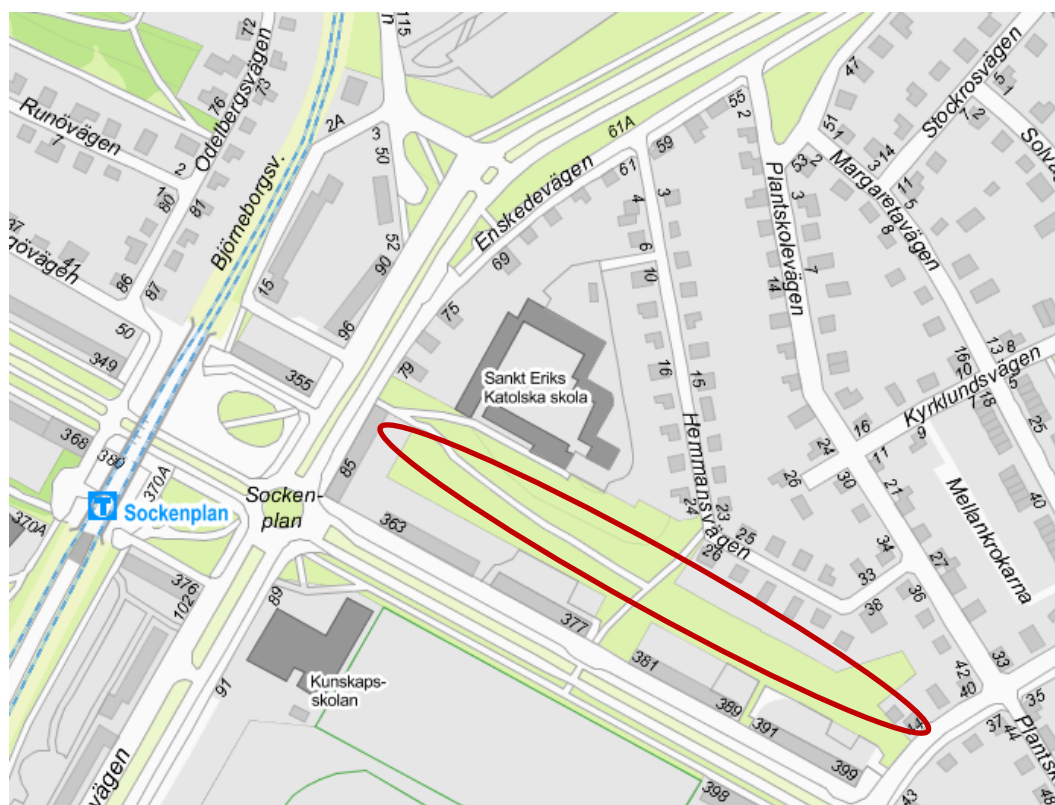


Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid kvarteret Häradsdomaren i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2017-09908



Planområdets läge i stadsdelen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Miljöbedömning	6
Tidplan	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	11
Markavvattning	12
Dagvatten	12
Befintlig bebyggelse	12
Landskapsbild/stadsbild	13
Kulturhistoriskt värdefull miljö	14
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	15
Störningar och risker	17
Planförslag	17
Ny bebyggelse	17
Parkområde	21
Gator och trafik	21
Teknisk försörjning	24
Allmän plats	25
Kvartersmark	25
Gestaltungsprinciper	27
Konsekvenser	31
Behovsbedömning	31
Naturmiljö	31
Miljökvalitetsnormer för vatten	32
Stadsbild	32
Kulturhistoriskt värdefull miljö	33
Störningar och risker	33
Ljusförhållanden och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	35
Tidplan	36
Genomförande	37
Organisatoriska frågor	37
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	38

Ekonomiska frågor.....	39
Tekniska frågor.....	39
Genomförandetid.....	40

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

- *Jämställdhetsanalys Enskede Gård 1:1* (Cowi AB, 2018)
- *Barnkonsekvensanalys Enskede Gård 1:1* (Cowi AB, 2018)
- *Dagvattenutredning allmän platsmark* (Norconsult 2018)
- *Häradsdomaren Enskede, bullerutredning för detaljplan* (Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB, 2018)
- *PM dagvattenhantering kvartersmark* (Tyréns 2018)
- *Kulturmiljöutredning, förtätning vid kv. Häradsdomaren* (Tyréns 2018)
- *Översiktlig utredning geoteknik* (Tyréns 2018)
- *Projekterings-PM geoteknik* (WSP, 2018)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga samrådshandling* (Tham Videgård arkitekter 2018)
- *Kvarteret Häradsdomaren, program för parkmarken* (Ramböll, 2018)
- *Kvarteret Häradsdomaren, PM vegetation och gata* (Ramböll, 2018)

Medverkande

Planen är framtagen av Stina Bäckström, stadsplanerare och Sanna Norrby, kartingenjör, på Stadsbyggnadskontoret, samt Veronica Karlsson, exploateringsingenjör på Exploateringskontoret.

Planens syfte och huvuddrag

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av två lamellhus i fyra våningar och fem parhus inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede, på en yta som idag består av en kvarterspark och en naturslänt. Genom en varierad typologi med både parhus och lamellhus anpassar sig de föreslagna nyttilläggen till de två olika skalorna på platsen, som är belägen i en kulturhistoriskt värdefull miljö, i nära anslutning till Gamla Enskede trädgårdsstad och Sankt Eriks katolska skola, som grönklassats av Stadsmuseet.

Syftet är att tillskapa nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge i staden, där stor omsorg läggs vid detaljer som gör att de nya byggnaderna införlivar sig väl i den befintliga miljön. Plankartan reglerar att parhusen ska utföras med träfasad, då det bedöms vara ett respektfullt grepp för att i utförandet av de nya husen relatera till villornas gestaltning och möta dessa i stadslandskapet. De nya flerbostadshusen får en markerad sockel, likt de befintliga smalhusen söderut. Sockeln utförs i tegel med ljus puts på våningarna ovanför. I plankartan regleras att takpåbyggnaderna är långt indragna från gavlar för att inte synas eller teckna sig som gavelmotiv sett från gatan, med syfte att minska påverkan på stadsbilden i och med att den äldre bebyggelsen saknar takpåbyggnader.

I naturslänten som avskiljer Sankt Eriks katolska skola från ska karaktären av naturmark i största möjliga grad bevaras. En särskilt värdefull gammal ek har givits en skyddsbestämmelse i planen, eftersom den inte kan ersättas med ett likvärdigt träd.

För att angöring av de nya byggnaderna ska vara möjlig anläggs även en ny lokalgata söder om dessa, vilken löper mellan Handelsvägen vid planområdets östra ände, och Enskedevägen i väst. I planförslaget redovisas under samrådsskedet två olika alternativ för den nya gatans avslut närmast Enskedevägen, i syfte att erhålla synpunkter som kan utgöra underlag för en bättre samlad bedömning inför granskningsskedet. Det ena förslaget innebär en variant där gatan blir dubbelriktad, och endast har en anslutning mot Handelsvägen i planområdets östra del. I väster avslutas gatan med en vändplan. I det andra alternativet blir gatan enkelriktad, och mot Enskedevägen anläggs en utfart. De två alternativen har olika påverkan på landskapet respektive för trafiksituationen i närområdet, vilket framgår i

planbeskrivningens konsekvensdel. Lamellhusens balkonger får inte sticka ut mer än 1,5 meter över den nya gatan, vilket har sin grund i Stadens riktlinjer gällande utformning av gator, och på en lägre höjd än 3,7 meter får inga utstickande balkonger anordnas, i syfte att säkerställa en god stadsmiljö i ögonhöjd.

Tre nya fickparker föreslås inom planområdet, vilka syftar till att stärka de parkytor som blir kvar efter exploateringen och möjliggöra en hög användbarhet i dessa. Parkerna får många gröna inslag som hämtat inspiration från trädgårdsstadens ideal, lekredskap för olika åldrar samt odlingslådor för nya och gamla boende i området.

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 13/11 2018-11/1-2019

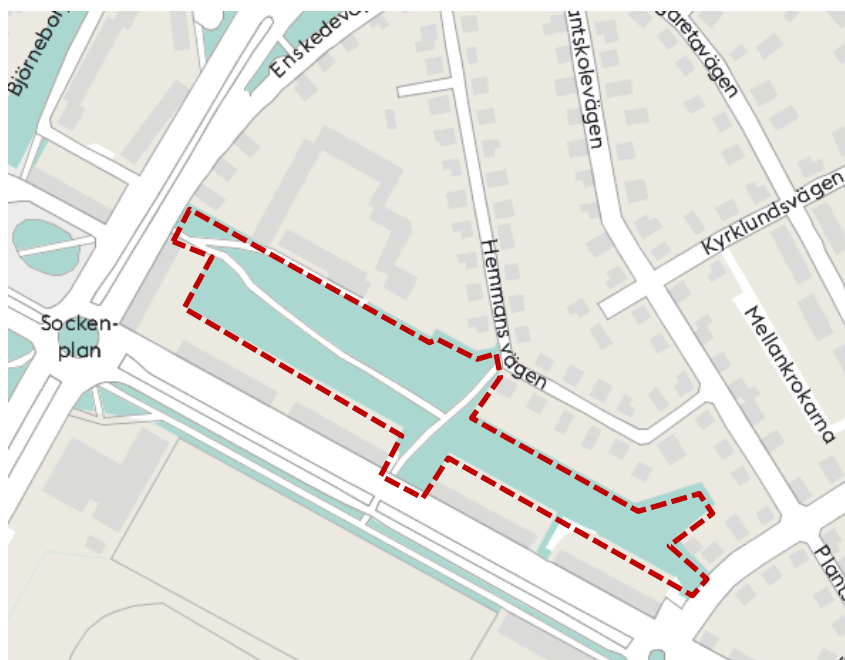
Granskning: Q3 2019

Antagande: Q4 2019

Plandata

Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet är beläget vid Sockenplan, inom en del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som ägs av Stockholms stad. Ytan består idag av parkmark, och planområdesarealen uppgår till cirka 14.000 m².



Prickad röd linje illustrerar det aktuella planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

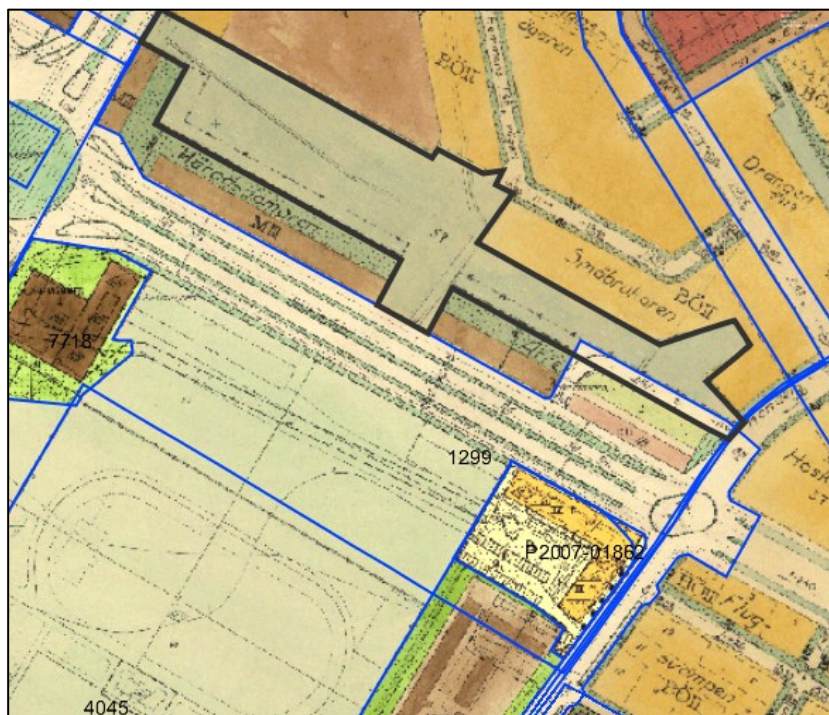
Ett av de övergripande målen i översiktsplanen är att stadens gröna kvaliteter ska värnas och tas tillvara då Stockholm växer. Grön mark kommer ibland att bebyggas då bostadsbehovet är stort, vilket är fallet i det aktuella planområdet, men stadens övergripande ambition är att förbättra människors tillgång till gröna kvaliteter och byggnation ska göras med omsorg om närmiljön.

Avseende kulturmiljö är det angeläget att ny bebyggelse vävs samman med den befintliga, och att nya tillägg i stadsväven tydligt ger uttryck för ett medvetet förhållningssätt till de kulturmiljömässiga värdena på platsen.

I avsnittet om de lokala utvecklingsmöjligheterna står att Gamla Enskedes unika karaktär och kvaliteter ska värnas. Vissa stadsutvecklingsmöjligheter finns, exempelvis längs Enskedevägen, vilken är utpekad som framtida urbant stråk, och vid Sockenplan, som kan stärkas med fler bostäder, mer tillgänglig service och utvecklade park- och torgytor.

Detaljplan

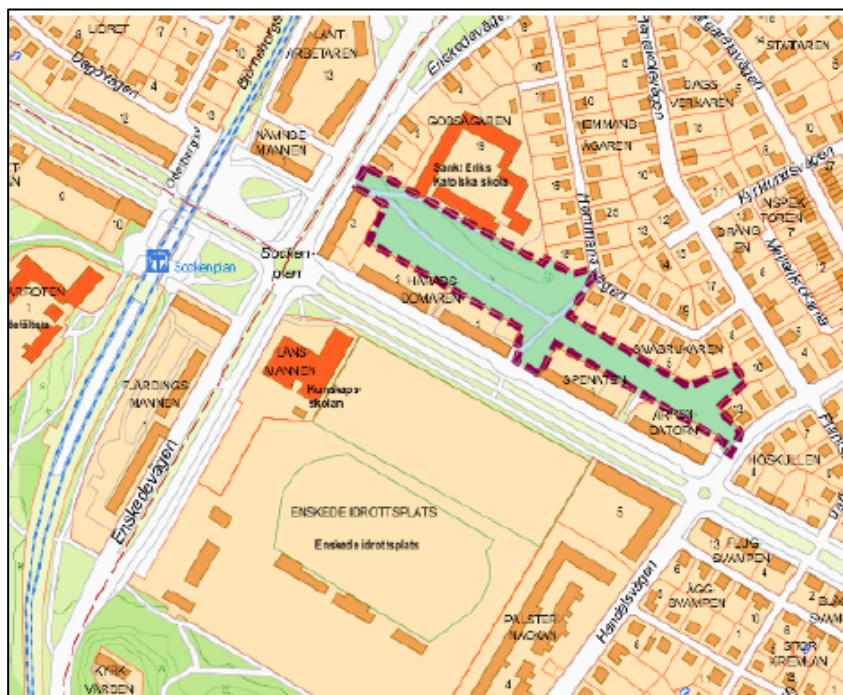
Gällande detaljplan är 1299 från 1933 som medger planterad allmän platsmark för parkytan samt 4045 från 1953 som i den del som berör det nya planområdet består av planlagd gatumark.



Kartan visar ett utdrag ur planmosaik för det aktuella området.

Markanvisning

Sommaren 2016 hölls ett jämförelseförfarande, en tävling där byggaktörer fick möjlighet att skicka in förslag på möjlig exploatering av det aktuella området. Vinnaren i jämförelseförfarandet blev Åke Sundvall projekt AB, och bolaget tilldelades en markanvisning inom en del av Stadens fastighet Enskede Gård 1:1 i det aktuella planområdet.



Röd streckad linje illustrerar markanvisat område.

