

**Handläggare**  
Adam Hörnedal  
Telefon 08-508 27 451**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Startpromemoria för De gamlas vänner 7 m.fl i stadsdelen Enskededalen (ca 90 bostäder, varav ca 50 seniorbostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Torkel Kjellman  
Tf. stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson  
Avdelningschef

Magnus Runesson  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 50 seniorbostäder och ett aktivitetscenter för de boende längs Gamla Tyresövägen i Enskededalen. Planen bidrar även till att ändra markanvändningen för en av områdets befintliga verksamhetsbyggnader från allmänt ändamål, i form av vård- och omsorgsboende, till bostadsändamål. Cirka 40 bostäder bedöms kunna inrymmas i den befintliga verksamhetsbyggnaden.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten De gamlas vänner 7 upplåts med tomträtt åt Micasa i Stockholm Fastigheter AB. Den 14 november 2019 beslutade exploateringsnämnden om anvisning av mark för bostäder inom fastigheten De Gamlas vänner 7, Enskededalen 1:1 och del av Enskedegård 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på nya bostäder i detta läge och anser att det är viktigt att den nya bebyggelsen har ett medvetet förhållningssätt till områdets kulturmiljövärden och en genomarbetad arkitektonisk idé. Befintlig trädallé i områdets södra del har höga kultur- och naturvärden och ska sparas.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## UTLÅTANDE

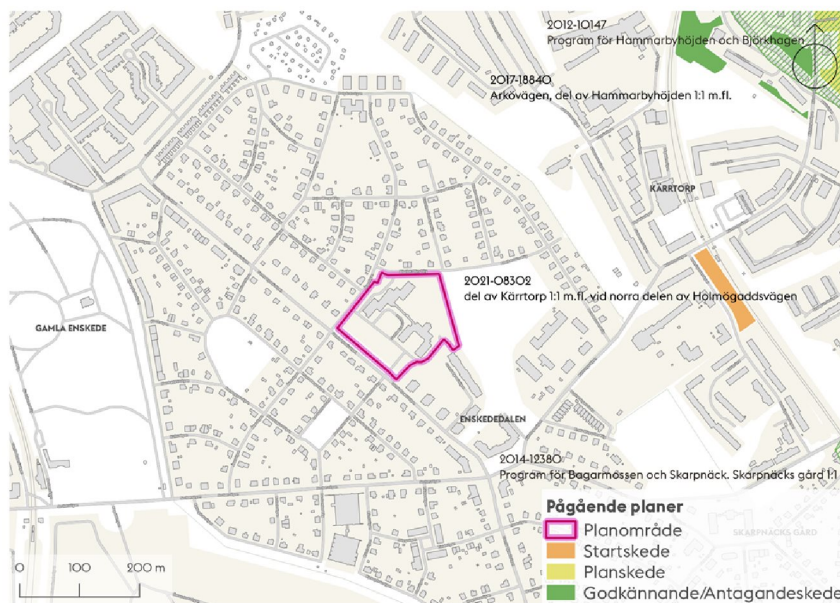
### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra cirka 50 seniorbostäder i nya byggnader längs Gamla Tyresövägen samt cirka 40 bostäder genom omvandling av befintlig vårdbyggnad till bostadshus. Bebyggelsen ska förhålla sig till omgivande bebyggelseskala samt områdets kultur- och naturmiljövärden.

### Bakgrund

#### Plandata

Planområdet omfattar fastigheterna De gamlas vänner 7 och Enskededalen 1:1 samt del av Enskede Gård 1:1. Planområdet är beläget längs med Gamla Tyresövägen, öster om korsningen Åkervägen – Gamla Tyresövägen i Enskededalen och omfattar cirka 2,3 hektar. Inom planområdet finns två byggnader och en elnätstation.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning samt pågående detaljplaner och program i närområdet.

#### Pågående detaljplaner i området

Vid Kärrtorps centrum pågår ett detaljplanearbete för Holmögadsvägens norra del.

#### Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av *Stadsplan för kvarteret De gamlas vänner m.m* (Pl 5473). Planområdet regleras med byggnadskvarter (allmänt ändamål), specialområde för allmän anläggning (elnätstation), gatumark och park. Genomförandetiden för planen har gått ut.

**Markägoförhållanden**

Stockholms stad äger fastigheterna De gamlas vänner 7, Enskededalen 1:1 och del av Enskede Gård 1:1.

De gamlas vänner 7 upplåts med tomträtt till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För att uppnå målen anger Översiktsplanen en utbyggnadsstrategi med fyra delar.

Planområdet bedöms uppfylla kriterierna för utbyggnadsstrategins del om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Enskededalen är i översiktsplanen utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö där viss kompletteringsbebyggelse anses vara möjlig, men kräver särskild uppmärksamhet åt kulturhistoriska värden.

Gamla Tyresövägen föreslås i översiktsplanen omvandlas till stadsgata av lokal karaktär, med ny blandad bebyggelse längs hela sträckan eller på delsträckor. Stadsgatan ska utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utrymme kan prioriteras för kollektivtrafik vid behov. Gamla Tyresövägen ingår även i Stockholms cykelpendlingsstråk som knyter ihop stadsdelarna samt kopplar ihop över kommungränsen.

Att planlägga för flerbostadshus i ett villaområde med ett attraktivt kollektivtrafikläge längs ett centralt stråk, bedöms innebära en värdeskapande komplettering och bidra till ytterligare stadskvaliteter för denna del av staden. Planförslaget bedöms därmed överstämma med översiktsplanens intentioner.

**Stockholms byggnadsordning**

Enskededalen har stadsbyggnadskaraktären trädgårdsstad. I Stockholms byggnadsordnings vägledning för trädgårdsstäder fastslås att kompletteringsbebyggelse ska inordnas utifrån ett helhetsperspektiv och beakta närliggande bebyggelse samt kvaliteterna i utformningen av mark och grönska.

**Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Strategin med vägledningar för stadens småhus- och villaområden beskriver hur nya byggnader i trädgårdsstaden utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och utifrån en sammanhållen gestaltningssidé.



Planförslaget förhåller sig till strategin genom att ny bebyggelse grupperas i tydliga mönster som definierar gaturummet samt att kvarterens inre lämnas obebyggt och bildar sammanlänkade grönytor.

### Kommunala beslut i övrigt

#### Markanvisning

Den 14 november 2019 markanvisade exploateringsnämnden delar av planområdet till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Exploateringsnämnden förväntas under 2022 fatta beslut om markanvisning för att ändra användning avseende befintlig byggnad på De Gamlas vänner 7.

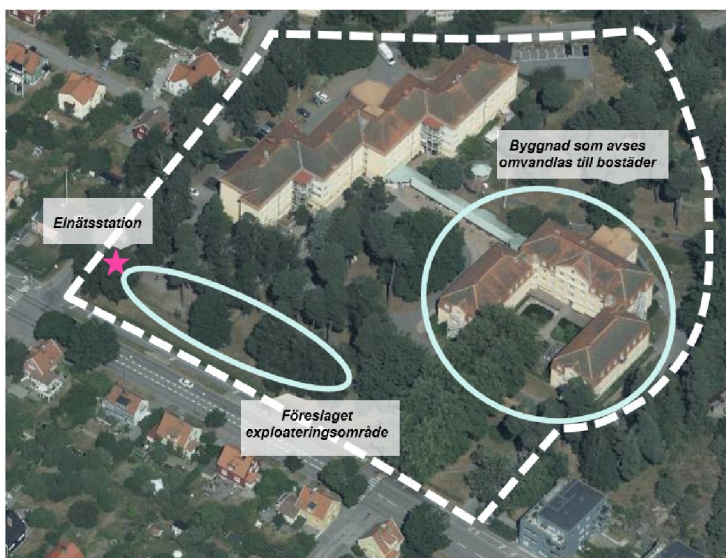
#### Stockholmsöverenskommelsen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ingår i Stockholmsförhandlingens influensområde.

