

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27353**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Enskede Gård 1:1 (Bageriet) i stadsdelen Enskede Gård (kafé mm)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi
StadsbyggnadsdirektörMonika Joelsson Karin Stenqvist
Avdelningschef Enhetschef

SAMMANFATTNING

Detaljplanens syftar till att möjliggöra utveckling av Enskedeparkens bageri. Planförslaget innebär att nuvarande kafé och bageriverksamhet bekräftas, att kulturhistoriska värden i befintligt torp skyddas och att utvecklingsmöjligheter tillskapas för servering, bageri, förråd, miljöhus samt en större yta för uteservering. Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad och fastighetskontoret förvaltar byggnaderna inom planområdet.

Samråd genomfördes 29 juni till 31 augusti 2021. Under samrådet inkom cirka 20 yttranden. Flera remissinstanser har inga synpunkter på förslaget och några remissinstanser framförde att de var positiva till utvecklingen i stort. Remissinstanser framförde synpunkter på storleken på byggnad, gestaltningen av utemiljön, utredning av förenlighet med artskyddsförordningen, dagvattenlösning och översvämningsrisk. Flera är positiva till förslaget, men anser att föreslagen ny bebyggelse är för stor.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att planområdet utökas något och att byggnaderna justeras i läge med hänsyn till värdefulla träd och skyfallsfördröjning. Kontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras i det fortsatta arbetet.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm*Bilaga: Samrådsredogörelse GDPR*



Förslag på justering av samrådsförslag inför granskning. Röda linjer markerar förslag på placering av ny bebyggelse. Blå linje markerar förslag på nedsänkt torrdamm.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

UTLÅTANDE

Syfte

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

Bakgrund

Plandata



Karta som visar planområdets preliminära läge (röd streckad linje) samt pågående detaljplaner i närområdet (1 Dp Bägersta Byväg, 2 Dp Rättikan 1).

Pågående detaljplaner i området

Mellan Bägersta Byväg och Sockenvägen pågår planarbete för bostäder (dnr 2015-15660). Inom fastigheten Rättikan 1, där Enske Gård ligger, pågår planarbete för bostäder och ny restaurang i bottenvåningen (dnr 2017-16414). Detaljplanen var på samråd juni i 2021.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan Pl 7176, fastställd 1979-07-03. Planen anger parkmark där Enske Gårdens 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.

Markägförhållanden

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

Relaterade beslut och styrande dokument

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. Området ligger nära utvecklingsområdena Slakthusområdet och Årstafältet.

Stockholms byggnadsordning

Planområdet ligger inom natur/parkområde i stadsdelen Enskede Gård. I Stockholms byggnadsordning anges att parker och naturområden ska utformas så att de blir attraktiva och berika stadslivet. Nya värden ska skapas utifrån kunskap om stadsbyggnadskaraktärens 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 begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för bageriverksamhet inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1.

Nuvarande förhållanden

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



Snedbild över planområdet från väster.

Planförslaget

Syfte och huvuddrag

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

Planförslaget innebär att nuvarande kafé och bageriverksamhet möjliggörs och att utvecklingsmöjligheter tillskapas i planen för byggnader för servering, bageri, förråd, miljöhus samt en större yta för uteservering. Inom kvartersmark får inga parkeringsplatser för bilar tillskapas. För att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla stugan som är blåklassad bevaras föreslås rivningsförbud och bestämmelser om att byggnaden inte får förvanskas.



Illustrationsplan från samrådet (Horn, Uggla och HMXV)

Arkitektonisk idé

Utmed Bägerstavägen placeras en ny byggnad i en våning, som delas in i en bageri- och serveringsdel. Bageridelen föreslås få röd träpanel med sadeltak med tegel likt befintlig stuga. Intill bageridelen föreslås en serveringsdel, vilken ska utformas så att den upplevs transparent med stora glaspardier. För att skapa en tillgänglig gårdsplan mellan befintliga och föreslagna byggnader höjs marken upp i samma nivå som befintlig uteservering. Inom planområdet föreslås även utbyggnad av förråd och en miljöstuga.



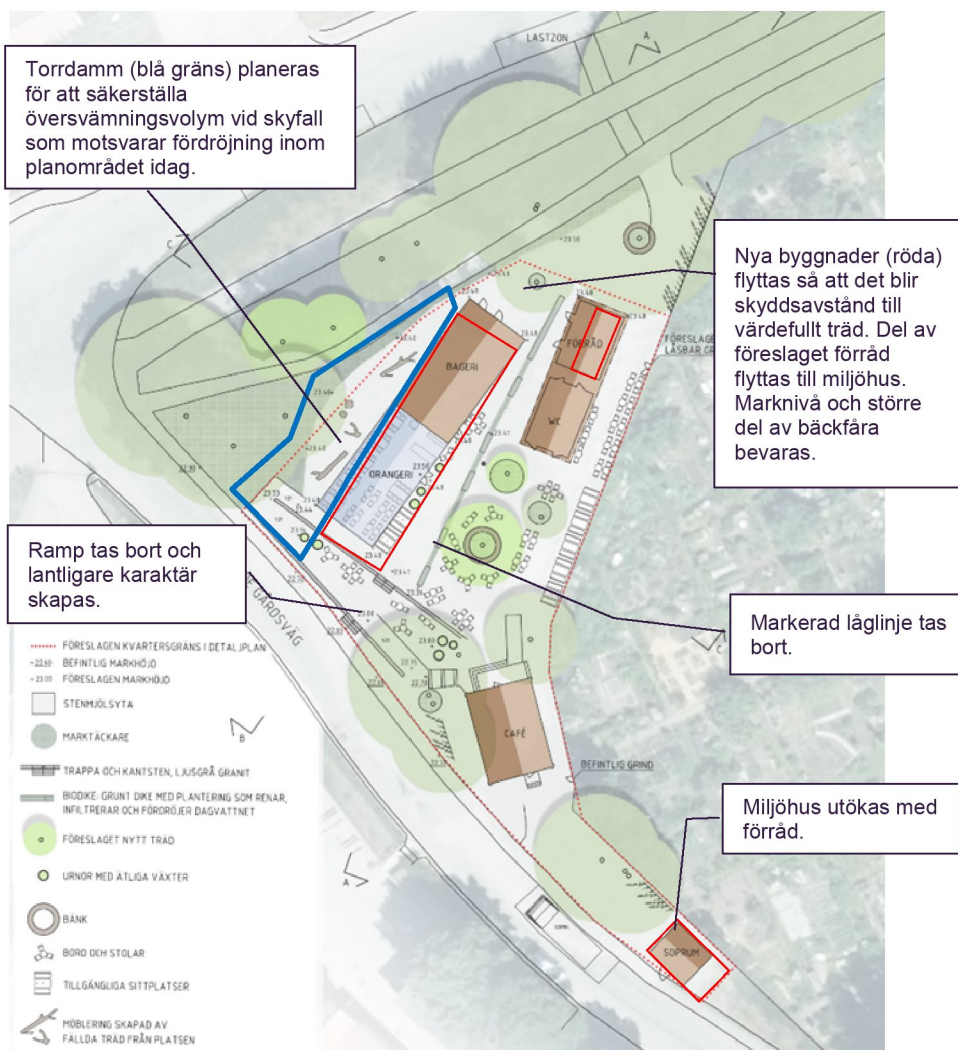
*Vy från korsningen Enskede Gårdsväg/ Bägerstavägen från samrådet.
(Illustrationer HMXW arkitekter)*



Vy från korsningen Bägerstavägen.

Förslag till ändringar inför granskning

Kontoret föreslår att förslaget studeras vidare så att nuvarande skyfallsfördröjning säkerställs mot Bägerstavägen och att planområdet utökas något. Föreslagna byggnader justeras i läge för att kunna bevara värdefullt träd. Gestaltning av marken studeras vidare för att ges en lantlig karaktär och rampen mot Enskede Gårdsväg tas bort för att skapa mer gårdsyta. Dagvattenutredning ses över och uppdateras med en grundvattenanalys. Planen kompletteras med information om markens lämplighet avseende byggnation (risken för ras, skred, erosion), förtydligande gällande vilka avvägningar som gjorts avseende den valda placeringen av byggnader, teknisk försörjning och skydd av värdefulla träd under byggtid.



Förslag på justering av samrådsförslag inför granskning. Röda linjer markerar förslag på placering av ny bebyggelse jämfört med samrådsförslaget. Blå linje markerar förslag på nedsänkt torrdamm.

Planförslagets konsekvenser

En socialt sammanhållen stad

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

Trygghet

Ökad 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 ridskolan är en idrottsverksamhet som främst utövas av flickor. Planarbetet ska säkerställa att ridskolans funktion fortsatt kan fungera.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Planen möjliggör en utökning av befintligt bageri och kafé, vilket bidrar till fler arbetsplatser i området.

