

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



*Ungefärlig placering av planområdet markerat med röd ring.*

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

## Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att bekräfta nuvarande verksamhet för Enskedeparkens bageri i detaljplan och möjliggöra för ytterligare byggnader samt skydda kulturhistoriska värden. Verksamhetsutövaren inom planområdet har idag ett stort behov av utökning av verksamheten.

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 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 en skyfallsyta vilket innebär att del av befintlig ridstig i väster behöver rätas ut och flyttas max ca 3 meter närmare Bägerstavägen.

## Planens syfte

Detaljplanens syfte är att bekräfta nuvarande verksamhet för Enskedeparkens bageri i detaljplan och möjliggöra för ytterligare byggnader 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	maj - juni 2023
Antagande	september 2023

## Innehåll

No table of contents entries found.

## 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:

- *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)
- *Skyddsvärda träd vid Enskedeparkens bageri*, (Ekologigruppen 22-01-21)
- *Fladdermusinventering och översiktlig bedömning av fåglar vid Enskede orangeri* (Calluna, september 2022)
- *PM Geoteknisk utredning för Enskedeparkens bageri* (ELU Konsult AB, 22-06-14)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (ELU Konsult AB, 220831)
- *PM Geoteknik, rekommendationer grundläggning för Enskedeparkens bageri* (ELU konsult, 22-09-26)
- *PM Grundvatten* (Ramboll, 22-10-05)
- *Dagvattenutredning Enskedeparkens bageri* (Ramboll, 23-06-21)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Maria Borup på stadsbyggnadskontoret med konsultstöd från Tengbomgruppen AB. Medverkande från exploateringskontoret har varit Christopher Pleym och Peter Staflin samt representanter från fastighetskontoret. Plankartan har tagits fram av kartingenjör Sara Vedin.



Detaljplanens syfte är 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 några stora träd mot fällning. Några träd behöver tas bort inom planområdet på grund av byggnationen. Planen säkerställer även en skyfallsyta inom parkmark där mark behöver justeras, vilket påverkar del av befintlig ridstig i väster som behöver flyttas ca 3 meter närmare Bägerstavägen.

## Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet ligger i västra kanten av Enskedeparken och gränsar i norr till Bägerstavägen, i söder till Enskede ridskola och Enskede Gårdsväg. Planområdet omfattar ca 1800 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 norr.

### 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 P1 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.



Utdrag ur gällande detaljplan PI 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 +22,5 meter över nollplanet (RH2000) där mitten av planområdet bildar en svacka med lägsta höjd mot Enskede Gårdsväg.

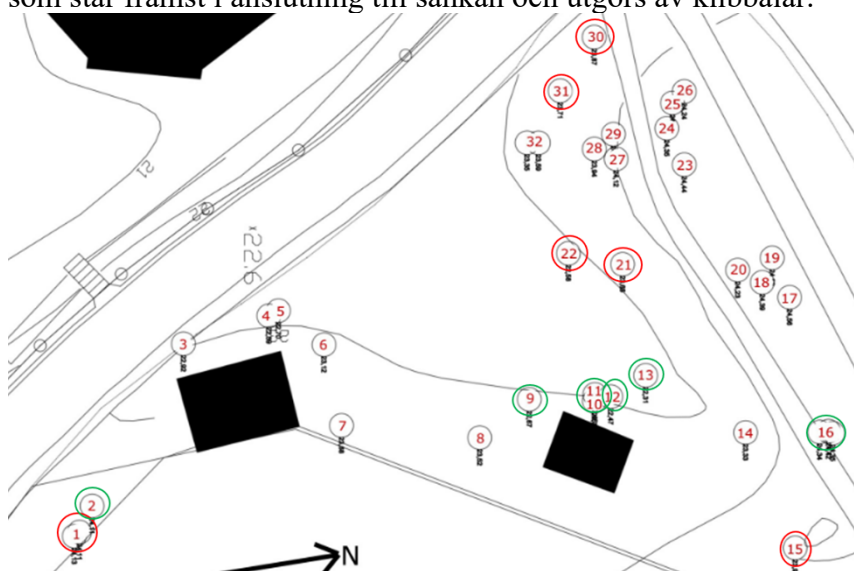


Bild från Enskede Gårdsväg mot befintlig svacka.

#### Naturvärden och djurliv

I en framtagen analys av värden i Enskedeparken (dec 2018, Nyréns och Ekologigruppen) bedömdes de högsta naturvärdena i Enskedeparken finnas norr om koloniområdet.

Värdefulla träd inom planområdet har inventerats. De träd som har stort bevarandevärde enligt inventering av Arbor konsult AB, 2021-01-28, 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 innan samrådet. Röd ring visar stort bevarandevärde och grön ring visar bevarandevärde. Träd nr 5, 16, 17-20, 22-24 är borttagna efter inventering. (Karta från Arbor Konsult AB 2021, kompletterad med röda och gröna ringar)

Efter samrådet togs en fördjupad utredning fram om biologiska värden för träd som visade att två träd inom planområdet bedöms



utgöra särskilt skyddsvärda träd (klass 1): en gammal, grov och hamlad ask (nr 7) och en grov klibbal med utvecklad hålighet i huvudstammen (nr 14). Håligheten i klibbalen bedömdes så pass stor och välutvecklad att den bedöms kunna utgöra en boplats för fladdermöss för vilka alla arter har starkt lagskydd. Träd som uppfyller kriteriet för särskilt skyddsvärd kräver samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalkens 12 kap. § 6 och har således också ett visst lagskydd.



Ekologigruppens inventeringskarta över skyddsvärda träd (2022-01-21). Träd nr 7 och 14 bedömdes vara klass 1 träd utifrån biologiska värden. Träd nr 5, 16, 17-20, 22-24 är borttagna efter denna inventering.



Träd nr 7 till vänster och träd nr 14 till höger. (Utdrag ur Ekologigruppens utredning Skyddsvärda träd, 2022-01-21)

Efter utredning av värdefulla träd togs en kompletterande fladdermusinventering och översiktlig bedömning av fåglar fram (Calluna 2022). Genom Sveriges artskyddsförordning är det bland annat förbjudet att avsiktligt döda, fånga och störa fladdermöss samt förstöra deras boplatser (viloplats och fortplantningsområde). Dispens för detta kan dock ges av Länsstyrelsen. Vid inventering av fladdermössens reproduktionsperiod i juni 2022 användes Naturvårdsverkets rekommenderade undersökningstyp av automatisk registrering av ultraljud samt manuell lyssning med ultraljudsdetektor. Enligt inventering använde inga fladdermöss de två identifierade hålträden (nr 7 och 14). Inga ytterligare potentiella boplatser registrerades vid inventeringen. Vid inventeringarna var skogslönn nr 5 borttagen. Vid artkartering i parken och närområdet påträffades fyra fladdermusarter: nordfladdermus, större brunfladdermus, dvärgpipistrell och gråskimlig fladdermus.



TECKENFÖRKLARING:

- Inventeringsområde
- Autobox
- ★ Möjligt boträd

Karta som visar inventeringsområdet samt möjliga boplatser för fladdermöss och placering av autoboxar. (Karta från utredning Fladdermusinventering och översiktlig bedömning fåglar, Calluna)



### 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 postglacial lera.



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

En geoteknisk utredning är framtagen för planområdet, ELU Konsult AB 2022. Den anger att i översta markskiktet finns fyllnad med jorddjup ca 1 m i södra delen och ca 0,2 m i norra delen. Under fyllningen finns torrskorpa och lera med störst djup i sydväst. Under leran finns ett tunt moränlager. Berg ligger på +16 meter (ca 6,6 m djup) i sydväst och stiger åt nordväst till +18,5 (djup ca 3,7 m) i väst och nivå +20,5 (djup 2 m) i norra delen.