### Nuvarande förhållanden

#### Markanvändning

Inom planområdet finns Hemmet för gamla, som omfattar vård- och omsorgsboende fördelat på två byggnader. Den nyare byggnaden är från 1960-talet och den äldre byggnaden uppfördes 1895. Byggnaderna är förbundna med en inglasad gång. Marken består av halvvöppen gräsmark som är glest beskogat av tallar, björkar och ädellövträd. Grönområdet används som gårdsmark och utemiljö för de boende. En elnätsstation finns i planområdets sydvästra del.



*Snedbild över planområdet som visar område föreslagen för ny bebyggelse samt vårdbyggnad som föreslås omvandlas. Planområdet är ungefärligt utmarkerat*



### Stadsbild och karaktär

Området är tydligt präglat av trädgårdsstadens stadsbyggnadskaraktär där byggnaderna är grupperade i tydliga mönster som definierar gaturummet, med blickfång, orienteringspunkter och perspektiv. Gaturummet har en omsorgsfull grön karaktär med häckar, förgårdsmark och alléplanteringar längs Gamla Tyresövägen. De omgivande villaträdgårdarnas uppvuxna vegetation i form av frukt- och grönsaksodlingar förstärker den gröna karaktären och är en del av områdets identitet.

Planområdet utgör en historisk vårdinrättningsmiljö med slingrande vägar, växtlighet, stora träd och grönområden i nära anslutning. Den äldsta delen av Hemmet för gamla inryms i en byggnad som präglas av klassicistiska arkitekturelement. Den intilliggande byggnaden har byggts med ett fasadutseende typiskt för 1950-talets folkhemsarkitektur.

### Kulturmiljö

Fastigheten är inte klassificerad av Stadsmuseet men stadsdelen Enskededalen utgör ett utpekat kulturhistoriskt värdefullt område.

I planområdets södra del står två rader med sex stycken ädellövträd i en alléliknande struktur som leder fram till befintlig vårdbyggnad. Byggnaden har en framträdande placering i fonden av trädallén, vilket är typiskt för trädgårdsstadens ideal och en del av dess kulturarv. Trädallén bedöms, tillsammans med byggelsen, ha stora kulturhistoriska värden.

I parkmiljön intill Gamla Tyresövägen finns många större äldre träd som bidrar till att förstärka karaktären i Enskededalen som trädgårdsstad.



*Parkmiljön närmast Gamla Tyresövägen.*



*Trädallén med befintlig verksamhetsbyggnad i fonden.*

### Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs från Gamla Tyresövägen, Åkervägen och Elisabet Olins väg.

Planområdet ligger mittemellan Sandborgs och Kärrtorps tunnelbanestationer och trafikeras längs Gamla Tyresövägen med buss.

I planområdets norra del finns parkering för befintlig verksamhet. Angränsande fastighet når sin parkering genom ett officialservitut på fastigheten De Gamlas vänner 7.

### Miljö

Naturmarken mot Gamla Tyresövägen består i huvudsak av halvöppen mark som domineras av tall, björk och till viss del ädellövträd. Delar av området ligger inom stadens habitatnätverk för groddjur.

Trädallén i planområdets södra del omfattas av miljöbalkens generella biotopskydd, 7 kap. 11 § miljöbalken.

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen via Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten.

### Störningar och risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gamla Tyresövägen. Ljudnivån inom planområdet närmast vägen är 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå enligt stadens bullerkarta.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns flera platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Ett flödesstråk, med lågt flöde, går genom planområdet.

En elnätsstation finns i planområdets sydvästra del.

### Planförslaget

Förslag som ligger till grund för detaljplanen

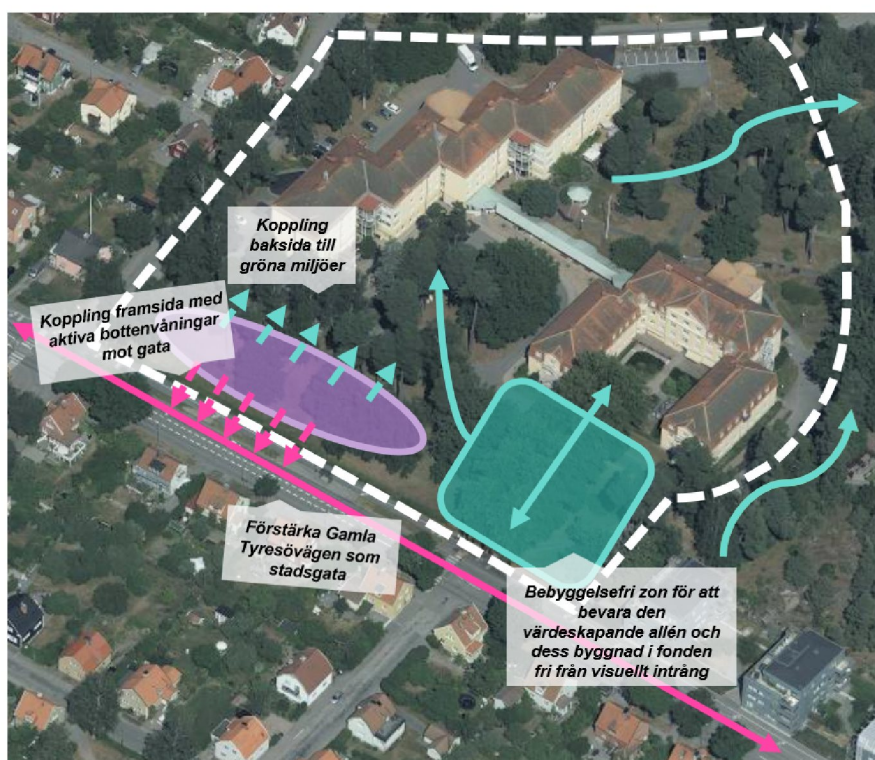
I den markanvisningsansökan som exploateringsnämnden godkände år 2019 innehåller förslag till nybyggnation av cirka 50 seniorbostäder i flerbostadshus, liknande stadsvillor, fördelade på fyra huskroppar med sammanlagt fyra våningar vardera, varav den översta är indragen. Tre av dessa föreslås placeras längs Gamla Tyresövägen, medan en fjärde föreslås inom fastighetens nordvästra del. I en av bottenvåningarna önskar Micasa ett aktivitetscenter för



de boende. Förslaget innebär att befintlig elnätstation behöver flyttas.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB vill även ändra användning av befintlig vårdbyggnad från A (allmänt ändamål) till B (bostäder), då byggnaden inte längre bedöms uppnå dagens verksamhetskrav avseende vård- och omsorgsboende. Micasas avsikt är därefter att sälja av denna del av sin tomträtt. I en tidig bedömning av Micasa uppskattas cirka 40-70 bostäder kunna inrymmas i byggnaden.

Bostäderna längs Gamla Tyresövägen avses upplåtas med hyresrätter, medan omvandling av befintlig byggnad till bostäder avses upplåtas med bostadsrätter.



*Strukturskiss som illustrerar projektets arkitektoniska idé i relation till befintligt landskapsrum.*

### Arkitektonisk idé

Områdeskaraktären tillvaratas genom att bebyggelse placeras i gatulinjen med liten eller ingen förgårdsmark och desto större inslag av vegetation bakom. På så sätt föreslås framsidan bli mer publik och en del av det offentliga gaturummet, medan baksidan skapar en mer privat sfär för de boende. Innergårdens grönskande karaktär bidrar till att stärka stadens ekosystem, främja klimatanpassning och utöka den biologiska mångfalden.

Huvudentréer och angöring ska ske från Gamla Tyresövägen och husfasaderna placeras i en enhetlig linje längs med förgårdsmarken.