Riksintressen

Delar av Gamla Enskede utgör riksintresse för kulturmiljövården. Detta innebär att området bedömts ha så stora kulturhistoriska värden att det är av vikt för hela landet. Planområdet ligger precis utanför riksintresseområdet (blå markeringslinje i nedan bilagda karta), och är beläget inom ett större område som utpekats som särskilt värdefullt (grön markeringslinje i nedan bilagda karta).

Planområdet är beläget i nära anslutning till Gamla Enskede trädgårdsstad, som är Stockholms första i sitt slag, och delar av denna är klassad som riksintresse för kulturmiljövården.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Marken i området består av en långsmal, plan gräsmatta i söder, och i norr finns en naturmarkslänt med diverse träd som tall, asp och björk samt en äldre solitär ek centralt i slänten. Skogsbacken med sin hällmark fungerar idag som ett lekrområde för skolans elever och som promenadområde för kringboende. Gränsen mot småhusbebyggelsen i gamla Enskede kantas av ett högt, klippt buskage.

Naturvärden

I naturmarksslänten finns flera trädarter som är viktiga ur ett ekologiskt perspektiv. Tallarna, särskilt de äldre med solbelyst grov bark, är värdefulla insektsbiotoper, och asparna är av värde för vissa insekter som har veden som föda. Särskilt stora värden har solitärerken, som är livsmiljö för cirka 1500 arter av insekter, mossor och svampar.

Ekosystemtjänster

Stödjande ekosystemtjänster

Hällmarken med tall och lövträd möjliggör idag tillgång till den stödjande ekosystemtjänsten biologisk mångfald. Utöver tallar och diverse lövträd finns det en större ek inom området. Större

och äldre ekar bidrar ofta till en rik biologisk mångfald. Vid exploateringen av området bör hållmarken inklusive eken till så stor del som möjligt bevaras.

Reglerande ekosystemtjänster

Den största delen av marken inom planområdet är grön med kortklippta gräsmattor och ett skogsparti. Grönytorna har stora möjligheter att fördröja dagvatten samt att reglera temperaturer vid värmeböljor.

Rekreation och friluftsliv

Det aktuella planområdet används idag till bland annat hundrastning, picknick sommartid, samt bollekar för skolbarn som går på den närbelägna Sankt Eriks katolska skola.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordarterna i planområdet är lera, underlagrat av friktionsjord. Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar, tele/bredbandsledningar och elledningar.

Ras/skred

Risk för ras eller skred bedöms inte föreligga. Temporära stödkonstruktioner kan komma att behövas vid byggnation, beroende på aktuella schaktdjup.

Markradon

Radonhalt har inte mätts i detta skede. Nya byggnader ska uppföras radonsäkra.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns en liten lågpunkt, markerad i Stockholms stads skyfallskarteringskarta.



Utdrag ur Stadens skyfallskartering.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Årstaviken. Dagvatten från området avleds dock via ett kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk, och därefter vidare till recipienten Strömmen i Saltsjön.

Markavvattning

Området lutar svagt åt sydväst, med en mindre höjdpunkt i den centrala delen, där cykelbanorna idag möts. Avvattning sker idag via kombinerat nät till Henriksdals reningsverk.

Dagvatten

På en höjd ovanför planområdet ligger Sankt Eriks Katolska skola, vilken blockerar dagvattenflöden norrifrån då skolan är uppförd direkt mot en bergsknalle. Längs med den befintliga gång- och cykelvägen i planområdet finns flera dagvattenbrunnar som omhändertar dagvatten från slänten söder om skolan, och förhindrar att den rinner vidare mot befintliga fastigheter söder om planområdet.

Befintlig bebyggelse

I anslutning till planområdet står fem lamellhus uppförda under 1940-talet, placerade söder och väster om den yta som idag är en kvarterspark. Norr om planområdet på en höjd ligger Sankt Eriks katolska skola, en skola som stod färdig 1967 och ritades av

arkitekt Lars Bryde. I nordöstra delen av planområdet möter trädgårdsstadens småhusbebyggelse upp, vilken kantas av klippta häckar.

Landskapsbild/stadsbild

Trädgårdsstaden Gamla Enskede växte fram under 1900-talets början, som en reaktion på samtidens trångboddhet och låg standard, och med inspiration från internationella motsvarigheter i främst Storbritannien och Tyskland. Stockholms stad köpte mark vid Enskede Gård och påbörjade en omvandling av det gamla kulturlandskapet, som före trädgårdsstadens etablering främst bestod av uppodlade ägor.

1907 lades ett förslag fram för en stadsplan för Gamla Enskede, vilken utformats av Per Olof Hallman. Planen var starkt inspirerad av den österrikiska stadsplaneraren Camillo Sittes tankar om stadsbyggande som anpassade sig efter de topografiska förutsättningarna, med en intresseväckande stadsbild- ett grepp som återfinns också i senare tillägg som Sankt Eriks katolska skola, vilken tillkom på 60-talet.

Stadsplanens huvudsakliga uppbyggnad bestod i en böljande gatustruktur, med radhus och så kallade dubbelhus placerade i ytterkanterna av kvarteren. I mitten av kvarteren återfanns de lokala trädgårdarna- parker där området boende kunde samlas, med anordnade lekplatser. Många av husen i området tillkom genom självbyggeri.



”Typhus XV”, ett enfamiljshus ritat av Edvin Engström. Denna hustyp blev vanligast i det aktuella utredningsområdet när trädgårdsstaden växte fram. (Stockholms Stadsmuseum)

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta.

Sankt Eriks katolska skola från sent 60-tal är grönklassad i Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt, på grund av sin välformade och tidstypiska gestaltning. Utöver skolan är en byggnad utmed Enskedevägen i väster grönklassad, och två av de närmsta villorna i småhusenklaven nordöst om planområdet.

Lamellhusbebyggelsen i söder är gulklassade, vilket innebär att de har en positiv betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde.

Kulturlandskap

Grönstråket genom planområdet anlades samtidigt som lamellhusbebyggelsen på 40-talet, i enlighet med Stockholmsstilens ideal som ett halvöppet parklandskap som anpassats till områdets topografi och vegetation, med slingrande gångvägar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berör planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

I direkt anslutning till planområdet ligger Sankt Eriks katolska skola som är en grundskola och förskola, och cirka 100 meter bort finns grundskolan Kunskapsskolan Enskede. Inom ca 250 meter från området ligger Enskedefältets skola. Flera förskolor är belägna inom 200-400 meter från planområdet.

Sjukvård

En knapp kilometer söderut, i Svedmyra, finns en vårdcentral. Närmaste sjukhus är Södersjukhuset, cirka fyra kilometer från planområdet.

Kommersiell service

På Enskedevägen vid Sockenplan finns en matvarubutik med postutlämning, och precis invid planområdet finns ett bageri och en pizzeria. Större matbutik finns vid Svedmyraplan, cirka 500 meter ifrån planområdet.

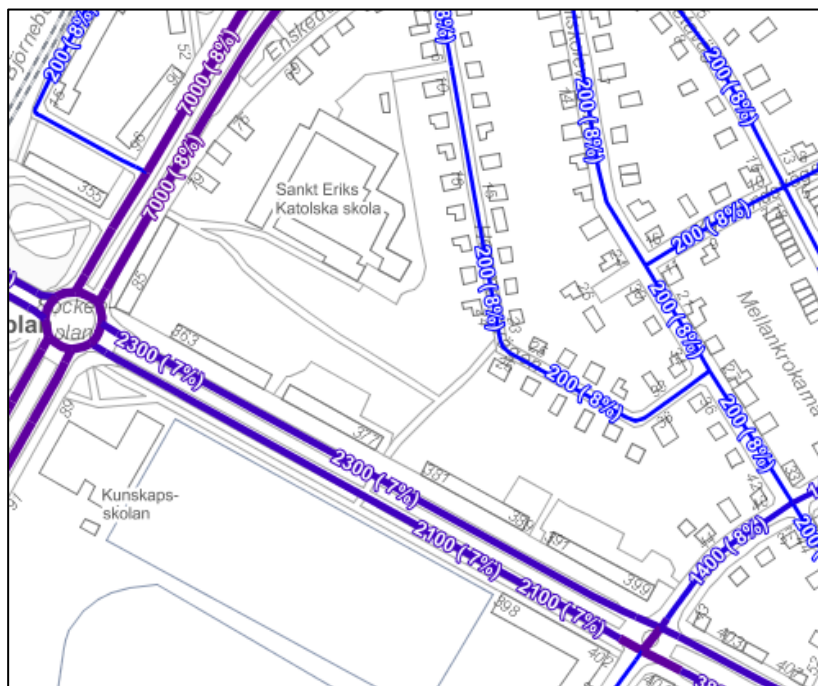
Gator och trafik

Gatunät

I anslutning till planområdet i söder ligger Sockenvägen, som löper genom stora delar av Enskede, och i väster Enskedevägen, som går mellan Svedmyra och Sofielundsmotet. Öster om området ligger Handelsvägen, en gata av mer lokal karaktär, som sträcker sig från Svedmyraplan till Sandsborg.

Biltrafik

Sockenvägen har enligt Stadens kartläggning en årsdygnsmedeltrafik om cirka 4400 fordon, och på Enskedevägen är fordonsflödet cirka 14 000 fordon per dygn. Parkering sker på kvartersmark för befintliga lamellhus, på egen tomt för småhusbebyggelsen, samt utmed Handelsvägen.



Utdrag ur Stadens vägtrafikflödeskarta.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet går idag ett nord-sydligt gång- och cykelstråk som förbinder trädgårdsstaden med Sockenvägen, samt ett öst-västligt stråk som förbinder Enskedevägen med Sockenvägen och trädgårdsstaden. Längs Enskedevägen finns ett huvudcykelstråk med separerad cykelbana, och längs stora delar av Sockenvägen finns ett pendlingscykelstråk. Cykelställ finns vid Sockenplans tunnelbanestation.

Kollektivtrafik

Vid Sockenplan, cirka 150 meter från planområdet stannar tunnelbanans gröna linje 19. Tunnelbanestationen nås i huvudsak via gång- och cykelvägar. Längs med Enskedevägen vid Sockenplan stannar buss 163 mot Bredäng/Kärrtorp.

Tillgänglighet

Idag finns ingen gata som passerar genom planområdet, utan befintliga fastigheter hanterar sitt angöringsbehov på kvartersmark via Sockenvägen, och angör byggnaderna på anordnade parkeringsytor. Sankt Eriks katolska skola angörs via Hemmansvägen. Området lutar svagt åt sydväst, men är i huvudsak platt, bortsett från en naturslänt nedanför skolan där ingen ny bebyggelse eller gata är planerad.

Störningar och risker

Förorenad mark

Ingen kännedom om förorenad mark i planområdet finns.

Luft, lukt

Luftkvaliteten i området är god, enligt Stadens partikel- och kväveoxidkartläggningar.

Buller, vibrationer

Det är framförallt Sockenvägen och Enskedevägen som utgör bullerkällor i området. Viss bullerpåverkan har även lek vid Sankt Eriks katolska skola i direkt anslutning till planområdet, samt Enskede IP som är belägen söder om platsen. Risk för vibrationsstörningar ska utredas i det fortsatta arbetet innan planen antas.

Farligt gods

Farligt gods transporteras inte i anslutning till planområdet.

Planförslag

Planförslaget innefattar två nya lamellhus med cirka 60 bostäder i den västra delen av planområdet, söder om Sankt Eriks katolska skola, samt fem stycken parhus i områdets östra del närmast Handelsvägen. Lamellhusen förses med underjordiskt garage med bil- och cykelparkering. Förslaget innefattar även tre nya fickparker, och en ny lokalgata.

Ny bebyggelse

Övergripande

I planområdet västra del föreslås två lamellhus, vars typologi inpassas respektfullt i den befintliga, vilken kantas av smalhus i söder och väster. De nya husen blir fyra våningar, vilket är något högre än befintliga trevåningshus. I östra delen av området föreslås fem stycken parhus, vars placering och utformning anspelar på trädgårdstadsens småhusbebyggelse norr om plangränsen.

Utformningen av de nya bostäderna har sin utgångspunkt i de platsspecifika förutsättningarna i gränslandet mellan trädgårdsstaden och bebyggelsen längs Sockenvägen. Kombinationen av parhus och lamellhus möter de olika skalorna, och ansluter med karaktärer som speglar och skapar en mjuk övergång mellan typologierna. Ambitionen är att addera nya kvalitativa stadsrum genom medveten markplanering, där publika ytor får en genomtänkt programmering för att öka användbarheten.

Mot den nya gatan placeras lamellhusen direkt mot trottoaren. I norr anläggs en zon om 1,5 meter förgårdsmark för dagvattenhantering och plantering, och en yta med 4 meter mark för cykelparkering. Parhusen är något indragna från gatan.

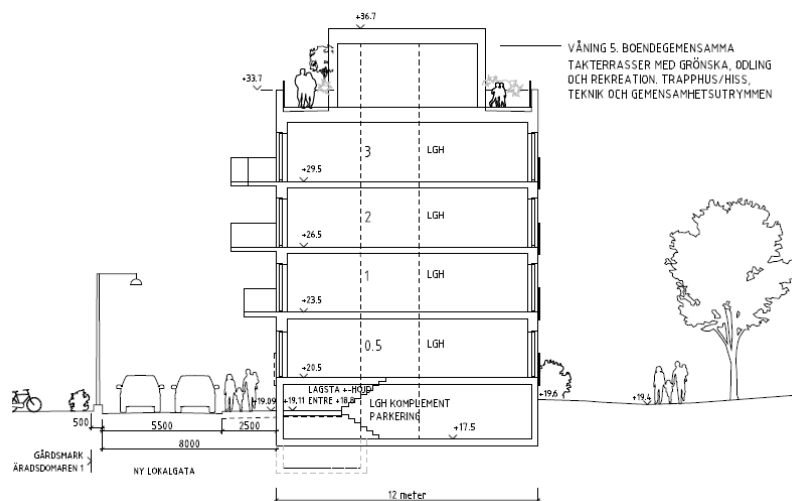
Lamellhusbebyggelse

I den västra delen föreslås två nya lamellhus i fyra våningar, med boendegemensamma utrymmen på taken. Lägenhetsfördelningen föreslås bli varierad, med 1 till 5 rum. Material och karaktär har valts för att passa in i omgivningen, men samtidigt utgöra en ny årsring. Sockeln utförs markerad, likt den på befintliga smalhus, i ljust tegel. Ovanliggande våningars fasad utförs i ljus puts. Fönsterbågar utförs i trä, och balkongerna föreslås få ett lätt, transparent utseende med genomsiktliga pinnräcken.



Fasadillustration, södvänd fasad (Tham Videgård arkitekter)

Samtliga lägenheter har en sida vänd mot söder, med balkong eller minst två sidor åt olika väderstreck. Inga enkelsidiga lägenheter placeras åt norrsidan. Generellt utformas fönstren som franska fönster.



Sektion, lamellhus (Tham Videgård arkitekter)

Takpåbyggnaderna dras in markant från gavlarna för att inte utgöra ett motiv sett från gatunivån. Entréerna möter gatan på ett inbjudande sätt, och stor omsorg har lagts vid utformningen av mötet med gatan. De lägsta balkongerna utgörs som franska balkonger, och på det första våningsplanet blir djupet inte större än 1,5 meter.



Visionsbild nya lamellhus (Tham Videgård arkitekter)

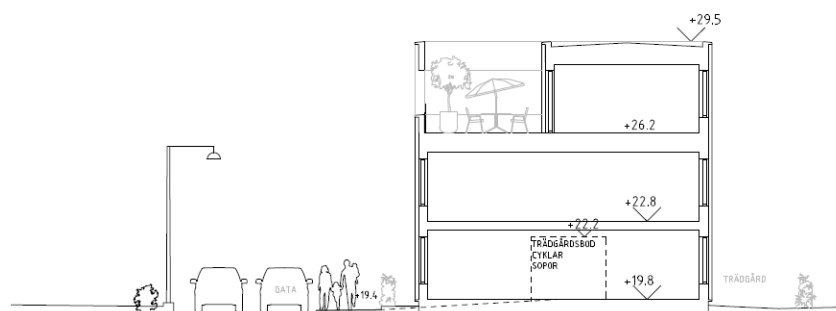
Parhusbebyggelse

I planområdets östra del föreslås fem stycken nya parhus. Husen utförs i tre våningar, där den tredje våningen utgör ett halvplan, och halva ytan används till en takterrass. Varje lägenhet får en egen mindre tomt och möjlighet till en parkeringsplats i tomtens framkant. Parhusens fasader är tänkt att vara en vågig träpanel som bryter ned husens skala och refererar till en klassicerande dekorativ träbyggnadstradition, på ett nytt, nutida sätt. Fasadernas färgmaterial och kulör, kromoxidgrön slamfärg, stärker referenserna.



Visionsbild parhus (Tham Videgård arkitekter)

Takterrasserna är halvt öppna och halvt slutna, vilket ger ett vind- och väderskyddat uterum som vars syfte är att öka användbarheten en större del av året. Att integrera terrassen med ytterväggarna gör den till en del av helheten, i syfte att åstadkomma en mer proportionerlig husvolym.



Sektion parhus (Tham Videgård arkitekter)

Parkområde

I planområdet föreslås en uppdelning av park- och naturmarken i tre nya fickparker med olika målgrupper. En av ytorna får innehåll som främjar lek för barn i skolålder 7-12 år, med anpassade lekredskap som knyter an till trädgårdsstaden och naturmiljön. En mindre yta i östra delen av området programmeras för barn i förskoleåldern samt gemensam odling i pallkragar. Naturslänten i norr bevaras till största delen. De träd som måste fällas i och med byggnationen i det fall en vändplan anläggs föreslås ersättas med nya träd som stärker naturmarkskaraktären.

Utformningen av de nya park- och lekytorna bygger på två huvudmotiv som hämtats från den befintliga karaktären i området- "skogsbacken" och "trädgården". De nya parkerna ska bidra med ekosystemtjänster, där fokus är att utifrån givna förutsättningar på platsen och minskad parkmark gynna områdets insekts- och djurliv samt möjliggöra dagvattenhantering. De stora lövträden på kvarteretsmarken söder om det aktuella området är av värde både för upplevelsen av parken, varför stor hänsyn till rötterna hos dessa träd ska tas vid anläggningen av den nya gatan. Parkerna beskrivs närmare i avsnittet om gestaltning.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att en ny lokalgata anläggs på allmän plats inom det aktuella planområdet, söder om de nya byggnaderna. Gatan löper från Handelsvägen i öst, och dess avslut har i detta skede två alternativa utformningsförslag.

Alternativen innebär olika konsekvenser på trafik och naturmiljö, varför ett slutgiltigt förslag ännu inte är utarbetat. Samrådet kring

de två förslagen syftar till att lyfta för- och nackdelar med de respektive förslagen.

Alternativ 1

I det första alternativet avslutas gatan i väster med en vändplan. Gatan kommer att avslutas med en vändplan med en radie om 9 meter samt ytterligare 1,5 meter överhäng. Vändplanen dimensioneras för att klara sopbil. Gatans körbana kommer att ha en bredd på 5,5 meter samt 2,5 meter gångbana.



Alternativ 1, vändplan i västra delen, utfart mot Handelsvägen.

Alternativ 2

I det andra alternativet med en utfart för bil mot Enskedevägen blir körbanan något smalare då gatan blir enkelriktad. Gatans körbana kommer att ha en bredd på 5,5 meter samt 2,5 meter gångbana. Infart till planområdet kommer att ske från Handelsvägen och utfart sker med högersväng ut på Enskedevägen.



Alternativ 2, enkelriktad trafik och utfart även mot Enskedevägen. Bilar kan mötas på några ställen längs med gatans sträckning.

Gatan dimensioneras enligt stadens riktlinjer som en dubbelriktad gata i alternativet med vändplan, 8 meters bredd, och som en enkelriktad, smalare variant i alternativet med utfart mot Enskedevägen. I bägge alternativen anläggs en gång- och cykelväg från området ut mot Enskedevägen.



Sektion genom "Mellanparken" där den korsar den nya gatan (Ramböll)

De nya bostäderna bedöms generera låga trafikmängder på den nya lokalgatan. Dock kan en öppning mot Enskedevägen bidra till att lokalgatan används som smitväg samt av föräldrar som lämnar/hämtar sina barn till skolan vilket kan generera något ökad trafikmängd. Utformningen av anslutningen mot Enskedevägen behöver i det fall denna lösning väljs studeras vidare, då det finns en risk att utfarten medför att trafiksäkerheten påverkas negativt samt att framkomligheten på Enskedevägen påverkas.

Biltrafik

En ny lokalgata anläggs söder om de föreslagna nya byggnaderna, för att möjliggöra angöring till dessa. Gatan bedöms få begränsade trafikmängder då den tillskapas för boende, servicefordon och besökare till området, inte för övrig genomfart. Gator i staden av motsvarande dignitet brukar generellt ha låga trafikflöden.

Parkering

Bilparkeringsplatser anordnas i garage i lamellhusens källare, ett per hus, med in- och utfart på en mindre platsbildning mellan byggnaderna. Parkering för personbil motsvarar parkeringstal 0,38. En parkeringsplats för rörelsehindrade anordnas i bägge garagen. Vid parhusen tillåts en parkeringsplats per lägenhet på tomten.

Mobilitetsåtgärder

I de föreslagna nya bostäderna ska det vara lätt att välja ett hållbart sätt att resa i vardagen, i linje med Stadens målsättningar om ett minskat fossilberoende och bättre framkomlighet för

fotgängare, cyklister och kollektivtrafik. För lamellhusen planeras, utöver cykelparkeringsplatserna i garagen bland annat cykelställ på förgårdsmarken för tillfällig parkering, en fast luftpump i källarplanet, laddmöjlighet för batteri till elcykel och låncyklar, varav en lådcykel. Information kommer också att ges till nyinflyttade om möjligheter att resa hållbart till och från området, tillsammans med ett SL-kort laddat med reskassa. Området förses även med en bilpool som finns tillgänglig från det att de första bostäderna färdigställs.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafikanter hänvisas främst till den nya gatan, där gångbana anordnas. Cykling sker i blandtrafik, i en gatumiljö där trafikmängderna kan antas bli mycket små.

För lägenheter upp till 35m² anordnas plats för cyklar motsvarande cykeltal 2. För större lägenheter anordnas plats motsvarande cykeltal 3. Parkeringar placeras i cykelrum i källare, enkelt åtkomliga via nedfarten mellan husen på bägge sidor. Utöver detta anordnas cykelställ vid lamellhusens nordvästra hörn där förgårdsmarken är utökad för att tillåta detta. Parhusen planeras få förrådsbodar på tomten där cykel kan förvaras.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms inte påverkas av planförslaget då det innebär en marginell inflyttning av nya invånare i området, och ingen ny kollektivtrafik planeras i samband med planen.

Tillgänglighet

Förslaget motsvarar kraven på tillgänglighet, avseende avstånd till avfallshantering, lutningar och invändig utformning.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

Dagvatten

Allmän plats

Framtagen dagvattenutredning påtalar att dagvattenflödet och föroreningarna från det utredda området kommer att öka framöver både på grund av klimatförändringar och på grund av ökad andel hårdgjord yta. För att kompensera för de ökade flödena och föroreningarna rekommenderas avskärning diken, trädplantering i makadam blandad med biokol och eventuellt filterbrunnar längs med den nya lokalgatan. Det rekommenderas även att större träd bevaras, då de sannolikt har en viktig dagvattenfunktion i att reglera grundvattennivån.

Största delen av träden i naturslätten ska bevaras, och ur dagvattensynpunkt rekommenderas gatuutformningsalternativet där en utfart mot Enskedevägen skapas, eftersom det möjliggör att fler träd kan sparas. Ett öppet dike föreslås i naturslätten norr om de nya lamellhusen. Diket ska utformas så att regnvattnet avleds vid större regnmängder, och vid mindre mängder fungerar det fördröjande. Diket får en höjdpunkt på mitten, och vattnet rinner till brunnar i väster och öster.

Längs den nya gatan parallellt med fastighetsmarken i söder föreslås en lägre mur för att möjliggöra anläggning av skelettjord vid de befintliga träden på grannfastigheterna. Murens höjd blir varierad, och i öster fungerar denna som en barriär vid skyfall. Under gatan föreslås ett större dagvattenmagasin för att klara stora skyfallsregn. Fördröjningsmagasinet föreslås under korsningen mellan parkvägen i Mellanparken och gatan. Magasinet sträcker sig in underparkytorna och utgör en del av de nya trädens växtbäddar.

Kvartersmark

Marken i området är relativt flack och utgörs enligt Stockholms stad jordartskartering av postglacial lera av varierande mäktighet, med en låg andel friktionsjord. Infiltration av större mängder vatten bedöms utifrån förutsättningarna svår att åstadkomma.

Efter exploateringen kommer andelen hårdgjorda ytor i området att öka, vilket kommer att resultera i en högre avrinning. Större delen av avrinningen från kvartersmark kommer att utgöras av takavvattning, vilket bedöms förorena dagvatten i liten utsträckning. Utöver takavrinningen utgörs kvartersmarken inom planområdet av grönytor samt en mindre del hårdgjord yta i form av parkeringsplatser, samt en asfalterad ramp ner till det underliggande garaget. De LOD-lösningar som rekommenderas i

den dagvattenutredning som tagits fram dimensioneras för att klara att fördröja 20 millimeter vatten.

De föreslagna lamellhusen föreslås förses med sedumtak på hälften av takytan, samt ett fördröjningsstråk alternativt växtbäddar på förgårdsmarken norr om husen.

Vid parhusen föreslås ett makadamfyllt fördröjningsstråk i form av ett dike för avrinning från området. I början och slutet av diket placeras kupolbrunnar för avledning till kommande allmän ledning ute i lokalgata. På grund av de geologiska förutsättningarna så kommer infiltrationen från detta dike att vara begränsad, och det främsta syftet är att fördröja dagvattnet innan det avleds till allmänt ledningsnät. LOD-förslagen dimensioneras för att uppfylla stadens riktlinjer. Vidare kan parkeringsplatserna vid parhusen anläggas med en permeabel yta vilket kan bidra till att minska avrinningen ytterligare.

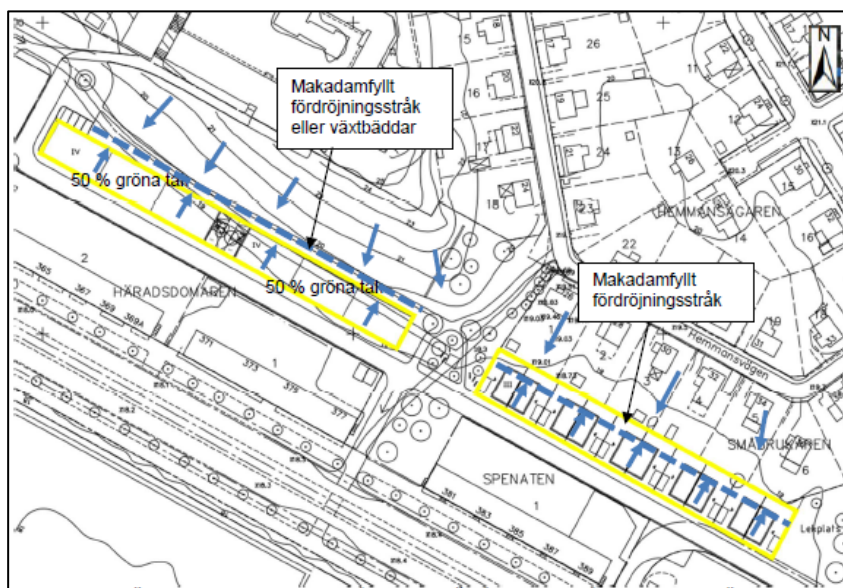


Illustration över läge för föreslagna LOD-lösningar (Tyréns).

Enligt Stadens skyfallskartering finns en lågpunkt i parhusområdet i planområdets östra del som förhöjer risken för översvämning vid stora regnmängder. Ny höjdsättning av området har gjorts med hänsyn till detta.

Dagvatten leds från utredningsområdet via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk för rening innan det leds ut i recipienten Strömmen/Saltsjön. Områdets avrinning efter LOD bedöms inte påverka flödesbelastningen in till

reningsverket, och med hänvisning till att vattnet renas bedöms dess påverkan på recipienten Saltsjön vara obefintlig.

El/Tele

El och teleledningsförsörjning till det nya området sker via ledningar som placeras under den nya gatan

Energiförsörjning

Ett av stadens övergripande mål i miljöprogrammet poängterar att en hållbar energianvändning ska vara högst 55kWh/m² per år, med siktet inställt på ett mål om högst 45 kWh/m² per år. Kravet på energiförsörjning omfattar uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsenergi.

Avfallshantering

Parhusen planeras ha individuella kärl för återvinning och sopor. I flerbostadshusen placeras ett avfalls- och återvinningsrum i varje hus för fraktionerna hushållsavfall, tidningar och kartong. Soprummen uppfyller stadens riktlinjer för tillgänglighet. I övrigt är de boende själva ansvariga för att forsla bort grovsopor och övriga fraktioner som glas, metall, och batterier. Återvinningsstationer finns på cirka 250 meters avstånd.

Räddningstjänst

Samtliga lägenheter i projektet nås med räddningsfordonsstege från uppställning längs den planerade nya gatan.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelse

Byggnadernas material och karaktär inpassar sig till den befintliga arkitekturen på platsen. Det är av betydande vikt att färgsättning och material som väljs till parhusen samspelar väl med den närliggande småhusbebyggelsen norr om planområdet. Plankartan reglerar att parhusen ska utföras med träfasad, då det bedöms vara ett respektfullt grepp för att i utförandet av de nya husen relatera till villornas gestaltning och möta dessa i stadslandskapet. Träpanelen föreslås få en kromoxidgrön slamfärg- en kulör som införlivar sig väl i den rådande färgskalan.

De nya flerbostadshusen får en markerad sockel, likt de

befintliga småhusen söderut. Sockeln utförs i tegel med ljus puts på våningarna ovanför. Övriga ytor på takterrasserna utförs med grönskande planteringar och sedum.

I plankartan regleras att takpåbyggnaderna är långt indragna från gavlar för att inte synas eller teckna sig som gavelmotiv sett från gatan, med syfte att minska påverkan på stadsbilden i och med att den äldre bebyggelsen saknar takpåbyggnader.

Omgivande miljö, park, gaturum

Ett parkprogram har utarbetats för att omhänderta och utveckla viktiga parkkvaliteter i området när det exploateras med nya bostäder.

Tre nya, mindre parkområden planeras, och går under arbetsnamnen ”Mellanparken”, ”Skogsbacken” och ”Fickparken”, enligt illustrationen nedan.



Illustration, parkutformning (Ramböll)

Mellanparken

Den befintliga parken som korsar planområdet från norr till söder, utvecklas till en plats för lek och samvaro.

I södra delen av Mellanparken föreslås sittplatser av olika slag, och vegetation samt en gångväg som leder besökare in i området på ett välkomnande sätt. I norra delen föreslås en lekplats för 7-12-åringar med pedagogiska, utmanande lekredskap.

