

Handläggare
William Stepp
Telefon 08-508 275 08Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Rättikan 1 och del av Enskede gård 1:1 i stadsdelen Enskedefältet (90 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Anna Lina Axelsson

Sammanfattning

Planförslaget gäller fastigheten Rättikan 1 och del av Enskede gård 1:1 och innebär uppförande av ny byggnad för bostadsändamål innehållande cirka 90 lägenheter samt lokaler för bland annat restaurangändamål. Lägenheterna är tänkta att upplåtas som bostadsrätter. En förutsättning för planarbetet är att den byggnad som idag används som restaurang rivs till förmån för den nya bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att bebyggelse inom kvarteret kan prövas i en planprocess. Kontorets målsättning är att byggnaden ska gestaltas med utgångspunkt i Enskedefältets kvaliteter och samtidigt bli en värdefull del av den pågående förtätningen längs Sockenvägen. En kombination av restaurangverksamhet och flera nya bostäder är i linje med intentionerna i översiktsplanen att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar.

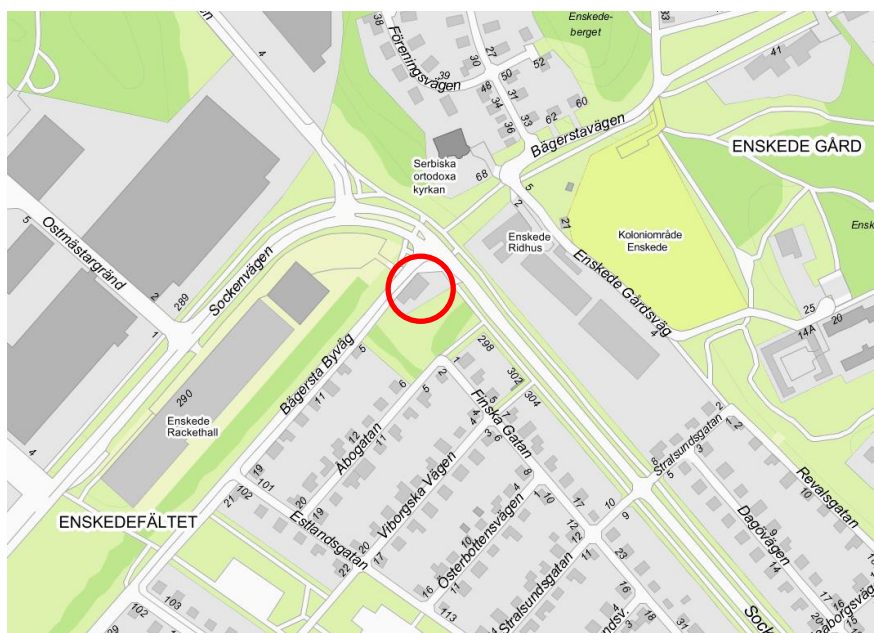
Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål samt ligger inom tunnelbanans influensområde.

Exploateringsnämnden har 2017-06-08 anvisat mark för bostäder inom fastigheten Rättikan 1 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Enskede Vårdshus Projekt AB.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas i enlighet med utlåtandet.

Stadsbyggnadskontoret

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



Karta med planområdet markerat i rött

Utlåtande

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra bostäder och lokaler i bottenvåningen på fastigheten Rättikan 1 samt del av fastigheten Enskede gård 1:1.

Bakgrund

Exploateringsnämnden har 2017-06-08 anvisat mark för bostäder inom fastigheten Rättikan 1 och del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Enskede Vårdshus Projekt AB.

Byggaktören önskar riva befintlig restaurang för att istället uppföra ett flerbostadshus innehållande bostäder och verksamhetslokaler på platsen.

Planområdets läge och omfattning

Planområdet ligger i korsningen Sockenvägen-Bägersta Byväg i stadsdelen Enskedefältet. Området utgörs av fastigheten Rättikan 1 och del av Enskede gård 1:1 och omfattar ca 2000 m².

Markägoförhållanden

Området utgörs av Rättikan 1 och del av Enskede gård 1:1 som båda ägs av Stockholm stad. Rättikan 1 upplåts med tomträtt till Enskede Vårdshus Projekt AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, ligger området i direkt anslutning till Årstafältet och

Enskede gård som ingår i den centrala stadens utvidgning. Årstafältet är även ett utpekad stadsutvecklingsområde i översiktsplanen. I översiktsplanen framhålls särskilt betydelsen av att den nya stadsdelen länkas samma med omkringliggande områden.