### Ras/skred

Risken för geoteknisk påverkan bedöms som liten om rekommendationer för grundläggning i framtagen geoteknisk utredning följs. I geotekniska utredningen, ELU Konsult AB 22-09-26, anges att det bedöms lämpligast att använda mindre pålar för grundläggning. Det anges även att uppfyllnad om ca 1 m kan ge vissa sättningar, men bör inte ha någon påverkan på borrarad eller slagen grundläggning. Däremot kan ledningar till den nya byggnaden påverkas om uppfyllnadsarbeten och schaktarbeten genomförs lång tid efter att byggnaden är färdigställd eftersom

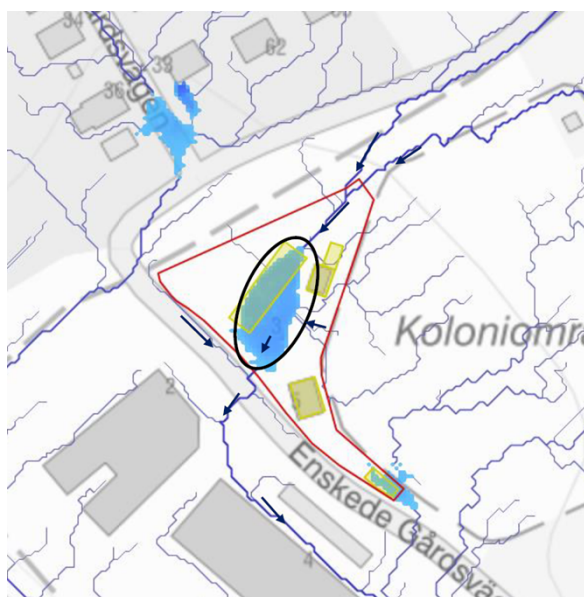
större sättningar kommer att påverka ledningarna. På grund av att sättningar kan uppkomma efter färdigställande av byggnader rekommenderas att trappor till byggnader står på mark och ansluts till byggnader med en fog som kan justeras i framtiden.

### Hydrologiska förhållanden

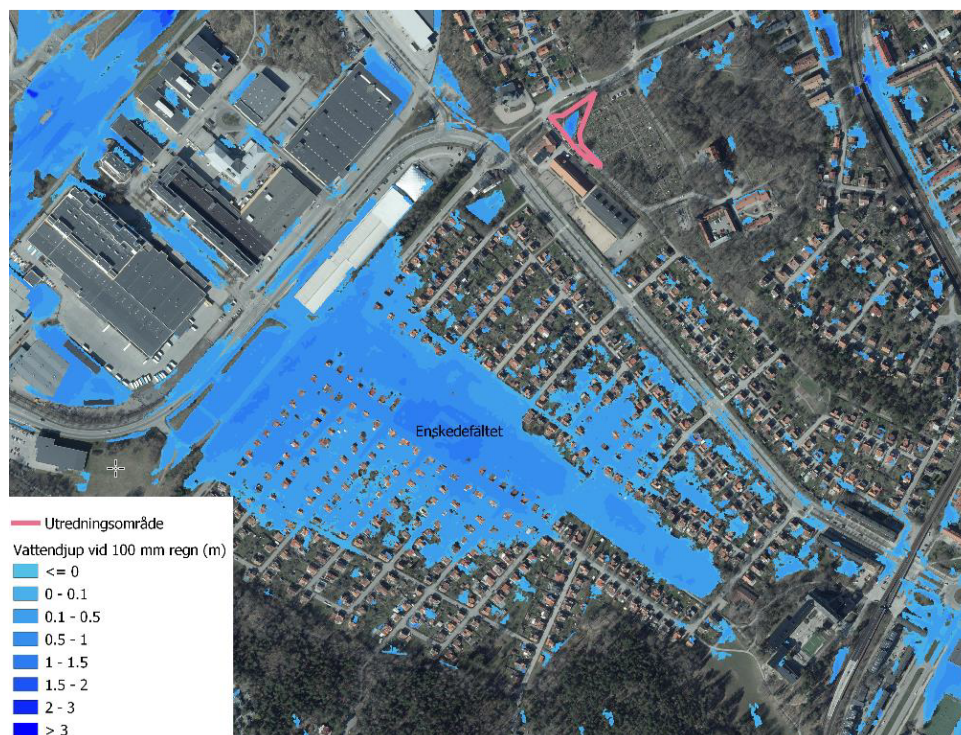
En grundvattenundersökning är framtagen, Ramboll 22-20-05, för att undersöka förutsättningarna för skyfallsdammar. Grundvattenrör installerades i mars 2022 och kontrollerades under en 20-veckors period samt grundvattenarkiv studerades. Utifrån detta och marginaler för felberäkningar bedöms grundvattennivån högst nå +22,8 meter över nollplanet.

### Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering visar att vatten kan samlas inom en svacka inom planområdet vid ett kraftigt skyfall. Lågpunkten är ca 400 kvm stor och 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. Volymen motsvarar ca 75 kubikmeter. Översvämningsrisken för nedströms bostadsbebyggelse (Enskedfältets villaområde) är idag hög. Ingen dagvattenledning finns i Enskede Gårdsväg.



Översvämningsanalys för befintlig situation. Lågpunkten markeras med svart oval (SCALGO Live, 2021). Befintliga och föreslagna nya byggnader markeras med gul linje. (Utdrag ur dagvattenutredning Ramboll)



Lågpunktskartering för område nedströms med vattendjup vid 100 mm regn.  
(Utdrag ur dagvattenutredning Ramboll)

### Vattenskyddsområde

Planområdet ingår inte i vattenskyddsområde.

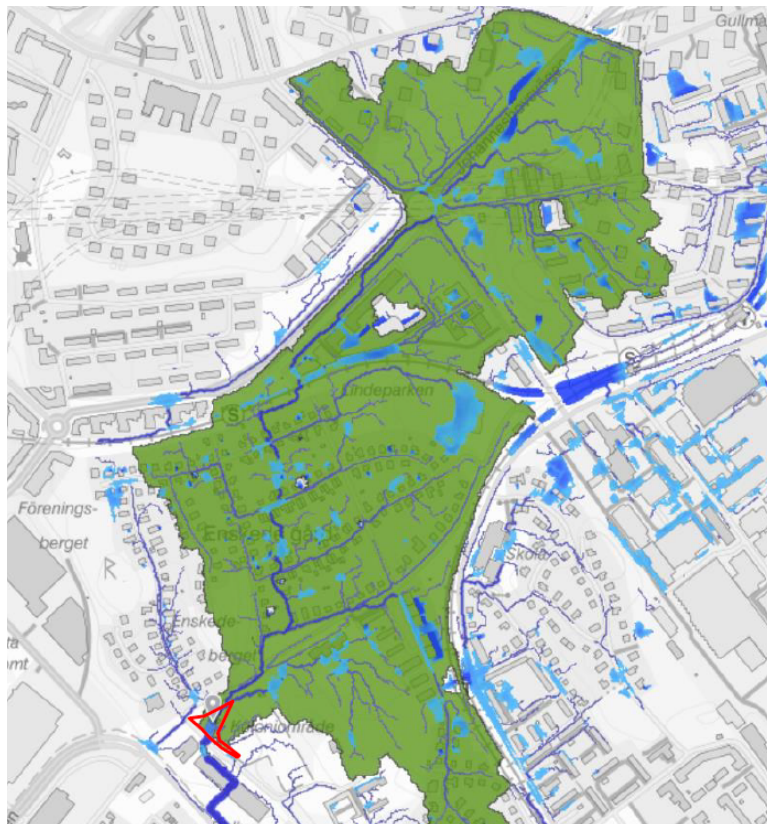
### Miljökvalitetsnormer för vatten

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 (2023 maj) har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Recipientens kvalitetskrav är otillfredsställande ekologisk status 2039. God kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2027, med undantag av vissa föroreningar.

### Markavvattning

Dagvatten från ett stort avrinningsområde norr och öster om planområdet avrinner delvis genom planområdet via en lågpunkt 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 bräddning sker västerut över Enskede Gårdsväg. Närmaste anslutningspunkt för dagvattenledning finns i Bägerstavägen väster om planområdet.

Stockholms stad har i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall och stadens tekniska förvaltningar tagit fram en åtgärdsnivå som ska tillämpas vid ny- och större ombyggnation. För att nå tillräcklig rening krävs enligt Stockholms stad att 90% av dagvattnet fördröjs och renas. För att uppfylla detta anger åtgärdsnivån att dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas och renas i hållbara dagvattensystem som dimensioneras med en våtvolymer på 20 mm och ha en mer långtgående rening än sedimentation.

### **Befintlig bebyggelse**

I södra kanten av planområdet ligger en röd liten stuga som är en före detta trädgårdsmästarbostad 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 i gamla trädgårdsmästarbostaden.



Vy från Bägersstavägen. Enskedeparkens bageri med förråd och café till vänster och Enskede Ridskola till höger.





Vy från Enskede Gårdsväg mot planområdet.

### **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**

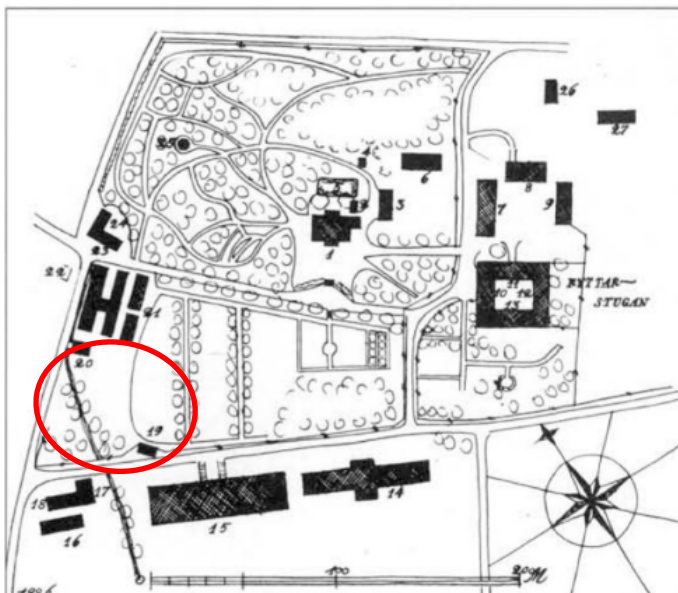
#### **Bebyggelse**

Enskede Gård omtalas som säteri år 1729. Byggnaden där Enskedeparkens bageri bedriver verksamhet uppfördes på 1700-talet som trädgårdsmästarbostad och är Enskede Gårds äldsta bevarade byggnad. Den f.d. trädgårdsmästarbostaden är blåklassad (högsta klass) i Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering. Planområdet ingår i den kulturhistoriskt värdefulla miljön ”Stadsdelen Enskede gård”, ett kulturhistoriskt värdefullt område utpekat 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 trädgårdsstugan. Den tidigare bäckfåran syns i kartan ovan.

### Kulturlandskap

Miljön inom planområdet har fortfarande en lantlig prägel.

Enskede Gårdsväg löper förbi stugan, före detta trädgårdsmästarbostaden, och leder fram till Enskede Gårds huvudbyggnad. I den bebyggelsehistoriska utredningen (Stadsmuseet 2020) 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. Bäckan 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 före detta köksträdgården, 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. Dock är några träd  
borttagna efter inventering)

## 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

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

#### Buller, vibrationer

Planområdet ligger utmed Bägerstavägen som orsakar begränsat trafikbuller idag.

## Planföreslag

Detaljplanen möjliggör utveckling av befintligt bageri, skyddar kulturhistoriska värden samt säkerställer en skyfallsyta.

Markanvändningen i sydöstra delen av planområdet ändras från parkmark och odling till café, restaurang med kompletterande gårdsbutik och samlingslokal.

Planen möjliggör nya småskaliga byggnader för bageri, servering, förråd och avfallshantering samt en större yta för uteservering mellan byggnaderna. Den föreslagna 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.

Mellan Bägerstavägen och ny byggnad för bageri säkerställs en ny skyfallsfördröjning i form av en torrdamm inom parkmark i planen då nuvarande svacka påverkas av föreslagen utbyggnad. Den nya svackan för skyfall innebär en omledning och breddning av den historiska bäckfåran. Intill ny byggnad får del av skyfallsytan överbyggas med en brygga för uteservering. Skyfallsvolymen som behöver klaras påverkar del av befintlig ridstig i väster som behöver flyttas delvis ca 3 meter närmare Bägerstavägen. Inom kvartersmark i planen skyddas fyra värdefulla träd mot fällning. Föreslagen byggnation påverkar ca 10 träd som behöver tas bort.

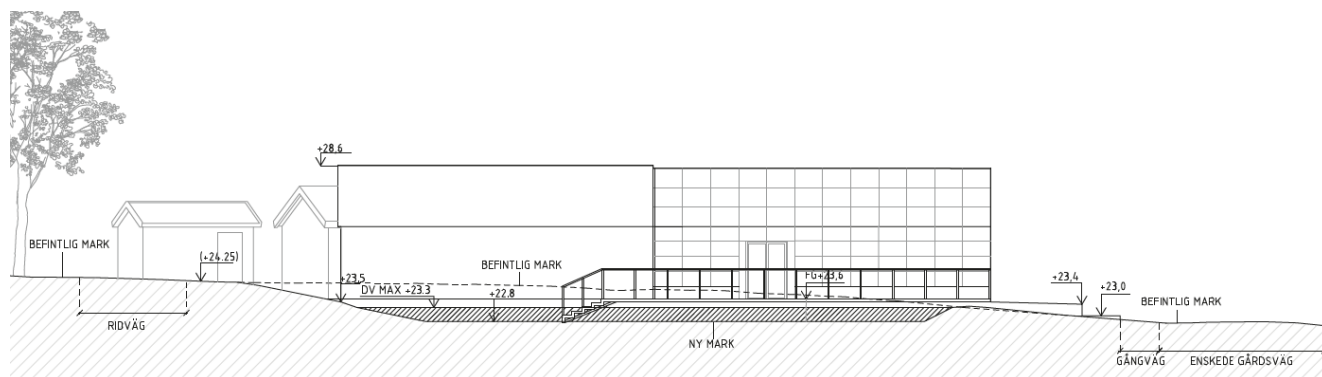
Mellan de nya och befintliga byggnaderna skapas ett gårdsrum för en större uteservering där en uppfyllnad föreslås med hänsyn till tillgänglighetskrav och byggnadstekniska skäl. Mot Enskede Gårdsväg öppnar gårdsrummet upp och höjdskillnaden tas upp med en terrassering som föreslås planteras för att skapa en lantlig karaktär.

I planen är även mindre ytor med markanvändning gata och koloniområde med för att bekräfta nuvarande markanvändning.

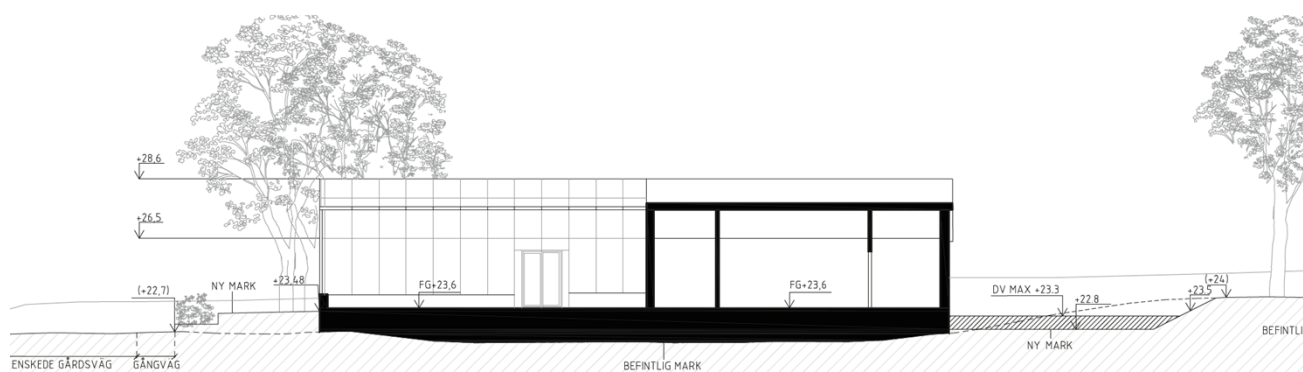




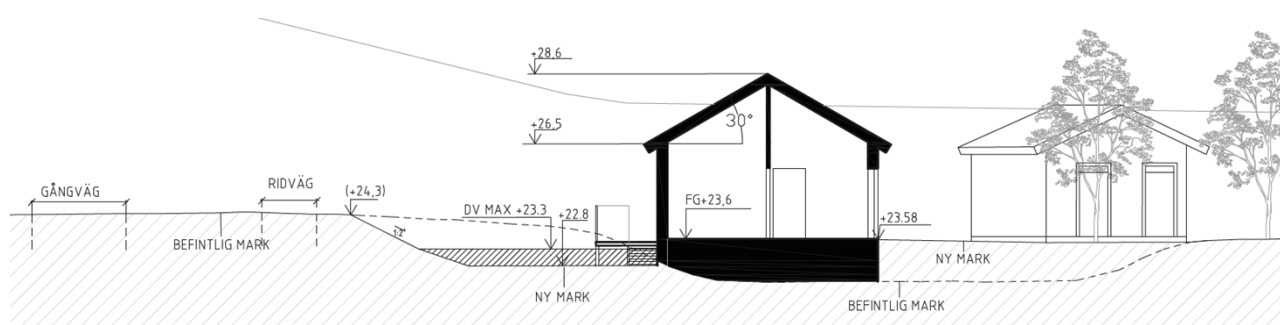




Sektion A-A genom svacka för skyfall, se sektionsmarkering på planillustration. (HMXW arkitekter)



Sektion B-B genom bageri och orangeri, se sektionsmarkering på planillustration. (HMXW arkitekter)



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

De nya byggnaderna har gestaltats och placerats med hänsyn till småskaligheten och de kulturhistoriska värdena i området. Den större byggrätten för bageri och servering ges olika gestaltning där serveringsdel ska vara uppglasad och bageridel får utformning likt befintlig stuga för att minska. Övriga nya byggnader så som förråd och soprum har fått en begränsad byggnadsarea. Byggnadshöjden för alla byggnader är begränsad till en våning.

De nya byggnaderna har placerats så att värdefulla siktlinjer från omgivande gator mot befintlig gammal stuga bevaras. Nya

byggnader har även placerats på avstånd till den kulturhistoriskt värdefulla gamla stugan samt anpassats med hänsyn till historiska bäckfåran i norra delen och en ny skyfallsyta mot Bägerstavägen. Mellan byggnaderna planeras marken att höjas upp i nivå med befintlig stuga, nuvarande cafébyggnad, för att möjliggöra en större tillgänglig uteservering. Befintlig byggnad för WC och förråd i norr är viktig att behålla för verksamheten.

I korsningen mellan Enskedevägen och Bägerstavägen och intill gamla stugan finns värdefulla rumsbildande träd som sparas. Den lantliga karaktären utmed Enskede Gårdsväg bevaras genom att gårdsrummet blir öppet och planterat mot söder. Vidare säkerställs låga stödmurar av natursten i planen där upphöjd mark för gårdsrummet planeras. I planen anges att marken ska vara genomsläpplig. Planteringar mot Enskede Gårdsväg och nya träd inom planområdet föreslås för att behålla en trivsamt och lantlig karaktär.



Flygvy från söder. Vypunkter i denna anges med nummer i vybilder.





1. Vy från korsningen mellan Enskede Gårdsväg och Bägerstavägen. (HMXW arkitekter)



1. Vy från korsningen mellan Enskede Gårdsväg och Bägerstavägen. (HMXW arkitekter)



2. Vy från Enskede Gårdsväg. Befintlig stuga till höger. (HMXV arkitekter)



3. Vy från Bägerstavägen. (HMXW arkitekter)



4 och 5. Vyer från Bägerstavägen. Några siktlinjer från Bägerstavägen mot befintliga gamla stugan säkerställs. (HMXW arkitekter)

### Befintlig byggnad

Den gamla stugan fortsätter att vara café och kommer även i fortsättningen vara verksamhetens hjärta. Stugan, som är före detta trädgårdsmästarbostad, skyddas i planen med ett rivningsförbud (**r1**) då den har höga kulthistoriska värden.

På plankartan anges dessutom bestämmelser om att byggnaden ska bevaras:

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

Murstock inklusive 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, avfall och förråd. I nordvästra delen av planområdet möjliggörs en ny byggnad som planeras innehålla både bageri och servering. Byggnadsdelen för servering ska utformas uppglasad och är placerad med gaveln mot Enskede Gårdsväg. I anslutning till befintlig bod för förråd och WC möjliggörs en ny mindre förrådsbyggnad längs med uteserveringen. Söder om befintliga stugan planeras en ny byggnad för avfall och förråd.

De nya byggnadernas utformning ansluter till befintlig gamla stugan genom säkerställande av fasad- och takmaterial, gavelmått och taklutning i planen. Mindre bebyggelseenheter i en våning föreslås med hänsyn till småskaligheten som finns inom planområdet idag och den kulturhistoriskt värdefulla gamla stugan. De nya byggnadernas planbestämmelser för gestaltning beskrivs under rubriken gestaltungsprinciper.

### 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 gavelmått, taklutning och material. Bageridelen ska utformas med röd träpanel och sadeltak med tegel, vilket styrs med planbestämmelse. Intill bageridelen föreslås en serveringsdel som ska utformas uppglasad som ett orangeri, dock är solavskärmning och synligt skydd för fåglar viktigt. Längs med del av byggnadens nordvästra sida möjliggörs en brygga på pålar för att skapa en uteservering med kvällssol. För bryggan anger planen att marken (ring-kryss på plankartan) endast får överbyggas över +23,4 meter över nollplanet, vilket möjliggör att marken under är del av planerad torrdamm för skyfall. Sockeln till byggnaden utgör begränsning av torrdammen och behöver därför utformas med hänsyn till tidvis stående vatten. I planen anges för nya bageri och serveringsbyggnaden att lägsta nivå för färdigt golv är +23,6 meter över nollplanet (**b2**), vilket skapar en marginal om ca 30 cm till beräknad högsta dagvattennivå vid skyfall.



### Förråd

I anslutning till befintlig bod med förråd och toaletter föreslås ett nytt förråd med omklädningsrum. Förrådet ska utformas med stående röd panel och sadeltak med tegel likt befintlig bod.

### Miljöhus

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

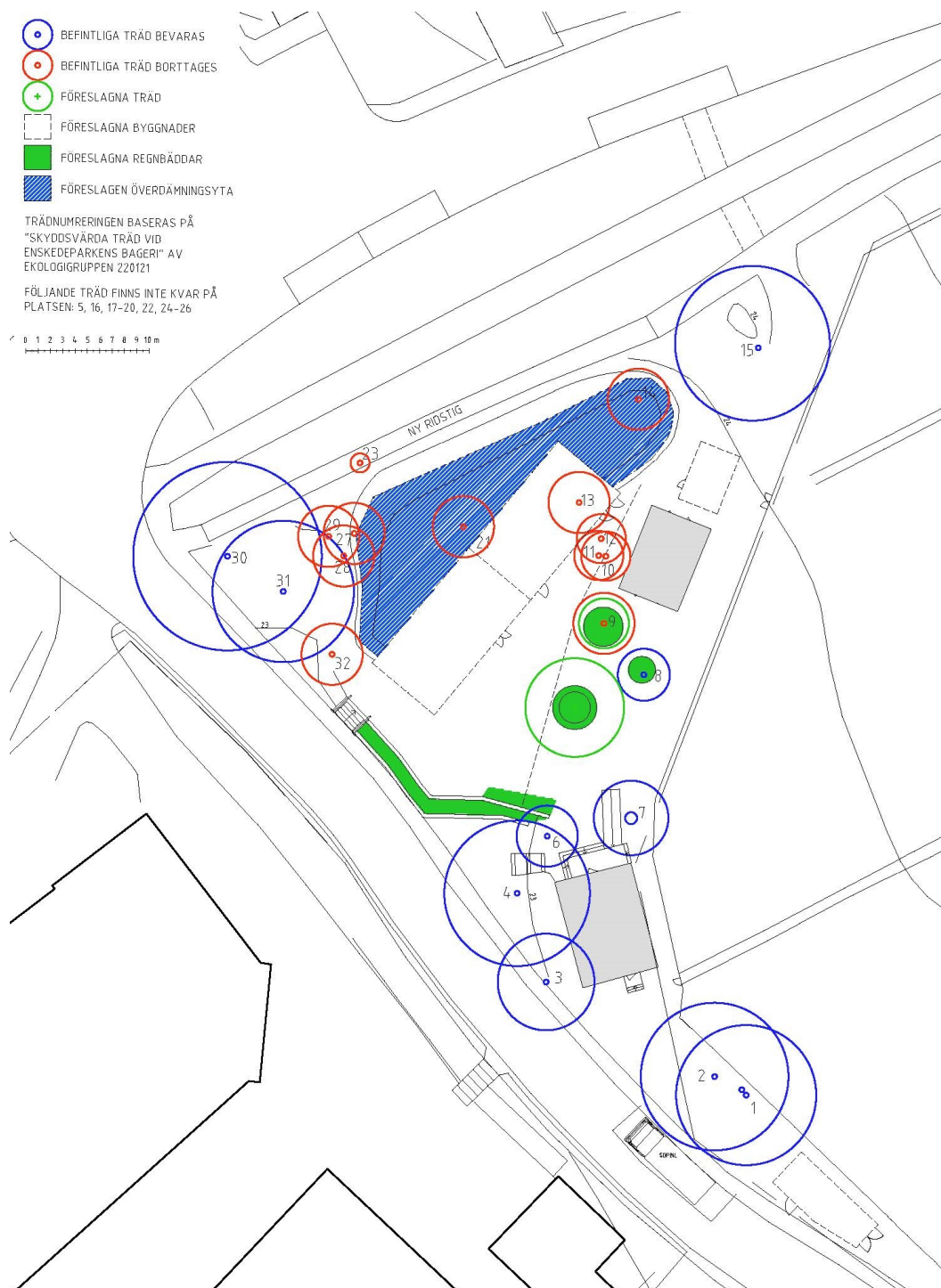
### Park och utemiljö

Vid planläggning av verksamheten för café och bageri tas planlagd parkmark i anspråk.

Värdefulla träd i korsningen mellan Bägerstavägen och Enskede Gårdsväg, nr 30 och 31, bedöms inte påverkas och står kvar inom parkmark. Mellan den gamla stugan och nya miljöhuset står en flerstammig ask och en lönn (nr 1 och 2), med högt bevarandevärde som skyddas i planen. Intill den gamla stugan skyddas även en skogalm (nr 3) som är rödlistad samt en ask (nr 7), med högt biologiskt värde. Planbestämmelsen **n1** anger att träd inom ytan endast får fällas om det kan orsaka epidemisk trädssjukdom eller om det utgör fara för person eller egendom. Träd ska ersättas av likvärdig trädart. Marklov krävs innan fällning.

Planförslaget innebär att totalt elva träd behöver tas bort inom planområdet på grund av byggnader, uppfyllnad och skyfallsområdet. De flesta av träden bedöms inte uppnå skyddsvärde eller är skadade. Träd nr 21, en skogalm, bedöms som värdefullt träd (klass 3) och kommer att tas bort på grund av ny byggnad och skyfallsyta. Skyfallsytans placering medför även att träd nummer 14 en klibbal tas bort. Den har bedömts utgöra skyddsvärt träd (klass 1) med hänsyn till trädets hålligheter 9 meter upp. En kompletterande fladdermusinventering anger att trädet inte används som boplat av fladdermöss. Med hänsyn till risk bör trädet kapas till 6-7 meter över mark enligt framtagna utredning.



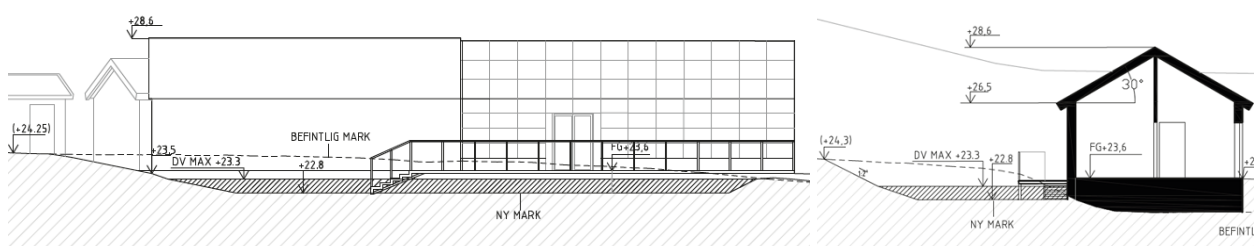


Karta som visar träd som tas bort, sparas och planteras samt regnbäddar (Horn.Uggla)

Inom planområdet föreslås två nya träd planteras på den upphöjda gårdsplanen och regnbäddar planeras närmast Enskede Gårdsväg. Det finns också möjlighet att plantera utmed Bägerstavägen inom planlagd parkmark utanför planområdet för att få ett grönare stadsrum.

I planen bevaras den norra delen av historiska bäckfåran inom parkmark. Planen säkerställer inom parkmark även att bäckfåran leder vidare till en skyfallsyta (**skyfall**) i form av en gräsbeklädd sänka för fördröjning av dagvatten vid skyfall. Planbestämmelsen säkerställer en yta för skyfall och anger att lägsta markhöjd är +22,8 meter över nollplanet. Inom området mellan Bägerstavägen och nya byggnaden bedöms en volym på 75 kubikmeter kunna rymmas för fördröjning vid skyfall för att inte öka nedströms liggande fastigheter då nuvarande svacka bebyggs. I grundvattenutredning och dagvattenutredning anges att marknivån är +24 meter i södra dammen och med hänsyn till grundvattennivåer rekommenderas inte grävning mer än 1,2 m. I den norra delen av skyfallsområdet rekommenderas ingen grävning alls på grund av höga grundvattennivåer. Grundvattennivåer bedöms nå högst +22,8 meter över nollplanet med hänsyn till marginaler och felberäkningar. Slanter till södra torrdammen föreslås med lutning 1:2 och 1:3.

Skyfallsytans placering innebär att del av befintlig ridstig behöver flyttas 3 meter närmare Bägerstavägen. Ridstigen föreslås få en placering med ett avstånd om ca 1 meter till slanter för skyfallsdamm. Idrottsförvaltningen rekommenderar fri bredd på minst 3,5 meter och fri höjd på 3,5 meter vid ridstigen.



Sektioner genom skyfallsyta i form av torrdamm i nord-sydlig riktning samt öst-västlig riktning.

I planen anges att mark under planerad brygga över skyfallsytan (ring-kryss) ska vara genomsläpplig och ska ansluta i markhöjd till skyfallsyta då den är en del av skyfallsvolymen. För övrig kvartersmark som finns mellan skyfallsytan och ny bageribyggnad anges att markens höjd ska ansluta till skyfallsyta (**b1**), då marken här även är en del av planerad torrdamm.

## Gestaltungsprinciper

### Bebyggelse

De tre nya 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 glasade fasader i orangeridel. För att säkerställa gestaltningen av ny bebyggelse med hänsyn till befintlig bebyggelse och den kulturhistoriska miljön så anger planen följande:

#### *Orangeri och bageri*

Den totala byggnadsarean är begränsad i planen till cirka 150 kvm ochnockhöjd om högst + 28,8 meter över nollplanet. I planen anges en planbestämmelse (**f2**) att byggnad ska vara uppdelad i två volymer med olika byggnadsgestaltning, varav en byggnadsvolym får vara max 80 kvm. Byggnadsvolym närmast Enskede Gårdsväg ska vara uppglasad med hög arkitektonisk kvalitet och högst 30 grader taklutning. Den andra byggnadsvolymen ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg och sadeltak med högst 30 grader taklutning och rött taktegel.

Orangeridelen föreslås få solavskärmning med exempelvis spaljeer, glas med låg nivå av reflektion, ljusa gardiner eller skjutluckor. Solavskärmningen är viktig för både de som är i orangeriet samt för att minska risken för att fåglar flyger in i transparent glasfasad.

#### *Befintligt och nytt förråd*

Befintligt förråd med toaletter och nytt förråd med omklädningsdel får en bestämmelse som anger att största sammanlagda byggnadsarea är 45 kvm var en enskild byggnad inte får vara större än 30 kvm. Sammanbyggt skärmtak mellan byggnader medges därutöver (**e1**). Högsta byggnadshöjd är 2,5 meter. Byggnad ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg och sadeltak med högst 30 grader lutning och rött taktegel (**f1**).

#### *Miljöhus och förråd*

Största byggnadsarea är begränsad i planen till ca 27 kvm med högst 2,5 meter byggnadshöjd. Byggnad ska utformas med stående träpanel i röd slamfärg (**f3**).



#### Utemiljö inom C1

Marken mellan befintliga och föreslagna byggnader höjs upp i nivå till befintlig uteservering. Mellan byggnaderna föreslås en gårdsplan belagd med stenmjöl, som kan möbleras med flyttbara bord och stolar. Inom gårdsplanen föreslås plantering av fruktträd för att kunna sitta i skuggan under soliga dagar. Kring några träd föreslås cirkulära bänkar och kring samtliga träd i stenmjölssytan föreslås marktäckare. En vattenpump eller dricksvattenfontän föreslås ligga centralt på den öppna ytan.

Låga naturstensmurade stödmurar och trappa, likt befintlig husgrund på gamla stugan, planeras så att de tar upp höjdskillnaden mot Enskede Gårdsväg. Regnbäddar föreslås mot gatan, vilket bidrar till en grön och lantlig karaktär.

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

- Inom prickmark får inte byggnad eller 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.

Komplettering med låsbar grind mellan kolonilottsområdet och serveringsytan kan öppna upp för promenader under dagtid och möjliggöra utbyte mellan bageriet och koloniområdet.

## Gator och trafik

### Gatunät

Planen innebär inga nya gator eller ändring av gatuutformningen. Två ytor som är planlagda som parkmark idag 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 utmed Enskede Gårdsväg i anslutning till byggnad för avfallshantering, se planillustration.

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 mellan Bägerstavägen och Enskede Gårdsväg.

### Gång- och cykeltrafik

I östra delen av planområdet mellan koloniområdets befintliga grind och Enskede Gårdsväg säkerställs att servitut ska inrättas för gångtrafik i planen (**a1**).

Den cykelparkering som ligger söder om den gamla stugan planeras finns kvar och flyttas något där den berörs av miljöstugan. Inom C1 behöver cykelparkering för verksamhetens behov lösas. Väster om den gamla stugan föreslås till exempel några nya cykelplatser i kanten av en berghäll vid Enskede Gårdsväg för att tillskapa några platser nära befintliga och nya entréer.

### Tillgänglighet

Utmed södra sidan av Bägerstavägen finns två parkeringsplatser för funktionshindrade. Byggnaderna kan nå tillgängligt via väg bakom befintligt bageri från Enskede Gårdsväg alternativt norrifrån från Bägerstavägen.

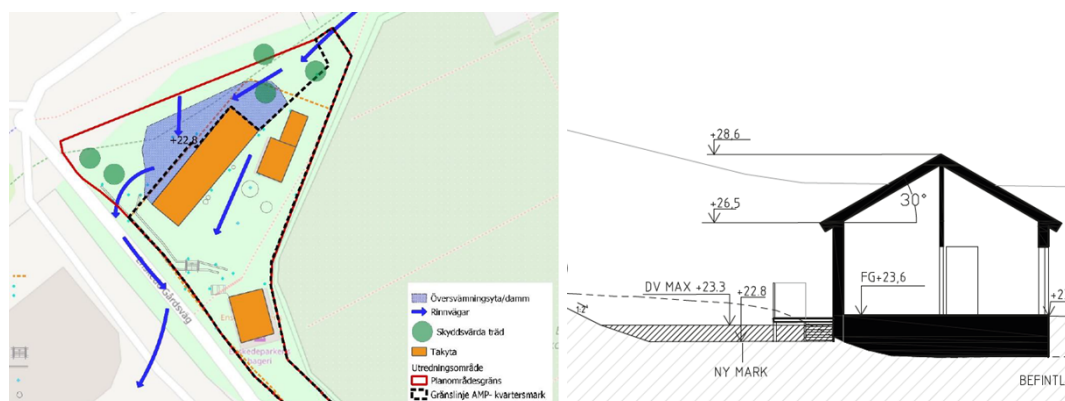
## Teknisk försörjning

### Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten- och avloppsledningar finns framdragna till planområdet.

### Dagvattenhantering

En dagvattenutredning är framtagen för planområdet. Då den naturliga svackan tas bort i södra delen av planområdet föreslås en torr damm huvudsakligen inom parkmark utmed Bägerstavägen för att fördröja regnvatten vid skyfall. Dammen ska fördröja ca 75 m<sup>3</sup>, med ett 40 cm vattendjup vid skyfall som mest, vilket behövs för att inte öka översvämningsrisken för nedströms liggande fastigheter. 75 m<sup>3</sup> volym motsvarar den volym som finns i nuvarande svacka som bebyggs och fylls upp. En förhöjd tröskelnivå längs dammens södra kant behövs för att fördröja flödena tillräckligt. Denna tröskelnivå blir styrande för maximal vattennivå i dammen, och därmed även färdig golvnivå för byggnaderna. Tröskelnivån blir också en avgörande faktor för dammens fördröjningsvolym. Skyfallsområde och lägsta markhöjd med hänsyn till grundvatten säkerställs med planbestämmelse (skyfall). Med bottennivå på +22,8 beräknas maximal nivå till vattenyta bli +23,3. Rinnvägar inom området får inte blockeras eller görs för trånga.



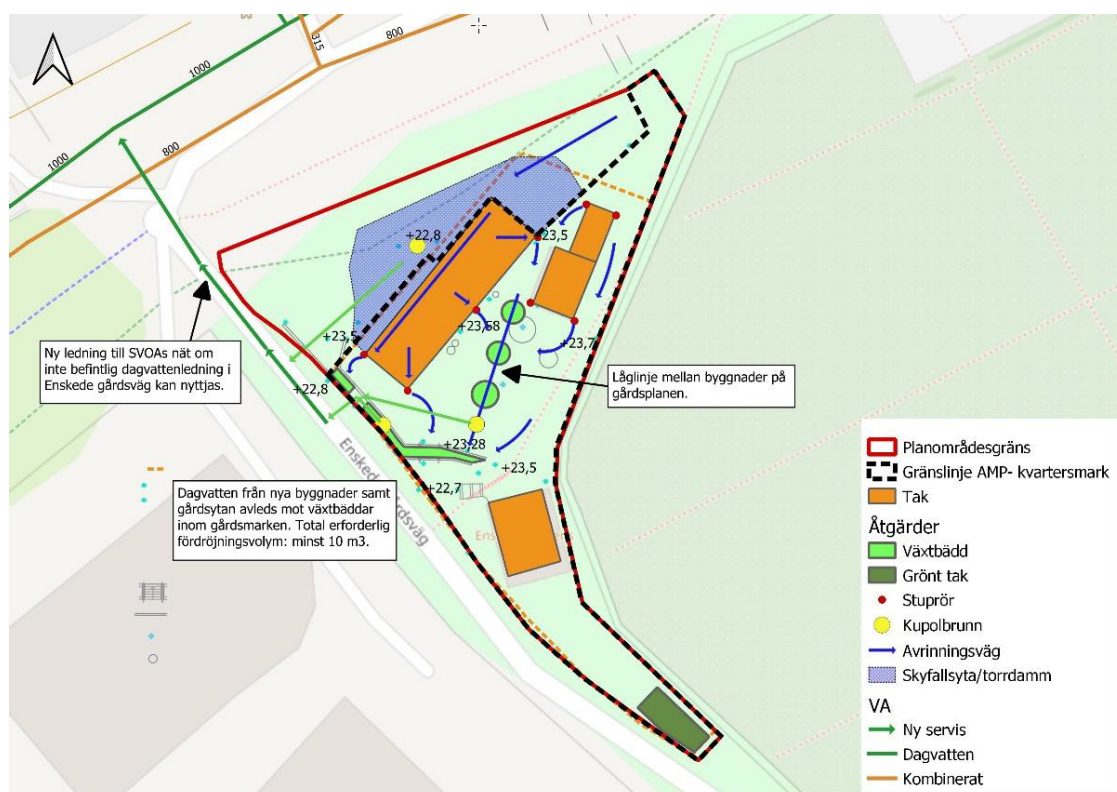
Skiss över föreslagen skyfallshandling, utdrag ur dagvattenutredning (Ramboll)

Gårdsplanen mellan byggnaderna föreslås luta flackt mot en låglinje i mitten av gårdsplanen mellan bebyggelsen. Låglinjen kan utformas på olika sätt, exempelvis med inslag av nedsänkta växtbäddar med biofilter för hantering av dagvatten. Växtbäddar planeras nedanför gårdsplanen mot Enskede Gårdsväg. Stenlagda rännor kan användas för att leda dagvattnet till växtbäddarna vid behov. Erforderlig reningsgrad inom kvartersmark bedöms kunna uppnås genom anläggande av växtbäddar på den planerade serveringsytan mellan byggnaderna, samt i planteringsyta mellan serveringsytan och Enskede Gårdsväg. Växtbäddarna bör ha en



total fördröjningsvolym om minst 10 m<sup>3</sup> och area om minst 25 m<sup>2</sup> om nedsänkta för att uppnå stadens åtgärdsnivå och tillräcklig rening.

Den föreslagna byggnaden öster om befintlig stuga kan förses med grönt tak som sedum för att minska takavrinningen samt ge mervärden i form av ekosystemtjänster med mera. Det är dock möjligt att klara stadens åtgärdsnivå utan sedumtak genom att leda dagvattnet till de planerade växtbäddarna inom gårdsytan.



Illustrationsplan med schematisk skiss över föreslagen dagvattenhantering. (Utdrag ur dagvattenutredning Ramboll)

I dagvattenutredningen anges att då befintlig mark i området består av lera med låg infiltration bör dagvattenanläggningarna, eventuellt med undantag för växtbäddar som placeras på gårdsytan, förses med dräneringsledning. Växtbäddarna på gårdsytan kan klara sig utan dränering i och med att gårdsytan förses med fyllnadsmaterial med troligtvis god infiltrationskapacitet. Både dammen samt växtbäddarna bör förses med bräddfunktion, förslagsvis kupolbrunnar med sandfång, för avledning av stora flöden. Dränering och bräddfunktion ansluts till Stockholm vattens dagvattenledningsnät om detta är möjligt efter utredning av SVOA. För att nå dagvattennätet behöver en ny servis anläggas från planområdet till befintlig dagvattenledning i Bägerstavägen

där vattengångsnivå är +20,8. Se vidare dagvattenutredning. I bygglovsskedet behöver det studeras vidare om exakt placering och utformning av servisen och anslutningspunkten om SVOA anser att det efter utredning är möjligt med anslutning till dagvattenledningen i gatan. Om skyfallsytan inte avvattnas till dagvattennätet kommer den vara fuktig eller delvis vattenfylld även vid mindre regn och i samband med snösmältning. Grundkonstruktionen för den angränsande byggnaden kan då behöva anpassas till våta förhållanden.

#### El/Tele

El- och teleledningar finns framdraget till området.

#### Energiförsörjning

Befintliga hus värms upp med direktverkande el.

#### Avfallshantering

Avfallshantering planeras att fortsatt ske utmed Enskede Gårdsväg. Verksamheten kompletteras med en byggnad som rymmer avfallshantering i östra delen av planområdet.

#### Räddningstjänst

Uppställning av räddningstjänstens fordon kan ske längs Enskede Gårdsväg och Bägerstavägen. Tillgången till brandvatten behöver utredas vidare i projektering.

### 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.

**Naturmiljö**

Planen innebär att elva träd troligtvis behöver tas bort på grund av planförslaget och av dessa bedöms två träd ha ett större värde. Träd nr 21 bedöms som värdefullt (klass 3). Träd nr 14, en klibbal, har bedömts en trädkonsult som särskilt värdefullt (klass 1) ur biologiskt värde med hänsyn till håligheter, men har bedömts i en annan utredning inte användas som boplats av fladdermöss. En arborist har bedömt att trädet behöver fällas på grund av skador med håligheter och att det utgör säkerhetsrisk. Det är positivt om delar av äldre träd som avverkas läggs upp i solbelyst park och naturmark i närheten.

Den planerade utvecklingen inom planområdet bedöms inte att påverka fladdermusfaunan i området, då förutsättningarna för fladdermöss är goda i närområdet med koloniområde, park och villaträdgårdar. De två hålträd som har undersökts har inte bedömts utgöra boplats för fladdermöss. Planen att utveckla Enskedeparkens bageri bedöms inte riskera att bryta mot artskyddet för fladdermöss om eventuell avverkning av hålträd görs under vintern med hänsyn till fladdermössens koloniperiod samt att belysningen vid orangeriet anpassas för att inte störa fladdermöss. Se vidare rekommendationer under genomförandebeskrivning.

Planen bedöms inte riskera att bryta mot artskyddet för fåglar om rekommenderade skyddsåtgärder följs som de beskrivs i tabell nedan, och att glasrutor i orangeriet i förebyggande syfte utformas så att fåglar inte flyger in i glaset, samt att avverkning av träd sker med hänsyn till fågelbon under häckningstiden. Påverkan på fågellivet bedöms liten då ytan som tas i anspråk är liten samt att närliggande parkmiljöer och koloniträdgårdar och även trädgårdar i närområdet ger en god tillgång på födosöks- och boplatsmiljöer för arterna som är med i ”Fladdermusinventering och översiktlig bedömning av fåglar”.



Nedan anges rekommendationer för att minska påverkan på fågelarter:

<b>Fågelart</b>	<b>Rekommendation</b>
Grönfink	Plantera träd gynnar arten.
Skogsduva	Klibbalen (nr 14 från tidigare inventering) riskerar att tas ner och med det en hålighet som är potentiell som bohål för skogsduva, även om arten främst nyttjar ekar. Tas detta hålträd ner riskerar det att påverka KEF för skogsduva vid området, därför rekommenderas att använda skyddsåtgärd genom att montera en specialbyggd holk för skogsduva, ingångshålet på en sådan holk bör vara ca 8 -10 cm. Används skyddsåtgärd bedöms inte artens KEF brytas eller att orangeriet skulle försvåra upprätthållandet av gynnsam bevarandestatus för arten.
Rödvingetrast	För att minska påverkan rekommenderas att plantera till exempel rönn som arten kan nyttja vintertid som födokälla.
Stare	En förutsättning för arten är även naturliga håligheter i träd eller att det finns holkar för boet. Klibbalen (träd nr 14) med bedöms ha en lite för stor hålighet för att egentligen användas av stare, som föredrar mindre ingångshål motsvarande ca 45 mm. Som hänsyn för att träd tas ner rekommenderas ändå att montera en holk för stare för att minska påverkan.
Ärtsångare	Om buskar tas bort vid byggnation rekommenderas att plantera liknande struktur i närheten för att minska påverkan.

**Miljökvalitetsnormer för vatten**

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen.

Föroreningsberäkningar i dagvattenutredning, Ramboll, visar en minskning av föroreningsmängder. Förslaget bidrar därmed till arbetet med att förbättra såväl ekologisk som kemiska status för recipienten.

Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom planområdet innan avledning sker till dagvattenledning i Bägerstavägen om detta är möjligt. 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 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 till Enskede Gårdsväg och där skapas en lantlig karaktär med låga naturstensmurar och planteringar.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

En antikvarisk konsekvensanalys är framtagen 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. Norra delen av den tidigare bäckfåran bevaras inom parkmark och leds vidare till skyfallsområde väster om ny byggnad. Dock medför placeringen av bageri och orangeri negativa konsekvenser för befintliga kulturvärden avseende naturvärden och historiska värden. Träden (alar) som markerar bäckens läge bedöms kulturhistoriskt värdefulla och miljöskapande, med behöver tas bort på grund av skyfallsyta och nya byggnader. Upphöjningen av marknivån bedöms även minska öppenheten och sikten från stugan vilket bedöms skapa

negativa konsekvenser. Den nya bebyggelsen medför att den gamla stugan blir mindre synbar från Bägerstavägen vilket bedöms medföra vissa negativa konsekvenser. Några värdefulla siktlinjer kommer att bevaras.

### **Störningar och risker**

#### **Översvämningsrisker**

Nuvarande fördröjning byggs bort med byggnad och för att kompensera detta planeras en ny fördröjning väster om byggnad, vilket innebär att översvämningsrisken för nedströms liggande fastigheter inte bedöms öka. Plankartan säkerställer översvämningsyta för skyfallsfördröjning och en angiven lägsta grundläggningsnivå för ny byggnad för bageri/servering med marginal till högsta vattennivå vid skyfall.

#### **Barnkonsekvenser**

Planen bedöms inte medföra negativ 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	maj- juni 2023
Antagande	september 2023



## 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.

Exploateringskontoret ansvarar för flytning av ridstig och andra åtgärder inom parkmark samt ansöker om servitut för koloniområdet.

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för skötselplan för skyfallsytan ska tas fram.

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 befintlig 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 idag byggnaderna inom planområdet.

#### Användning av mark

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

#### Fastighetsbildning

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

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



Karta som illustrerar aktuell fastighetsbildning. Blått område bildar egen fastighet genom avstyckning från Enskede Gård 1:1.

#### Gemensamhetsanläggningar

Planen medför inget behov av gemensamhetsanläggningar.

#### Ledningsrätter

Planen medför inget behov av inrättande av ledningsrätt.

**Servitut**

I planen finns mellan Enskede Gårdsväg och befintlig grind till koloniområdet ett a1-område, som anger att servitut ska inrättas för gångtrafik till koloniområdet.

**Ekonomiska frågor****Vatten och avlopp**

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

**Gatukostnader**

Planen innebär inga gatuombyggnader.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Exploateringskontoret bekostar fastighetsbildningen.

**El och tele m.m.**

Byggaktören bekostar ledningsflytt inom planområdet.

**Kostnader för miljöskyddsåtgärder**

Skyddande av träd inom parkmark och kvartersmark bekostas av byggaktören.

**Grönkompensation**

Som kompensation för fällning av träd nr 14 (klass 1) och övriga träd planeras några nya träd och holkar av exploateringskontoret. Se vidare rekommendationer på kompensationsåtgärder för fåglar sida 38.

**Tekniska frågor****Vatten och avlopp**

Planerad bebyggelse ansluts till befintligt VA-nät som finns framdraget till planområdet. För att anlägga nya servisavsättningar behöver en servisanmälan skickas in.

### Dagvatten och skyfall

Inom parkmark i planen ska en skyfallsyta skapas för att fördröja dagvattnet vid skyfall. Dagvatten ska renas och fördröjas inom kvartersmark. Anslutning via ny servisledning till befintlig dagvattenledning i Bägerstavägen föreslås om detta är möjligt för Stockholm Vatten och utformning av denna ledning behöver då utredas vidare. Se vidare dagvattenutredning. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

### EI/Tele

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

### Skydd av träd

Under genomförandetiden ska träd som avses sparas skyddas (se ”Standard för skyddande av träd vid byggnation” Östberg och Stål). Det rekommenderas att ingen schakt, upplag, transport eller annan skadlig aktivitet får ske innanför skyddszoner till värdefulla träd.

### Samråd 12:6 MB

Träd nr 14, klibbal, behöver fällas då arborist har bedömt att trädet med håligheter är skadat och behöver fällas på grund av säkerhetsrisk. den står inom en skyfallsyta. Enligt Ekologigruppen uppfyller trädet kriteriet för särskilt skyddsvärda (klass 1) som behöver samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalkens 12 kap. § 6, vilket kan kombineras i samband med granskning av detaljplanen. Enligt Ekologigruppens utredning är trädet klass 1 på grund av hålighet, dock har det undersökts av Calluna att trädet inte är fladdermusboplatz idag. Fällning av träd nr 14 bedöms inte riskera att bryta mot artskyddsförordningen om rekommendationer för fladdermöss följs.

### Skydd för fladdermöss och fåglar

I fladdermusinventering och översiktlig bedömning av fåglar (Calluna, 2022) rekommenderas att om hålträd (nr 7 och 14), som inte bedöms var boplatz för fladdermöss, behöver tas ner bör det göras under vintern för att säkerställa att inga fladdermöss kommer till skada. Calluna rekommenderar som extra



hänsynsåtgärder att minimering av belysning och välja belysning som inte stör fladdermöss.

Med hänsyn till fåglar så rekommenderar Calluna i sin utredning att glastrutor i orangeriet i förebyggande syfte utformas så att fåglar inte flyger in i glaset, tex genom inredning invändigt eller markeringar på fönstren kan risken påtagligt minskas. De rekommenderar även att avverkning av träd ska ske med hänsyn till fågelbon under häckningstiden (mars-augusti). Se vidare rekommendationer för fågelholkar och vegetation under olika fågelarter på sida 38.

#### **Geoteknik och grundläggning**

I geoteknisk utredning, ELU konsult 2022-09-26, anges rekommendationer för grundläggning samt markarbeten inför kommande utbyggnad av Enskedeparkens bageri. Den anger rekommendation att använda mindre slagna pålar vid grundläggning med hänsyn till risk för sättningar. Vidare anges att en uppfyllnad om ca 1 meter kan ge vissa sättningar i området. Ledningar till den nya byggnaden kan påverkas om utfyllnadsarbeten och schaktarbeten genomförs lång tid efter att byggnaden är färdigställd eftersom större sättningar kommer att påverka ledningarna. Rekommendationer finns även för byggnation av trappor med hänsyn till sättningar.

#### **Genomförandetid**

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