Det är viktigt att det finns inslag av publika verksamheter i bottenvåningen mot Gamla Tyresövägen för att bidra med omvandlingen till stadsgata.

Det är viktigt att befintlig trädallé bibehålls och förstärks genom att ny bebyggelse placeras med ett respektavstånd från trädallén och den äldre byggnadens placering så att dessa kulturvärden kan tillvaratas.

Planförslaget föreslår bygga vidare på områdets befintliga struktur och tar avstamp i angränsande bebyggelseskala. Förslaget består av en sammanhållen fyravåningsskala med indragen översta våning för att möta villabebyggelsen på andra sidan Gamla Tyresövägen och Åkervägen. Byggnaderna bör gestaltas med enhetliga hushöjder och takformer som bidrar till att skapa ett sammanhållet gaturum. Den nya bebyggelsen föreslås tillvarata trädgårdsstadens karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer i så stor utsträckning som möjligt.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge och område med redan utbyggd infrastruktur. Planförslaget bidrar till en större blandning av boendeformer genom att möjliggöra för flerbostadshus i ett område dominerat av enbostadshus.

### **En socialt sammanhållen stad**

Detaljplanen bedöms medföra positiva konsekvenser för en socialt sammanhållen stad genom Gamla Tyresövägens omvandling till stadsgata. Förslaget bedöms även bidra till minskad segregation genom att möjliggöra för flerbostadshus i ett villaområde samt genom att tillskapa bostäder till en särskild samhällsgrupp.

### **Trygghet**

Genom aktiva bottenvåningar och entréer mot Gamla Tyresövägen kan gaturummet levandegöras, vilket kan bidra till en större funktionsblandning som säkerställer flöden under både dag- och kvällstid. Det resulterar i en tryggare stadsmiljö.

### **Jämställdhet**

Fler bostäder och verksamheter längs ett kollektivtrafikhärläge är åtgärder som, ur ett jämställdhetsperspektiv, bedöms bidra till ett mer befolkat gaturum och fler utblickar mot gatan som förstärker den upplevda tryggheten i området.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Minst en verksamhetslokal för kommersiell eller offentlig service, utöver aktivitetscentret, ska inrymmas i en av bottenvåningarna mot Gamla Tyresövägen. Genom att möjliggöra för fler arbetsplatser och verksamheter i en del av staden som idag domineras av bostäder, bedöms ytterligare stadskvaliteter kunna tillföras och bidrar till en ökad funktionsblandning. Förslaget bedöms skapa förutsättningar till att utveckla det lokala näringslivet, vilket är i linje med stadens ambition om att öka antalet arbetsplatser i söderort.

### Kulturmiljö i en växande stad

Befintlig trädallé i områdets södra del har höga kultur- och naturvärden och ska sparas. Ny bebyggelse ska placeras ett respektavstånd till allén och anpassas för att värna så många befintliga träd som möjligt.

För att pröva en omvandling av befintlig vårdbyggnad till en bostadsbyggnad behöver byggnadens kulturmiljövärden utredas för att undersöka vilka förändringar som är möjliga att göra. Förslaget behöver därefter bedömas. Antal bostäder får provas i planprocessen utifrån byggnadens kulturhistoriska värden och byggnadstekniska förutsättningar.

### Arkitektur och gestaltning

Den nya bebyggelsen kan bidra till att förstärka upplevelsen och tillgänglighöjandet av den offentliga miljön.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget bedöms förstärka Gamla Tyresövägens offentliga rum och bidra till dess karaktär som stadsgata samt förbättra gångvänligheten genom aktiva bottenvåningar.