Enligt förslaget till Stockholms nya översiktsplan (godkänd i Stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23) kommer Slakthusområdet och Gullmarsplan att genomgå en omvandling till mer blandade stadsmiljöer de närmaste åren. Det kommer att ge positiva effekter för hela Enskede vad gäller utbud av service, kollektivtrafik och bostäder. Sockenvägen, från det att den korsar Älvkällevägen söderut, är markerat som ett så kallat urbant stråk som ska omvandlas till levande stadsmiljö samtidigt som trafikfunktionen värnas.

Jämställdhetsperspektiv

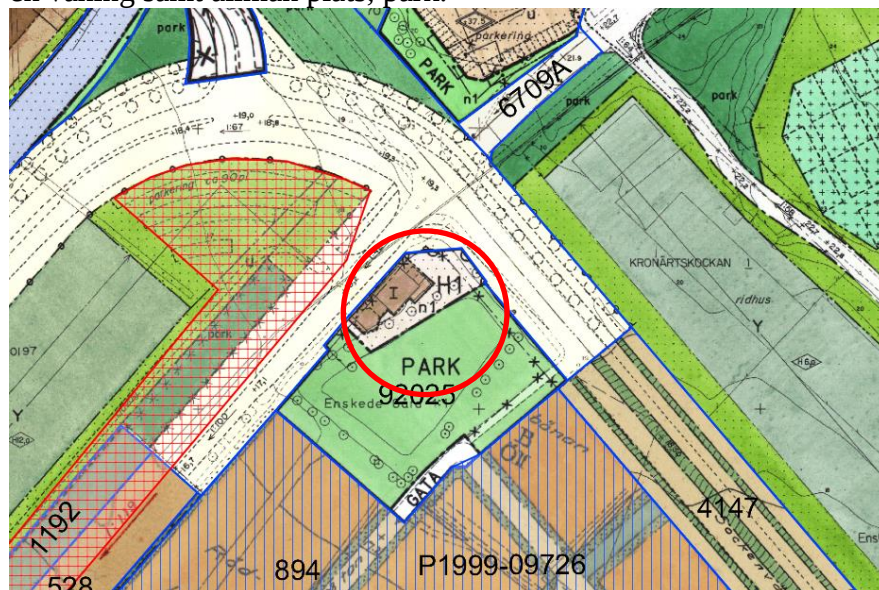
I Stockholms stads budget 2017 framhålls arbetet med att integrera ett jämställdhetsperspektiv i stadsplaneringen. Att arbeta med jämställd stadsplanering innebär att man har en förståelse för att kvinnor och män har olika erfarenheter av boendets och vardagslivets organisering och planera goda livsmiljöer utifrån detta.

Riksintresse

Området påverkas inte av riksintressen.

Gällande detaljplan – 92025

Gällande detaljplan, 92025, tillåter byggnad för restaurangändamål i en våning samt allmän plats, park.



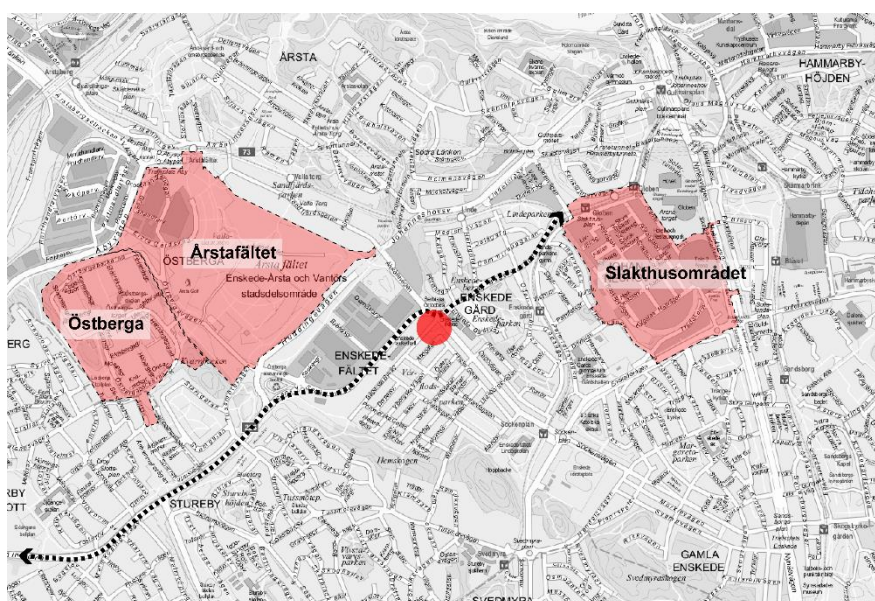
Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött.



Karta med planområdet markerat i rött

Pågående projekt i närområdet

På Årstafältet planeras en ny stadsdel och park med ca 6 000 bostäder. Projektet är uppdelat i flera etapper med byggstart 2017. Programmet för slakthusområdet godkändes 2017-02-02 ska möjliggöra en utveckling av slakthusområdet. Syftet är att skapa en blandad stadsdel med cirka 4000 nya bostäder, arbetsplatser, förskolor med mera. Programmet för Östberga har som syfte att redovisa ett helhetsgrepp kring stadsutvecklingen i Östberga. Förslaget, som varit på samråd under sommaren 2017, ska bidra till ökade stadskvaliteter och skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer som är lätta att orientera sig i. De cirka 2500 nya bostäderna ger underlag för lokal handel och service och bidrar till trygga miljöer.



Karta med planområdet markerat med röd cirkel samt omgivande större projekt. Svart streckad linje motsvarar stomlinje M.

Bägersta Byväg

Intill fastigheten Rättikan 1 pågår planarbete för Bägersta Byväg. Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ca 600 lägenheter i flerbostadshus, 35 stadsradhus samt förskolor och service i området mellan Enskedefältet och Årsta verksamhetsområde. Detaljplanen ska också möjliggöra delar av planerad kollektivtrafikförbindelse genom stomlinje M i ett stråk mellan Kungens Kurva/Skärholmen och Gullmarsplan.



Planområde för Bägersta Byväg redovisat i start-PM för 2015-15660 med aktuellt område markerat genom blå cirkel.

Nuvarande förhållanden

På fastigheten Rättikan 1 bedrivs idag restaurangverksamhet i en byggnad i ett plan med sadeltak uppförd under 1990-talet. Omgivande parkmark karakteriseras av en boulevard och en volleybollplan i en svag skålform omgärdad av uppvuxna alar. En solitär, karaktärgivande pil återfinns i korsningen Sockenvägen - Bägersta Byväg. I närområdet finns en mängd verksamheter och målpunkter däribland Enskede rackethall och Enskede ridskola.

Verksamheter

Inom verksamhetsområdet Årsta park väster om planområdet finns bland annat en hamburgerrestaurang och bensinstation utöver parti- och detaljhandeln. I närområdet finns en mängd verksamheter och målpunkter däribland Enskede rackethall och Enskede ridskola. Hästar och gödsels upphov till allergener och lukt behöver beaktas i planarbetet.

Landskapsbild

Området ligger inom det för Stockholm karakteristiska sprickdalslandskapet med omväxlande bergsryggar och dalgångar. I

läge för Enskedefältet är det fortfarande möjligt att uppleva den bergsrygg som följer dalstråkets sydvästra sida i form av Hemskogen. Även dalstråkets nordöstra avgränsning är möjlig att känna av i form av den trädbevuxna Enskede Gård och Enskedeberget.

Naturvärden

Raden av äldre alar i kanten på parkmiljön har bedömts ha ett påtagligt naturvärde. Flera är tvåstammiga och har inslag av död ved i grenverket samt håligheter. Området ligger i utkanten av habitatnätverken för ek- och barrskogslevande arter och kan ha ett visst värde för dessa.

Kulturhistoriska värden

Befintlig byggnad från 1990-talets början bedöms inte ha något särskilt kulturhistoriskt värde. Enskedefältet som helhet består av småstugor uppfört genom självbyggeri i en rätlinjig stadsplan och byggdes ut under 30-talet. Stadsplanen karaktäriseras av strikt rutnätindelning av gatunätet och ett genomgående parkstråk, Vårflodsparken. Fastigheten i fråga var i ursprunglig stadsplan tänkt att bebyggas likt övriga småhus i området. Hela området är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt av Stadsmuseet och beskrivs, trots att enskilda stugor förändrats, som enhetligt.

Jämställdhetsperspektiv

Enligt gällande statistik finns förhållandevis många barn i åldersspannet 6-15år. Ur ett jämställdhetsperspektiv bör förhållandena för pojkar och flickor därför ges särskild uppmärksamhet i detaljplaneprocessen. I Stockholm stads trygghetsmätning framgår det att kvinnor i större utsträckning än män upplever stadsdelen som mörk med dålig belysning.

Skola och förskola

Enskedefältets skola (F-6) ligger inom 700 meter och närmsta förskola ligger cirka 300 meter norr om planområdet. Två förskolor planeras i närheten inom det pågående projektet, Bägersta Byväg.

Gång- och cykeltrafik

Området har idag god tillgänglighet för fotgängare och cyklister med ett väl utbyggt gång- och cykelnät, dock med låga upplevelsevärden på grund av de omgivande trafiklederna, den tunga trafiken och verksamhetsområdet intill. Platsen är omgärdad av gångstråk i norr och söder, men har idag relativt svaga kopplingar mot Årstafältet. En gång- och cykelbro över Huddingevägen planeras, vilken kommer förbättra tillgängligheten till den planerade parken på Årstafältet.

Kollektivtrafik

Området ligger cirka 1 km från närmaste tunnelbanestation och tvärbanans station Linde ligger ca 600 meters gångväg från planområdet. Området är välförsörjt med bussförbindelser. Planerad kollektivtrafikförbindelse genom stomlinje M mellan Kungens Kurva /Skärholmen och Gullmarsplan kommer förbättra kollektivtrafiksituationen avsevärt.

Biltrafik

Aktuellt avsnitt av Sockenvägen trafikeras av cirka 8000 fordon per dygn. Området har genom närheten till Huddingevägen god tillgänglighet för motorburen trafik. Parkering sker idag på intilliggande gator och parkeringsplatsen på andra sidan Bägersta Byväg.

Buller och vibrationer

Det aktuella planområdet är exponerat för buller från vägtrafik på Sockenvägen. Då planområdet består av lermark finns risk för vibrationer från trafik. Det gäller framförallt tung trafik, vilken är tillåten över hela dygnet på Sockenvägen.

Geoteknik och dagvatten

Lermark med osäker grundvattennivå förutsätter att de geotekniska förhållandena ges särskild uppmärksamhet i den kommande processen. Lera har vanligtvis dåliga egenskaper för infiltration och lokala höjdförhållanden gör att området bedöms som känsligt för översvämningar till följd av kraftiga regn.

Planförslaget

Planförslaget innebär ett tillskott av bostäder samt möjligheter till service. Parkmark kommer behöva tas i anspråk för att möjliggöra ny bebyggelse. I området finns ett antal bänkar, en boulebana och en volleybollplan.

Bebyggelse

Förslaget innebär att befintliga byggnader rivs och ersätts av en ny byggnad i fem våningar innehållande bostäder. I entréplan föreslås restaurangverksamhet med uteservering i syd och lokaler med entréer i nordväst. Den nya byggnaden är i förslaget placerad i en L-form i korsningen Sockenvägen, Bägersta Byväg.



Ny byggnads fotavtryck, ungefärlig placering enligt förslaget (Glommen Lindberg)

Parkering

Parkering föreslås i garage under byggnaden. Parkeringslösningar för besökare behöver beaktas.

Planförslagets konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning har genomförts. Kontoret anser att ett genomförande av planen inte kan antas innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en MKB behöver upprättas.

Kulturhistorisk värdefull miljö

Enskedefältet är en kulturhistoriskt värdefull miljö enligt Stadsmuseets klassificering. Byggnadens placering och utförande behöver noga studeras för att undvika att byggnaden upplevs som dominant i förhållande till kringliggande kulturhistorisk värdefull småhusbebyggelse och blåmarkerad byggnad på andra sidan Sockenvägen tillhörande Enskede ridskola.

