

**Handläggare**  
Matilda Toft  
Telefon 08-508 27 313**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid kvarteret Häradsdomaren i stadsdelen Gamla Enskede (70 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan.
2. Överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande, efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av kommunfullmäktige.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av två lamellhus i fyra våningar och fem parhus inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede. I detaljplanen föreslås totalt 70 nya bostäder. Exploateringsnämnden markanvisade planområdet, som idag består av parkmark och en naturslänt, till Åke Sundvall projekt AB 2016-12-15.

Plansamrådet pågick under perioden 13 november 2018 – 11 januari 2019 och 252 synpunkter inkom, varav 241 från boende. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak framförallt vad gäller hälsa och säkerhet, kulturmiljö samt den nya gatans utformning. Länsstyrelsen ansåg att planen kunde komma att bli olämplig för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till hantering av risk för översvämning och erosion. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter avstyrkte planförslaget i sin helhet och önskade att grönytan bevaras då många anser att parken används konsekvent av närboende och skolelever. Ett flertal av synpunkterna har varit kritiska mot förslagets gestaltning, skala och höjd, framförallt gällande parhusen.

Inför granskningen bearbetades både parhusens och lamellhusens översta våningar. En mer uppbruten indragen översta våning för lamellhusen minskar påverkan på utblickar från omgivningen. Parhusens översta våning fick indrag från alla håll för att bättre harmonisera med omgivande bebyggelse och minska påverkan för intilliggande villafastigheter. Den nya angoringsgatan föreslogs få en utformning med vändplan. Granskningen hölls 2020-09-09 – 2020-10-06 och cirka 225 yttranden inkom. De remissinstanser som är negativa tycker fortsatt att förslagens skala behöver bearbetas för att passa in i den känsliga kulturmiljön och att föreslagna parkeringslösningar behöver arbetas om. Flera boende och andra privatpersoner är fortsatt negativa till planförslaget som helhet utifrån samma synpunkter som under samrådet.

Kontoret bedömer att det slutgiltiga planförslaget är väl avvägt mellan olika intressen och att tillskottet av 70 nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge överväger de natur- och rekreativsvärden som försvinner. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte har en betydande negativ inverkan på de kulturmiljövärden som finns i planområdets omgivning och att det slutgiltiga planförslaget innebär en god anpassning till den omgivande bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna förslaget till detaljplan och överlämna det till kommunfullmäktige för antagande.

## **UTLÅTANDE**

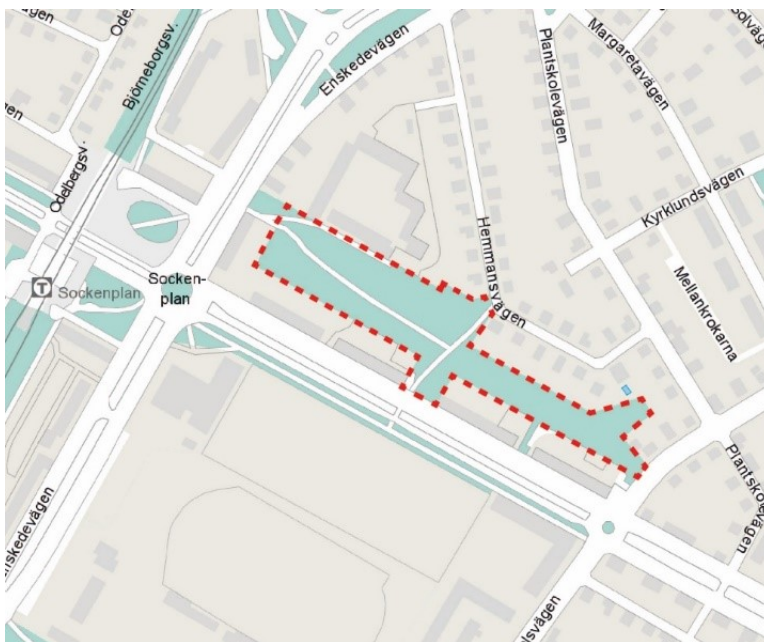
### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av två lamellhus i fyra våningar och fem parhus som införlivar sig väl i den befintliga miljön. Planen syftar även till att säkerställa goda boendemiljöer och stärka kvaliteter i den befintliga parken.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet är beläget vid Sockenplan i Gamla Enskede. Ytan består idag av parkmark och uppgår till cirka 14 000 m<sup>2</sup>.



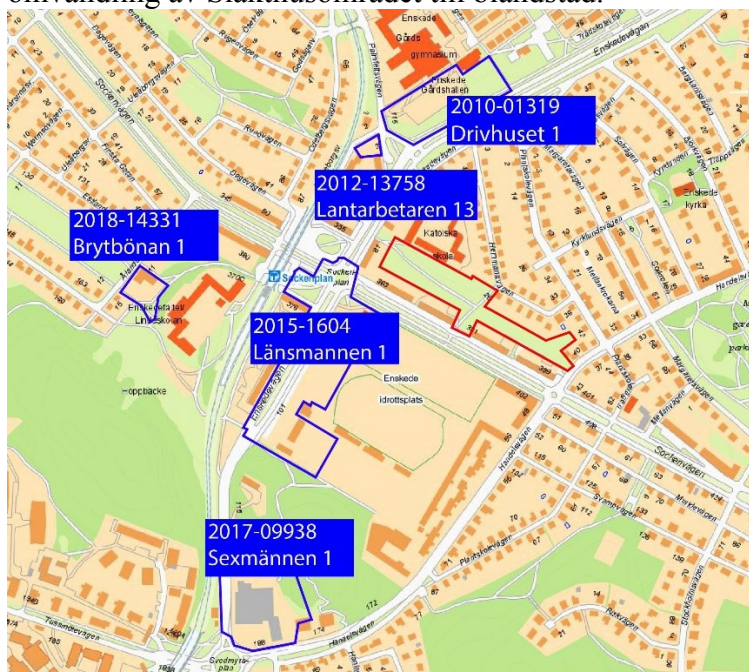
Karta som visar planområdets avgränsning.

### Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan är 1299 från 1933 som anger planterad allmän platsmark för parkytan samt detaljplan 4045 från 1953 som i den del som berör planområdet består av planlagd gatumark.

### Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår planarbeten för Länsmannen 1 m.fl. dnr 2015-16024 (bostäder), Lantarbetaren 13 dnr 2012-13758 (studentbostäder), Del av Enskede gård 1:1 och Drivhuset 1 dnr 2010-01319 (bostäder), Sexmännen 1 m.fl. dnr 2017-09938 och Brytbönan 1 2018-14331 (förskola). Norr om planområdet pågår omvandling av Slakthusområdet till blandstad.



Pågående planarbeten med blå markering, aktuellt planområde i rött.

### Markägoförhållanden

Planområdet utgör en del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som ägs av Stockholms stad. 2016-12-15 beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till Åke Sundvall projekt AB för aktuellt planområde.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

Ett av de övergripande målen i översiktsplanen är att stadens gröna kvaliteter ska värnas och tas tillvara då Stockholm växer. Grön mark kommer ibland att bebyggas då bostadsbehovet är stort, men stadens övergripande ambition är att förbättra människors tillgång till gröna kvaliteter och byggnation ska göras med omsorg om närmiljön.

Avseende kulturmiljö framhålls att det är angeläget att ny bebyggelse vävs samman med den befintliga och att nya tillägg i stadsväven tydligt ger uttryck för ett medvetet förhållningssätt till de kulturmiljömässiga värdena på platsen. I avsnittet om de lokala utvecklingsmöjligheterna står att Gamla Enskedes unika karaktär och kvaliteter ska värnas. Vissa stadsutvecklingsmöjligheter finns, exempelvis längs Enskedevägen som är utpekad som ett framtida urbant stråk, och vid Sockenplan som kan stärkas med fler bostäder, mer tillgänglig service och utvecklade park- och torgytor. Aktuellt planområde ligger invid Sockenplan.

#### Riksintressen

Gamla Enskede trädgårdsstad är Stockholms första i sitt slag och delar av den är klassad som riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger utanför riksintresseområdet men är beläget inom ett större område som utpekats som kulturhistoriskt särskilt värdefullt.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Trädgårdsstaden Gamla Enskede växte fram under 1900-talets början som en reaktion på samtidens trångboddhet och låga standard och med inspiration från internationella motsvarigheter i främst Storbritannien och Tyskland. Stadsplanen för Gamla Enskede utformades 1907 av Per Olof Hallman och dess huvudsakliga uppbyggnad bestod i en böljande gatustruktur med radhus och så kallade dubbelhus placerade i ytterkanterna av kvarteren. Grönstråket genom planområdet anlades samtidigt som lamellhusbebyggelsen på 1940-talet, i enlighet med Stockholmsstilens ideal som ett halvöppet parklandskap som

anpassats till områdets topografi och vegetation, med slingrande gångvägar.

## Kulturmiljö

Planområdet angränsar i norr till Sankt Eriks katolska skola från sent 1960-tal som är grönklassad i Stadsmuseets klassificeringssystem, vilket innebär att den är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt på grund av sin välformade och tidstypiska gestaltning. Utöver skolan är en byggnad utmed Enskedevägen i väster grönklassad och två av de närmsta villorna i småhusenklaven nordöst om planområdet. Lamellhusbebyggelsen i söder är gulklassad vilket innebär en positiv betydelse för stadsbilden och/eller visst kulturhistoriskt värde.



Utdrag ur Stadsmuseets klassificeringskarta. Planområdet markerat i rött. Blå linje markerar gräns för riksintresseområdet, grön linje markerar gräns för kulturhistoriskt särskilt värdefullt område.

## Trafik och kollektivtrafik

I anslutning till planområdet i söder ligger Sockenvägen och i väster Enskedevägen. Öster om området ligger Handelsvägen som sträcker sig från Svedmyraplan till Sandsborg. Sockenvägen har en årsdygnsmedeltrafik på cirka 4400 fordon och på Enskedevägen är fordonsflödet cirka 14 000 fordon per dygn. Vid Sockenplan, cirka 150 meter från planområdet, stannar tunnelbanans gröna linje 19. Längs med Enskedevägen vid Sockenplan stannar buss 163 mot Bredäng/Kärrtorp

## Miljö

Marken i planområdet består i söder av en långsmal, plan gräsmatta och i norr finns en naturmarkslänt med träd som tall, asp och björk samt en äldre solitär ek centralt i slänten. Gränsen mot småhusbebyggelsen i Gamla Enskede kantas av ett högt, klippt buskage.

Hällmarken består av tall och lövträd. Tallarna, särskilt de äldre med solbelyst grov bark, är värdefulla insektsbiotoper och asparna är av värde för vissa insekter som har veden som föda. Äldre ekar utgör livsmiljö för ett stort antal arter av insekter, mossor och svampar och bidrar ofta till en rik biologisk mångfald.

#### Vattenfrågor

Inom planområdet finns en lågpunkt i planområdets östra del.

#### Buller

Bullerkällor i området utgörs framförallt av Sockenvägen och Enskedevägen. Viss bullerpåverkan har även Enskede IP som är belägen söder om planområdet.

#### Park och rekreation

Det aktuella planområdet används idag till bland annat hundrastning och picknick. För Sankt Eriks katolska skola, vars utemiljö till stor del består av hårdgjorda ytor, fungerar parken idag som ett värdefullt grönt komplement för idrott och lek.

#### Planförslaget

Den föreslagna bebyggelsen omfattar två lamellhus i fyra våningar, en indragen takpåbyggnad och fem parhus, tillsammans cirka 70 nya bostäder. Genom en varierad typologi med både parhus och lamellhus anpassar sig den föreslagna bebyggelsen till de två olika skalorna på platsen. Lamellhusen föreslås utföras med en markerad sockel likt de befintliga småhusen söderut. Sockeln ska utföras i tegel eller liknande kontrasterande material med ljus puts på fasaden ovanför. Takpåbyggnaderna innehåller förråd och gemensamhetslokaler och är indragna från gavlar för att inte synas eller teckna sig som gavelmotiv sett från gatan. De fem parhusen utförs i tre våningar, där den tredje våningen är indragen från alla håll och den södra takytan används för terrass. För att minska insyn mot intilliggande villatomter anordnas inte terrass på den norra delen av taket, vilket regleras i plankartan. Parhusens fasader föreslås vara en vågig träpanel som bryter ned husens skala och refererar till en traditionell träfasad på ett nytt och samtida sätt.



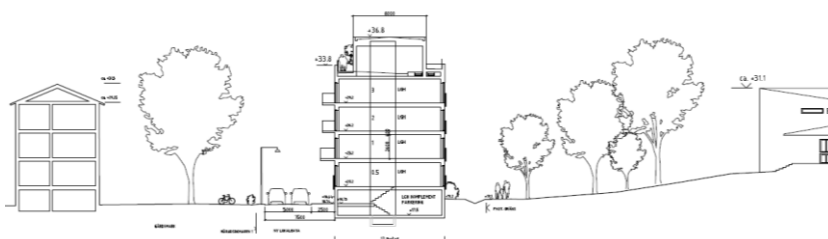
*Illustrationsplan av planförslagets bebyggelse och parkutformning. Bild: Tham och Videgård arkitekter.*

För att angöra de nya byggnaderna föreslås en ny lokalgata söder om bebyggelsen, vilken löper mellan Handelsvägen vid planområdets östra ände och avslutas med en vändplan i väst. En särskilt värdefull gammal ek har givits en skyddsbestämmelse i planen. Tre nya fickparker föreslås inom planområdet, vilka syftar till att stärka och utveckla de parkytor som blir kvar. Parkerna föreslås få gröna inslag som hämtat inspiration från trädgårdsstadens ideal med varierad och omväxlande natur och kvarlämnade bergsknallar samt lekredskap för olika åldrar. Exploateringskontoret ansvarar för utformning och genomförande av parkerna.

För lamellhusen anordnas parkering i garage under husen med ett parkeringstal som motsvarar 0,32. För parhusen anordnas parkering på kvartersmark med en plats per hus.



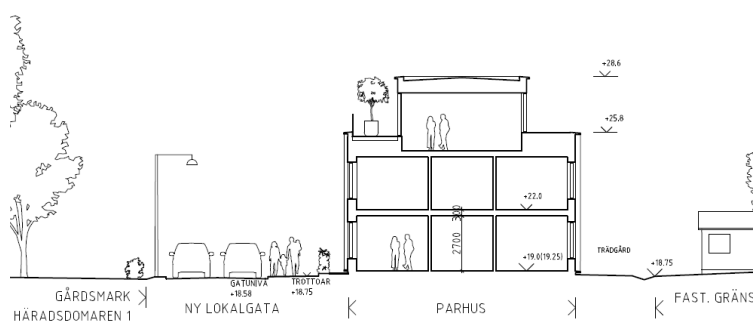
*Sektion som visar hur det nya lamellhusets höjder och indrag förhåller sig till gaturummet och omgivande byggnadshöjd. Bild: Tham Videgård arkitekter.*



*Fasadelevation lamellhus. Bild: Tham Videgård arkitekter.*



*Visionsbild parhus sett från den nya angöringsgatan. Bild: Tham Videgård arkitekter.*



*Sektion som visar parhusbebyggelsens höjder och indrag. Bild: Tham Videgård arkitekter.*

## Planförslagets konsekvenser

### En växande stad

#### Bostadsförsörjning

Detaljplanen bidrar till cirka 70 nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge inom tunnelbanans influensområde.

#### Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget bedöms inte utgöra någon betydande negativ påverkan på platsens kulturhistoriska värden. De föreslagna byggnadernas material och karaktär anpassar sig till den befintliga arkitekturen på platsen samtidigt som den i sin utformning är ett tydligt samtida tillägg. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön bedöms påverkas främst av att en ny gata adderas vilket får negativa konsekvenser för läsningen av den ursprungliga stadsplanens utformning och intentioner. Sankt Eriks katolska skola blir mindre synlig i stadsbilden och utblickar från skolan söderut försvinner i och med ett genomförande av planförslaget.

## **En sammanhängande stad**

### En socialt sammanhållen stad

Planförslaget innebär att nuvarande parkyta minskar. Den öppna gräsytan ersätts med nya fickparker som programmeras för barn i olika åldrar och en specifik del för barn i skolålder.

Exploateringskontoret ansvarar för utformning och genomförande av parkerna.

### Trafik och mobilitet

Planförslaget innebär att en ny lokalgata anläggs som avslutas med vändplan. Gatan bedöms få begränsade trafikmängder då den tillskapas för boende, servicefordon och besökare till området, inte för övrig genomfartstrafik.

### Trygghet

Den föreslagna bebyggelsens entréer är vända mot den nya gatan. Detta gör att gatan kan komma att upplevas som ett tryggare alternativ för att passera genom området än dagens gångstråk genom parken.

### Jämställdhet

I närområdet saknas idag lekytor för yngre barn och tillskapandet av sådana i och med planens genomförande kan underlätta livspusslet för föräldrar. Att den nya bebyggelsen tillför området bostäder i varierande storlek och därmed varierande prisklasser bedöms vara positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

## **God offentlig miljö**

### Arkitektur och gestaltning

Utformningen av de nya bostäderna har sin utgångspunkt i de platsspecifika förutsättningarna i gränsen mellan trädgårdsstaden och bebyggelsen längs Sockenvägen. Kombinationen av parhus och lamellhus möter de olika skalorna och ansluter med karaktärer som är avsedda att skapa en mjuk övergång mellan typologierna. Husens takvåningar är indragna med syfte att minska påverkan på stadsbilden.

### Kulturliv, idrott och rekreation

En exploatering innebär att stora delar av grönytan försvinner och hårdgörs och sammantaget blir andelen parkmark mindre.

Gestaltningen och programmeringen av parkytan som är kvar är tänkt att bidra till att platsen även fortsättningsvis kan nyttjas av Sankt Eriks katolska skolas fritidsverksamhet samt rekreation för närboende.

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

De nya fickparkerna ska gynna områdets insekts- och djurliv. De träd som måste fällas i och med byggnationen där en vändplan anläggs föreslås ersättas med nya träd som stärker naturmarkskaraktären. Genom tillägg av funktioner och växtlighet bedöms området fortsatt kunna användas som park med rekreativa inslag.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Utförande av de planerade byggnaderna bedöms inte påverka stabilitetsförhållandena inom området. Risker för grundvattensänkning i byggskedet och när bebyggelsen färdigställs kan undvikas genom adekvat projektering. I plankartan regleras påverkan på grundvatten genom krav på vattentätt utförande för byggnaderna under en viss nivå. Skyfallet behöver avledas mellan de planerade parhusen för att inte försämra översvämnings-situationen för befintliga närliggande fastigheter norr om planområdet. En egenskapsbestämmelse med krav på skyddsåtgärd har införts på plankartan som säkerställer att dike eller annan anläggning för att motverka översvämnning ska anordnas. Solstudier för det aktuella planförslaget visar att naturslänten blir skuggad mitt på dagen under del av vår och höst. Parkytan mellan lameller och parhus får goda solförhållanden, bortsett från kvällstid under sommarhalvåret, när skuggor från lamellhusen når parken. För de befintliga villatomterna norr om de föreslagna parhusen visar solstudier att de delvis kommer att skuggas dagtid vid vår- och höstdagjämning. Även under augusti skuggas de befintliga tomterna norr om planområdet, då främst under sen eftermiddag och kväll.

## Planprocess

### Process

Planarbetet har genomförts med standardförfarande. Plansamrådet pågick under perioden 13 november 2018 – 11 januari 2019 och 252 synpunkter inkom, varav 241 från boende. Ett samrådsmöte hölls 2018-11-27 i Tekniska Nämndhuset. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak framförallt vad gäller hälsa och säkerhet, kulturmiljö samt den nya gatans utformning. Länsstyrelsen ansåg att planen kunde komma att bli olämplig för människors hälsa och säkerhet med hänsyn till hantering av risk för översvämnning och erosion. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter avstyrker planförslaget i sin helhet och önskar att grönytan bevaras då många anser att parken används konsekvent av närboende och skolelever. Ett flertal av synpunkterna har varit kritiska mot förslagets gestaltning, skala och höjd, framförallt gällande parhusen.

Inför granskningen bearbetades både parhusens och lamellhusens översta våningar. En mer uppbruten indragen översta våning möjliggjordes för lamellhusen för att minska påverkan på utblickar i omgivningen. Parhusens översta våning fick ett indrag från alla håll för att bättre harmonisera med omgivande bebyggelse och minska påverkan för intilliggande villafastigheter. Den nya angoringsgatan föreslogs få en utformning med vändplan. De risker med hänsyn till skyfall, översvämning och erosion som påtalades av Länsstyrelsen under samråd har utretts vidare och skyddsåtgärder regleras i detaljplanen.

Granskning hölls 2020-09-09 – 2020-10-06 och cirka 225 yttranden inkom. De remissinstanser som är negativa tycker fortsatt att förslagets skala behöver bearbetas för att passa in i den känsliga kulturmiljön samt att parkeringslösningar bör studeras vidare. De boende och andra privatpersoner som yttrat sig är fortsatt negativa till planförslaget som helhet utifrån samma synpunkter som under samrådet.

Inför antagandet av planen har planbeskrivningen förtydligats vad gäller bilparkering och brandvattenposter. Allmän platsmark gata har utvidgats något mot parkmark vid korsningen av Handelsvägen och den nya angöringsvägen. Två illustrationslinjer som redovisade upphöjningen av gatan vid Mellanparken har tagits bort. Dessa förtydliganden föranleder ingen ändring av själva bebyggelseförslaget och är därför av begränsad art och saknar eller är av ringa intresse för allmänheten varav ingen ny granskning anses behövas.

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

- Att platsen bebyggs med hus.
- Att husen ska vara lägre.
- Att en ny angöringsgata byggs.
- Att den nya angöringsgatans köryta ska ha en bredd av 5,5 meter.
- Att parkering föranleder backrörelser över gångbana.
- Att träd fälls.
- Att miljön i närområdet påverkas i form av förändrat buller, luftkvalitet, temperaturer, befintliga naturvärden med ekosystemtjänster, samt markens genomsläpplighet.
- Att boende i området får ökad insyn och att deras tomter skuggas.
- Att viss påverkan sker på kulturmiljön och stadsbilden.
- Att en formell miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken inte tagits fram.

- Att granskningsperioden inte förlängts.
- Att de utredningar som tagits fram som underlag för planen inte är utförligare gjorda, bl.a. gällande risk för påverkan på befintlig bebyggelse med hänsyn till risk för sättningar och påverkan på dagsljusinsläpp.
- Att större krav ställs på byggnadens utformning ur teknisk synpunkt, ex ventilation.
- Att det inte tillskapas fler parkeringsplatser.

**Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att påbörja planarbete. Nämnden påtalade att det var viktigt att återkoppling till stadsbyggnadsnämnden skedde på ett lämpligt sätt.

Efter samrådet beslöt nämnden 2020-05-28 att godkänna redovisningen och lämnade ett särskilt uttalande enligt följande: *Stadsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till en anpassning av förslaget vad gäller gestaltningen av projektet för att bättre samverka med omgivande bebyggelse. Nämnden ser gärna att lamellhusen ges sadeltak samt att utformningen av parhusen omarbetas. Det bör vidare utredas huruvida den nya lokalgatan som tillskapas kan utformas som en enkelriktad gångfartsgata.*

Parhusens översta våning har omarbetats för att minska påverkan på omgivande bebyggelse. Kontoret har studerat sadeltak för lamellhusen men bedömt att denna utformning inte är lämplig på grund av att det omöjliggör indrag av takpåbyggnaderna och påverkar husens upplevda höjd från gatunivån.

**Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i plan- och bygglagen (2010) 4 kap 34 § eller miljöbalken 6 kap 11 § att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

**Tidplan**

Godkännande SBN: dec 2020

Antagande KF: Q1 2021

**Planavtal**

Planavtal har tecknats med Åke Sundvall AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är ett positivt tillskott av cirka 70 nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge, enlighet med översiktsplanen.

En befintlig grönyta bebyggs delvis och kvarvarande parkområde föreslås utvecklas med bland annat lektyr för barn. Kontoret bedömer att tillgången till parker i området Gamla Enskede även fortsättningsvis kommer vara god. Att staden växer innebär konsekvenser för de boende i omgivningen vad gäller ljusförhållanden, insyn och tillgång till grönyta men kontoret bedömer att det allmänna intresset av fler bostäder väger tyngre än enskilda intressen hos närboende samt de natur- och rekreationsvärden som försvinner.

Från de inkomna synpunkterna har fler intressekonflikter identifierats, framförallt mellan de som bedömer att platsen är lämplig för bebyggelse och de som värnar om kulturmiljön och därför är emot projektet. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse inte har en betydande negativ inverkan på de kulturmiljövärden som finns i planområdets omgivning och att det slutgiltiga förslaget innebär en god anpassning till den befintliga bebyggelsen. De föreslagna byggnadernas material och karaktär anpassar sig till den befintliga arkitekturen på platsen samtidigt som den i sin utformning är ett tydligt samtida tillägg

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det slutgiltiga planförslaget är väl avvägt mellan olika intressen och föreslår stadsbyggnadsnämnden att godkänna förslaget till detaljplan och överlåta det till kommunfullmäktige för antagande.

**SLUT**