Parkering ska lösas i garage under mark inom kvartersmark, förslagsvis under de nya byggnaderna längs Gamla Tyresövägen. Parkeringstal för ny bebyggelse och de nya bostäderna i befintlig byggnad ska sättas i enighet med Stockholms stads riktlinjer för parkering.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att viss naturmark närmast Gamla Tyresövägen tas i anspråk för ny bebyggelse. En naturvärdesinventering erfordras, som pekar ut värdefulla naturelement i området. Bebyggelsestrukturen föreslås anpassas till befintliga naturvärden, bland annat genom att större värdefulla träd bevaras i möjligaste mån.

Vidare innebär planförslaget att den inglasade gången mellan de två befintliga byggnaderna kan tas bort, vilket möjliggör en sammanlänkning av ett öst-västligt ekologiskt spridningssamband från planområdet vidare till Viloparken. Rivning av gången bedöms förstärka den biologiska mångfalden, genom en mer sammanhållen grönstruktur i område där stadsgrönska kan integreras i den bebyggda miljön.

### **Rekreation**

Planförslaget innebär att viss grönstruktur tas i anspråk. Inom planarbetet bör det säkerställas att områdets ekosystemtjänster inte riskerar att gå förlorade, då de bland annat bidrar till biologisk mångfald, skugga, buller- och vattenreglering samt rekreation och estetiska värden.

Den föreslagna bebyggelsens närhet till grönområden, bland annat Viloparken, skapar rekreationsmöjligheter för framtida boende.

### **Klimat, miljö, hälsa och säkerhet**

Bostäder placerade mot Gamla Tyresövägen bör planeras genomgående för att tillskapa en bullerskyddad sida, med syfte att klara riktvärdena för trafikbuller.

En miljöteknisk markundersökning behöver göras för att utreda förekomst av föroreningar och bedöma markens lämplighet för byggnation.

En dagvattenutredning ska utföras, i enlighet med stadens dagvattenstrategi, som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas. Generellt bör tillförsel av dagvatten till det kombinerade avloppsnätet begränsas i så hög utsträckning som möjligt.

### **Teknisk försörjning**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintlig elnätstation vid korsningen Gamla Tyresövägen/Åkervägen behöver flyttas till en lämplig plats i närområdet, vilket behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

### **Planprocess**

#### **Process**

I planprocessen prövas om den tänkta användningen och utformningen är lämplig.



Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Start-PM	augusti 2022
Samråd	augusti 2023
Ställningstagande	november 2023
Granskning	februari 2024
Antagande SBN	augusti 2024

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Micasa Fastigheter i Stockholm AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till att pröva bebyggelse utmed Gamla Tyresövägen samt att pröva ändrad användning av befintlig vårdbyggnad. Projektet innebär upprättande av flerbostadshus i ett villaområde, med ett attraktivt kollektivtrafikläge längs ett centralt stråk. Detta bedöms vara en värdeskapande komplettering i enlighet med översiktsplanens utbyggnadsstrategi.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är väsentligt att den nya bebyggelsen får ett medvetet förhållningssätt till områdets kulturmiljövärden. Kontoret bedömer att en skala om fyra våningar, varav den översta är indragen, bör provas för den nya bebyggelsen.

För att pröva en omvandling av befintlig verksamhetsbyggnad till en bostadsbyggnad behöver en kulturmiljöutredning tas fram.

Huvudentré och angöring ska ske från Gamla Tyresövägen och minst en allmän lokal ska placeras i bottenvåningen mot Gamla Tyresövägen utöver planerat aktivitetscenter. Parkering ska lösas i garage under mark. Förslaget förutsätter att befintlig elnätsstation flyttas till en annan plats i området.

Befintlig trädallé i områdets södra del har höga kultur- och naturvärden och ska sparas. Det är viktigt att ett respektavstånd mellan allén och den nya bebyggelsen tillskapas. Förslaget ska anpassas för att värna så många befintliga träd som möjligt eftersom de, förutom att generera ekologiska värden, även har en temperaturreglerande effekt vid värmeböljor.

Frågor att behandla i kommande planarbete:

- Kultur- och naturvärden för hela planområdet.
- Dagvattenhantering och översvämningsrisk.
- Trafikbuller från Gamla Tyresövägen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT