avstegsfall B uppfylls efter åtgärder enligt ovan, detta har säkerställts genom planbestämmelse.

Strålning

Planområdet påverkas inte av strålning från tunnelbanan. Generellt kan sägas att likström inte genererar strålning, men momentanvärden kan uppstå, dessa är dock så små (0,05 mikrottesla) att de inte uppnår högsta tillåtna värde på 0,2 mikrottesla. Den största strålningskällan i området utgörs av ett elskåp på den östra sidan av trottoaren som ger värden på 2-3 mikrottesla direkt intill. På den västra sidan av Odelbergsvägen, dvs där tillkommande bostadshus planeras, uppmättes värden på 0,05-0,1 mikrottesla, dvs väl under högsta tillåtna värde.

Naturmarkskvaliteter

Planförslaget innebär att grönyta tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen följer det planmönster med grönska mellan husen. Uthusbebyggelsen planeras uppföras med sedumtak och i och med att infartsvägen till den nya fastigheten föreslås delas med angränsande Torkladan 4 innebär det att grönyta kan iordningställas inom Torkladan 4 på mark som i dag består av grus.

En kastanj i planområdets sydvästra del skyddas med planbestämmelse.

Tillgängligheten till parkmark i området är god i och med läget bredvid Enskedeparken.

Kompensationsåtgärder för ianspråktagande av grönyta kommer att genomföras. Föreslagna åtgärder är en upprustning och förlängning av gång- och cykelstråket utmed Lindeparken och ned till Årstafältet, parallellt med tvärbanan. Detta görs tillsammans med ett näraliggande bostadsprojekt (Lindevägen). Kontoret föreslår också att en ny skötselplan tas fram för Enskedeparken utifrån parkens historiska värden och att lekplatsen i anslutning till planområdet föreslås rustas upp.

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan för luftkvaliteten och således inte heller medföra att luftkvalitetsnormen för kvävedioxid eller partiklar överskrids.

Dagvatten

Planområdet består i dag av en gräsbevuxen plan med underliggande lerjord.

Detta gör att möjligheterna att omhänderta dagvatten inom fastigheten bedöms som små.

Dagvatten från de hårdgjorda ytorna kommer därför att ledas till fördröjningsmagasin på tomtmark och i enlighet med VA-huvudmannens anvisningar avledas från fastigheten.

Markföroreningar

Utförd miljöteknisk och geoteknisk undersökning visar inte några markföroreningar eller fyllnadsmaterial.

REVIDERING 2005-11-08

Plankartan är kompletterad efter utställning med följande bestämmelser:

- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras och/eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden)
- Bostäder ska utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 19-07.
- Bostäder ska utföras så att stomljud inte överstiger 30 dBA vid tågpassage.

MEDVERKANDE

Förslaget till bebyggelse har utarbetats av AG Arkitekter AB genom arkitekt Peo Kelpe i samråd med stadsbyggnadskontoret. Detaljplanen har upprättats inom Strategiska Avdelningens Plansektion med Torbjörn Johansson som handläggare inom kontoret och Charlotta Holm, SWECO FFNS Arkitekter som extern handläggare. Från Gatu- och Fastighetskontoret har Lizett Durgé och Margareta Catasus medverkat och från JM AB Johnny Kellner (tom februari 2005), därefter Åke Stenlund och Nicklas Backfjärd.

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Strategiska avdelningen

2005-09-09

Dp 2004-05808-54

Torbjörn Johansson

Tfn 08-508 27 352

Charlotta Holm

Tfn 08-522 952 55

Förslag till detaljplan för

Område vid kv Torkladan

inom stadsdelen Enskede Gård

i Stockholms Län

S-Dp 2004-05808-54

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning (denna handling)

BAKGRUND

Den del av Enskedeparken som angränsar till Torkladan 4 föreslås i ett planförslag bebyggas med två fyravånings lamellhus med 22 lägenheter. Parkering skall ske på tomtmark och på gatumark som läggs till kvartersmarken.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvar för planens genomförande

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

JM AB ansvarar för genomförandet av den nya bebyggelsen.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder.

