

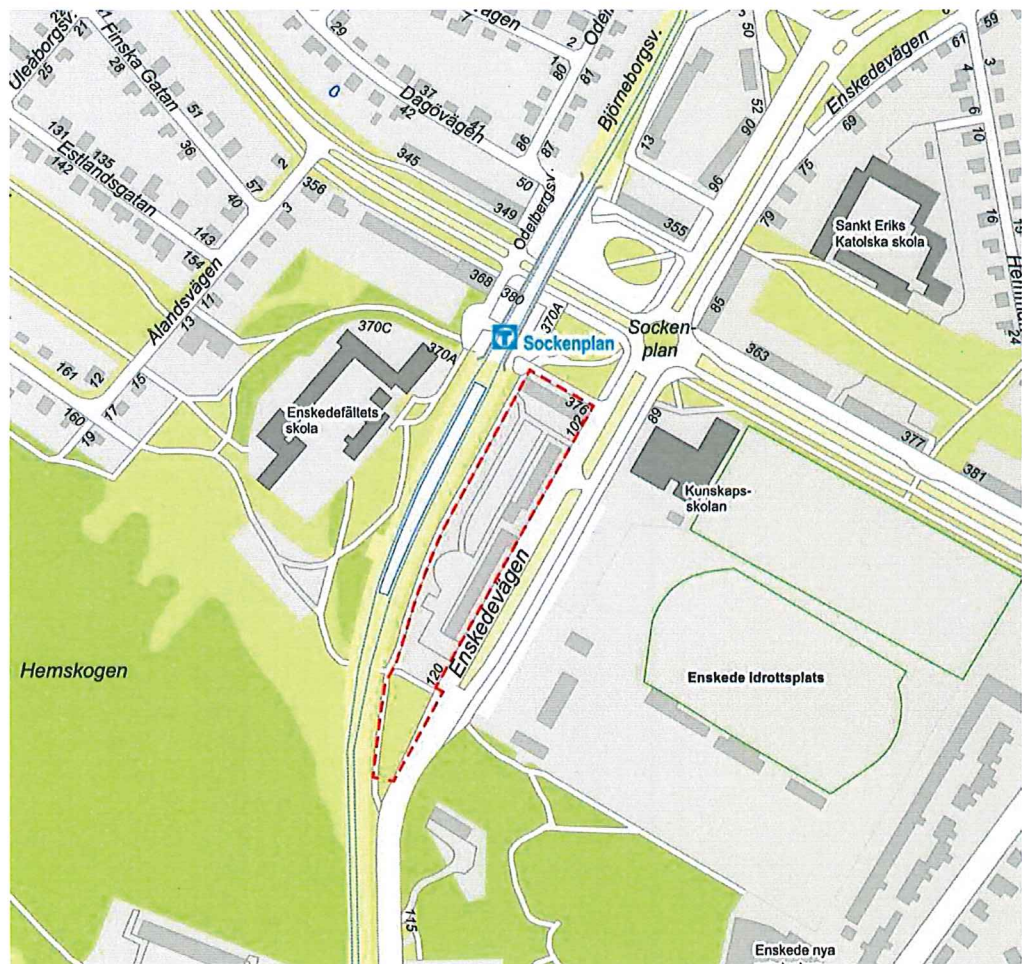


ANKOM

2016 -01- 27

Dnr 1.5.3.-053/2016
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Planbeskrivning Detaljplan för kvarteret Fjärdingsmannen m m i stadsdelen Enskedefältet, S-Dp 2013-15070



Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att kunna komplettera bebyggelsen runt Sockenplan med nya bostäder. Planen innehåller tre nya byggrätter för bostadshus med plats för ca 160 små lägenheter för studenter och unga samt tre befintliga hus från 1940-talet.

De befintliga husen är välbevarade exempel på smalhusbebyggelse från 1900-talets mitt och planen har därför också till uppgift att genom bestämmelser skydda deras kulturhistoriska värde. Som en anpassning till kvaliteterna i befintlig bebyggelse och gårdsmiljö förslås relativt smala byggnadskroppar med varierande våningsantal (3-5 våningar). Den trappade takfoten regleras med höjdbestämmelser i planen.

För att värna värdet hos de äldre husen och för att tillföra nya kvaliteter till platsen i samband med förtätningen har utformningsbestämmelser införts på plankartan. Utformningsbestämmelserna ska säkerställa att de nya byggnaderna utformas med en hög gestaltningskvalitet.

Planen omfattar också en gång- och cykelväg som delar av bebyggelsen i två kvarter samt en bit av Enskedevägens trottoar/gång- och cykelstråk.

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

Samråd	januari - mars 2016
Granskning	juni - augusti 2016
Antagande	november 2016

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	9
Befintlig bebyggelse	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö	10
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Gestaltungsprinciper	16
Skydds- och varsamhetsbestämmelser	18
Gator och trafik.....	18
Teknisk försörjning	20
Konsekvenser	21
Behovsbedömning	21
Naturmiljö	21
Miljökvalitetsnormer för vatten	22
Kulturhistoriskt värdefull miljö	22
Störningar och risker	23
Ljusförhållanden	24
Barnkonsekvenser	25
Tidplan	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor	28
Genomförandetid	28

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

- *Buller och Vibrationsutredning Fjärdingsmannen rapport 15163 B* (Åkerlöf Hallin Akustik, 2015)
- *Riskutredning Fjärdingsmannen Hus 3* (Briab 2015)
- *Risk PM Kv Fjärdingsmannen 1* (Brandkonsulten AB, 2013)
- *Barnperspektivet i kvarteret Fjärdingsmannen* (ÅWL, 2015)

Övrigt underlag

- *Illustrationsplan (ÅWL 2015)*
- *Solstudie (ÅWL, 2015)*
- *Värdebärare omgestaltung av 1930-tals bostadsgård i Kv. Fjärdingsmannen 1 (ÅWL, 2015)*

Medverkande

Planen är framtagen av planprojektledare Tony Andersson, stadsbyggnadskontoret med stöd av plankonsult Sara Peny, Tengbom. Från exploateringskontoret har Christopher Pleym deltagit i planarbetet. Byggherren Stockholmshem med sina arkitekter (ÅWL arkitekter) har också varit delaktiga i framtagandet av planen.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att kunna komplettera bebyggelsen runt Sockenplan med nya bostäder. Planen innehåller tre nya byggrätter för bostadshus med plats för ca 160 små lägenheter för studenter och unga samt tre befintliga hus från 1940-talet.

De befintliga husen är välbevarade exempel på smalhusbebyggelse från 1900-talets mitt och planen har därför också till uppgift att genom bestämmelser skydda deras kulturhistoriska värde. Som en anpassning till kvaliteterna i befintlig gårdsmiljö och bebyggelse förslås relativt smala byggnadskroppar med varierande våningsantal (3-5 våningar). Den trappade takfoten regleras med höjdbestämmelser i planen.

För att värna värdet hos de äldre husen och för att tillföra nya kvaliteter till platsen i samband med förtätningen har utformningsbestämmelser införts på plankartan. Utformningsbestämmelserna ska säkerställa att de nya byggnaderna utformas med en hög gestaltningskvalitet.

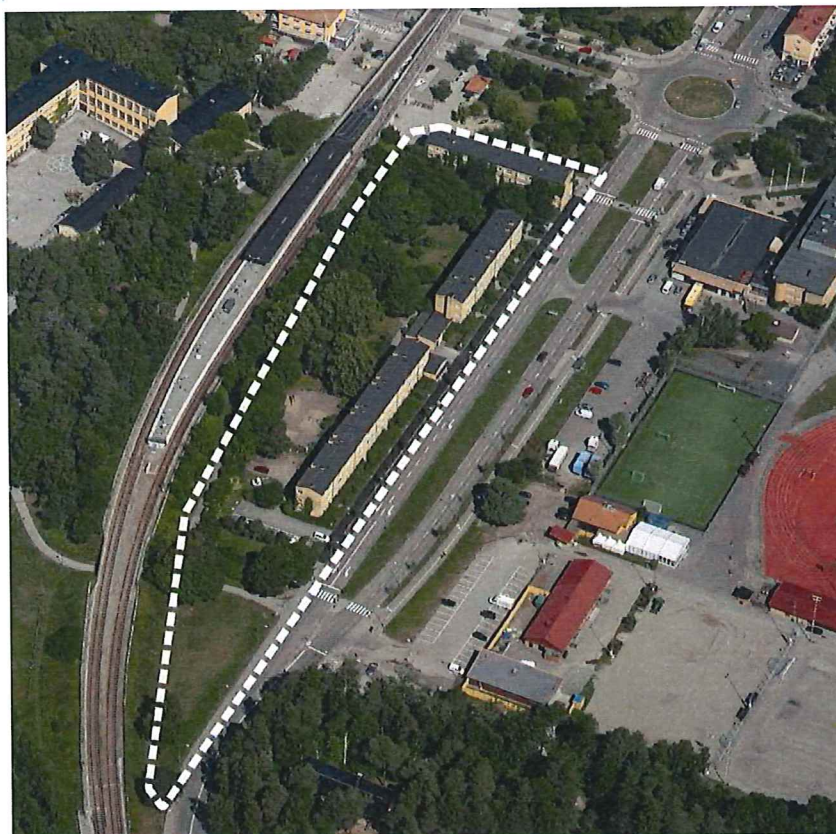
Planen omfattar också en gång- och cykelväg som delar av bebyggelsen i två kvarter samt en bit av Enskedevägens trottoar/gång- och cykelstråk.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet omfattar 1,1 ha och ligger i stadsdelen Enskedefältet på gränsen mot Gamla Enskede längs med Sockenplans tunnelbanestation. Planområdet begränsas i väster av tunnelbanans banvall och i öster av Enskedevägen. Mot norr angränsar planen till Sockenplan.

Fjärdingsmannen 1 ägs av AB Stockholmshem. Enskede Gård 1:1 ägs av Stockholms stad.



Snedbild över området med planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

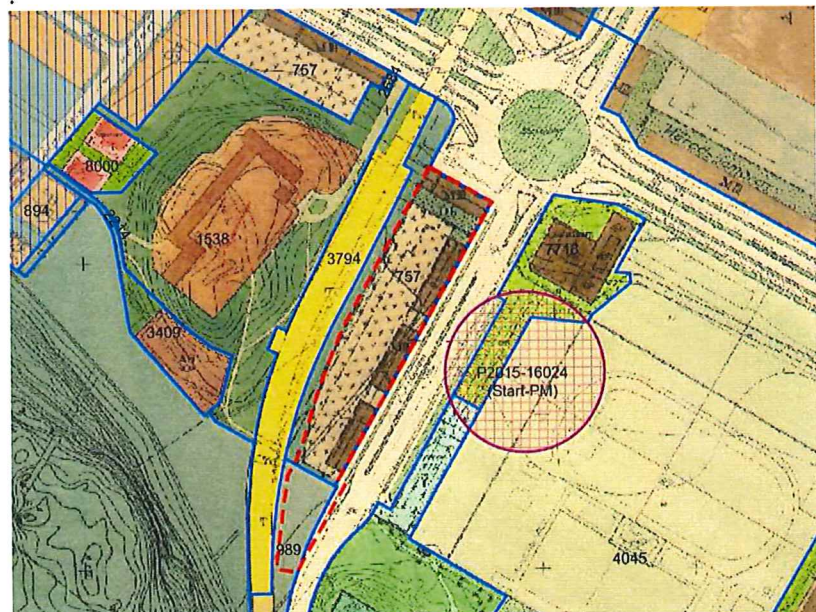
Planförslaget är förenligt med Promenadsstaden där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse.

Enligt Promenadsstaden (strategi 4) behöver en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen. Det framgår även att omvandlingar och kompletteringar av befintlig bebyggelse ska ske med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov samt att konsekvenserna för förtätningen skall tydliggöras i planen.

Bland planeringsinriktningarna i Promenadsstaden beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade som en del i medlen för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

Detaljplan

Gällande detaljplaner för planområdet är P1 757, fastställd 1931 och P1 989 från 1932. Fastigheten Fjärdingsmannen 1 ligger inom kvartersmark inom vilken det finns en byggrätt för hus i tre våningar som uppförs fristående. Gården är reglerad med kryssmark som medger veranda, uthus eller liknande mindre byggnad. Gårdens norra del omfattas av en bestämmelse som anger att marken skall vara tillgänglig för ledningar. Övriga delar av planområdet är reglerad som parkmark



Karta som visar gällande planer. Planområdet är markerat med streckad röd linje.

Pågående detaljplanarbeten

På andra sidan Enskedevägen har nyligen ett planarbete (Enskede IP, Länsmannen 1, 2015-16024) påbörjats med syfte att bygga nya bostäder vid Enskede IP. I och med det arbetet förväntas Enskedevägen få ett smalare gaturum och ny gestaltning.

Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2014-06-12 mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 till AB Stockholmshem.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

De obebyggda delarna av Fjärdingsmannen består av en parkliknande gård med flera uppvuxna träd. De av de större träden som är välmående har ett natur- och upplevelsevärde.

Markanvisad del av Enskede Gård 1:1 består av en svagt sluttande gräsyta med enstaka träd.

Längs planområdet återfinns en grusad gångbana. På andra sidan gångbanan ligger en slänt bevuxen med sly. Slänten är en del av tunnelbanans banvall och är 2-4 meter hög.



Den parkliknande gården på Fjärdingsmannen1.

Rekreation och friluftsliv
Området ligger i/vid grönstråket som sträcker sig från
Svedmyraskogen vidare till Hemskogen.

I planområdets direkta närhet ligger också Enskede IP och på
andra sidan spåret når man Vårflodsparken.



Grönstråket Hemskogen – Svedmyraskogen. Planområdet markerat med blått.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt den byggnadsgeologiska kartan består marken i planområdet främst av lera eller mindre mäktig lera. En del av planområdet (på vilken ny bebyggelse planeras) består också av morän eller huvudsakligen morän. Markförhållandena är sådana att pålning kan vara aktuellt vid nyexploatering.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS december 2015 har Årstaviken *god ekologisk status* och uppnår *ej god kemisk ytvattenstatus* till följd av miljögifter. Vattenmyndigheten förväntas i december 2015 fatta beslut om nya kvalitetskrav för vattenförekomster. De miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Årstaviken är *god ekologisk status 2021* och *god kemisk ytvattenstatus*, med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT, bly, kadmium och antracen.

Eftersom ledningsnätet är kombinerat leds tekniskt avlett dagvatten till Henriksdals reningsverk där det renas och leds ut till Saltsjön i Stockholms stad, ytvattenförekomst Strömmen (SE591920-180800).

Enligt VISS november 2015 har Strömmen *otillfredsställande ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. De miljökvalitetsnormer som förväntas fattas för Strömmen i december 2015 är *måttlig ekologisk status 2027* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för vissa kemiska ämnen och med tidsundantag till 2027 för TBT, bly och antracen.

Dagvatten

I dag leds dagvatten som uppkommer inom planområdet till stadens ledningsnät.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelse inom området

Utmed Enskedevägen (inom Fjärdingsmannen 1) återfinns tre smaluslängor i tre våningar varav ett står vinkelrätt mot vägen med långsidan mot Sockenplan. Husen har källare.

Husen är uppförda 1939-1940 av Stockholmshem och ritades av arkitektkontoret Wejke & Ödeen. Husen är byggda i gult tegel med sadeltak. Mot gatan finns en förgårdsmark där en formklippt avenbokshäck har ramat in hus, entréer och ytor för sophämtning och dyl. Häcken påverkas dock av Stockholmsshems pågående dräneringsarbete i kvarteret och måste tas bort vilket redan påbörjats.

Bilder på de befintliga husen inom Fjärdingsmannen 1. På bilden högst upp syns en verksamhetslokal i en våning som ligger framskjuten i liv med gång- och cykelstråket. Lokalen inrymde från början två mindre butiker men används idag som kontor för en flyttfirma.





I det södra huset ligger entréerna växelvis mot gata och gård medan de två andra husen har sina entréer mot Enskedevägen och Sockenplan. Husen är en del av en grupp smallhus runt Sockenplan som fortsätter på andra sidan tunnelbanan. Gården är parkliknande med flera stora uppvuxna träd och en lekplats. Del av gården brukas också för parkering och för angöring till de bostäder som har sina entréer mot gården.

Angränsande bebyggelse

Sockenplan ligger i skärningen mellan Enskedefältet, Gamla Enskede och Enskede gård som alla präglas av egnahemsbebyggelse från första hälften av 1900-talet.

Fjärdingsmannen ligger lite för sig själv, avskild från Enskedefältet av tunnelbanespåret och Gamla Enskede av idrottsplanen. Den närmsta bebyggelsen är idrottsplanens klubbhus, omklädningsrum och förråd. I korsningen Enskedevägen/Sockenvägen ligger ett byggnadskomplex från 1970-talet som idag rymmer skola och livsmedelsaffär. Söder om planområdet på andra sidan Enskedevägen ligger en mindre förskola. Närmaste granne över tunnelbanespåret är Enskedefältets skola.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Smallhusen inom Fjärdingsmannen har tillsammans med de andra smallhusen av samma typ runt Sockenplan ett kulturhistoriskt värde då de är välbevarade exempel på barnrikehus av smallhusmodell. Dock saknas i dagsläget klassificering i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering för enskilda byggnader i hela Enskedefältet och därmed finns ingen klassificering enligt klasserna gul/grön/blå att grunda avväganden i planen på. Stadsmuseet har kontaktats inför framtagandet av Start-PM samt inför samråd och de har meddelat att de avser klassificera byggnaderna inom Fjärdingsmannen 1 under tiden som planprocessen pågår. I samtalen med Stadsmuseet har

framkommit att även trädgårdsanläggningen är viktig för att husen ska förstås och kunna upplevas i sin helhet. Värdekärnor i trädgårdsanläggningen har därför karterats.

Offentlig och kommersiell service

I områdets närhet finns tre grundskolor (två åk F-6 och en åk 6-9) och 100 meter söder om planområdet ligger en mindre förskola.

Närmaste vårdcentral ligger vid Svedmyra tunnelbanestation 500 meter från planområdet. Vid Gullmarsplan finns en näraikut.

Livsmedelsbutik finns i direkt anslutning till planområdet och runt Sockenplan finns också småskalig kommersiell service med restauranger och butiker. Större kommersiellt utbud finns i Globen Shopping 2 km norr om planområdet.

Bilder på gång- och cykelvägar inom området.

Bild 1 föreställer den grusade gångväg som går mellan gården på Fjärdingsmannen 1 och banvallen.

Bild 2 föreställer den gång- och cykelväg som går från Enskedevägen till tunnel under spåren. Ett av de tre träden vid tunnelmynningen planeras att bevaras.

Bild 3 föreställer trottoar till höger och till vänster den gång- och cykelvägs bit som planeras tas bort. Det stora trädet i förgrunden ligger utanför planområdet och kommer kunna stå kvar.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Enskedevägen går ett cykelstråk i nord-sydlig riktning som i Cykelplan 2012 klassas som ett huvudstråk, förbi planområdet håller det cykelstråket god klass. Längs Sockenvägen går ett cykelstråk i öst-västlig riktning, klassat som pendlingstråk och därmed bedöms vara av större betydelse.

Utöver dessa stråk finns en grusad gångväg mellan tomtmarken/blivande tomtmark och tunnelbanans banvall samt en gång- och cykelförbindelse under tunnelbanan i planområdets mitt. Enbart den senare av dessa gång- och cykelvägar ligger inom planområdet.



1



2



3

Gång- och cykelvägen som går mitt genom planområdet, från Enskedevägen till tunneln under tunnelbanan, är en viktig länk för grönstråket mellan Svedmyraskogen och Hemsbogen. Den är också en viktig del i gångvägsnätet runt Enskedefältets skola och Enskede IP.



Gång- och cykelvägen genom området är en viktig länk i närområdet och i grönstråket.

Kollektivtrafik

Planområdet är granne med Sockenplans tunnelbanestation som trafikeras av den gröna linjen mellan Hagsätra och Hässelby strand. Sockenplan trafikeras också av buss 163 mellan Bredäng och Kärrtorp samt av en nattbuss.

Gatunät och biltrafik

Planområdet angörs från Enskedevägen. Inom planområdet finns enbart en mindre bit av Enskedevägen. Parkering (16 p-platser) till de 66 befintliga bostäderna återfinns på gården.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Området utsätts för buller från trafiken på Enskedevägen och från tunnelbanan samt ljud från lekande barn på Enskedefältets skola. Tunnelbanan ger även upphov till vibrationer.

Risk

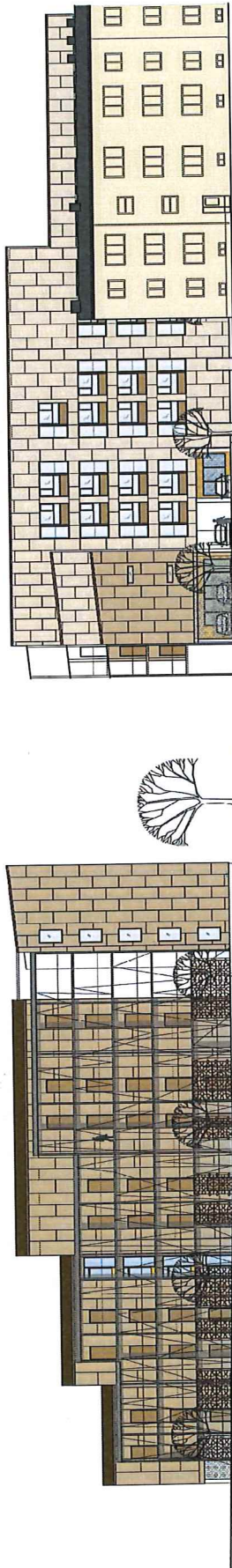
Närheten till tunnelbanan kan medföra risker vid en eventuell urpårning av ett tunnelbanetåg.

Planförslag

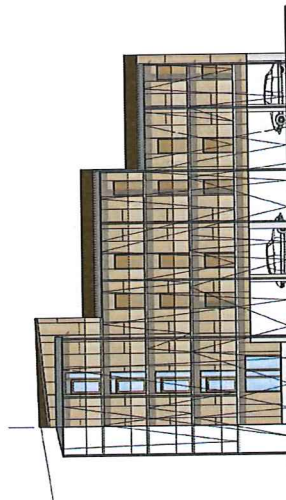
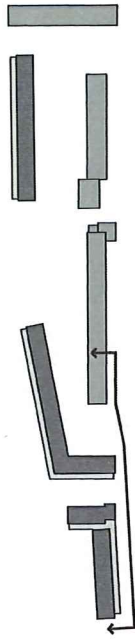
Förslaget till ny bebyggelse innehåller två hus på befintlig bostadsgård inom Fjärdingsmannen 1, en lamell och en byggnad i vinkel, samt en byggnad i vinkel på den markansvisade delen av Enskede Gård 1:1.



Illustrationsplan med planområdet markerat i rött. De tunnare röda strecken visar föreslagen fastighetsindelning. Bild: ÅWL arkitekter



Elevation (fasader) längs med Enskedegatan. I den lilla figuren syns hur elevationen är togen.



Elevation mot parkvägen

Elevation med mittenhusets fasad mot gångvägen genom området. Parkeringen sker delvis under den på pelare upphyfta huskroppen. Det innebär att en genomsikt från gångvägen in mot gården samt underlättar angöringen från parkeringen till det södra huset.

Se även bild längst ner på sidan 16. Bild: ÅWL arkitekter



Modelhy/Fågelperspektiv från söder. Bild: ÅWL arkitekter.

Bebyggelsen inom Fjärdingsmannen 1 som placeras så att stora delar av den parkliknande gården och befintliga träd bevaras, bedöms kunna innehålla ca 100 mindre lägenheter för unga och studenter. Inom Enskede Gård 1:1 föreslås ca 60 mindre lägenheter för unga. Båda delar planeras att upplåtas som hyresrätter – den del som ligger på Enskede Gård 1:1 genom stadens bostadssociala resurs, SHIS (Stiftelsen hotellhem i Stockholm), och resterande genom Stockholmshem.

Lägenheterna föreslås bli små och yteffektiva och orienterar sig mot gårdarna med entréer via loftgångar mot den bullrigare södra sidan (vilket för den norra delen av planen är sidorna som vetter mot tunnelbanan och för den södra delen av planen är de sidor som vetter mot Enskedevägen) vilket skapar förutsättningar för god ljudmiljö. De är tänkta att byggas i moduler och byggherren har inför framtagandet av planförslaget noga studerat de tekniska förutsättningarna för detta.

I husens bottenplan ryms förutom entréer också tvättstugor och teknikutrymmen samt några lägenheter. I bottenplanet är också byggnadsvolymernas ändrar upplyfta på pelare för att rymma cykel- och bilparkering.

Inga förändringar planeras i de befintliga bostadsbyggnaderna inom Fjärdingsmannen 1 däremot kan panncentralen på gaveln av mittenhuset komma att anpassas för att kunna användas till ny verksamhet.



Husen består av modullägenheter och föreslås kläs med bronsskimrande plåtkassetter, ett fasadmateriäl som ger husen en lätt karaktär. Loftgångarna löper inte längs med helafasaden utan avslutas med ett indrag för att tydliggöra den huvudsakliga husvolymen. Bild: ÅWL arkitekter.

Gestaltungsprinciper

Som en anpassning till kvaliteterna i befintlig bebyggelse och gårdsmiljö föreslås relativt smala byggnadskroppar med varierande våningsantal (3-5 våningar). Den trappade takfoten minskar upplevelsen av skärmbebyggelse och skapar mer varierade fasader mot gård och tunnelbana. Trappningarna skapar också intressanta volymer och ger förutsättning för en fortsatt ljus och solig gårdsmiljö.

Översta bilden visar det norra huset, som ligger närmast Sockenplan, sett från tunnelbanan.

Nedre bilden visar gångvägen och entrén till det södra huset samt parkeringen på marken under mittenhuset.

Loftgångarna föreslås få en stålstomme och räcken av glas.

På utsidan av loftgångarna späns vajrar mellan våningsplanen ända ner till marken som växter kan klättra på.

Som rumsavgränsare till parkering, cykelrum och loftgång vid SHIS byggnad föreslås ett mönstrat raster. Denna är mörkt brun med en grövre ytbehandling än övriga delar. Bilder: ÅWL arkitekter



De nya byggnaderna måste utformas med en hög gestaltningskvalitet både för att värna värdet hos de äldre husen och för att tillföra nya kvaliteter till platsen i samband med förtätningen. Därför har utformningsbestämmelser (f1 och f2 samt bestämmelser som gäller hela planområdet) införts på plankartan.

För att tydliggöra att höga krav ställs på de nya byggnadernas utformning anger bestämmelsen f1 att *Byggnadens exteriör ska utföras med hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer med hänvisning till befintliga hus värde.* [...]

För att den nya bebyggelsen ska upplevas sammanhållen ska de tre nya husen ges en likartad utformning. Bestämmelsen *Nya byggnader ska ges ett gemensamt uttryck och likartad gestaltning. Med likartad gestaltning avses detaljutformning, fasadmaterial och fasadindelning* som gäller inom hela planområdet syftar till att reglera detta.

De varierade våningsantalen regleras med skiftande höjdbestämmelser i form av nockhöjder. Taken är tänkta som flacka pulpettak.

De smala byggnadskropparna regleras av byggrättens utbredning men för att upplevelsen ska bli smäckrare ska husen utformas så att den slutna byggnadsdelen inte läses ihop med loftgångarna. Detta regleras genom del av bestämmelse f1 [...]*Gavelbredd högst 8,5 meter. Loftgångar och balkonger ska vara indragna från gavel minst 0,5 meter.* Eftersom husbredden främst upplevs från kortsidorna på husen är det i första hand de som avses och inte varje trappnings gavel. Se bild nedan.

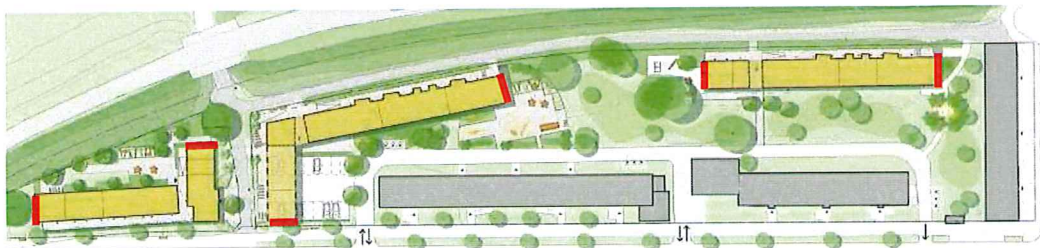


Bild som med röd markering visar de gavlar som avses i bestämmelse f1.

För att ytterligare säkra att loftgångarna inte byggs in och därmed läses mer som en del av byggnadsvolymerna än som entrébalkonger har en bestämmelse införts på plankartan som del av f2: *Loftgångar får inte inglasas.* Loftgångarna tillåts dock ha

täta räckan, företrädesvis i glas. Enstaka glasskärmar bör också kunna medges. Bestämmelsen f2 (se även nedan) gäller bara på de hus som ligger inom Fjärdingsmannen då huset på del av Enskede Gård 1:1 kan behöva ha inglasade nedre loftgångar mot Enskedevägen för avskärma loftgången mot gatan.

För att de nya husen inte ska vända ryggen till den gångväg som löper mellan spårvallen och de nya husen ska byggnaderna på Fjärdingsmannen (där gångvägen går förbi) ha bottenvåningar som öppnar sig mot både gården och gångvägen. Detta regleras i del av f2: *Entréer ska vara genomgående eller nås från portik från både gård och parkmark.*

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Detaljplanen innehåller skydds- och varsamhetsbestämmelser för att skydda den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden. Byggnadernas volym och läge på platsen regleras genom att byggrättens utbredning och höjdbestämmelser är anpassade till dagens situation.

Skyddsbestämmelserna *q1* och *q2* omfattar ett rivningsförbud och ett skydd mot förvanskning av byggnadens tegelfasad, det senare med motiveringen att teglet är en viktig karaktärsskapande del av gestaltningen.

Varsamhetsbestämmelserna *k1* och *k2* avser att beskriva den hänsyn till byggnadernas exteriöra karaktärsdrag som ska tas vid eventuella förändringar/renoveringar. De karaktärsdrag som förutom volym, placering och fasadmaterial anses vara viktiga att bevara är fasadens proportioner och indelning d.v.s. öppningars placering, antal, storlek och form samt material i t.ex. fönster och dörrar. Varsamhetsbestämmelserna anger att vid utbyte eller andra typer av förändringar måste nya inslag vara lika de ursprungliga. Varsamhetsbestämmelsen *k1* gäller för större delen av den befintliga bebyggelse medan *k2* gäller för panncentralens lägre byggnadsvolym och medger att nya öppningar kan skapas i denna för att användningen ska kunna anpassas till nya behov eftersom den inte längre fullt ut brukas för sitt ursprungsändamål.

Gator och trafik

Gatunät

Enskedevägen planeras att gestaltas om (genom en avsmalning som tillsammans med nya byggnader på andra sidan gatan ska

resultera i karaktären av en stadsgata). Enskedevägens nya gestaltning ingår dock inte i denna plan utan hanteras i planärendet för Enskede IP, Länsmannen 1.

Gång- och cykeltrafik

Den gång och cykelväg som går från Enskedevägen till tunneln under spåren ligger i planförslaget kvar i samma läge som tidigare men en något större platsbildning tillskapas framför tunnelmynningen.

Gångvägen längs med banvallen blir kvar i sitt nuvarande läge mellan Sockenplan och den ovan nämnda gång- och cykelvägen men blir kantad av nya byggnader. Den bit som gick längs med banvallen vid den befintliga gräsyta som nu markanvisats för bostäder tas dock bort vid ett genomförande av planen. Marken omvandlas till kvartersmark. Den delen av gångvägen bedöms inte vara betydelsefull eftersom dess funktion även tillgodoses av den parallella trottoaren längs med Enskedevägen.

Gång- och cykelstråket utmed Enskedevägen blir kvar och eventuellt förlängs den trädrad som skärmar stråket från vägbanan en bit söder ut.

Kollektivtrafik

Den busshållplats vars hållplatskur/väderskydd ligger på Fjärdingsmannen 1 bedöms kunna ligga kvar på kvartersmarken.

*Väderskydd för
163:ans busshåll-
plats vid Socken-
plan ligger inne på
kvartersmarken.*



Biltrafik

Området angörs från Enskedevägen. Tillgänglig angöring till husen sker från parkeringen (det södra och mittersta huset) samt från den interna angöringsgatan bakom befintliga hus.

Befintlig markparkering ersätts med ny markparkering som samlokaliseras med det behov av ny tillkommande parkering som planen ger upphov till. Enligt beslut i stadens budget för 2015 behöver student- och ungdomsbostäder endast förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt vilket motsvarar ett mycket lågt p-tal på 0,02-0,03. Istället ska fokus läggas på att skapa plats för kvalitativ cykelparkering.

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Avfallshanteringen för de nya bostäderna planeras samordnas med avfallshanteringen för de befintliga bostäderna. Det skulle kunna innebära en förbättring av sophanteringen gentemot nuvarande situation som idag kräver att sopbilar passerar utanför tunnelbaneentrén och kör på gång och cykelstråket längs Enskedevägen.

Ny avfallshantering föreslås ske med nedgrävda bottentömmande sopkärl inne på Fjärdingsmannen 1, hämtningsfordon kommer att nyttja befintlig angöringsgata samt en nyanlagd passage på tomt.

De nedgrävda kärrens ungefärliga placering visas i bilden nedan. Sopkärlen kommer ligga på prickmark. Även boende i den nya byggnaden på del av Enskede Gård 1:1 kommer att nyttja kärren som står på Fjärdingsmannen 1.

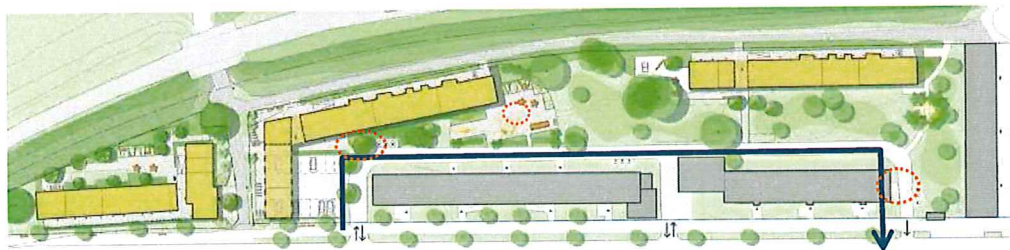


Illustration över tänkt avfallshantering. Streckade ringar markerar tänkta platser för nedgrävda bottentömmande kär. Blått streck visar hämtningsfordons väg.

Förpackningar och annat sorterat avfall tas om hand i miljöhus. Byggrätter för nya sådana finns med i planen men behovet kan

eventuellt tillgodoses i den gamla panncentralen. Viss ombyggnad av panncentralen (så som ändrad port och eller nytt ventilationsgaller) kan bli aktuellt.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer på nya hårdgjorda ytor som t.ex. tak ska så långt det är möjligt tas om hand lokalt. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande finns inom Fjärdingsmannen 1 medan den nytillkommande fastigheten kommer behöva anslutas till ledningsnätet då marken där består av djupare lera som vars möjligheter till infiltration av dagvatten är begränsad.

Omgivande miljö, park, gaturum

Belysning finns i dagsläget i parkmarken (gång- och cykelvägen). Belysningen kan vara kvar när planen byggs ut.

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

Den allmänna platsmark som i och med planen tas i anspråk för bostadsändamål omfattar inte mark med höga naturvärden. Planområdet ligger dock i det grönstråk som Svedmyraskogen och Hemskogen bildar. Se figur på sidan 8.

Husens placering på den befintliga bostadsgården har tagit hänsyn till befintliga uppvuxna träd så att så många som möjligt av de stora välmående träden kan bevaras. I det fortsatta arbetet ska trädens status studeras ytterligare för att kunna göra

fördjupade bedömningar om vilka träd som är bevaransvärda. Skyddsbestämmelser för enskilda träd kan komma att införas på plankartan. Träd som planeras stå kvar på allmän plats ska skyddas under byggtiden vilket bör regleras genom avtal mellan staden och exploitören.

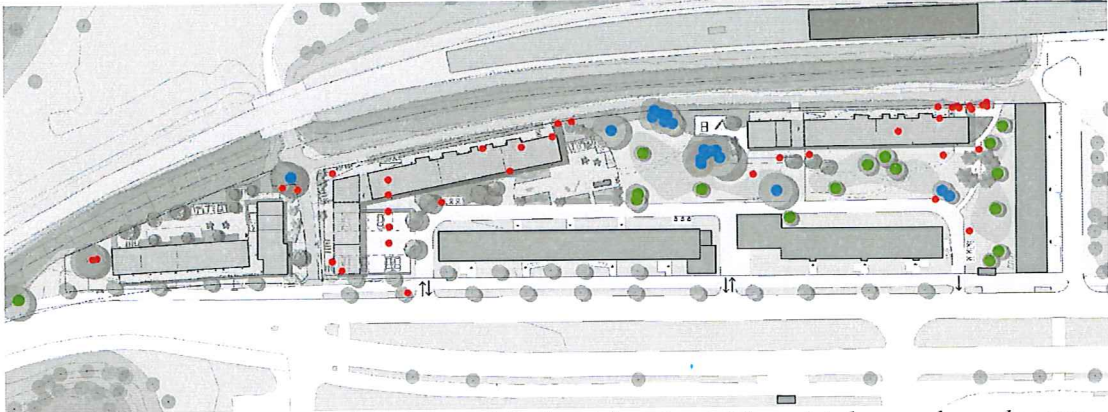


Illustration av konsekvenser för befintliga träd. Röda prickar visar träd som inte kommer kunna bevaras. Gröna prickar motsvarar träd som kan bevaras. Blåa prickar visar träd vars bevarande är önskvärt och ska studeras vidare. Befintliga sparade träd planeras kompletteras med nyplanterade.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Årstaviken (SE657834-162783) för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Årstaviken (SE657834-162783) Dagvatten från planområdet fördröjs och tas om hand inom eller avleds till den kombinerade avloppsledningen i Enskedevägen. 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.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Inga förändringar förutom en eventuell mindre ombyggnad av panncentralen planeras i den befintliga bebyggelsen och bebyggelsen skyddas i planen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser. Trots de positiva konsekvenserna av ett skydd bedöms planen medföra viss negativ påverkan på bebyggelsens kulturhistoriska värde då det inte längre kommer kunna gå att avläsa den kontext de byggdes i och ej heller fullt ut förstå deras placering på tomten. Smalhusen lades utmed torget och gatan för att spara en så stor del av tomten öppen. När tomten

nu bebyggs förändras detta och den öppna trädgårdsanläggningen blir till en mer sluten gård.

Trädgårdsanläggningen i sig med sina träd, gångar och tidstypiska möblering (däribland piskställningar) ger idag en bild av hur gården användes vid husens uppförande. Bebyggelsen på trädgårdsanläggningen innebär att dessa spår blir mindre tydliga och det kulturhistoriska värdet minskar därmed.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om att starta planarbete i augusti 2015. För planen gäller således den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Eftersom bostäderna är mindre än 35 kvm bör buller inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt den bullerutredning som gjorts för planförslaget blir ekvivalentnivån närmast Enskedevägen upp mot 70 dB(A) och mot tunnelbanan upp mot 60 dB(A). De delar av de nya husen inom Fjärdingsmannen 1 som placeras parallellt med tunnelbanan och i skydd av befintliga hus längs Enskedevägen som får minst en sida med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. Huset på den markanvisade delen av Enskede gård 1:1 och del av det södra huset på Fjärdingsmannen 1 får högst 60 dB(A) på minst en sida.

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid planeringen av byggnaderna och lägenheterna. För samtliga lägenheter, smålägenheter på högst 35 m², innehålls kravet högst 60 dB(A) vid fasad utom för fyra lägenheter som förses med specialfönster.

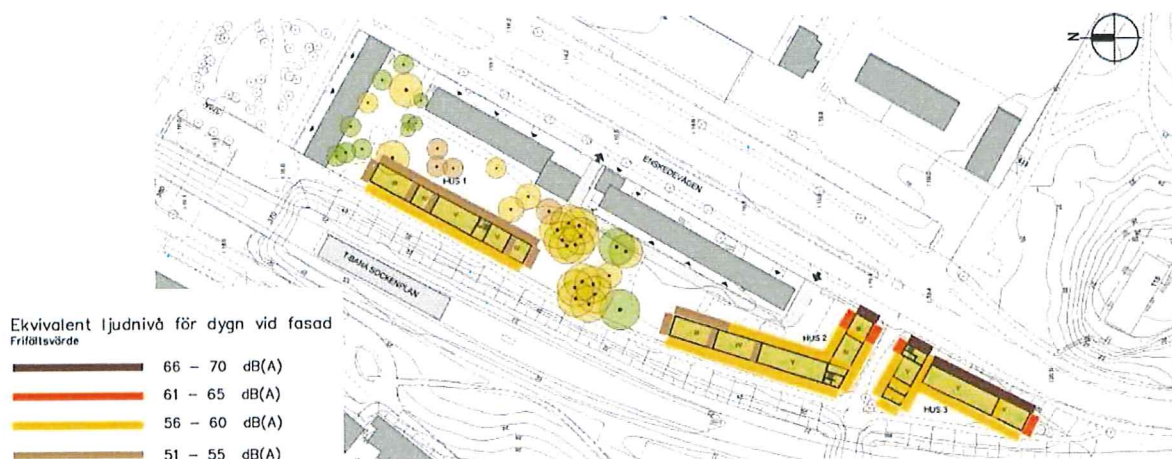
Gårdarna förses med uteplats med tak och ljudabsorbent och klara då målet högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För gården vid hus 3 krävs även två väggar.

För att möjliggöra god ljudmiljö förutsätts följande åtgärder.

- Fyra lägenheter förses med specialfönster, som vid vädringsöppet läge ger samma ljudnivåer inomhus som ett vädringsöppet standardfönster vid 55 dB(A) utomhus.
- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

- Uteplats med tak och ljudabsorbent anordnas på gårdarna. På en av gårdarna krävs även två väggar till uteplatsen.

Om byggnaderna grundläggs till fast botten beräknas, med traditionellt byggsystem, tunga bjälklag, att de komfortvägda vibrationerna blir lägre än 0,1 mm/s vid normal trafik. Om lätta byggsystem väljs bedöms att målet högst 0,3 mm/s kan innehållas men detaljstudier krävs.



Risk från tunnelbanan

Riskutredningar visar att risken för att ett tunnelbanetåg spårar ur eller lämnar spårområdet vid en urspärning är liten. Tåg som lämnar spårområdet kolliderar heller inte med byggnaderna utan förväntas hamna som närmast 7 meter från byggnad.

Ljusförhållanden

Gården på Fjärdingsmannen 1 kommer att skuggas av de tillkommande husen och därmed få försämrade ljusförhållanden. Framst kommer detta märkas under eftermiddagar/kvällar då husen ligger på tomtens västra sida. Öppningen mellan de två nya huskropparna möjliggör dock att en sammanhängande solbelyst yta kan behållas.

Ljusförhållandena i de befintliga husen på Fjärdingsmannen kommer att försämras i och med genomförandet av planen särskilt för de lägenheter som ligger där avståndet mellan nya och befintliga hus är som kortast. Alla lägenheter i de befintliga husen är dock genomgående och påverkas bara på en sida av de nya husen.

Barnkonsekvenser

Kring kvarteret Fjärdingsmannen ligger både Enskedefältets skola och Kunskapsskolan samt flertalet förskolor. Mitt emot kvarteret Fjärdingsmannen ligger Enskede idrottsplats som används av många barn och ungdomar, både genom skolaktiviteter och på fritiden.

Den nya bebyggelsen påverkar inte omkringliggande skog eller park där barn vistas. Däremot kommer del gångvägen längs spåret tas bort och gång- och cykeltrafiken leds istället längs Enskedevägens trottoar. Tidigare ledde den del av gångvägen längs spåren som nu föreslås tas bort till att många genade över Enskedevägen vid en punkt där sikten var begränsad, detta undviks genom förslaget.

Från kvarteret kan man nå Enskedefältets skola, Vårflodsparken, hundrastgården och tunnelbanestationen utan att behöva korsa någon väg. För att nå Enskede idrottsplats måste man korsa ett ljusövervakat övergångsställe.

Enskedevägens sektion och övergångsställets placering kommer ses över vid omgestaltning av Enskedevägen. Det är då viktigt att se över säkerheten för barn och ungdomar på väg till och från skolan.

Tidplan

Samråd januari - mars 2016

Granskning juni - augusti 2016

Antagande november 2016

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsprövning vid bygglov.

Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och utför och bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggherrarna ansvarar för och bekostar åtgärder inom kvartersmark som anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Avtal

Staden kommer upplåta mark för tomträtt för hyresrätter vilket regleras genom markanvisningsavtal. En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och exploatören innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planen berör fastigheterna Fjärdingsmannen 1 ägd av AB Stockholmshem. och del av Enskede Gård 1:1 ägd av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsningar mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder (B1). Inom detaljplanen ryms också allmän platsmark, betecknad GATA och PARK.

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Fastighetsbildning utförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan av fastighetsägaren (staden). Lämplighet avseende fastigheternas utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning.



- Mark inom del av Enskede Gård 1:1 bildar ny fastighet och övergår från allmän platsmark till kvartersmark (bostäder).
- Del av Fjärdingsmannen 1 överförs till Enskede gård 1:1 och övergår från kvartersmark (bostäder) till allmän platsmark.
- Del av Enskede Gård 1:1 överförs till Fjärdingsmannen 1 och övergår från allmän plats till kvartersmark (bostäder).

Ledningsrätter

Inga ledningsrätter finns inom planområdet men kan inrättas för befintlig ledning inom u-området.

Servitut och nyttjanderättsavtal

Servitut ska upprättas för att säkerställa att ny fastighet ska kunna sköta avfallshantering samt parkering på fastigheten Fjärdingsmannen 1.

Avtal mellan huvudman för kollektivtrafiken (SLL) och fastighetsägaren på Fjärdingsmannen 1 kan träffas för att säkerställa den nyttjanderätt som placeringen av hållplatskur på fastigheten innebär.

Ekonomiska frågor

Staden ansvarar för och bygger ut den allmänna platsmarken inklusive ledningsflyttar. Byggherren ansvarar för all utbyggnad inom kvartersmark.

I övrigt väntas inga utgifter för kommunala anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Kvartersmarken för bostäder upplåts med tomträtt till byggherren.

Vatten och avlopp

Stockholms vatten AB ansvarar för omläggning av VA-systemet efter överenskommelse med byggherren. Kostnaderna för flytt av ledningar regleras av separata avtal mellan ledningsägare och byggherren.

Gatukostnader

Exploateringen medför kostnader för staden för ombyggnad av gatan inklusive ledningsflyttningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning
Markersättningar emellan exploatörerna och staden regleras i exploateringsavtal.

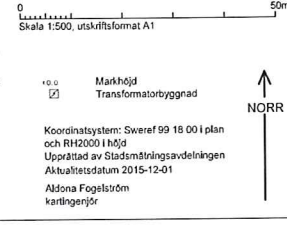
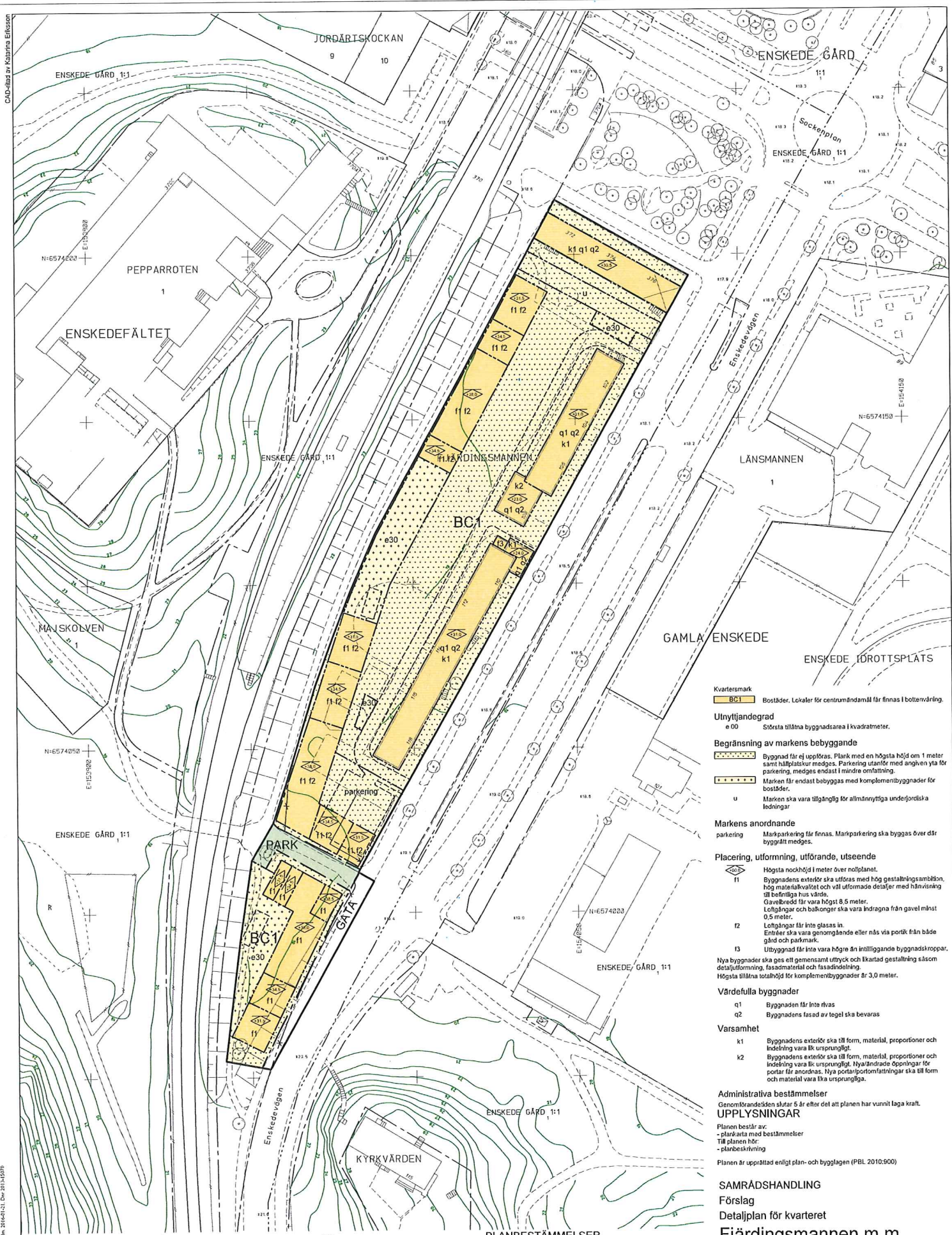
Fastighetsbildning
Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning
Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

Dagvatten
Dagvatten från kvartersmark får efter fördröjning och i samråd med Stockholms Vatten ledas till det kommunala nätet

Genomförandetid
Planens genomförande tid är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.



ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämning utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar**
- Gräns för planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns
- Användning av mark**
- Allmänna platser
 - GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik
 - PARK: Anlagd park

- Kvartersmark**
- BC1: Bostäder. Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåring.
- Ulnyttjandegrad**
- e00: Största tillåtna byggnadsarea i kvadratmeter.
- Begränsning av markens bebyggande**
- f1 f2: Byggnad får ej uppföras. Plank med en högsta höjd om 1 meter samt halftakstur medges. Parkering utanför med anghenvä utår för parkering, medges endast i mindre omfattning.
 - k1 k2: Marken får endast bebyggas med kompletteringsbyggnader för bostäder.
 - u: Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- Markens anordnande**
- parkering: Markparkering får finnas. Markparkering ska byggas över där bygggrätt medges.
- Placering, utformning, utförande, utseende**
- f1: Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Byggnadens exteriör ska utföras med hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och väl utformade detaljer med hänsyn till befintliga hus värde. Gavelbredd får vara högst 8,5 meter. Lottgångar och balkonger ska vara indragna från gaveln minst 0,5 meter.
 - f2: Lottgångar får inte glasas in. Entréer ska vara genomgående eller nås via portik från både gård och parkmark.
 - f3: Utbyggnad får inte vara högre än intilliggande byggnadskroppar. Nya byggnader ska ges ett gemensamt uttryck och likartad gestaltungsåskådning. Högsta tillåtna totalhöjd för kompletteringsbyggnader är 3,0 meter.
- Värdefulla byggnader**
- q1: Byggnaden får inte rivras
 - q2: Byggnadens fasad av tegel ska bevaras
- Varsamhet**
- k1: Byggnadens exteriör ska till form, material, proportioner och indelning vara lik ursprungligt.
 - k2: Byggnadens exteriör ska till form, material, proportioner och indelning vara lik ursprungligt. Nyändrade öppningar för portar får anordnas. Nya portar/portomfattningar ska till form och material vara lika ursprungliga.

Administrativa bestämmelser
Genomförandetsluten slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

SAMRÅDSHANDLING
Förslag
Detaljplan för kvarteret
Fjärdingsmannen m m
i stadsdelen Enskedefältet i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2016-01-19

Martin Edfelt Planchef
Tony Andersson Planarkitekt

antagen av laga kraft