

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för del av Enskede Gård 1:1 vid Enskede Gårdsväg i stadsdelen Enskede Gård i Stockholm Dp 2019-14144**

#### **Innehåll**

<b>Innehåll .....</b>	<b>1</b>
<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>3</b>
<b>Synpunkter inkomna under granskning.....</b>	<b>4</b>
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>10</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>10</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>12</b>

### **Sammanfattning**

Planen syftar till att bekräfta nuvarande verksamhet för Enskedeparkens bageri i detaljplan och möjliggöra för ytterligare byggnader samt skydda kulturhistoriska värden. Planförslaget skickades ut för granskning 2023-05-17 – 2023-06-13. Under granskningen har 13 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför önskemål och skyddande av ytterligare två träd, komplettering med markundersökning och justering av dagvattenutredning. Skönhetsrådet avstyrker planen där de anser byggnaderna är för stora. Fastighetskontoret och Enskedeparkens bageri framför önskemål om utökad serveringsbrygga över skyfallsyta samt mindre reglering av takmaterial.

Kontoret bedömer att det inte är möjligt med en utökad serveringsbrygga då den skulle påverka skyfallsytan inom parkmark. En minskad reglering av ny bebyggelse bedöms inte lämpligt med hänsyn till kulturmiljövärden på platsen. Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planförslaget:

- I planen skyddas ett ytterligare träd (skogsalm) mellan Enskede Gårdsväg och den gamla stugan (före detta trädgårdsmästarbostad).
- 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.
- Redaktionella ändringar på plankartan och planbeskrivning.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att bekräfta nuvarande verksamhet för Enskedeparkens bageri i detaljplan och möjliggöra för ytterligare byggnader samt skydda kulturhistoriska värden.

Planen innebär att markanvändningen i östra delen av planområdet ändras från parkmark och odling till café, restaurang med kompletterande gårdsbutik och samlingslokal. I planen möjliggörs en ny byggnad för bageri och servering som delvis utformas som en uppglasad byggnad samt förråd och byggnad för avfallshantering. Gestaltningen regleras genom planbestämmelser med hänsyn till stadsbild och kulturmiljö. Kulturhistoriska värden för befintlig äldre stuga, före detta trädgårdsmästarbostaden, skyddas med planbestämmelse mot rivning och förvanskning. I planen skyddas fyra stora träd mot fällning. Planen säkerställer även en skyfallsyta inom parkmark där mark behöver justeras, vilket påverkar befintlig ridstig i väster som delvis behöver flyttas ca 3 meter närmare Bägerstavägen.

### Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2023-05-17 – 2023-06-13. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

## Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

#### Stadsmuseet

Stadsmuseet har ingen erinran över planförslaget.

#### Skönhetsrådet

De ändringar som rådet anser vara nödvändiga för att kunna säkerställa att bäckravinen kan bevaras samt att byggnadernas storlek och utbredning på platsen minskas har inte genomförts sedan rådet yttrade sig över planförslaget. Rådet har därför beslutat att avstyrka planförslaget även i granskningsskedet och hänvisa till yttrandet över samrådsförslaget, vilket bifogas.

#### Stockholm exergi

Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution: Ingen erinran. Stockholm Exergi har inga ledningar inom aktuellt detaljplansområde.

Undermarksanläggningar: Ingen erinran.

#### Stockholm Vatten och Avfall (VA-teknik)

Allmänt: Planområdet ligger inom ett känsligt område med flertalet kända källaröversvämningar som drabbat kringliggande fastigheter. SVOA har en pågående åtgärdsutredning som syftar till att föreslå åtgärder för att klara VA-huvudmannens uppdrag i befintlig bebyggelse och att i den mån det är möjligt även klara avledning av spill- och dagvatten från de exploateringar som SVOA fått kännedom om från Stadsbyggnads- och Exploateringskontoret. I nuläget avråder SVOA från att ansluta ytterligare flöden till det befintliga kombinerade ledningsnätet. Åtgärdsutredningen omfattar även dagvattensystemet. För att åtgärda de problem som finns i befintligt kombinerat ledningssystem kan dagvattensystemet behöva utnyttjas i större grad än idag. Detta innebär att SVOA i dagsläget inte kan yttra något om kapacitetsutrymmet i dagvattensystemet innan pågående utredning är klar.

Dagvattenhantering: SVOA har tagit del av Dagvattenutredning Enskedeparkens bageri (Ramboll, Rev. 2023-04-14) och granskat

denna utifrån Stockholm stads checklista för fullständiga dagvattenutredningar. SVOA har följande synpunkter: Vid tidigare samråd har SVOA yttrat att ett förtydligande av planerade dagvattenåtgärders storlek och hur stor volym de planeras att hantera ska läggas till för att säkerställa att stadens åtgärdsnivå för dagvatten inom planområdet uppnås. SVOA saknar fortfarande denna information i framtagna dagvattenutredningar. I och med planområdets placering inom Enskedeområdet är det av största vikt att åtgärdsnivån följs. SVOA vill även påtala behovet av att ta fram en skötselplan eller liknande för föreslagna anläggningar så att deras funktioner upprätthålls. Planerad skyfallsyta/torrdamm är enligt framtagna dagvattenutredningar planerad att placeras intill en av de nya byggnaderna. Det är av stor vikt att framtagna höjdsättning efterföljs under vidare arbete samt att ytterligare utredningar, vid behov, genomförs för att säkerställa att inte fastigheten eller nedströms områden riskerar översvämning.

#### Stockholm Vatten och Avfall (avfall)

vill uppmärksamma om att de riktlinjer kring kärthantering som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas. T.ex. ska dragvägen till hämtstället vara kort, plan, hårdgjord och jämn samt hållas fri från hinder. Vid nybyggnationer av miljörum rekommenderas dörren ha ett innermått om minst 1,1 meter. Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar att det möjliggörs för insamling av förpackningar och tidningar, detta för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet. Slangdragningen mellan kopplingspunkten för fettavskiljaren och hämtfordonet bör vara så kort som möjlig för att underlätta tömning. Slangdragning över 10 meter bör undvikas för att upprätthålla god arbetsmiljö. För mer information kring fettavskiljare, se Projektera och bygg för god avfallshantering. Sedan 1 januari 2021 är det även obligatoriskt med matavfallsinsamling för verksamheter som serverar mer än 25 portioner per dag. För verksamheter med större volymer matavfall som storkök och liknande kan matavfallskvarn till slutentank användas för en effektiv hantering. Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatsen. Angöringsplats ska vara anordnad så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformad så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan en lastzon upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede. För mer information, se stadens riktlinjer Projektera

och bygg för god avfallshantering eller kontakta Stockholm Vatten och Avfall.

#### Idrottsförvaltningen

Intill planområdet ligger Enskede ridskola vars ridstig berörs av planförslaget. Ridstigen behöver flyttas lite för att säkerställa skyfallsyta. I planbeskrivningen framgår det i text att ridstigen behöver justeras, det saknas tydlig information och kartbild om var ridstigen går idag och hur den läggs om. I plankartan syns ridstigen med illustrationslinjer, men utan illustrationstext. Utan lokal kännedom är det omöjligt att förstå var ridstigen finns.

Idrottsförvaltningen har efterfrågat denna information från planavdelningen och exploateringskontoret men inte fått något svar. Ridstigen behöver uppfylla följande krav: för ändamålet hållbar underbyggnad, underlag grus eller motsvarande, fri bredd på minst 3,5 meter och fri höjd på 3,5 meter. Fri höjd inkluderar vegetation såsom trädkronor. Idrottsförvaltningen förväntar sig underlag som tydligt visar att den justerade ridstigen uppfyller ställda krav. I övrigt har idrottsförvaltningen inget att erinra mot planförslaget.

#### Lantmäterimyndigheten

har följande synpunkter på planförslaget.

- På plankartan och planbeskrivningen har sedan samrådet tillkommit egenskapen 'a1', avseende servitut för gångväg.

Vår uppfattning är att 'a1' är reserverat för fastighetsindelningsbestämmelser.

Dessa bestämmelser behöver prövas fastighetsrättsligt i planprocessen och blir bindande vid fastighetsbildning. I stället bör 'g' användas kopplat till bildande av servitut.

- På plankartan finns text (GATA) som hamnar utanför planområdet.

- Noterar särskrivning av 'ENSKEDE FÄLTET' i grundkartan.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

##### Naturvärden:

I genomförd trädinventering noterades totalt 32 träd. Enligt planbeskrivningen avses tio av dessa sparas (enligt trädnumreringen i aktuell trädinventering: träd nr 1-4, 6, 7, 8, 15, 30 och 31). Två av träden (nr 30 och 31) ligger utanför kvartersmark och bedöms inte påverkas av planförslaget enligt planbeskrivningen. Ytterligare tre träd (nr 1, 2 och 7) har försetts med en planbestämmelse (n1) som reglerar att de endast får fällas om de kan orsaka spridning av epidemisk sjukdom eller utgör en fara för person eller egendom.

Påverkan på resterande fem träd som avses sparas nämns inte i planbeskrivningen. Dessa träd har inte heller försetts med någon planbestämmelse. Två av dessa träd, nr 3 och 6, ligger inom kvartersmark och har bedömts som skyddsvärda med värdeklass 3. Träd nr 3 tillhör arten skogsalm vilken är rödlistad som Akut hotad i Sverige.

Med hänsyn till att träden bedömts som skyddsvärda samt att ett av träden tillhör en hotad art anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att planens påverkan på träd nr 3 och 6 bör beskrivas i planbeskrivningen på liknande sätt som för träd nr 30 och 31. Om det finns risk för påverkan på dessa träd anser nämnden att de i plankartan bör föras med planbestämmelsen n1.

#### Markföroreningar

Miljöförvaltningen har idag ingen kännedom om markföroreningar på platsen. Markföroreningar kan ändå förekomma om det har bedrivits verksamhet, spill eller dumpning på platsen som miljöförvaltningen inte fått kännedom om. I det miljö- och hälsounderlag som miljöförvaltningen tog fram 2019 föreslogs därför att en översiktlig markprovtagning skulle genomföras. Miljö- och hälsoskyddsnämnden står fast vid denna rekommendation.

#### Fastighetskontoret

Kontoret anser att det är av vikt att detaljplaner ska fungera över tid och helst inte detaljstyra byggnadens utförande mer än nödvändigt. Kontoret anser därmed inte att takmaterial ska bestämmas i detaljplanen. Mycket kan hända inom material- och miljöteknik, och nya smarta lösningar kan omöjliggöras på grund av för rigorösa egenskapsbestämmelser. Dessutom anser kontoret att den ”brygga” längs med delar av fasaden mot nordväst, bör förlängas och även inbegripa gaveln mot Bägerstavägen. Detta möjliggör såväl en entré samt större öppenhet mot huvudgatan vilket kommer betyda mycket för helhetsintrycket åt den entrésida som flest besökare kommer närma sig ifrån. I övrigt är kontoret mycket nöjd med detaljplaneförslaget.

### **Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

Enskedparkens bageri

Har följande synpunkter:

#### Utförande

f1: Byggnad ska utformas med stående träpanel och sadeltak med högst 30 graders lutning och rött taktegel.

Vi önskar att skrivelsen om rätt taktegel tas bort eller förses med tillägg om att solpaneler får sättas upp för bättre energiförsörjning.

f2: Byggnad ska vara uppdelad i två volymer med olika byggnadsutformning, varav en byggnadsvolym får vara max 80 kvm. Byggnadsvolymen närmast Enskede Gårdsväg ska vara uppglasad med hög kvalitet och högst 30 graders taklutning. Den andra byggnadsvolymen ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg och sadeltak med högst 30 graders taklutning. Oklar benämning för oss; f2 anges på orangeridelen på plankartan men vi utgör från att det är bageri och orangeri som avses i skrivelsen. Vi önskar att skrivelsen om att en byggnadsvolym får vara max 80 kvm tas bort.

Skisserna i framtaget förslag beskriver tänkt ändamål väl men givet höjda elpriskostnader och uppmaningar till energibesparande åtgärder kan vi inte veta hur byggnadsarean kommer fördelas när bygglov söks. Vi kommer vara tvungna att hitta en balans för hur ytan bäst fyller sin funktion vilket kräver full handlingsfrihet. Vi förstår inte innebörden av uppglasad med hög kvalitet? Omfattas tak i beskrivningen uppglasad? Likt de andra taken är orangeritaket intressant för solpaneler, men ett isolerat tak är också positivt för inomhusmiljön som då lättare kyla på sommaren och blir mindre energikrävande att värma upp vintertid. Begreppet ”hög kvalitet” definieras inte, varken i planen eller i planbeskrivningen och det är oklart vad som avses och i vilket skede det bedöms. Vi önskar att skrivningen tas bort eller preciseras.

Tilllägg till granskningshandlingen på sidan 22(45) kartförslaget/skissen: vi önskar att den veranda som löper utmed orangeriet mot Bägerstavägen förlängs även mot hela bageridelen. Det underlättar servering, hantering av disk och skapar en trevligare vy mot Bägerstavägen förbipasserande. Den torde även bidra till att byggnaden upplevs lägre.

#### Administrativa bestämmelser

Markreservat för rättighetsområden:

a1: Servitut ska inrättas för gångtrafik till koloniområde

Vi önskar precisering av servitutet som följer text i planbeskrivningen; att det gäller för befintlig grind till koloniområdet.

#### **Besvärberättigade**

85, Boende i närområdet, kolonist

Kolonisten är i huvudsak positiv till en utbyggnad av caféet och till samarbete med Enskede Gårds koloniträdgårdsförening. Som tidigare styrelsemedlem vill jag framföra följande förslag:



1. Koloniträdgårdsföreningen har idag en kostsam latrinhämtning som inte är till gagn varken för föreningen eller staden. Föreslår att toaletten genom ett samarbetsavtal ska kunna användas av både caféets/restaurangens gäster och kolonisterna (cirka 84) som inte genererar särskilt många besök per dag. Man kan sätta in ett tidlås med en pinkod så att toaletten kan brukas en del tider då caféet inte är öppet. Tidlåset skulle kunna omfatta sju dagar i veckan mellan 8 - 22 under odlingsmånaderna april - oktober. Ansvar för städning och förbrukningsartiklar kan regleras genom ett samarbetsavtal för tjänster, där caféet tex har möjlighet att ha en köksträdgård inom koloniområdet.
2. Parkeringsplatser är inte närmare omnämnt i byggnadsplanen. Det kan bli mycket aktivitet samtidigt om restaurangen är öppen samtidigt med att kyrkan och ridhuset har verksamhet. Skulle vilja se en kalkyl för detta och kanske parkeringsplatser på ett visst avstånd från verksamheterna.
3. Det nuvarande caféet är dåligt luftkonditionerat, vilket bör ses över.
4. Reservtapp vid caféet för den händelse vattenledningen i koloniområdet behöver stängas för renovering.

### **Övriga**

#### **84, Boende**

En mycket fin utveckling av Enskede gård. Utveckling och historia som går hand i hand. Bra!

**Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Skydd av träd nr 6 (miljöförvaltningen)
- Bevara mer av bäckravinen och minska storlek på byggnader. (stadsmuseet)
- Omfattningen av byggnation är stor och många träd tas bort. (nr 53 samråd, Enskede gårds koloniträdgård)

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte kunnat tillgodoses.)

**Ridstig**

Idrottsförvaltningen har fått underlag som tydliggör förslaget på flyttad ridstig. Föreslagen justering av ridstigen innebär en uträtning av den där del av stigen flyttas max 3 meter närmare Bägerstavägen. Inga träd eller buskar finns direkt intill föreslagen flyttad ridstig och önskemål om mått för fri bredd om höjd bedöms kunna klaras. Plankartan kompletteras med illustrationstext som tydliggör förslaget läge för flyttad ridstig och planbeskrivningen kompletteras med önskade mått av idrottsförvaltningen.

**Byggnader**

Planen medger en utökad byggrätt och säkerställer nuvarande verksamhet, vilket bedöms bidra till att befolka parken och gatan mer samt fungera som en samlande målpunkt för omgivande stadsdelar. Byggnaderna är uppbrutna i mindre enheter för att anpassa sig till den småskaliga karaktären i området.

Kontoret bedömer att en ytterligare utbyggnad av ”serveringsbrygga” i planen inte kan möjliggöras över skyfallsytan som behöver ligga inom parkmark inom stadens mark. Dessutom skulle en utökad serveringsbrygga ligga närmare ridstigen vilket kan innebära störningar för hästar. Planen hindrar dock inte en brygga på bageriets gavel för entré inom nuvarande byggrätt.

Kontoret bedömer att det är lämpligt att styra takmaterialet rött taktegel på byggnader med stående träpanel som planeras nära gamla stugan för att få likartad gestaltning med hänsyn till värden i kulturmiljön knutna till den gamla trädgårdsstugan. Bestämmelsen i planen om takmaterial är inte ett hinder mot solpanel som är en bygglovfråga och behöver anpassas till kulturmiljön. I bestämmelsen f2 på plankartan har takmaterial om taktegel fallit

bort för bageridelen efter samrådet och förs in igen. Bestämmelsen justeras även från hög kvalité till hög arkitektonisk kvalité.

#### Träd

Planen justeras så att träd nr 3 i Ekologigruppens utredning, en skogsalm mellan bageriet och Enskede Gårdsväg, skyddas med n1 bestämmelse. Träd nr 6 har inte bedömts lämplig att skydda då den har en rotzon som kan påverkas vid uppfyllnad.

#### Parkering

Inga parkeringsplatser avsätts för verksamheten inom planområdet. Bilparkering för Enskedeparkens bageri behöver fortsättningsvis ske utmed gatan. Till bageriet kommer många besökare gående, med cykel eller kollektivtrafik.

#### Dagvatten

Dagvattenutredningen har förtydligats avseende hur stor volym dagvattenanläggningarna behöver hantera för att nå stadens åtgärdsnivå. Dessutom har den kompletterats med att det är möjligt att avstå utloppet från skyfallsytan till SVOAs nät om skyfallsytan kan tillåtas stå blöt även vid mindre regn. Miljökvalitetsnormer är uppdaterad så att de stämmer med senaste beslutet. Planbeskrivningen har justerats enligt ovan.

Planbeskrivningen kompletteras med att skötselplan för skyfallsytan bör tas fram av Stadsdelsförvaltningen.

#### Marföroreningar

Planbeskrivningen kompletteras med att en översiktlig markundersökning ska utföras inför byggnation.

#### Övrigt

På plankartan görs redaktionella ändringar enligt synpunkter från Lantmäteriet. Planbestämmelsen a1 behålls och förtydligas med att servitut avser gångtrafik till befintlig grind.

Önskemål från koloniområdet om samarbete med bageriet har vidarebefordrats till bageriet och får hanteras utanför planarbetet.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda  
ställningstagande**

Enskedeparkens bageri har ett strategiskt läge med närhet till Enskede, Årsta och utvecklingsområdena Årstafältet och Slakthusområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en utbyggnad av bageri och caféverksamhet är i linje med översiktsplanens mål om ”En sammanhängande stad” och ”God offentlig miljö” då mötesplatsen utvecklas och stärker Enskedeparken. Kontoret ser positivt på planen som 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. Planen skyddar värdefulla träd och säkerställer skyfallsfördröjning. Kontoret anser att bebyggelseförslaget tar hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Planen innebär att del av ridstig behöver flyttas ca 3 meter mot Bägerstavägen inom parkmark i planen, men bedöms inte påverka ridskolans verksamhet.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Stenqvist  
planchef

Maria Borup  
stadsplanerare

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[start.stockholm/detaljplaner](http://start.stockholm/detaljplaner)