Markkontoret ansvarar för överenskommelse om exploatering samt tomträttsavtal med den blivande tomträttshavaren, JM AB liksom åtgärder inom park- och gatumark.

Stadsdelsnämnden ansvarar för framtida löpande drift och underhåll av allmänna parker och driften av allmänna gator.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Planen beräknas vinna laga kraft första kvartalet 2006.

Preliminär tidplan för det fortsatta planarbetet

Utställning	september-oktober 2005
Antagande SBN	fjärde kvartalet 2005
Laga kraft	första kvartalet 2006
Byggstart	första kvartalet 2006

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Äganderättsförhållanden

Planområdet berör fastigheten Enskede Gård 1:1 som ägs av staden.

Fastighetsbildning

En ny fastighet för bostadsändamål bildas genom avstyckning från Enskede Gård 1:1.

Rätten till allmänna ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitut.

Rätten till in- och utfart för fastigheten Torkladan 4 säkras genom fastighetsbildningsservitut eller avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR STADEN

Staden kommer att träffa en överenskommelse om exploatering samt tomträttsavtal med den blivande tomträttshavaren, JM AB.

Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna.

Staden får anläggningskostnader för ledningsomläggningar, anslutningsavgifter, belysning och eventuella kompensationsåtgärder.

Exploateringskalkylen visar på ett överskott för staden.

TEKNISKA FRÅGOR

En geoteknisk utredning har visat att det är olämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet på grund av förekomst av ett omfattande lerskikt och att det underliggande moränlagret är tunt. En anläggning skulle kunna inverka menligt på de fastigheter som ligger nedströms i avrinningsområdet och innebära vatteninslag i källarplan.

Dagvatten måste därmed avledas till en dagvattenledning.

Tomten ligger något lägre än gatan liksom parkmarken i söder och sydväst och viss utfyllnad föreslås ske. Detta skall ske med hänsyn till omgivande topografi.

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdragna till området. Fjärrvärme saknas för närvarande inom området och diskussioner med Fortum pågår angående detta. En avloppsledning måste flyttas. U-område finns inlagt i planen för detta samt för befintliga ledningar i trottoarkant.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planärendet handläggs av Torbjörn Johansson, Stockholms Stad och Charlotta Holm SWECO FFNS Arkitekter AB. Vid upprättande av genomförandebeskrivningen har samråd skett med Lizett Durgé och Margareta Catasus från Markkontoret samt Björn de Maré från Lantmäterimyndigheten.

Peter Jacobsson
Planchef

Torbjörn Johansson
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Fel! Hittar inte referensälla. 2005-05-23

Dp 2004-05808-54

Fel! Hittar inte referensälla.

Tfn 08-508 27 352

Detaljplan för

Del av Enskede Gård 1:1 (Torkladan 4)

i stadsdelen Enskede-Årsta

i Stockholm

Dp Dnr 2004-05808-54

INNEHÅLL

1. **Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
2. **Bakgrund**
3. **Hur plansamrådet bedrivits**
4. **Länsstyrelsen**
5. **Lantmäterimyndigheten**
6. **Sakägare, boende, intresseföreningar m.fl.**
7. **Remissinstanser**
8. **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**
9. **Medverkande tjänstemän**

Sammanfattning av synpunkter och Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

1.1 Sammanfattning av synpunkter

Länsstyrelsen vill införa bullerskyddsbestämmelser i planen.

Lantmäterimyndigheten, Stockholms Brandförsvär, område söder, Fortum Värme, Fortum Distribution, STOKAB och Stadsmuseinämnden har inget att erinra.

Gatu- och Fastighetsnämnden tillstyrker planen i enlighet med förvaltningens yttrande samt anför att den grönkompensation som Markkontoret planerar också måste ge kvalitetshöjningar för den biologiska mångfalden.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan då det ligger i ett kommunikationsnära läge, under förutsättning att planbestämmelse angående störningsskydd, enligt avstegsfall B, och marklov för trädfällning införs i detaljplanen.

Enskede-Årstas Stadsdelsnämnd tillstyrker planen med hänsyn till att de föreslagna lägenheterna innebär ett bra tillskott och kompletterar området väl samt det goda kollektivtrafikläget.

SL (Storstockholms Lokaltrafik) avstyrker den i planen föreslagna bostadsbebyggelsen med hänvisning till att lokaliseringen ur såväl bullersynpunkt som ur andra boendemiljörelaterade aspekter är olämplig.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänsyn till att förtätning sker på parkmark.

Renhållningsförvaltningen, Stadsbyggnadsnämndens Handikappråd, Stockholm Vatten, Telia Sonera har inkommit med synpunkter.

Lantmäterimyndigheten, Stockholms Brandförsvär, område söder, Fortum Värme, Fortum Distribution, STOKAB och Stadsmuseinämnden har inget att erinra.

Bostadsrättsföreningen Torkladan 4 (inkl 121 namnunderskrifter) anser att planförslaget ska dras tillbaka av dessa angivna skäl.

Bostadsrättsföreningen Stallet 10 och 11 avstyrker nybyggnation i sin helhet.

Boende i området är starkt kritiska till förslaget och framför att de vill bevara stadsdelen och parken med hänsyn till kulturvärden inom trädgårdsstaden såväl som det kulturhistoriska intresset av den engelska parken Enskede Gård liksom den allmänna tillgången till grönyta. I och med ianspråktagandet av grönyta anser de att planförslaget bryter mot intentionerna i Öp99. De anser vidare att fler bostäder utmed Odelbergsvägen medför ökad trafik och därmed en ökad fara för skolbarn.

En grupp boende ser gärna att det byggs i området och då för blivande pensionärer.

1.2 Sammanfattning av stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret delar stadsdelsnämndens och Stadsmuseinämndens bedömningar om att de två föreslagna husen kommer att bidra till en förnyelse och förbättring av området. Kvarboendet kan öka då det i dag finns en brist på stora lägenheter och bostäder med hiss. Tillgängligheten ökar också då en gångbana kommer att iordningsställas på kvartersmark längs Odelbergsvägen.

Planområdet ligger i ett mycket gott kollektivtrafikläge och kompletteringsbehov finns inom stadsdelen av bostäder med hög tillgänglighet. Kontoret kan inte se att det finns motiv att avstyrka planen med hänsyn till buller från tunnelbanan, dels på grund av att avstegsfall B är beräknat att innehållas samt med hänsyn till att planförslaget väl uppfyller intentionerna i Öp 99. Planen kompletteras med bullerbegränsande bestämmelse enligt Länsstyrelsens yttrande.

Planområdet är utlagt som parkmark i gällande plan men har mer en karaktär av grönyta. Översiktsplanen anger att man ska undvika att exploatera värdefull grönyta, och planområdet kan inte anses vara det.

Planområdet ligger inom kulturhistoriskt intressant område. Enskede Gård är en trädgårdsstad med en väl bevarad stadsmiljö. Stadsbyggnadskontoret anser att den

föreslagna bebyggelsen väl passar in i det befintliga mönstret och att förslaget är välgestaltat.

Planförslaget kommer att korrigeras i mindre omfattning avseende läge och till viss del även utformning.

Miljökonsekvensbeskrivning finns tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret.

2. Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004 att anvisa område vid Kv Torkladan 4, del av Enskede Gård 1:1, till JM AB.

Det aktuella området ägs av staden och är planlagt för park/allmän plats och utgörs av del av Enskedeparken. Området används för rekreation.

Tomten har ett mycket gott kollektivtrafikläge i stadsdelen och är det område man möter när man anländer via tunnelbana till Enskede Gård.

Intilliggande bebyggelse består dels av villabebyggelse på områdets södra sida och lamellhus i tre våningar på områdets norra sida.

Avståndet till Enskede Gårds tunnelbanestation från plangränsen är mellan 35-40 meter.

Översiktsplanen anger villa- och trädgårdsstad med kulturhistoriskt intressant bebyggelse. I denna typ av stadsdel anges som planeringsinriktning att markanvändningen med lägre utnyttjandegrad bibehålles i stort. Områdena kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen. Kontoret anser att förslaget ansluter till det förhållningssätt till stadsdelen som anges i översiktsplanen.

3. Hur plansamrådet bedrivits

Planförslaget sändes ut på samråd och remiss i början av mars 2005. Remisstiden gick ut den 25 april. De boende i området har fått information om förslaget genom annons i lokaltidningen "Mitt i Söderort (D)", information på husportar och brevlådor, annonstavlor mm. Ett öppet hus hölls den 21 mars i Lindeparkens Gymnasiesärskola dit ca 35 personer kom.

Under samrådstiden har förslaget funnits tillgängligt på Tekniska Nämndhuset och på Enskede-Årstas medborgarkontor.

4. Länsstyrelsen

4.1 Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen förutsätter att planen kompletteras med bestämmelser som reglerar lägenheternas disposition så att avstegsfallet innehålls och bostäder blir lämpliga med hänsyn till buller.

4.2 Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planen kompletteras med planbestämmelse enligt med länsstyrelsens önskemål.

5. Lantmäterimyndigheten

5.1 Lantmäterimyndighetens synpunkter

Lantmäterimyndigheten har inga erinringar mot ovan nämnda planförslag.

6. Sakägare, boende, intresseföreningar m fl

6.1 Synpunkter från sakägare och boende

Bostadsrättsföreningen Torkladan 4 (inkl 121 namnunderskrifter, ord Staffan Bryngelsson) anför att planförslaget hotar parkens natur- och kulturliv och strider mot Stockholms översiktsplan 1999 där det anges att stadens ska bygga staden inåt på redan ianspråktagen mark och att vid planering uppmärksamma den lokala grönsstrukturen. Man anser också att designen av de planerade husen bryter mot den befintliga bebyggelsens luftiga arkitektur och att avstånden mellan husen liksom antalet våningar bryter mot den befintliga strukturen. Planen anses vidare innebära att parken delas i två delar och att nyttjandet av och tillgängligheten till parken begränsas. Slutligen anser man att den planerade bostadsparkeringen på kvarteretsmark skulle bryta mot parkmiljön och att detta skulle utgöra ett allvarligt hot mot dagens natur- och kulturliv och att planförslaget ska dras tillbaka av dessa angivna skäl.

Bostadsrättsföreningen Stallet 10 och 11 (Odelbergsvägen 27 och 29) avstyrker nybyggnation i sin helhet med anledning av att det dels skulle förändra områdets karaktär och dels ta ett unikt grönområde i anspråk. Husen skiljer sig i våningsantal och utformning från de befintliga och skulle därför ändra kvarterets småstadskaraktär. Därtill anser föreningen att trafiksituationen skulle förändras avsevärt med tätare trafik och färre fria p-platser vilka i dag nyttjas av boende i föreningen. Skulle förslaget gå igenom anser styrelsen att tillkommande hus endast uppförs i tre våningar och att utformningen anpassas till befintlig bebyggelse.

Lokala hyresgästföreningen Plantskolan motsätter sig planförslaget med anledning av att det tar grönområde i anspråk som används av kringboende och har anor från 1800-talet med ett kulturhistoriskt värde. I och med Enskedes avgränsning av större vägar anser man att de grönområden som finns bör bevaras intakta.

Villaföreningen Lindegård (ordf Michael Skytt) känner en stor tvekan inför förslaget med tanke på dess inverkan på stadsbilden och anser inte att den föreslagna kompletteringsbebyggelsen kan sägas vara för lokala behov. De föreslår istället att stadsbyggnadskontoret söker efter alternativa platser. Detta för att den föreslagna bebyggelsen avviker från befintliga volymer och struktur samt att den visuella kontakten mellan parken och Odelbergsvägen försämras påtagligt.

Enskede Ridsällskap ställer sig bakom skrivelsen från BRF Torkladan 4 och kompletterar med namnunderskrifter.

Nicklas Andersson, Arne Hortell, Birgitta Åkerlund, Camilla Brandt, Gabrielle Nilsson, Linda Andersson, Martin Wiklund, Ingrid och Hans-Olof Wiklund, Agne Öhlén, Toiko Kleppe, Weinryb, Agnes och Staffan Lutz, Lars Edman skriver: Räd

Enskede park! Stadsbyggnadskontoret arbetar på ett förslag att bebygga parken i Enskede Gård. Två höga fyravåningshus och en stor asfalterad parkeringsplats vid odelbergsvägen. Byggnaderna bryter starkt mot den nuvarande luftiga, lummiga stadsplanen. Vi vill bevara vår vackra kulturpark som används flitigt av bl a dagis, ridskoleelever, hundägare, boende och livsnjutare och kräver att planerna på bygget upphör omedelbart.

Kajsa Lyng m fl (12 namnunderskrifter, 8 adresser) kräver att detaljplanen dras tillbaka med hänvisning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Det föreslagna planområdet är det enda återstående område vilket erbjuder en vy in till parken. I övrigt kringgärdas den av bebyggelse. Parkeringssituationen utmed Odelbergsvägen är redan i dag ansträngd eftersom den används för infartsparkering och anser vidare att antalet de 9 parkeringsplatserna för de planerade husen inte är tillräckliga. Därutöver anser de att det är helt förkastligt att öka trafiken på Odelbergsvägen som i dag används av skolbarn som cyklar till Enskedefältets skola.

Annika Niesen, vill inte att nya hus byggs på Odelbergsvägen. Hon vädjar om att parken får vara ifred med hänsyn taget till människors behov av god livsmiljö och bristen på grönområden i Enskede. Ny bebyggelse innebär dessutom en drastiskt högre belastning på de få parkerna. Vidare är Enskedeparken en del av vår historia och vittnar om en svunnen tid med de stora godsen som kringgärdade Stockholm.

Britt-Marie Henriksson, anser att parken, som är ett kulturarv, måste finnas kvar. Detta för att de som bor i området, och inte har en trädgård, ska ha en plats att promenera i.

Bengt A Holmberg, accepterar förtätningen som planen innebär men vill påpeka vikten av att lekplatsen kan användas under byggtiden, att bostäderna utformas för seniorboende, att det blir bostadsrätter och att parkering finns utanför gatumark.

Jan Scheffel protesterar mot byggplanerna med hänsyn taget till att Enskede Gård är starkt beroende av sina grönområden.

Ulf Zettergren protesterar mot byggplanerna med stor parkering och flera höghus.

Eva Korduner förbjuder staden att bygga i Enskedeparken med anledning av att det är den sista oas för de som promenerar i området.

Maria Ferlin anser att parken är ett mycket viktigt inslag i nuvarande stadsplan och vill att parken bevaras.

Levente Puskas har liten förståelse för att man skövlar en park/skog för två fyravåningshus med en parkeringsplats när det finns gott om plan mark vid fd Årstälänken. Vidare är det upprörande med en parkeringsplats på kvartersmarken när det finns så gott om parkering på Odelbergsvägen, Palmfeldtsvägen och Bägerstavägen.

Mikael Eriksson vill inte ha några höghus i Enskede park bland dagisbarn, hästar, hundar och näraliggande villor. Det skulle förstöra hela bostadsområdet.

Karina Liljedahl motsätter sig starkt planerna på byggnation mittemot sitt hus. Det skulle förstöra parken som helhet och ge dålig tillgänglighet till det lilla parkområde som blir kvar. Grönområdet var anledningen till att hon flyttade till Enskede Gård och den egna trädgården ligger i skugga sommartid och störs av buller från T-banan.

Bo Hansson, avstyrker planen med hänsyn till kulturhistoriska faktorer, landskapsvärden och att ett bestånd vilt växande krollilja.

Ann-Christine Pleym m familj fick en chock av planerna på att bebygga Enskedeparken som är en engelsk kulturpark när stadsbyggnadskontoret kräver bevarande för villaägarna i området. De efterlyser dessutom en tidigare planerad boulevard.

Marie Westerberg, anser att det inte ska byggas i Enskedeparken utan på Årstafältet, eftersom parken då skulle bli förstörd av parkeringar och fyravåningshus.

Fanny Bergenström och Robert Jequier protesterar mot bostadshus och parkeringsplats på parkmark. Parken är en oas för alla och de hänvisar till k-märkningen. Ny bebyggelse skulle förstöra såväl helhet som unikit.

Susanne Lindahl vill framföra följande kritik mot förslaget med hänsyn till att Enskede Gård är en trädgårdsstad med dåtidens planlösning vilket bör bevaras. Biltrafiken kommer att öka och det är redan i dag trångt på Odelbergsvägen och det är redan svårt att ta sig fram med rullstol då snöröjningen inte fungerar. Barn och ungdomar använder gatan till och från skolan och är i dag trygga. Därutöver skulle symmetrin mot parken förstöras, liksom utblicken från tunnelbanestationen över parken. Med en huskropp i vägen försvinner inblicken mot parken när resenärer stiger ut från tunnelbanan. En parkering på tomtmark skulle också inverka negativt på miljön.

Birgitta Frejhagen m fl, (74 namnunderskrifter i 36 inlämnade likalydande yttranden), kräver att om det ska byggas i Enskede Gård så ska det vara för äldre, i så kallat ”steg 3 lägenheter”.

Johan Faskunger framför att förutsättningarna för fysisk aktivitet, med dess positiva fördelar för barns välbefinnande och minskad risk för välfärdssjukdomar, bland de boende skulle minskas genom att en del av Enskedeparken tas i anspråk. Regeringen har som mål att förbättra det tätortsnära friluftslivet och att ge ett särskilt skydd åt grönområden i Stockholm, Göteborg och Malmö. Tillgången till grönområden i Enskede är redan lite och förslaget skulle medföra ännu sämre möjligheter till utevistelse. Det är viktigt att Folkhälsoperspektivet lyfts fram och tas med i beslutet.

7.0 Remissinstanser

Gatu- och Fastighetsnämnden tillstyrker planen i enlighet med förvaltningens yttrande samt anför att den grönkompensation som Markkontoret planerar (upprustning av mur längs del av promenadstråk mellan Lindevägen och Palmfeldtsvägen) också måste ge kvalitetshöjningar för den biologiska mångfalden.

Miljö- och Hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan då det ligger i ett kommunikationsnära läge, under förutsättning att planbestämmelse angående störningsskydd, enligt avstegsfall B, och marklov för trädfällning införs i detaljplanen. Nämnden ser positivt på att kastanjen i områdets sydvästra del bevaras och att grönyta kan tillskapas inom fastigheten Torkladan 4 genom att en infart samutnyttjas.

Nämnden anser dock att mer grönkompensation ska övervägas i och med att naturmark ianspråk tas för bebyggelse.

Enskede-Årsta Stadsdelsnämnd tillstyrker planen med hänsyn till att de föreslagna lägenheterna innebär ett bra tillskott och kompletterar området väl samt det goda kollektivtrafikläget. Exploateringen bör ske så att så lite parkmark som möjligt tas i anspråk och den föreslagna parkeringen i områdets nordvästra hörn bör ersättas med källargarage. Lägenheterna möjliggör kvarboende inom området för de som i dag bor i hus men behöver ett enklare boende. Därutöver anser man att tillgänglighet till närmiljön och grönkompensation redovisas i planhandlingarna. Lämpligen bör grönkompensation i detta fall göras genom upprustning av parken för att lyfta fram dess historia.