Buller och vibrationer

Förslaget har förutsättningar att skapa goda boendemiljöer med hjälp av bullerskyddad sida. Risker för vibrationer över gällande riktvärden studeras som en del av detaljplanearbetet.

Jämställdhet och konsekvenser för barn

Ianspråktagandet av parkmark kan lokalt försämra lekmöjligheterna för barn. Programmering av parkmarken bör beakta skillnader mellan pojkar och flickors behov av idrotts-, motions- och rekreationsanläggningar. Resultatet av stadens trygghetsmätning visar att ljusförhållanden även bör beaktas. I det fortsatta arbetet ska hänsyn tas till aspekter som kan påverka upplevelsen av trygghet och bidra till ökad jämställdhet.

Samlokalisering

Spridning av allergener och lukt från närliggande ridskola har studerats och de beräknade haltnivåerna av hästallergen runt ridskolan är generellt låga. Likaså är beräknade halter av ammoniak, som använts som markör för lukt, låga. Närheten gör dock att frågan fortsatt ska ges hänsyn i det kommande detaljplanearbetet.

Service

Planförslaget ger utökade möjligheter för service och eventuell handel och ger förutsättningar att stärka korsningen Bägersta Byväg–Sockenvägen som en nod i området.

Trafik

Mindre lägenheter tillsammans med ett aktivt arbete med mobilitetslösningar och gröna parkeringstal ger projektet förutsättningar att tillämpa ett förhållandevis lågt parkeringstal. Den ökade belastningen på kringliggande gatuavsnitt förväntas bli liten.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden behöver ges särskild uppmärksamhet i detaljplaneprocessen.

Planprocess

Planarbetet är tänkt att genomföras med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet. Planarbetet finansieras genom planavtal med byggaktören.

Tidplan

Beslut att påbörja planarbetet	Q4 2017
Samråd	Q3 2018
Granskning	Q2 2019
Antagande	Q3 2019

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att ny bebyggelse har potential att tillföra kvaliteter till ett stadsrum som på sikt kommer få en mycket god kollektivtrafiktillgång och på det viset bli en viktig nod. Området har idag en mängd kvaliteter i form av befintliga verksamheter och målpunkter så som Enskede ridskola, Enskede rackethall med mera. Detaljplaneprocessen bör sträva efter att stärka dessa och skapa förutsättningar för utveckling. Projektet är i linje med stadens ambition om att förtäta i så kallade urbana stråk och ska ses som en del av en större utveckling av söderort.

Stadsbyggnadskontoret är i huvudsak positivt till att påbörja ett detaljplanearbete, men förslaget behöver bearbetas. Stadens målsättning är att byggnaden ska gestaltas med utgångspunkt i Enskedefältets kvaliteter och bli en värdefull del av den pågående förtätningen längs Sockenvägen. En kombination av restaurangverksamhet och flera nya bostäder följer intentionerna i översiktsplanen att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar och att stärka kopplingarna mellan stadsutvecklingsområdet Årstafältet och omgivande stadsdelar.

Det i förslaget redovisade antalet lägenheter förutsätter små lägenhetsstorlekar och ett förhållandevis högt våningsantal varför detta antal kan komma att justeras under arbetets gång. Platsen är en del av ett kulturhistoriskt särskilt värdefullt område och nybyggnad behöver av den anledningen anpassas i höjd, läge och skala till omgivande bebyggelse. Eventuell påverkan på områdets kulturhistoriska värden behöver utredas närmare i fortsatt process.

En viktig fråga kommer att vara att anpassa byggnadens utförande för att den allmänna parkmarken inte upplevs privat. Gränsen mellan det privata och det allmänna bör vara tydligt avläsbar.

För att få ett samlat grepp finns det många vinster med att det aktuella ärendet samordnas med det pågående detaljplanearbetet, Bägersta Byväg.

Följande frågor behöver utredas i det fortsatta planarbetet:

- Byggnadens gestaltning, skala och relation till omgivande kulturhistorisk värdefull miljö
- Placering med hänsyn till uppvuxna träd
- Entré till och upplevelse av den allmänna platsen
- Buller och vibrationer
- Närheten till ridskolan
- Geoteknik, grundvatten
- Dagvattenhantering och översvämningssrisk
- Jämställdhetsperspektiv kring de allmänna platsernas utformning och funktion
- Samordning med intilliggande projekt

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT