

**Handläggare**  
Maria Borup  
Telefon 08-508 27 353**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1, vid Enskede Gårdsväg i stadsdelen Enskede Gård (kafé mm)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Karin Stenqvist  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande verksamhet för Enskedeparkens bageri i detaljplan och möjliggöra för ytterligare byggnader samt skydda kulturhistoriska värden. Planförslaget innebär att den gamla stugans kulturhistoriska värden skyddas och möjligheter skapas för nya byggnader för servering, bageri, förråd, avfall samt utveckling av en större uteservering. I planen säkerställs ett område för att fördröja dagvatten vid skyfall och dessutom skyddas några träd. Området är huvudsakligen planlagt som parkmark idag och planen möjliggör att en ny fastighet bildas som möjliggör användningen kafé, restaurang med kompletterande gårdsbutik och samlingslokal. Stockholms stad äger marken inom planområdet.

En utbyggnad av bageri och kaféverksamhet är i linje med översiktsplanens mål om ”En sammanhängande stad” och ”God offentlig miljö” då mötesplatsen utvecklas och stärker Enskede parken. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget då det medger en utökad byggrätt och säkerställer nuvarande verksamhet, vilket bedöms bidra till att befolka parken och gatan samt fungera som en samlande målpunkt för omgivande stadsdelar.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

*Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse GDPR,  
granskningsutlåtande GDPR*



### **Pågående detaljplaner i området**

I närområdet pågår detaljplanering inom följande områden.

- *Bägersta Byväg, del av Enskede Gård 1:1 2015-15660*  
Innehåller förslag på ca 150 lägenheter i flerbostadshus. Startskede.
- *Rättikan 1 och del av Enskede Gård 1:1 2017-16414*  
Inom fastigheten Rättikan 1, där Enskede värdshus ligger, pågår planarbete för bostäder och ny restaurang i bottenvåningen (dnr 2017-16414). Detaljplanen var på samråd i juni 2021.

### **Gällande detaljplaner**

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 planen har gått ut.

### **Markägoförhållanden**

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

### **Relaterade beslut och styrande dokument**

#### **Översiktsplan**

I översiktsplanen anges att parker behöver bidra med kvalitéer som gynnar stadslivet. Det anges att det finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter längs delar av Bägerstavägen när tunnelbanans station vid Enskede Gård ersätts. Området ligger nära utvecklingsområdena Slakthusområdet och Årstafältet.

#### **Stockholms byggnadsordning**

Planområdet ligger inom natur/parkområde i stadsdelen Enskede Gård. I byggnadsordningen anges att parker och naturområden ska utformas så att de blir attraktiva och berikar stadslivet. Nya värden ska skapas utifrån kunskap om stadsbyggnadskaraktärernas gröna kvaliteter. Åtkomst och orienterbarheten till parker ska förbättras. Parker ska utvecklas för att möta framtidens klimatutmaningar.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

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

### Nuvarande förhållanden

Inom planområdet finns en liten stuga och ett tillhörande förråd. Stugan är före detta trädgårdsmästarbostaden till Enskede Gård och används i dag som café och bageri av Enskedeparkens bageri. Byggnaden är blåklassad (högsta klass) i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering och ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Enskede gård. Marken består till stor del av naturmark med träd. I öster mot koloniområdet finns en grusad gångväg och uteserveringsyta. Inom planområdet finns en svacka som har betydelse för dagvattenfördröjning. Det finns flera skyddsvärda träd inom planområdet varav två bedöms som särskilt skyddsvärda.



*Snedbild över planområdet från väster. Området gränsar i öster till ett koloniområde och i söder till Enskede ridskola och Enskede Gårdsväg. I norr gränsar planområdet till en ridväg utmed Bägerstavägen.*

## Planens innehåll

Planen innebär att markanvändningen i östra delen av planområdet ändras från huvudsakligen parkmark och odling till kafé, restaurang med kompletterande gårdsbutik och samlingslokal, vilket säkerställer befintlig verksamhet. Planen möjliggör även en ny byggnad för bageri och servering samt förråd och miljöstuga. Längs med del av serveringsbyggnad möjliggörs en brygga på pålar för uteservering. Fyra skyddsvärda och karaktärsskapande träd säkerställs med skyddande bestämmelse mot fällning. För att möjliggöra fler byggnader behöver cirka 10 träd fällas. Planen säkerställer ett område för fördröjning av dagvatten vid skyfall, vilket påverkar del av befintlig ridstig i väster som behöver flyttas cirka 3 meter närmare Bägerstavägen.

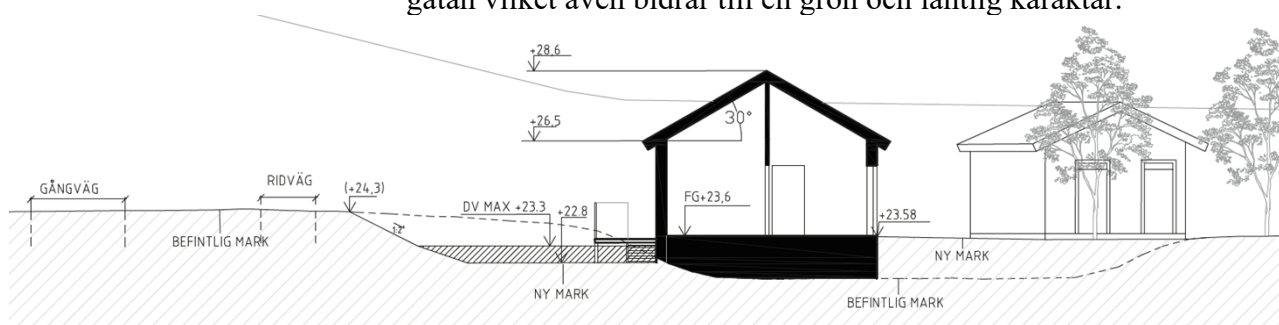


*Planillustration med sektionsmarkeringar. Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av kafé och WC i ljus färg och nya byggnader bageri förråd och soprum i mörk färg.  
(Horn, Uggla)*

### Arkitektonisk idé

Utmed Bägerstavägen placeras en ny byggnad i en våning som delas in i en bageri- respektive serveringsdel. Bageridelen utformas med röd träpanel med sadeltak täckt med tegel likt befintlig stuga. Serveringsdelen mot Enskede Gårdsväg ska vara uppglasad för att bryta ner skalan på byggnaden. Inom planområdet planeras även byggnader för förråd och avfall som även utformas med röd träpanel. Den äldre stugan ges rivningsförbud och bestämmelser om att byggnaden inte får förvanskas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.

Flera träd skyddas inom planområdet för att bevara del av den gröna karaktären. En tillgänglig gårdsplan för uteservering föreslås mellan befintliga och föreslagna byggnader där marken höjs upp i samma nivå som befintlig uteservering. Mot Enskede Gårdsväg tas höjdskillnaden upp med låga stödmurar i natursten och trappa likt befintlig husgrund på gamla stugan. Regnbäddar föreslås utmed gatan vilket även bidrar till en grön och lantlig karaktär.



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



*Vy från korsningen Enskede Gårdsväg/ Bägerstavägen. (HMXW arkitekter)*



*Vy från Bägerstavägen. (HMXW arkitekter)*

## Planförslagets konsekvenser

### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör för utökad kaféverksamhet som bidrar till ökat stadsliv i området.

### Trygghet

Utökad kaféverksamhet skapar mer rörelse i parken och längs omgivande gator som kan bidra till ökad känsla av trygghet.

### Jämställdhet

Kaféverksamheten är belägen i nära anslutning till Enskede ridskola, förskolor, bostäder och kollektivtrafik. Närhet till service och kollektivtrafik ger förutsättningarna till ett enklare vardagsliv. Enskede ridskola är en idrottsverksamhet som främst utövas av flickor.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen möjliggör en utbyggnad av bageri och kaféverksamhet, vilket bidrar till fler arbetsplatser i området.

### Kulturmiljö i en växande stad

Placeringen av de nya byggnaderna i västra delen medför vissa negativa konsekvenser för befintliga kulturvärden avseende naturvärden och historiska värden. Några träd som markerar den historiska bäckens läge behöver tas ner för att ge plats för bageri och serveringsdel. För att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla stugan, som är blåklassad, bevaras anger planen rivningsförbud och bestämmelser om att byggnaden inte får förvanskas. Den nya bebyggelsen medför att den gamla stugan blir mindre synbar från Bägerstavägen.

### Arkitektur och gestaltning

Planområdet kompletteras med flera byggnader som är gestaltade med fasad- och takmaterial, gavelmått och takmaterial med hänsyn till den gamla stugan. Svackan höjs upp mellan Bägerstavägen och befintliga byggnader och en gårdsplan skapas mellan nya och befintliga byggnader. Den upphöjda delen trappas ner mot Enskede Gårdsväg och utformas med låga naturstensmurar och planteringar i syfte att skapa en lantlig karaktär.

### Trafik och mobilitet

Utmed Bägerstavägen föreslås en ny angöringsplats för transporter till bageriet. En angöringsplats för avfallsfordon föreslås utmed Enskede Gårdsväg i anslutning till byggnad för avfallshantering. Cykelparkering föreslås på kvartersmark i norra delen av planområdet.

### Grön och vattennära stad

Planen bedöms inte riskera att bryta mot artskyddet för fåglar och artskyddet för fladdermöss om rekommenderade skyddsåtgärder följs. I planen skyddas fyra träd inom kvartersmark mot fällning och ytterligare tre stora träd skyddas inom parkmark. Planen innebär att elva träd behöver tas bort för att genomföra planförslaget. Av dessa bedöms endast två träd ha ett större värde. Det är positivt om delar av äldre träd som avverkas läggs upp i solbelyst park och naturmark i närheten. Inom den nya gårdsplanen föreslås ny vegetation i form av växtbäddar och fruktträd. Planen innebär att del av parkområde samt liten del planlagt odlingsområde förs över till kvartersmark.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planen skapar ökad aktivitet utomhus med uteservering intill en av entréerna till Enskedeparken. Del av ridstigen till Enskede ridskola behöver flyttas max cirka 3 meter mot Bägerstavägen och rätas ut så att tillräcklig skyfallsyta säkerställs. Ridskolans verksamhet bedöms inte påverkas.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms klara miljökvalitetsnormer för vatten. Den naturliga svackan inom planområdet ersätts med en skyfallsyta närmare Bägerstavägen.

### Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Stockholm Vatten och Avfall utreder om det är möjligt med anslutning till dagvattenledning. Om det inte finns möjlighet att brädla dagvattnet från växtbäddar till dagvattennätet

kan dagvattnet ledas till skyfallsytan, vilket innebär mer stående vatten vid mindre regn.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Samråd genomfördes 29 juni till 31 augusti 2021. Granskning genomfördes mellan 17 juni och 31 augusti 2023. Under granskningen inkom 13 yttranden.

Efter granskning föreslås följande revideringar:

- I plankartan skyddas ytterligare ett träd (skogsalm) mellan Enskede Gårdsväg och gamla stugan.
- Planbeskrivning justeras efter reviderad dagvattenutredning samt kompletterats med att en översiktlig markundersökning ska utföras inför byggnation samt information om skötselprogram för skyfallsyta.
- Redaktionella ändringar på plankartan och i planbeskrivning.

Då revideringarna av planen är små bedöms planförslaget inte behöva granskas på nytt.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2020 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 9 juni 2022 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget och att planen skulle ställas ut för granskning i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande.

### Samlade synpunkter

Under samrådet inkom 21 yttranden, varav 13 yttranden från remissinstanser och 8 yttranden från sakägare och övriga boende. Några remissinstanser var positiva till förslaget, men ställde sig tveksamma till den stadsmässiga gestaltningen med stor byggnadsvolym för bageri/servering samt att den gamla bäckfåran i kulturlandskapet går förlorad. En remissinstans önskade att planen skulle kompletteras med användningen handel för att möjliggöra till exempel gårdsbutik och säsongsbetonade marknader. Dessutom framfördes synpunkter gällande dagvattenutredning och

komplettering med geotekniska undersökningar och grundvattenanalyser önskades.

Länsstyrelsen ansåg att planen behövde kompletteras avseende miljökvalitetsnormer för vatten, att översvämningsrisken inte påverkas negativt samt att risk för ras, skred och erosion utreds. Dessutom framfördes rådgivande synpunkter om förtydligande kring bebyggelsens placering med hänsyn till kulturhistoriska värden samt komplettering av bedömning av planens förenlighet med artskyddsförordningen och skydd av träd under byggtid.

Vidare framkom i yttranden att dagvattenfrågan behövde utredas ytterligare och det har varit problem med översvämnningar i närområdet vid kraftiga skyfall. Flera närboende och en kolonist framförde att de i stort är positiva till förslaget, men några ansåg att byggnationen är för stor och påverkar områdets karaktär. Enskede ridskola framförde oro för att ljud och rörelser kan komma att skrämma hästarna då verksamheten ligger nära ridstigen.

Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet kompletterades planen med en yta för skyfallsfördröjning och planområdet utökades. Byggnaderna justerades lite i läge med hänsyn till skyfallsyta och siktlinjer. Dagvattenutredningen justerades och kompletterades med grundvattenanalyser. Dessutom justerades planeringen och höjdsättningen av marken för att möjliggöra terrasserings i syfte att behålla en lantlig karaktär. Planen kompletterades även med information om markens lämplighet avseende byggnation (risken för ras, skred, erosion) samt förtydligande av vilka avvägningar som gjorts avseende valda placeringen av byggnader, teknisk försörjning och skydd av värdefulla träd under byggtid.

Under granskningen inkom 13 yttranden. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget, men framför önskemål och skyddande av ytterligare två träd, att provtagning av markföroreningar ska tas fram och att dagvattenutredning ska ses över så att fördröjningsvolym framgår för kvartersmark och justeras efter Stockholm Vatten och Avfalls uppgift om ledningsnätet. En remissinstans avstyrker planen på grund av byggnadernas storlek och påverkan på bäckravinen.

Inkomna synpunkter under granskningen har föranlett att plankartan kompletterats med att ett ytterligare träd skyddas. Planbeskrivningen har justerats efter uppdaterad dagvattenutredning

och att ett skötselprogram bör tas fram för skyfallsytan. Komplettering har även skett med information om att en översiktlig markundersökning avseende föroreningar ska utföras inför byggnation.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret har i samband med plansamråd beslutat att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behövde göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med fastighetskontoret för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Enskedeparkens bageri har ett strategiskt läge med närhet till Enskede, Årsta och utvecklingsområdena Årstafältet och Slakthusområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utbyggnad med bageri och kaféverksamhet är i linje med översiktsplanens mål om ”En sammanhängande stad” och ”God offentlig miljö” då mötesplatsen utvecklas och stärker Enskede parken.

Planen medger en utökad byggrätt som säkerställer platsens och byggnadernas verksamhet och funktion och som kan bidra till ett stadsliv samt fungera som en samlande målpunkt för omgivande stadsdelar. Bebyggelseförslaget tar hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området, skyddar de värdefulla träd som kan sparas och säkerställer ett område för fördröjning av regnvatten vid skyfall.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**SLUT**