Stadsbyggnadsnämndens Handikappråd anger att soprum samt utrymme för källsortering skall anordnas med inomhusförbindelse utan nivåskillnader eller tunga dörrar samt att handikapplatser skall fastläggas i detaljplan.

Stadsmuseinämnden bifaller planförslaget, till skillnad från förvaltningen, och anser att de två husen kommer att bidra till en förnyelse och förbättring av ett gammalt och i vissa delar slitet område. De kommer inte att störa parkens rekreativsmöjligheter utan förhoppningsvis kommer en upprustning av hela området ske och därmed kommer fler människor att få glädje av parken. Förvaltningen avstyrkte planen med hänsyn till att grönområdet är kulturhistoriskt intressant. Förvaltningen framförde att planområdet utgör en värdefull entré till parken och har stor betydelse för dess upplevelse i dag.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänsyn till att förtätning sker på parkmark.

SL (Storstockholms Lokaltrafik) avstyrker den i planen föreslagna bostadsbebyggelsen med hänvisning till att lokaliseringen ur såväl bullersynpunkt som ur andra boendemiljörelaterade aspekter är olämplig. SL anser att bebyggelsen kan försämra tunnelbanans funktion och syfte och att bostäder kan störas av ljus från tågen, eventuella magnetiska fält, förutom buller. De efterlyser vidare en fristående miljökonsekvensbedömning.

Fortum Värme meddelar att det finns planer på att bygga ut fjärrvärmenätet i området, oklart i vilken utsträckning, samt att stadsgas finns i Odelbergsvägen för eventuell anslutning. Inga erinringar i övrigt.

Fortum Distribution har ingen erinran till planförslaget.

Renhållningsförvaltningen har i huvudsak inget att erinra mot förslaget men föreslår att området för sophus placeras utmed Odelbergsvägen för att ge handlingsfrihet i utformning av sophämtningssystem.

Stockholm Vatten, Ledningsnät Byggprojekt, meddelar att en befintlig kombinerad vattenledning behöver flyttas. Flyttningen sker på byggherrens bekostnad och servitutsavtal måste tecknas mellan Stockholm Vatten och tomträttsinnehavaren/byggherren, alternativt säkras ledningsrätten genom bildande av ledningsrätt vid förtätning enligt ledningslagen. Det inritade u-området på plankartan är för smalt och bör vara 6 meter brett istället för de inritade 3. Träd får inte planteras inom 2,5 meter från planerad ledning inom ledningsområdet.

En ny ledning läggs i Odelbergsvägen för anslutning till ledningen inom planerad kvartersmark.

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. I andra hand ska fördröjning ske inom fastigheten innan avledning sker till den befintliga avloppsledningen i Odelbergsvägen. Kontakt ska tas med Miljö- och utvecklingsavdelningen före beslut.

Vattenförsörjning och servisanslutning kan ske till de befintliga ledningarna i Odelbergsvägen.

Stockholm Vatten, Ledningsnät, meddelar att man har beslutat höja nivån för bolagets bräddningsanordningar från +0,85 meter till +1,50 meter (Höjdsystem RH00), vilket påverkar höjdsättning inom detaljplaner. Stockholm Vatten förutsätter att hänsyn tas till detta.

STOKAB har inget att erinra. Om befintlig kanalisation behöver flyttas ska bolaget kontaktas.

Stockholms Brandförsvär, område söder, har inget att erinra.

Telia Sonera meddelar att det ligger ett stort kabelstråk i Odelbergsvägen som de inte vill flytta utan vill att man tar hänsyn till detta vid utformningen av planen.