Lekredskapen placeras i lekplatsens södra del som avgränsas från gatan med en bredare plantering. Mellanparkens planteringar ges den blommande trädgården som motiv. Utmed gångvägarna föreslås flerskiktade planteringar. En högre formfast häck kan utgöra fond för lägre blommande marktäckande buskar.

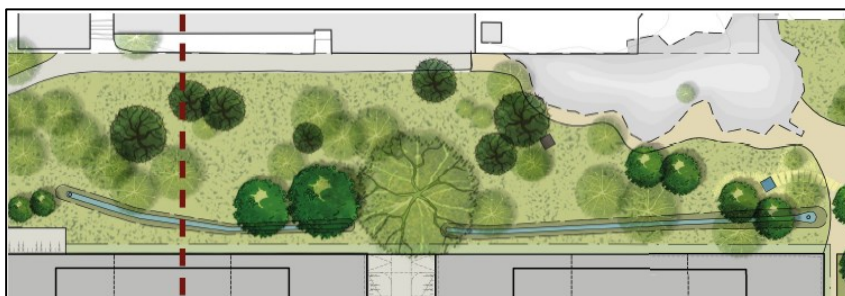


Gestaltning, Mellanparken (Ramböll)

Skogsbacken

Den befintliga vegetationen i sluttningen nedanför skolan förstärks med kompletteringsplanteringar så att det inre parkrummet mellan skolan och de nya bostadshusen förstärks.

Utmed det nya dike som anläggs för fördröjning av dagvatten föreslås gräsarter och örter som tål torra men temporärt kan stå i vatten. I skogsbacken föreslås att insektshotell, holkar med bark för skalbaggar, regnvattenmätare och likande mindre installationer placeras- för att utgöra såväl ekologiska som lärorika naturparksinslag för de skolbarn som leker i slänten. I det smala vegetationsstråk som Skogsbacken utgör är tanken att rörelsestråket utgörs av de stigar som uppkommer spontant, och att stigen inte hårdgörs eller får belysning. Kvällstid hänvisas fotgängare främst till den upplysta gatan, där upplyst trottoar finns



Förslag till utformning av vegetation i Skogsbacken, där de mer kraftigt ifyllda träden är föreslagna nya individer (Ramböll)

Fickparken

I östra delen av planområdet föreslås en samlingsplats för förskolebarn, och ett urbant odlingsområde med odling i pallkragar.

Fickparken kan bli ett utflyktsmål för förskolebarn, med anpassad småbarnslek och väderskydd. Odlingsdelen föreslås avgränsas av ett högre buskage eftersom en del är anpassad för små barn, men för att bjuda in lokalinvanarna och andra intresserade till odlingsområdet är det viktigt att skyltning med information placeras i nära anslutning till ingången så att det tydliggörs att platsen är till för allmänheten.



Gestaltningförslag Fickparken (Ramböll)

En stor, äldre solitärök har i plankartan fått skyddsbestämelsen n, med hänvisning till ekens betydelse för stödjande ekosystemtjänster, då den utgör livsmiljö för ett stort antal insekter, mossor och svampar. Det är av yttersta vikt att eken sparas och hanteras varsamt vid schaktning för de planerade nya byggnaderna. En del grenar kommer att behöva tas ned i samband med byggnationen då trädets krona är stor och brer ut sig in över husen, men det viktigt att stam och krona bevaras så intakta som möjligt.

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

I framtagandet av förslag till ny bebyggelse och anläggning av gata, samt programmering av nya fickparker, har befintliga naturvärden på platsen varit en viktig förutsättning och utgångspunkt. För gatan har två alternativa förslag tagits fram till samrådshandlingarna, för att visa på olika sätt att lösa behovet av angöring till de nya byggnaderna. Alternativet som innefattar en vändplan i planområdets västra del har en större påverkan på naturmiljön, då fler träd och övrig vegetation vid naturslätten kommer att försvinna då vändplanens radie är stor för att kunna hantera vändning av en fullstor sopbil. Träd som måste fällas om detta alternativ blir det slutgiltiga är en lönn, några aspar samt ett stort gullregn. Alternativet med en utfart mot Enskedevägen medger en skonsammare hantering av vegetationen där majoriteten av träden kan stå kvar, och en större frihet att utforma landskapet runt det västra lamellhuset med en känsla av hus-i-park.

För att möjliggöra att befintliga träd på grannfastigheterna i söder längs med den nya gatan ska kunna bevaras, föreslås åtgärder vid anläggning av gatan. En stödmur parallellt med fastighetsgränsen kan minska schakternas omfattning, och en höjning av gatan med cirka 40 centimeter har gjorts för att rötter ska kunna vara kvar under denna. Undersökning kring om en utformning med skelettjordar och luftigt bärlager kan spara rötterna ska göras,

liksom möjlighet till vakuumschakt av befintlig jord rund trädrötterna.

Exploateringen innebär att majoriteten av gräsmattan i området försvinner och hårdgörs, och sammantaget blir andelen natur- och parkmark betydligt mindre. I och med programmeringen av de nya fickparkerna, med en välgestaltad och genomtänkt planering av växtlighet och funktioner, kan området ändå fortsatt komma att användas som kvarterspark med rekreativa inslag.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vatten från området leds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk, varifrån det sedan leds till recipienten Saltsjön, 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 Saltsjön. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i namn via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stadsbild

I och med att området exploateras och förändras från gräsbeklädd kvarterspark till bebyggt område med flerbostadshus och gata, så förändras stadsbilden något. Planförslagens bebyggelse bedöms dock inte att innebära någon långtgående förändring av stadsbilden, då det ligger dolt bakom 1930- och 40-talens skärm av smalhus och skärmas av skolanläggningen på höjden. Från Hemmansvägen och Handelsvägen kommer förändringen bli mer markant medan projektets synlighet från huvudvägnätet är begränsad. Genomsynen från Sockenvägen till Hemmansvägens småstugor behålls till stor del.

Det västra lamellhuset blir ett nytt inslag vid Sockenplan då det blir synligt mellan befintliga smalhus i korsningen. Det kommer att skärma av skolan i ett av släppen mellan smalhusen. Byggnaden kommer också att kunna anas från tunnelbanestation Sockenplans nordligaste del.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön bedöms påverkas främst av att en ny gata adderas, och detta särskilt om gatan utformas med en vändplan närmast Enskedevägen. Ur kulturhistoriskt perspektiv rekommenderas varianten med en utfart.

Skolan blir mindre synlig i stadsbilden och utblickar från skolan söderut försvinner i och med exploateringen. För att skolan skulle fortsätta vara synlig från Sockenplans cirkulationsplats under den lövfria delen av året skulle det västra lamellhuset behöva sänkas med minst två våningar, vilket inte bedöms realistiskt i förhållande till projektets ekonomi och skolans begränsade betydelse för stadsbilden. Även vid en sådan sänkning skulle skolbyggnadens arkitektur inte komma till sin rätt, och förståelsen för skolbyggnadens funktion och ursprungsplanens tanke om placering skulle fortfarande minska.

De delar av parken som blir kvar bevaras där så är möjligt, med en ökad användbarhet och programmering. Naturslänten behålls och ger ett respektavstånd runt skolan. Gångstråket från Hemmansvägen mot Sockenvägen och gångvägen söder om skolan behåller till stor del sin karaktär. En av grunderna i den nya programmeringen av de fickparker som skapas är trädgårdsstadens ideal, med varierad och omväxlande natur, där det var vanligt att bergsknallar lämnades kvar mellan husen, och trädgårdar och parker samspelar i lummiga oaser i stadsmiljön. Särskilt Mellanparken, som skapas centralt i området vid det befintliga gångstråket mellan Hemmansvägen och Sockenvägen utformas som ett parkstråk med trädgårdsmotiv, där gränsen mot naturslänten får en ny lekplats för skolbarn. Söder om den nya gatan föreslås en lummig parkdel med varierade planteringar och sittplatser som bjuder in till området.

Störningar och risker

Buller

Bullerutredningen som tagits fram för de föreslagna nya byggnaderna visar att de planerade bostadshusen utsätts för låga bullernivåer från trafiken på Enskedevägen och Sockenvägen samt visst ljud från angränsande idrottsplats och ljud från lekande barn etc. Vid samtliga fasader till både bostäderna och förskolan blir ekvivalentnivåerna inte över 55 dB(A). Oavsett lägenhetsutformning kan bostäder med mycket hög ljudkvalitet byggas.

Bostäderna har tillgång till gemensamma eller enskilda uteplatser och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Ljudet från den närliggande idrottsplatsen bedöms enligt Boverkets vägledning för industribuller. Riktvärden för Zon A uppnås.

Översvämningsrisker

Området är flackt, och lutar svagt ner mot Enskede IP i söder. Den nya höjdsättningen har gjorts med hänsyn till detta, och den lågpunkt som identifierats i Stadens översvämningskartläggning, belägen i planområdets östra del. Svackdiken planeras vid parhusen och bakom de nya lamellhusen för att undvika ansamling av vatten vid nya och befintliga byggnader vid kraftigt regn.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier för det aktuella planförslaget visar att solförhållandena på platsen fortsatt blir goda. Naturslänten blir dock skuggad mitt på dagen under del av vår och höst. Majoriteten av de nya bostäderna får balkonger i söderläge, och solförhållandena på takterrasser och parhusterrasser blir goda. Mellanparken får goda solförhållanden, bortsett från kvällstid under sommarhalvåret, när skuggor från lamellhusen når parken.



Juni 12.00 (Tham Videgård arkitekter)



Juni 18.00 (Tham Videgård arkitekter)



Vår- och höstdagjämning 12.00 (Tham Videgård arkitekter)

Barnkonsekvenser

I och med planens genomförande byggs ungefär 70 nya bostäder, och ungefär 150 nya invånare kan tänkas tillkomma i området. Stadsdelsförvaltningen bedömer inte att det är brist på förskoleplatser just här, utan att tillkommande invånare beräknas kunna få plats på befintliga eller planerade nya förskolor i närområdet. Av denna anledning planeras ingen ny förskola inom planområdet.

I den barnkonsekvensanalys som tagits fram påpekas att barns och ungas möjligheter att röra sig fritt minskat dramatiskt under de senaste hundra åren, vilket till stor del beror på en kraftigt ökande biltrafik, trafiksäkerheten på våra gång- och cykelvägar samt föräldrars oro. Utemiljön i anslutning till hem, förskola och skola blir därför särskilt viktig för barn och unga i vardagen.

Exploateringen av Häradsdomaren innebär att en plan grönyta i stort sett försvinner från området. För Sankt Eriks katolska skola innebär det att ett värdefullt grönt komplement till skolans egen utemiljö, som till stor del består av hårdgjorda ytor, försvinner. Den ersätts dock med nya fickparker som programmeras för barn i olika åldrar, varav en planeras centralt i området i nära anslutning till skolan, för barn i skolålder. Gestaltningen och programmeringen är tänkt att bidra till att platsen även fortsättningsvis ska kunna nyttjas av S:t Eriks katolska skolas fritidsverksamhet, liksom av närboende i de nya och gamla husen.

Den nya gatan genom planområdet kommer att ha små trafikmängder. För att ytterligare öka säkerheten för barn föreslås en fartdämpande avsmalning i korsningen med Mellanparkens gång-och cykelväg. Avsmalningen utgörs av ett lågt, marktäckande buskage i kombination med ett träd som är högt uppstammat, så att sikten inte skymms.

Jämställdhet

I det absoluta närområdet saknas idag lekytor för yngre barn, och tillskapandet av sådana i och med planens genomförande kan underlätta livspusslet för föräldrar, vilket gynnar kvinnor som idag tar ett större ansvar för hushåll och barn. Det är viktigt att hänsyn i det fortsatta arbetet med planen tas till att kvinnor i högre grad än män upplever otrygghet på allmän plats, och detta särskilt under dygnets mörka timmar. God belysning, möjlighet till överblick och känslan av att vara sedd av närboende är viktiga grundstenar att arbeta vidare med. Entréerna till de nya husen är vända mot gatan, vilket gör att denna kan komma att upplevas tryggare att passera längs än dagens gångstråk genom området, där inga huvudentréer är vända mot parken.

Att den nya bebyggelsen tillför området bostäder i varierande storlek och därmed varierande prisklasser bedöms vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Tidplan

Samråd 2018-11-13-2019-01-11

Granskning: september 2019

Antagande: december 2019

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförande av planen ligger på Stadens förvaltningar samt exploatörerna. Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor hanteras av lantmäterimyndigheten. Exploateringskontoret genom exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän platsmark, upprättande av nödvändig avtal samt bekostande av ledningsflytt. Exploatörerna Åke Sundvall projekt AB svarar för genomförandet av projektet samt utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande allmän platsmark och gata.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Stockholm Vatten och avfall är huvudman för vatten och avloppssystem. Ellevio är huvudman för el, och Stockholm Exergi är huvudman för fjärrvärme. Telia är huvudman för teleledning. Stokab är huvudman för fibernätet.

Avtal m.m.

Följande avtal behövs för detaljplaneförslaget antagande och genomförande:

- För flytt av ledningar tecknas erforderliga avtal mellan exploateringsnämnden och berörda ledningsägare.

Övrigt

För utbyggnad av allmän plats måste Staden garanteras framkomlighet på stadens mark inom yta i planområdets nordöstra del som tidigare utarrenderats, genom uppmaning att befintliga staket, bodar och dylikt avlägsnas.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 1299 samt Pl 4045 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet utgörs av del av fastigheten Enskede Gård 1:1, vilken ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder, varav fem parhus. På allmän platsmark möjliggör planen parkmark och gata.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Stadens fastighet Enskede Gård 1:1 kan nybildning av ett antal nya fastigheter inom området ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.



Figuren illustrerar de fastighetsavstyckningar som blir aktuella. Gula områden ska överföras från Enskede Gård 1:1 till nya fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar, servitut

Inga gemensamhetsanläggningar eller servitut behövs för detaljplanens genomförande.

Ledningsrätter

Ledningar kommer att förläggas på allmän platsmark, under den nya gatan.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med Staden.

Gatukostnader

Staden står för gatukostnaderna avseende anläggning av föreslagen ny gata.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Den nya kvartersmarken som avstyckas från Enskede Gård 1:1 skall försäljas och ersättas enligt köpeavtal, vilket tecknas mellan byggaktören och Staden.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder söks av Staden och bekostas av byggaktören. Åtgärder för eventuella gemensamhetsanläggningar söks av byggaktören.

El och tele m.m.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen, ansvarar för nödvändig flytt av allmänna ledningar inom området.

Grönkompensation/parker

Grönkompensation planeras i form av förstärkning av grönytor vid Sockenplan. Former för denna förstärkning ska studeras i det fortsatta planarbetet. Staden står för kostnaderna avseende grönkompensation.

Frågan om bekostande och ansvar för föreslagna fickparker ska överenskommas i den fortsatta processen, och vara beslutad före planens antagande.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med Staden.

Dagvatten

Den planerade bebyggelsen avses anslutas till det befintliga ledningssystemet om möjligt, alternativt byggas ut om serviser ej kan dras till Sockenvägen.

Byggherren ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Bolagen förbinder sig därvid att följa detaljplanens dagvattenutredning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges. Det innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledning och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från kvartersmarken. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmarken respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

El/Tele, Fjärrvärme

Fjärrvärme och el finns utbyggt i planområdet området. Befintliga ledningar ska flyttas till nytt läge i och med genomförandet av detaljplanen. Staden och de ledningsägande bolagen överenskommer om detta i separat genomförandeavtal.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har vunnit laga kraft.