



Handläggare: Margareta Catasús 2005-03-22
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 26062
e-mail: margareta.catasus@gfk.stockholm.se

Dnr: 2004-411-00436 Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 intill kv
Torkladan i Enskede gård. Remiss.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 i Enskede gård, S-Dp 2004-05808-54.

Göran Gahm
tf

Eva Olsson

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret för uppförande av 24 nya lägenheter inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 i Enskede gård. GFN anvisade mark till JM AB för uppförande av bostadsrätter 2004-06-15.

Förslaget innebär att JM AB uppför två lamellhus i tre våningar på nuvarande parkmark väster om Odelbergsvägen. Kontoret har inget att erinra mot bebyggelseförslaget.

I samband med markanvisningsbeslutet gavs kontoret i uppdrag att pröva möjligheten att i närområdet genomföra åtgärder i enlighet med BUS-programmet och återkomma till nämnden i frågan. Enskedeparken är dock inte identifierat som prioriterat område i BUS-programmet och kontoret anser inte att programmets naturvårdsåtgärder är relevanta på denna plats. Kontoret föreslår i stället att en ny skötselplan tas fram utifrån parkens historiska värden.

Staden får intäkter i form av tomträttsavgälder och utgifter för grönkompensation samt flytt av ledningar. Enligt preliminära beräkningar kommer stadens utgifter att understiga 5 mnkr vilket innebär att beslut om genomförande kan tas på delegation.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Enskede gård 1:1 intill kv Torkladan i Enskede gård. Remissen ska besvaras senast 2005-04-25.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade 2004-06-15 att anvisa marken inom området till JM AB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.

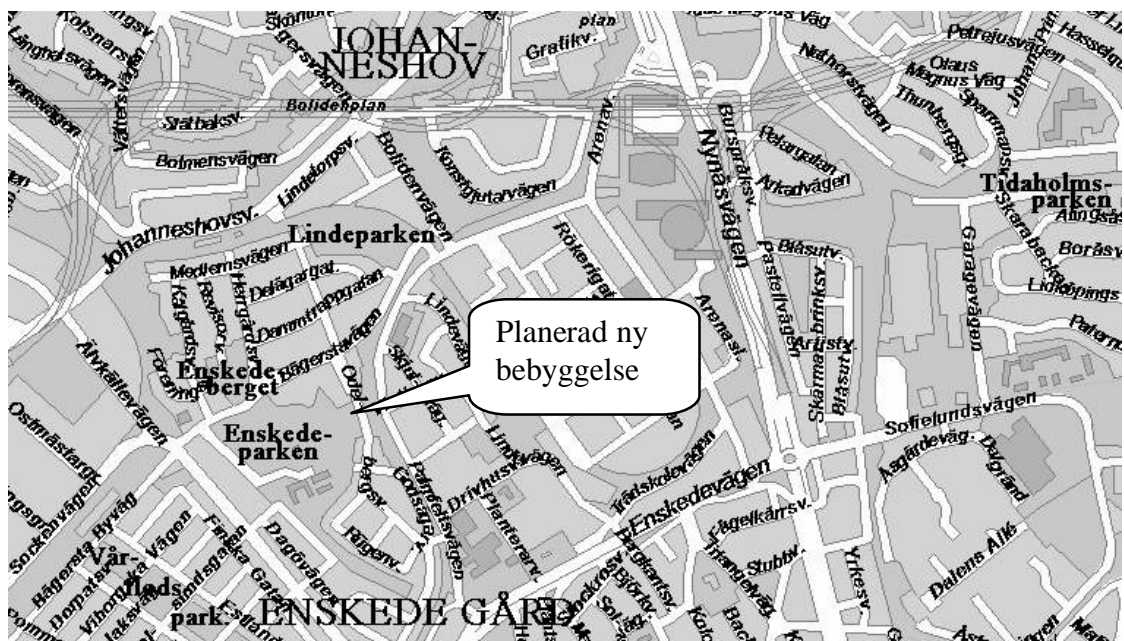
Planområdet ligger i östra delen av Enskedeparken utmed Odelbergsvägen, i Enskede-Årsta stadsdelsnämndsområde. Området omfattar del av fastigheten Enskede gård 1:1 som ägs av staden och gränsar i norr till fastigheten Torkladan 4 som innehas med tomträtt av en bostadsrättsförening.

Befintlig bebyggelse norr om planområdet är tät med karaktäristiskt förhållande mellan gata och hus, liksom storlek och höjd på husen. Flerbostadshusen är byggda på trettioalet med stram och enkel arkitektur. Samtliga hus är putsade i ljusa kulörer med tak av rött lertegel. Söder om planområdet ligger enbostadshus.

Gällande detaljplaner för området är Pl 7176 (1978) och Pl 894 samt Pl 757 (1931). Gällande detaljplan för Torkladan, vilken angränsar till planområdet i norr, medger flerbostadshus i tre våningar. Föreskriven användning för det aktuella området är park.

I Översiktsplan 99 anges för villa- och trädgårdsstadsdelarna som planeringsinriktning att markanvändningen med lägre utnyttjandegrad bibehålles i stort. Områdena kompletteras genom byggnader främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

Planen hanteras med normalt planförfarande utan program, då förslaget har stöd i de mål och utgångspunkter som redovisas i översiktsplanen.



Orienteringskarta

Detaljplaneförslag

Längs Odelbergsvägen, i kanten av parkområdet, föreslås två mindre bostadshus med sammanlagt 24 lägenheter. De nya byggnaderna föreslås i fyra våningar med hiss. 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. Inglasning av balkonger tillåts ej. Sophus och cykelförråd uppförs separat på kvartersmark.

Bostadshusen placeras så att de medverkar till den öppenhet mot parken som övriga delar uppvisar med genomsikt och visuell kontakt.

Parkering för den nya bebyggelsen föreslås anläggas inom kvartersmark. Därutöver föreslås den gatumark som angränsar till kvartersmarken införlivas till den blivande fastigheten och iordningställas för bilparkering. Parkeringsytan liksom trottoar kommer därmed att ligga på kvartersmark och skötseln att åligga bostadsrättsföreningen. Det blir nio bilplatser på tomten, två handikapplatser vid entré och sex kantstensplatser på kvartersmark, vilket innebär ett parkeringstal om ca 0,7 platser per lägenhet.

Odelbergsvägens körbana minskas något mot idag för att möjliggöra annan vägbeläggning för de parkeringsplatser som läggs till den nya fastigheten. En trottoar anläggs mellan dessa och tillkommande bostadshus.

Tillgången på parkeringsplatser inom närområdet är gott och en utredning (WSP 2004-12-02) visar att åtgärden är möjlig utan försämring för de befintliga bostäderna.

Kollektivtrafikläget är mycket gott med tunnelbanestation 50 meter från bebyggelsen.

Allmän service utöver en livsmedelsbutik, finns i Globen-området med ett brett utbud av butiker och dagligvaruhandel. En barnstuga finns i Enskedeparken ca 200 meter från planområdet.



Situationsplan

Tillgänglighet

De nya bostäderna uppförs i fyra våningar med hiss och samtliga lägenheter blir tillgängliga för funktionshindrade. Angöring för utryckningsfordon och färdtjänst kan ske via gården.

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



Fotomontage – västerut från tunnelbanan

Miljökonsekvenser

Buller

Den föreslagna bostadsbebyggelsen påverkas av buller från Odelbergsvägen (500 fordon/dygn) och tunnelbanan samt från omgivande vägnät. Beräknad ekvivalent ljudnivå vid söder- och norrfasad är 49 dB(A) och vid fasad mot öster 54-55 dB(A). Maximalnivån är beräknad till 73 dB(A) vid fasad öster och maximalt 70 dB(A) mot söder och norr. Avstegsfall B uppfylls utan krav på extra åtgärder.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Parkmark kommer att tas i anspråk längs Odelbergsvägen. Området är främst värdefullt ur rekreationssynpunkt; kringboende använder det som promenadstråk.

Planförslaget syftar till att genom byggnadernas placering minimera intrånget i naturområdet och följer planmönstret för omkringliggande bebyggelse med grönska mellan husen. Uthusbebyggelsen kommer att uppföras med sedumtak. I och med att infartsvägen till den nya fastigheten föreslås delas med infarten till angränsande fastighet (Torkladan 4), kan grönyta iordningställas på mark som idag består av grus.

En kastanj i planområdets sydvästra del ska skyddas genom bestämmelse i planen.

I samband med markanvisningsbeslutet gavs kontoret i uppdrag att pröva möjligheten att i närområdet genomföra åtgärder i enlighet med BUS-programmet och återkomma till nämnden i frågan. Enskedeparken är dock inte identifierat som prioriterat område i

BUS-programmet och kontoret anser inte att programmets naturvårdsåtgärder är relevanta på denna plats. På 1840-talet anlades en romantisk park efter engelsk förebild – en ordnad ”vildmark” för lustvandring, stillhet och lek. Spår efter den romantiska parken syns ännu mycket tydligt. Kontoret föreslår i stället att en ny skötselplan tas fram utifrån parkens historiska värden.

Lekplatsen i anslutning till planområdet föreslås rustas upp.

Luftkvalitet

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

Markföroreningar

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

Dagvatten

Planområdet består idag av en gräsbevuxen plan med underliggande lerjord, vilket innebär att möjligheterna att omhänderta dagvatten inom fastigheten bedöms som små. En anläggning skulle kunna inverka menligt på vissa fastigheter med vatteninslag i källarplan. Dagvattnet från de hårdgjorda ytorna kommer därför att ledas till fördröjningsmagasin på tomtmark och därefter avledas från fastigheten.



Fotomontage - söderut från Odelbergsgatan

Ekonomiska konsekvenser

Staden får intäkter i form av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna. Staden får anläggningskostnader för ledningsomläggningar, anslutningsavgifter, belysning och kompensationsåtgärder. Projektet innebär inga konsekvenser på framtida driftskostnader för staden.

Exploateringskalkylen visar på ett överskott för staden. Enligt preliminära beräkningar kommer stadens utgifter att understiga 5 mnkr vilket innebär att beslut om genomförande kan tas på delegation. Om utgifterna överstiger 5 mnkr återkommer kontoret med en mer detaljerad redovisning av ekonomin för beslut om genomförande.

Genomförande

JM AB ansvarar för genomförandet av nybyggnationen samt för övriga nödvändiga anläggningar inom kvarteretsmark.

Gatu- och fastighetskontoret ansvarar för åtgärder inom park- och gatumark.

Preliminär tidplan

Plansamråd	mars-april 2005-03-01
Utställning	september-oktober 2005
Antagande SBN	fjärde kvartalet 2005
Laga kraft (om ej överklagande)	första kvartalet 2006

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

Kontorets synpunkter och förslag

I samband med markanvisningsbeslutet gavs kontoret i uppdrag att pröva möjligheten att i närområdet genomföra åtgärder i enlighet med BUS-programmet och återkomma till nämnden i frågan. Kontoret föreslår i stället att en ny skötselplan tas fram utifrån parkens historiska värden. En lekplats i anslutning till planområdet föreslås rustas upp.

I övrigt har kontoret inget att erinra mot den föreslagna bebyggelsen och den utformning som presenteras i förslaget. Utformningen med två lamellhus med grönska emellan passar enligt kontorets uppfattning väl in i stadsbilden och parkering har lösts på ett tillfredsställande sätt.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT