

Planbeskrivning Detaljplan för del av Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Enskede Gård, S-Dp 2019-14144



Ungefärlig placering av planområdet markerat med röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av Enskedeparkens bageri med utökad byggrätt, bekräfta pågående verksamhet i plan samt skydda kulturhistoriska värden.

Planen möjliggör en ny byggnad för bageri och servering som delvis utformas som orangeri, en ny förrådsbyggnad och en ny miljöstuga för avfall. Markanvändningen i planen är café, restaurang och samlingslokal. Den föreslagna gestaltningen regleras genom planbestämmelser med hänsyn till stadsbild och kulturmiljö. Marken föreslås höjas upp i svackan för att skapa en gårdsbildning med nya träd och planteringar för servering, men styrs inte i detaljplanen. Kulturhistoriska värden för befintlig äldre stuga, före detta trädgårdsmästarbostaden skyddas och förses med rivningsförbud. I planen skyddas några stora träd mot fällning.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av Enskedeparkens bageri med utökad byggrätt, bekräfta pågående verksamhet i plan samt skydda kulturhistoriska värden.

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

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till eller blir kända nya omständigheter, som inte kunnat förutses, förväntas följande tidplan:

Samråd	juni-augusti 2021
Granskning	Q1 2022
Antagande	Q2 2022

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	7
Natur	7
Geotekniska förhållanden	8
Hydrologiska förhållanden	9
Markavvattning	10
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	11
Stads- och landskapsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	12
Offentlig och kommersiell service	14
Gator och trafik	14
Störningar och risker	15
Planförslag	16
Ny bebyggelse	18
Park och utemiljö	20
Gestaltungsprinciper	21
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	23
Konsekvenser	24
Undersökning om betydande miljöpåverkan	24
Naturmiljö	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	25
Stads- och landskapsbild	25
Kulturhistoriskt värdefull miljö	25
Störningar och risker	26
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	26
Genomförande	27
Organisatoriska frågor	27
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor	29
Genomförandetid	30

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Dagvattenutredning Enskedeparkens bageri* (Ramböll, maj 2021)
- *Bebyggelsehistorisk inventering, Enskede Gård 1:1, Hus 99, Gamla trädgårdsstugan* (Stadsmuseet december 2019)
- *Antikvarisk konsekvensanalys- Enskedeparkens bageri*, (HOS Arkitekter, maj 2021)
- *Trädinventering och grundläggande besiktning Enskedeparken* (ABOR KONSULT, januari 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret med konsultstöd från Tengbomgruppen AB. Från exploateringskontoret har Christopher Pleyrn medverkat. Förslaget är framtaget av HMXW Arkitekter, HOS Arkitekter och Horn.Uggla i samarbete av Stockholms stads fastighetskontor.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av Enskedeparkens bageri med utökad byggrätt, bekräfta pågående verksamhet i plan samt skydda kulturhistoriska värden.

Planen möjliggör en ny byggnad för bageri och servering som delvis utformas som orangeri, en ny förrådsbyggnad och en ny miljöstuga för avfall. Markanvändningen i planen är café, restaurang och samlingslokal. Den föreslagna gestaltningen regleras genom planbestämmelser med hänsyn till stadsbild och kulturmiljö. Marken föreslås höjas upp i svackan för att skapa en gårdsbildning med nya träd och planteringar för servering, men styrs inte i detaljplanen. Kulturhistoriska värden för befintlig äldre stuga, före detta trädgårdsmästarebostaden, skyddas och förses med rivningsförbud. I planen skyddas några stora träd mot fällning.

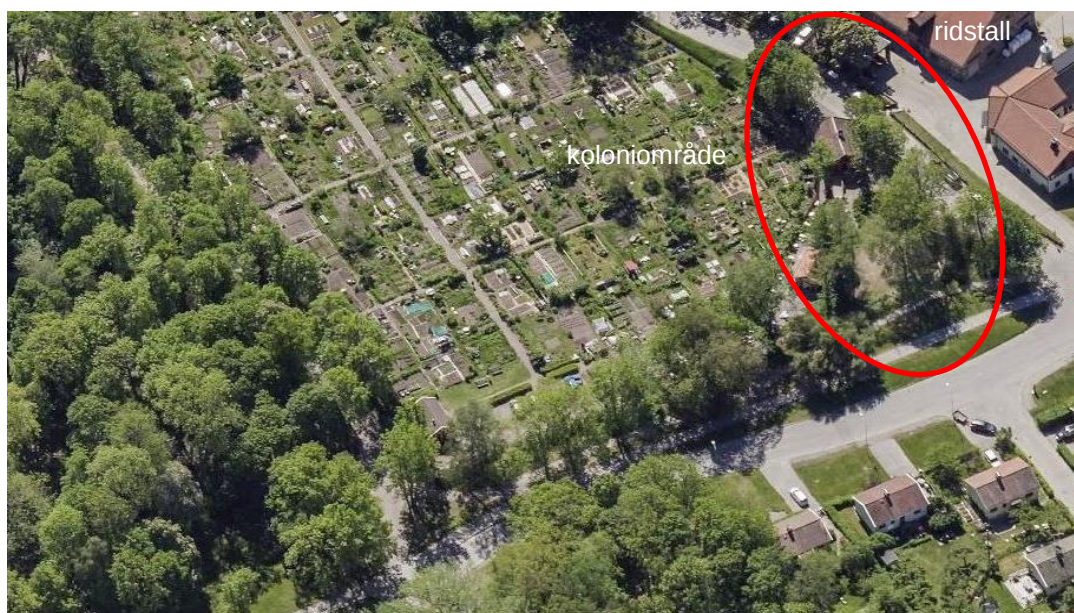
Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i sydvästra kanten av Enskedeparken och gränsar i norr till Bägerstavägen, i söder till Enskede ridskola och Enskede Gårdsväg. Planområdet omfattar ca 1300 kvm och berör del av fastigheten Enskede gård 1:1 som ägs av Stockholms stad. Fastighetskontoret förvaltar byggnaderna inom planområdet.



Karta som visar planområdets läge.



Snedbild över planområdet från väster.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen är Enskedeparken markerat som naturmark. Det anges att det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter längs delar av Bägerstavägen när tunnelbanans station vid Enskede Gård ersätts.

Detaljplanen ligger i linje med stadsbyggnadsmålen *En växande stad* samt *God offentlig miljö* och delmålen *Ett rikt och växande stadsliv* samt *Blandad stadsmiljö* där levande stadsmiljöer med caféer och uteserveringar är en viktig del.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Pl 7176, fastställd 1979-07-03. Planen anger parkmark där Enskedeparkens bageri och uteservering ligger. En mindre yta i södra delen av planområdet är planlagd för odling, men utnyttjas inte för detta idag. Genomförandetiden för planområdet har gått ut.



Utdrag ur gällande detaljplan Pl 7176.

Markanvisning

Exploateringsnämnden beslutade 2019-02-14 att markanvisa del av fastigheten Enskede Gård 1:1 för bageriverksamhet till fastighetsnämnden.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Förutsättningar

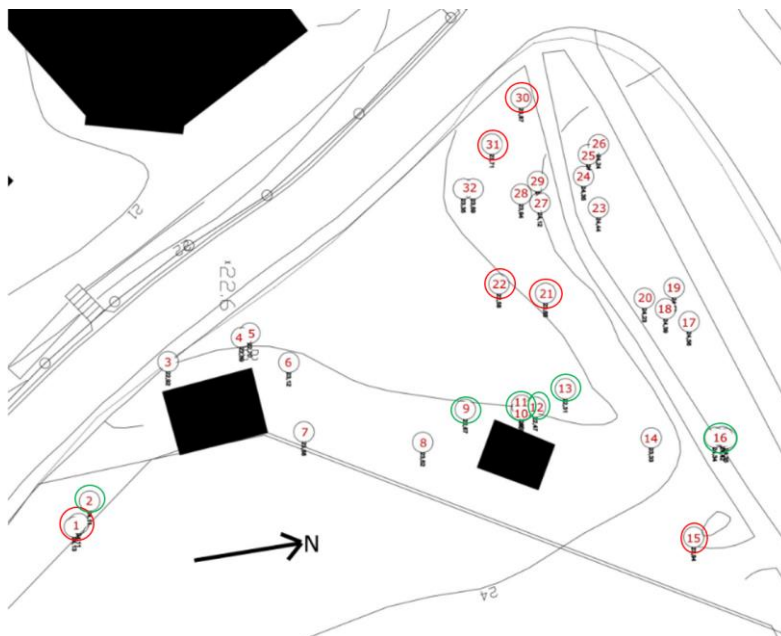
Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i sydvästra kanten av Enskedeparken och där finns idag en liten stuga (Enskedeparkens bageri) och ett tillhörande förråd. Marken i övrigt består till stor del av naturmark med träd och i öster finns en grusad gångväg och uteserveringsyta utmed koloniområdet i öster. Markhöjder varierar mellan ca +25 meter och ca +23 meter över nollplanet (RH2000) där mitten av planområdet bildar en svacka med lägsta höjd mot Enskede Gårdsväg.

Naturvärden

Värdefulla träd inom planområdet och närområdet har inventerats (ABOR konsult AB 2021-01-28). De träd som har stort bevarandevärde utgörs av lönn, alm och ask, se karta nedan med röd ring. Inom planområdet finns även flera träd med bevarandevärde som står främst i anslutning till sänkan och utgörs av klibbalar.



Inventerade träd inom planområdet. Röd ring visar stort bevarande värde och grön ring visar bevarandevärde. (Karta från Arbor Konsult AB 2021, kompletterad med röda och gröna ringar)

I en framtagna analys av värden i Enskedeparken (dec 2018, Nyréns och Ekologigruppen) bedöms de högsta naturvärdena i Enskedeparken finnas norr om koloniområdet. Inom planområdet finns inget område markerat som naturvärde.



Bild från Enskede Gårdsväg mot svackan.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger i sydöstra kanten av Enskedeparken som är en välbesökt park. Förutom café och bageri inom planområdet finns även ridstigar, promenadvägar, koloniområde och Daliaparken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordarterna inom planområdet av glacial lera.



Utdrag ur Översiktlig jordartskarta (SGU). (gul = lera, rött = berg) med ring som visar planområdets läge.

Ras/skred

Ingen geotekniks utredning är framtagen.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering visar att vatten kan samlas inom svackan inom planområdet vid ett kraftigt skyfall. Lågpunkten är ca 400 kvm stor och den djupaste del finns i centrumet av den markerade svarta linjen på kartan nedan. Lågpunktens vattendjup varierar mellan 0,1 m och 1 meter. Idag kan vatten ansamlas upp till en ungefärlig nivå på +22,6 innan bräddning sker västerut över Enskede Gårdsväg.



Översvämningsanalys för befintlig situation med utredningsområdesgräns. Lågpunkten markeras med svart oval (SCALGO Live, 2021). De föreslagna byggnadsytorna markeras med grön linje. (utdrag ur dagvattenutredning Ramböll)

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i vattenskyddsområde.

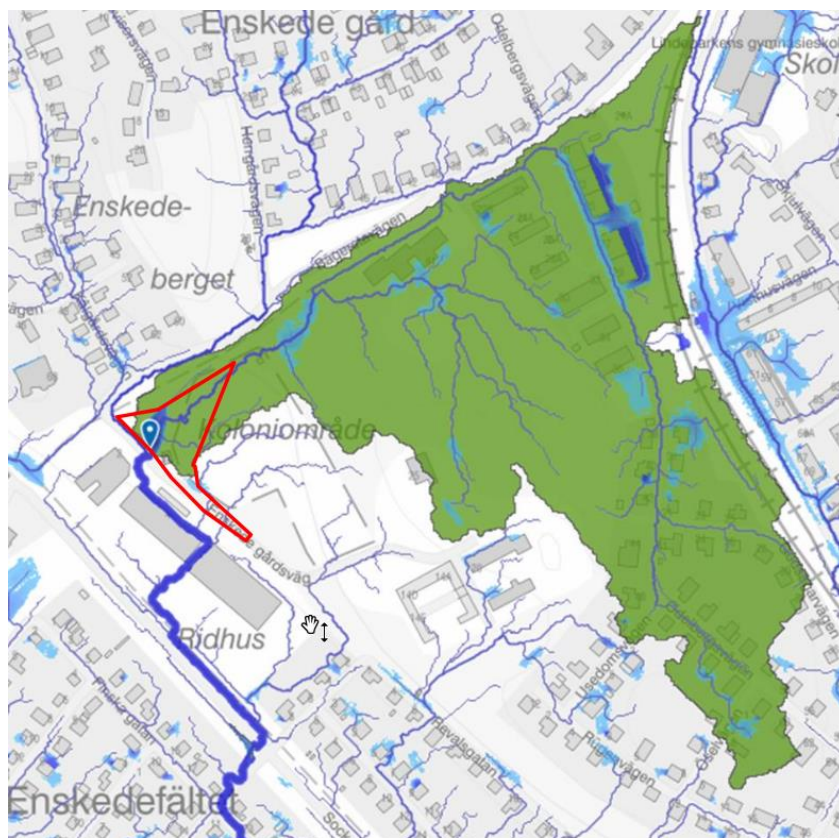
Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet ingår i tillrinningsområdet för Strömmen där delar av dagvattnet går direkt till recipienten och andra delar når recipienten via Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

Enligt VISS (2021) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027, med undantag vissa föroreningar.

Markavvattning

Dagvatten från ett stort avrinningsområde norr och öster om planområdet avrinner förbi och delvis genom planområdet för att sedan fortsätta söderut och därefter kröka norrut mot recipienten.



Naturligt avrinningsområde hämtat från Scalgo Live. (Utdrag ur dagvattenutredning Ramboll)

Dagvatten

Planområdet är idag inte anslutet till kommunalt dagvattennät. Idag kan dagvatten ansamlas i svackan inom planområdet upp till en ungefärlig nivå på +22,6 meter över havet innan brädning sker västerut över Enskede Gårdsväg.

I Sockenvägen söder om ridskolan finns en dagvattenledning. Närmaste anslutningspunkt för dagvattenledning finns i Bägerstavägen väster om planområdet.

Befintlig bebyggelse

I södra kanten av planområdet ligger en röd liten stuga, f.d. trädgårdsmästarebostad till Enskede gård. Stugan används idag som café och bageri. Verksamheten är kompletterad med en liten röd bod som innehåller förråd, toaletter och omklädningsrum för personalen. Båda byggnaderna har röd träpanel och sadeltak med tegelpannor.



Enskedeparkens Bageri med förråd och café till vänster och Enskede Ridskola till höger.



Enskedeparkens Bageri i gamla trädgårdsmästarebostaden.

Stads- och landskapsbild

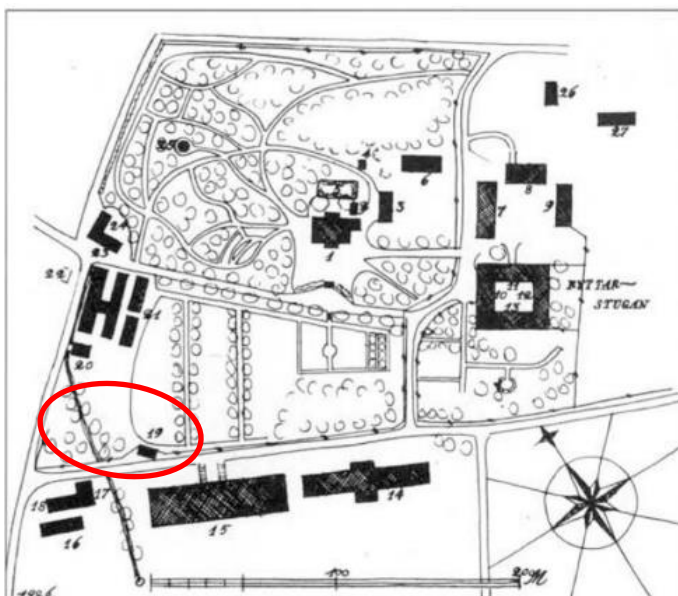
Planområdet ligger i sydvästra kanten av Enskedeparken som är en välbesökt park. Området är lummigt och gränsar i öster till ett koloniområde. Norr om planområdet ligger Bägerstavägen och villabebyggelse. Söder om planområdet, Enskede Gårdsväg, ligger ett ridstall som har stenfasad och rött tegeltak.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Enskede Gård omtalas som säteri år 1729. Byggnaden där Enskedeparkens bageri bedriver verksamhet uppfördes på 1700-talet som trädgårdsmästarebostad och är Enskede Gårds äldsta bevarade byggnad. Den f.d. trädgårdsmästarebostaden är blåklassad (högsta klass) i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Planområdet ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön ”Stadsdelen Enskede gård”, ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekad av Stadsmuseet, som omfattar merparten av Enskedeparken och koloniområdet samt gårdens bebyggelse.

En bebyggelsehistorisk utredning är framtagen för den gamla trädgårdstugan och planområdet, Stadsmuseet 2020. Byggnaden utgör en pedagogisk och tidstypisk representant för en äldre byggnadstradition. Byggnaden har förändrats vid ombyggnad. Av betydelse för värdena är bland annat huskroppens timrade stomme, dess volym, planform och takfall, men även fasadbehandling inklusive fönsteröppningar och knutlådor. Invändigt är byggnaden kraftigt förändrad, men bevarar vissa spår av ursprunglig eller äldre gestaltning.



Situationsplan över Enskede Gård 1926. Ur skönhetsrådets samlingar, Stockholms stadsmuseum. Nr 19 i nedre vänstra hörnet av köksträdgården är trädgårdstugan. Äldre bäckfåran syns i kartan ovan.

Kulturlandskap

Miljön inom planområdet har fortfarande en lantlig prägel. Enskede Gårdsväg löper förbi stugan, före detta trädgårdsmästarebostaden, och leder fram till Enskede Gårds huvudbyggnad. I den bebyggelsehistoriska utredningen (Stadsmuseet) bedöms utemiljön vid stugan ha ett högt kulturhistoriskt värde genom sin förmåga att förmedla kunskap om det historiska landskapet. Värdebärande inslag anges exempelvis vara den torrlagda bäckfåran som förr användes som gårdens dränerings- och bevattningssystem, men även delen med parklandskap i norr som markerar gammal hagmark och åker. Bäckens har med tiden utvidgats till en bred sänka. I utredningen bedöms även de äldre parkträden samt alarna vid bäckfåran ha stor betydelse för värdena. Kopplingen till f.d. köksträdgård, dagens koloniområde bedöms även viktig för Trädgårdsstugans kulturhistoriska värden. Trädgårdsmästaren till Enskede Gård bodde i det intilliggande huset som även inrymde förråd. Staketet har flyttats några meter in på koloniområdet i sen tid.



Utdrag ur Stadsmuseets bebyggelsehistoriska utredning 2020. Schematisk illustration med utomhusmiljöernas karaktärsområden.

(Grönt = halvöppen parkmark, motsvarande äldre odlingsmark., Blått = torrlagd äldre bäckfåra, Rött = ytor förändrade i sen tid, Gul = stugan med berghäll, Grön cirkel = särskild värdefulla träd.)

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I anslutning till Enskedeparken finns två förskolor.

Kommersiell service

Inom planområdet finns bageri och caféverksamhet med uteservering. Verksamheten har idag ett stort behov av att utöka sin verksamhet.

Vid korsningen Sockenvägen och Bägersta byväg ligger Enskede värdshus som är närmaste annan kommersiell verksamhet. Vid Sockenplan och inom verksamhetsområdet vid Sockenvägen finns även kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät

Verksamheten trafikförsörjs från Enskede Gårdsväg i väster och Bägerstavägen i norr.

Biltrafik

Enskede Gårdsväg och Bägerstavägen har relativt begränsad trafik idag. Utmed Enskede Gårdsvägs södra sida finns parkeringsmöjlighet utmed gata.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Sockenvägen finns ett gång- och cykelstråk och utmed Bägerstavägen finns en gångväg.

Inom parkmark finns cykelparkering nordost om planområdet och i sydöstra kanten av planområdet. Cykelparkeringen används även av koloniområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste tunnelbanestation finns idag vid Enskede Gård. Den stationen kommer att läggas ner och ersättas av en ny station i Slakthusområdet. Närmaste station efter nedläggning av Enskede gård blir då Sockenplan. Utmed Sockenvägen finns busshållplats inom ca 400-700 meters avstånd, som trafikeras av busslinje 144 mellan Älvsjö och Gullmarsplan.

Tillgänglighet

Uteserveringsytan och cafébyggnaden är möjlig att nå från öster och norr via tillgängliga gångvägar. Mellan bageriet och Enskede Gårdsväg finns idag en nivåskillnad med en trappa.

Utmed södra sidan av Bägerstavägen finns två nyligen anlagda parkeringsplatser för rörelsehindrade.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns.

Djurhållning

Söder om Enskede Gårdsväg ligger Enskede ridskola. En ridstig går i norra kanten av planområdet och utmed Bägerstavägen in i Enskedeparken.

Luft, lukt

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Halten av kvävedioxid är 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dygnsvärde) att jämföra med miljö kvalitetsnormen 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

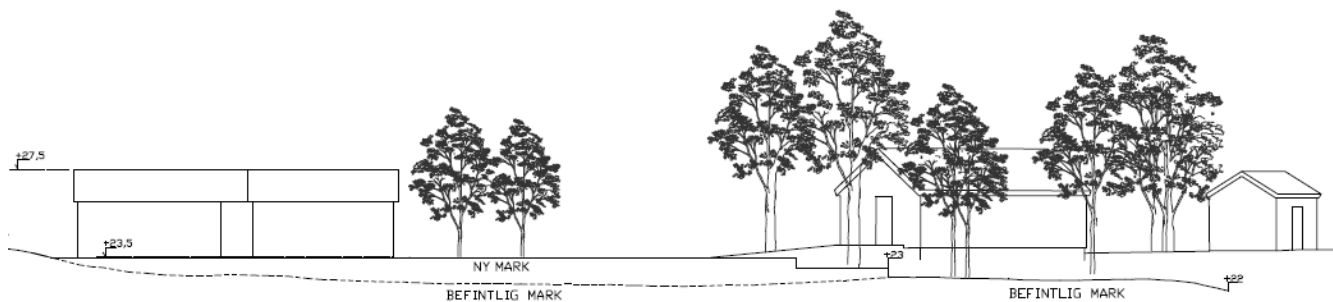
Buller, vibrationer

Planområdet ligger utmed Bägerstavägen som orsakar begränsat trafikbuller idag.

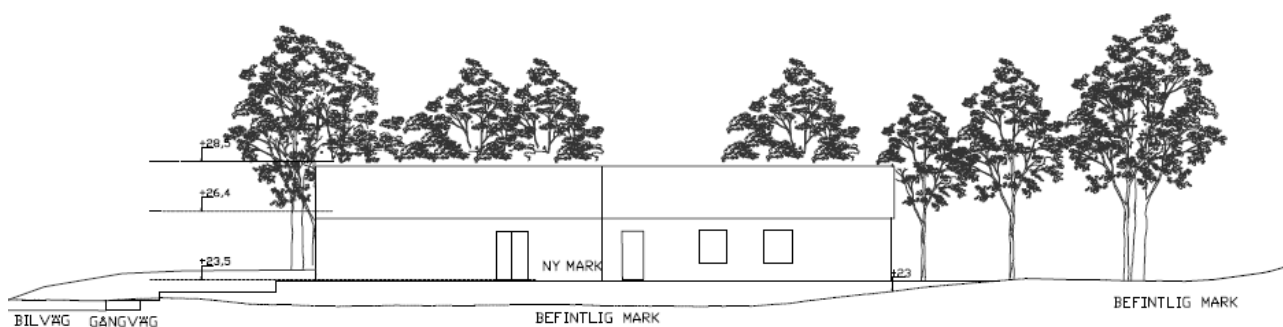
Planförslag

Planförslaget innebär att nuvarande café och bageriverksamhet bekräftas i planen och utvecklingsmöjligheter tillskapas i planen för byggnader för servering, bageri, förråd, miljöhus samt en större yta för uteservering. Markanvändningen i planen är café, restaurang och samlingslokal.

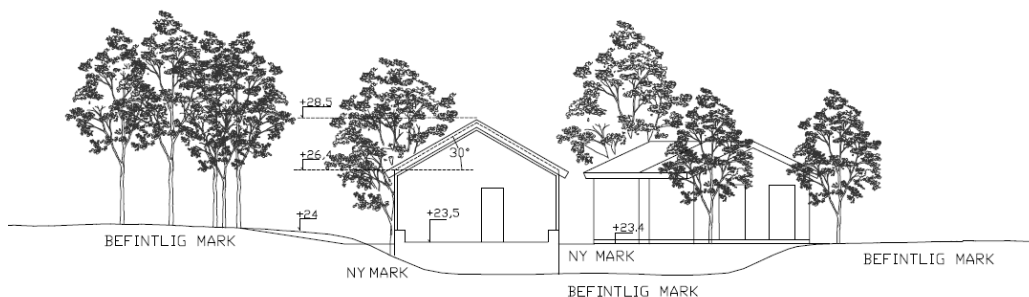
En markuppfyllnad föreslås i nuvarande svacka upp till marknivå för befintliga byggnader med hänsyn till tillgänglighetskrav och av byggnadstekniska skäl. Vid uppfyllnaden skapas en stor sammanhållen gårdsplan i samma nivå som dagens uteservering. Mot Enskede Gårdsväg föreslås höjdskillnaden tas upp med en terrassering som skapar en tillgänglig ramp.



Sektion A-A i nord-sydlig riktning, se sektionsmarkering på planillustration. (HMXW arkitekter)



Sektion B-B i syd-nordlig riktning, se sektionsmarkering på planillustration. (HMXW arkitekter)



Sektion C-C i öst-västlig riktning, se sektionsmarkering på planillustration. (HMXW arkitekter)



Planillustration med sektionmarkerar (Horn.Uggla)

Befintlig byggnad

Trädgårdsstugan fortsätter att vara café och kommer även i fortsättningen vara verksamhetens hjärta. Den befintliga äldre stugan, f.d trädgårdsmästarbostaden, skyddas i planen med ett rivningsförbud (**r1**) då den har stora kulthistoriska värden.

På plankartan anges dessutom bestämmelser om att byggnaden ska bevaras:

Byggnadens grundläggande karaktär från 1700- och 1800-talen, inklusive dess planform, volym, höjd och fasadernas uppbyggnad ska bevaras. Äldre fönster- och dörröppningar inklusive fd vindslucka mot söder ska bevaras. (**q1**)

Murstock inkl bakugn, järnlucka, upplag och klackar för äldre bjälklag ska bevaras. (**q2**)

Varsamhetsbestämmelser anges på plankartan för att bevara byggnadens värden:

Vid exteriört underhållsarbete och reparationer ska anpassade material, kulörer och metoder användas. Målning av fasad ska ske med röd slamfärg (**k1**).

Ny bebyggelse

Övergripande

Planen möjliggör att befintligt café och bageriverksamhet kan kompletteras med nya byggnader för bageri, servering och förråd. En ny byggnad med en bageridel och en orangeridel med servering placeras på västra delen i samma riktning som den tidigare bäckfåran. Orangeridelen föreslås placeras närmast korsningen Enskede Gårdsväg/Bägerstavägen. I direkt anslutning till befintlig bod möjliggörs en ny förrådsbyggnad.

Byggnadernas utformning ansluter till den anspråkslösa utformningen av trädgårdsstugan avseende fasad- och takmaterial, taklutning och detaljering. Mindre bebyggelseenheter i en våning föreslås för att inte dominera över den befintliga rödfärgade stugan.



Vy från Enschede Gårdsväg. Befintlig stuga till höger och föreslagen ny byggnad till vänster.



Vy från korsningen Enschede Gårdsväg/ Bägerstavägen.



*Vy från korsningen Bägerstavägen. Befintlig bod till väster och ny bebyggelse till höger.
(Illustrationer HMXW arkitekter)*

Bageri och orangeri

Den nya byggnaden för bageri gestaltas med en utformning som ansluter till utformning av den gamla stugan i söder med hänsyn till mått, taklutning och material. Bageridelen föreslås få röd träpanel med sadeltak med tegel. Intill bageridelen föreslås en serveringsdel, vilken ska utformas så att den upplevs transparent med stora glasparter som ett orangeri.

Förråd

I anslutning till befintlig bod med förråd och toaletter föreslås ett nytt förråd med omklädningsrum. Förrådet får stående röd panel och sadeltak med tegel likt befintlig bod. Den nya boden föreslås bindas ihop med ett väderskyddat tak över befintliga toaletter.

Miljöhus

Utmed Enskede Gårdsväg, söder om befintligt bageri, planeras ett litet miljöhus på samma plats där avfall hämtas idag. Byggnaden utformas även med stående träpanel.

Park och utemiljö

Vid planläggning av verksamheten för café och bageri tas planlagd parkmark i anspråk. Området kommer dock hållas öppet vilket regleras i bestämmelse. Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik (**x1**) vilket säkerställer ett allmänt parkstråk utmed koloniområdet vilket även ansluter till grindar.

Mellan den gamla stugan och nya miljöhuset står en flerstammig ask och en lönn med högt bevarandevärde som skyddas med planbestämmelsen **n1**, som anger att träd inom ytan endast får fällas om det kan orsaka epidemisk trädsjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas av likvärdig trädart. Marklov krävs innan fällning.

Planförslaget innebär att två träd med högt bevarande värde (ask och alm) och fyra träd med bevarandevärde (klibbal) behöver tas bort på grund av byggnader och uppfyllnad. Nya träd kommer att behöva planteras som kompensation.

Värdefulla träd i korsningen Bägerstavägen/Enskede Gårdsväg bedöms inte påverkas och ligger utanför planområdet inom parkmark.

Det rekommenderas att ingen schakt, upplag, transport eller annan skadlig aktivitet får ske innanför skyddszoner till värdefulla träd.

Gestaltungsprinciper

De tre byggnadsvolymer föreslås få en enkel utformning som ansluter till närliggande kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Detta planeras genom en begränsning av byggnadshöjd till en våning, enkla och mindre volymer samt bestämmelser om takutformning, material och färgsättning likt befintlig bebyggelse alternativt transparenta fasader.

Bebyggelse

För att säkerställa gestaltningen av ny bebyggelse med hänsyn till befintlig bebyggelse och den kulturhistoriska miljön anger planen följande bestämmelser:

Orangeri och bageri

- Största totala byggnadsarea är 160 kvm (**e1**) och begränsas till 3 meter byggnadshöjd och nockhöjd om högst + 28,5 meter över nollplanet. Hälften av byggnaden ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg och sadeltak med högst 30 grader taklutning och rött taktegel (**f1**). Den andra hälften av byggnaden som ligger närmare korsningen Enskede Gårdsväg/Bägerstavägen ska vara uppglasad och genomsiktig med högst 30 grader taklutning (**f2**).

Befintligt och nytt förråd

- Befintligt förråd med toaletter och nytt förråd med omklädningsdel får en bestämmelse som anger att största sammanlagda byggnadsarea är 60 kvm vara en enskild byggnad inte får vara större än 30 kvm. Sammanbyggt skärmtak mellan byggnader medges därutöver (**e2**). Högsta byggnadshöjd är 3 meter. Byggnad ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg och rött taktegel (**f1**).

Miljöhus

- Största byggnadsarea är 15 kvm (**e3**) med högst 2,5 meter byggnadshöjd. Byggnad ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg. Tak ska utföras med grön växtlighet som sedum (**f3**).

Utemiljö

Marken mellan befintliga och föreslagna byggnader föreslås höjas upp i nivå till befintlig uteservering. Mellan byggnaderna föreslås en gårdsplan belagd med stenslutt, som kan möbleras med flyttbara bord och stolar. Ytan föreslås kompletteras med fruktträd för att skapa skugga under soliga dagar. Gårdsplanen föreslås lutas flackt mot en låglinje med rännalsplattor i granit och växtbäddar som renar och fördröjer dagvattnet. Låglinjen följer det historiska vattendragets läge och riktning. En vattenpump eller dricksvattenfontän föreslås ligga centralt på den öppna ytan.

Trappningar i granit tar upp höjdskillnaden mot Enskede Gårdsväg och bildar en lägre terrass som också går att möblera. Ett tillgängligt stråk mellan Enskede Gårdsväg och gårdsplanen skapas via terrassen. Kring vissa träd föreslås cirkulära bänkar och kring samtliga träd i stensluttplanen föreslås marktäckare. Urnor med ätbara växter, kryddor eller perenner föreslås. Möjlighet finns att använda de två större träd som behöver fällas till plats-specifik möblering norr om orangeriet.

Planen anger följande planbestämmelser med hänsyn till kulturhistoriska värden, parkkaraktären och för att hålla området öppet:

- Inom prickmark får byggnad och inte plank uppföras. Bilparkering medges inte.
- Stödmurar ska vara av natursten och får inte vara högre än 0,5 meter.
- Obebyggd mark inom C1 ska vara genomsläpplig (undantag för trappor). Marklov krävs för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Gator och trafik

Gatunät

Planen innebär inga nya gator eller ändring av gatutformningen. En liten yta som är planlagd som parkmark regleras om till gatumark för att bekräfta nuvarande markanvändning.

Biltrafik och parkering

Utmed södra sidan av Enskede Gårdsväg finns parkeringsplatser på allmän gata. Inom kvartersmark får inga parkeringsplatser för bilar tillskapas enligt planbestämmelse.

En angöringsplats för avfallsfordon föreslås i anslutning till den nya miljöstugan, se planillustration. Parkeringsmöjlighet på motsatt sida av gatan behöver troligtvis begränsas för att möjliggöra passage.

Utmed Bägerstavägen, ca 50- 60 meter från vändplanen, föreslås en ny angöringsplats för lastbilar för transporter till bageriet. Lastzonen ligger nära föreslaget nytt förråd och i samma marknivå. Lastbilarna kan då använda vändplatsen i korsningen Bägerstavägen/ Enskede Gårdsväg.

Gång- och cykeltrafik

Utmed koloniområdets västra kant säkerställs ett allmänt gångstråk i planen mellan parkmark och Enskede Gårdsväg (x1).

Norr om planområdet finns en befintlig cykelparkering inom parkmark som ligger kvar. Den cykelparkering som ligger söder om den gamla stugan finns kvar och flyttas något där den berörs av miljöstugan. Cykelparkeringarna används även för besökande till koloniområdet. Väster om den gamla stugan planeras även några nya cykelplatser i kanten av en berghäll för att tillskapa några platser nära entréerna till caféverksamheten.

Tillgänglighet

Utmed södra sidan av Bägerstavägen finns två parkeringsplatser för funktionshindrade. Dessutom planeras en terrassering med ramper mellan uteserveringen och den lägre liggande Enskede Gårdsväg för att förbättra tillgängligheten för gästerna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten- och avloppsledningar finns framdraget till planområdet.

El/Tele

El - och teleledningar finns framdraget till området.

Energiförsörjning

Befintliga hus värms upp med direktverkande el. Uppvärmning av nya byggnader utreds vidare där exempelvis värme från bageriverksamheten kan återvinnas.

Avfallshantering

Avfallshantering planeras att fortsatt ske utmed Enskede Gårdsväg. Verksamheten föreslås kompletteras med en miljöstuga för sophantering.

Räddningstjänst

Uppställning av räddningstjänstens fordon kan ske längs Enskede Gårdsväg och Bägerstavägen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Förslag till detaljplan överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. 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.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten 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

Planen innebär att två träd med högt bevarande värde (ask och alm) och fyra träd med bevarandevärde (klibbal) behöver tas bort på grund av den nya bebyggelse och markuppfyllanden. Inom den ny gårdsplanen föreslås ny vegetation i form av växtbäddar, fruktträd och ett vådräd.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen 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 Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom planområdet innan avledning sker till dagvattenledning i Bägerstavägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk. för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Exploatören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget innebär att befintlig verksamhet kompletteras med flera byggnader i en våning som är gestaltade med hänsyn till den gamla stugans arkitektur. Svackan höjs upp mellan Bägerstavägen och befintliga byggnader och en gemensam gårdsplan med nya träd skapas. Den upphöjda delen trappas ner till Enskede Gårdsväg.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En antikvarisk konsekvensanalys är framtagen (HOSARK 2021) som anger att de nya träbyggnadernas utformning är anpassad till den gamla trädgårdsstugans enkla arkitektur, vilket innebär att stugan inte förlorar sin betydelse på platsen och sammanhanget med Enskede gård. Viss hänsyn tas till den tidigare bäckfåran genom en markerad låglinje för dagvatten i den nya marknivån. Dock medför placeringen av bageri och orangeri negativa konsekvenser för befintliga kulturvärden avseende naturvärden och historiska värden. Träden som markerar bäckens läge bedöms kulturhistoriskt värdefulla och miljöskapande. Upphöjningen av marknivån bedöms även minska öppenheten och sikten från stugan vilket bedöms skapa negativa konsekvenser. Den nya bebyggelsen bedöms medföra att den gamla stugan knappt blir synbar från Bägerstavägen vilket bedöms medföra vissa negativa konsekvenser.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

Framtagen dagvattenutredning (Ramböll) anger att vid händelse av skyfall med större nederbördsmängder avleds dagvatten på ytan då marken är mättad och ledningsnätet går fullt.

Höjdsättningen ska ske så att marken lutar från byggnader mot kringliggande gator eller andra öppna ytor där dagvatten kan transporteras vidare ytligt på ett säkert vis eller tillfälligt ansamlas utan att orsaka olägenheter. Befintlig lågpunkt inom området kommer i samband med exploateringen att helt eller delvis byggas bort. Det ska säkerställas att vid kraftiga regn ska dagvatten kunna passera genom området på ett säkert sätt utan risk att dämna upp mot byggnader. Med föreslagen dagvattenhantering skapas förutsättningar till att minska konsekvenserna vid översvämning. Enligt dagvattenutredningen krävs en fördjupad skyfallsutredning.

Barnkonsekvenser

Planen bedöms inte medföra någon större påverkan på barn. Planområdet används inte som lekplats i någon större utsträckning. Inom planområdet planeras en gårdsplan som blir avgränsad från trafiken. Inom gårdsplanen finns möjlighet att skapa en gestaltning som lockar barn.

Tidplan

Samråd	juni - augusti 2021
Granskning	Q1 2022
Antagande	Q2 2022

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av ny detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Trafikkontoret ansvarar för besiktning och godkännande av återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Byggaktören finansierar och ansvarar för uppförande av ny bebyggelse och anläggningar på kvartersmark samt för iordningställande av utemiljöer på kvartersmark.

Byggaktören bekostar och genomför erforderliga skyddsåtgärder i anslutning till allmän mark (natur) samt återställande- och anslutningsarbeten inom allmän platsmark intill exploateringen som kan bli nödvändiga.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplan Pl 7176 upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Enskede gård 1:1 som ägs av Stockholm stad. Fastighetskontoret förvaltar byggnaderna inom planområdet.

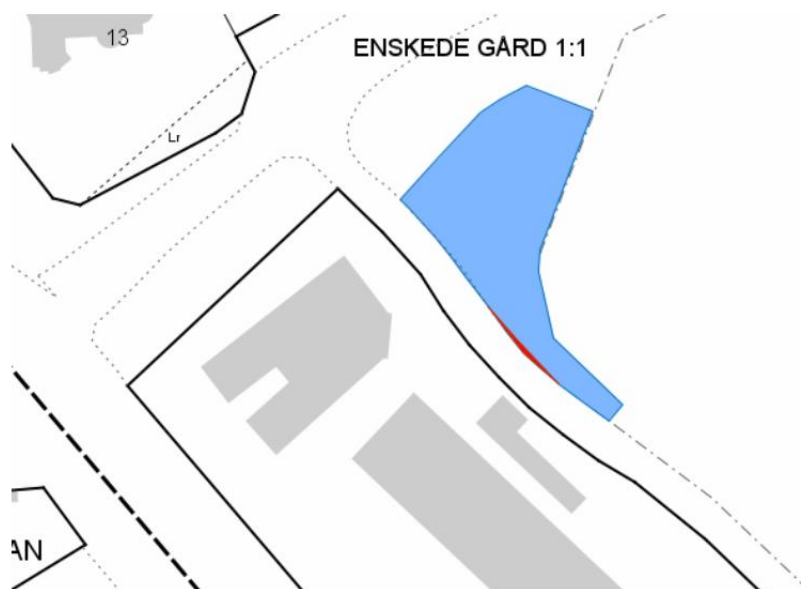
Användning av mark

Inom kvartersmark anger planen markanvändning (C1) café, restaurang och samlingslokal.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. provas vid lantmäteriförrättning.

Området som är markerat "C1" i planen (rött område i kartan nedan) föreslås avstyckas från Enskede gård 1:1 och bilda en ny fastighet.



Karta som illustrerar fastighetsregleringar. Blått område överförs till en ny fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Planen medför inget behov av gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätt.

Servitut

I planen finns ett x-område för allmän gångtrafik som säkerställs med servitut.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Anslutningsavgift till befintliga vatten- och avloppsledningar samt omläggning av ledningar inom kvartersmark från förbindelsepunkt bekostas av exploitören.

Gatukostnader

Planen innebär inga gatuumbyggnader.

Fastighetsbildning

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

El och tele m.m.

Exploitören bekostar ledningsflytt inom planområdet.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Skyddande av träd inom parkmark och kvartersmark bekostas av exploitören.

Grönkompensation

Grönkompensation utreds vidare under planarbetet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt VA-nät som finns framdraget till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark. Se vidare dagvattenutredning. Exploitören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Exploitören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

El/Tele

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintligt ledningsnät som finns framdraget till planområdet. Ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av respektive ledningsslag fram till förbindelsepunkt efter överenskommelse med exploitören.

Skydd av träd

Under byggtiden ska träd inom anslutande parkmark och värdefulla träd inom planområdet skyddas under byggtiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.