Kulturmiljö i en växande stad

Placeringen av bageri och orangeri medför vissa negativa konsekvenser för befintliga kulturvärden avseende naturvärden och historiska värden. Träden som markerar bäckens läge bedöms kulturhistoriskt värdefulla och miljöskapande. Några träd föreslås tas ner för att ge plats för bageri och orangeri. För att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla stugan, som är blåklassad, bevaras föreslås rivningsförbud och bestämmelser om att byggnaden inte får förvanskas.

Arkitektur och gestaltning

Nya byggnader för bageri och förråd ska gestaltas likt den gamla stugans arkitektur. Byggnaden för servering ska utformas som ett orangeri med glas för att få en transparent karaktär. Mellan Bägerstavägen och befintliga byggnader höjs svackan upp och en gemensam gårdsplan med nya träd skapas.

Trafik och mobilitet

En ny cykelparkering tillskapas i anslutning till befintlig stuga som komplement till befintliga cykelparkeringar. En angöringsplats för avfallsfordon föreslås i anslutning till den nya miljöstugan. Utmed Bägerstavägen föreslås en ny angöringsplats för transporter till bageriet.

Grön och vattennära stad

Inga rödlistade arter påverkas av förslaget och träden med högst skyddsvärde ska skyddas i planen. När svackan fylls upp och bebyggs behöver cirka åtta större träd tas bort, bland annat en ask och alm av klass 3. Större träd kan läggas som naturdepå och grönkompensation kommer utredas. Dagvatten tas om hand i växtbäddar inom planområdet.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planen skapar ökad aktivitet utomhus med uteservering intill en av entréerna till Enskedeparken. Enskede ridskolan är en viktig idrottsverksamhet. Planarbetet ska säkerställa att ridskolans funktion fortsatt kan fungera.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms klara miljökvalitetsnormer för vatten. Planen ska säkerställa en torrdamm för skyfallsfördröjning motsvarande volym som finns idag. Dagvattenutredning kompletteras med grundvattenanalyser.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Anslutning till dagvattenledning är möjlig från Bägerstavägen, men är begränsad på grund av att större delen av planområdet ligger lägre.

Planprocess**Process**

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

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.

Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådet inkom 21 yttranden, varav 13 yttranden från remissinstanser och 8 yttranden från sakägare och övriga boende. Några remissinstanser är positiva till förslaget, men ställer sig tveksamma till att den gamla bäckfåran i kulturlandskapet går förlorad, den stadsmässiga gestaltningen och den stora volymen för bageri/orangeri. En remissinstans önskar att planen kompletteras

med användningen handel för att möjliggöra till exempel gårdsbutik och säsongsbetonade marknader. Synpunkter har under samråd framförts gällande dagvattenutredning, att den ska kompletteras med geotekniska undersökningar och grundvattenanalyser.

Länsstyrelsen anser att planen behöver kompletteras med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten. Att planen ska säkerställa att översvämningsrisken inte påverkas negativt samt att risk för ras, skred och erosion utreds och säkerställs. Dessutom framförs 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 har det under samråd framkommit att det har varit problem med översvämnningar i närområdet vid kraftiga skyfall och att dagvattenfrågan behöver utredas vidare. Flera närboende och en kolonist framför att de i stort är positiva till förslaget, men några anser att byggnationen är för stor och påverkar områdets karaktär. Enskede ridskola framför oro för att ljud och rörelser kan komma att skrämma hästarna då verksamheten ligger nära ridstigen. Påverkan på ridskolan bör beaktas vid genomförande av detaljplanen.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet föreslår kontoret att förslaget ändras så att nuvarande skyfallsfördröjning säkerställs inom ett utökat planområde mot Bägerstavägen samt att byggnader justeras i läge med hänsyn till värdefulla träd och dagvattenytor. Dagvattenutredningen ska kompletteras med grundvattenanalyser. Dessutom justeras marken för att få en ökad lantlig karaktär. Planen kompletteras 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.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen. Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

Tidplan

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Granskning	oktober 2022
Antagande SBN	januari 2023

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 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. 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.

För att skydda värdefulla träd och säkerställa skyfallsfördröjning är kontorets bedömning att planområdet behöver utökas en aning mot Bägerstavägen och att byggnaderna behöver justeras något i läge. Gestaltning av utemiljön behöver utredas vidare för att ges en mer lantlig karaktär. Kontoret anser att bebyggelseförslaget tar hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär i området. Enskede ridskolan är en idrottsverksamhet som främst utövas av flickor. Planarbetet ska säkerställa att ridskolans funktion fortsatt kan fungera.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

SLUT