8.0 Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Översiktsplan 99 anger att stadsdelar som Enskede bibehålles i stort och att den bebyggelse som tillkommer gör det i första hand för lokala behov i och goda kollektivtrafiklägen. Behovet av bostäder är mycket stort i Stockholm och staden har ett bostadsförsörjningsmål om 20 000 bostäder under mandatperioden.

Kontoret delar stadsdelsnämndens och Stadsmuseinämndens bedömningar om att de två föreslagna husen kommer att bidra till en förnyelse och förbättring av området. Fler människor kommer förhoppningsvis att få glädje av parken och tillgången till flerbostadshus med hiss är positiva för stadsdelen. Det innebär att kvarboendet kan öka, då det i dag finns en brist på stora lägenheter och bostäder med hiss. Tillgängligheten ökar också då en gångbana kommer att iordningsställas på kvartersmark längs Odelbergsvägen.

Planområdet ligger i ett mycket gott kollektivtrafikläge och kompletteringsbehov finns inom stadsdelen av bostäder med hög tillgänglighet. Kontoret kan inte se att det finns motiv att avstyrka planen med hänsyn till buller från tunnelbanan, dels på grund av att avstegsfall B är beräknat att innehållas samt med hänsyn till att planförslaget väl uppfyller intentionerna i Öp 99. Planen kompletteras med bullerbegränsande bestämmelse enligt Länsstyrelsens och Miljö- och Hälsoskyddsnämndens yttrande.

Grönmark

Framförallt har boende, men även flera övriga remissinstanser, framfört kritik mot ianspråktagande av grönyta. Planområdet är utlagt som parkmark i gällande plan och utgör en del av Enskede Gårds-parken. Parken omgärdar den gamla Enskede Gård som gett stadsdelen dess namn. Planområdet omfattar en grönyta som inte är planterad utan

består av en gräsyta med enstaka träd och sly-buskage. Översiktsplanen anger att man ska undvika att exploatera värdefull grönyta, och planområdet bedöms inte vara det. Tillgången till grönområden är god i området.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom kulturhistoriskt intressant område. Enskede Gård är en trädgårdsstad med en väl bevarad stadsmiljö. Bebyggelsen är anpassad till den befintliga strukturen och Stadsbyggnadskontoret anser att den föreslagna bebyggelsen väl passar in i det befintliga mönstret.

Gestaltning

Ambitionen i projektet har varit att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivningen och befintlig arkitektur, avseende skala, placering, fasadmaterial och uttryck. Samtidigt ska byggnaderna ha en egen mer tidstypisk identitet.

Kontorets bedömning är att planförslaget är välgestaltat och att hänsyn är tagen till den kulturhistoriskt intressanta miljön. Husen är en våning högre, men i och med att de intilliggande lamellhusen dels har förhöjda sockelvåningar och högre våningshöjd innebär det att skillnaden i takfotshöjd endast är 80 cm. Detta gör också att trevåningshus inte kan anses lämpliga utan hade fallit ur stadsbilden på ett negativt sätt.

Kritik mot att det norra huset ligger för nära Torkladan 4 anses vara befogad och planförslaget kommer att korrigeras i mindre omfattning avseende läge och till viss del även utformning.

Parkering

Föreslagen parkering följer normen om parkering för ytterstaden. Med hänsyn till att tillgången på parkering utmed gata är god inom Enskede Gård har parkering delvis kunnat beredas på gatumark som fogats till kvartersmark. Övrig parkering sker på tomtmark.

Tillgänglighet

Förslaget innebär en förbättring avseende tillgänglighet inom Enskede Gård då trottoar saknas utmed park marken i dag. Detta bör tillika öka säkerheten inom området.

Övrigt

Frågan om seniorboende är inte en planfråga.

Miljökonsekvensbeskrivning finns tillgänglig på Stadsbyggnadskontoret.

9.0 Medverkande tjänstemän

Ärendet handläggs av Torbjörn Johansson. Plankonsult är Charlotta Holm, SWECO
FFNS Arkitekter AB.

Peter Jacobsson

Torbjörn Johansson

