

Handläggare
Björn Peters
Telefon 08-508 27 526**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Länsmannen 1 m m, Gamla Enskede (ca 175 lgh och 100 studentlägenheter, skola, idrott)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas under förutsättning att exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

Exploateringsnämnden avser anvisa mark för cirka 275 lägenheter, varav 100 studentlägenheter, vid Enskede IP till Familjebostäder inom fastigheterna Länsmannen 1 och del av Enskede gård 1:1. Familjebostäder har tomträtt inom Länsmannen 1 och båda fastigheterna ägs av Stockholms stad.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att förtäta med bostäder vid Enskede IP. Den föreslagna förtätningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar. Området har stor potential att bli en framtida nod med bostäder, utökad service och fler mötesplatser i form av torg och parker. Förslaget innehåller, förutom bostäder, även skola, idrott och en livsmedelsbutik.

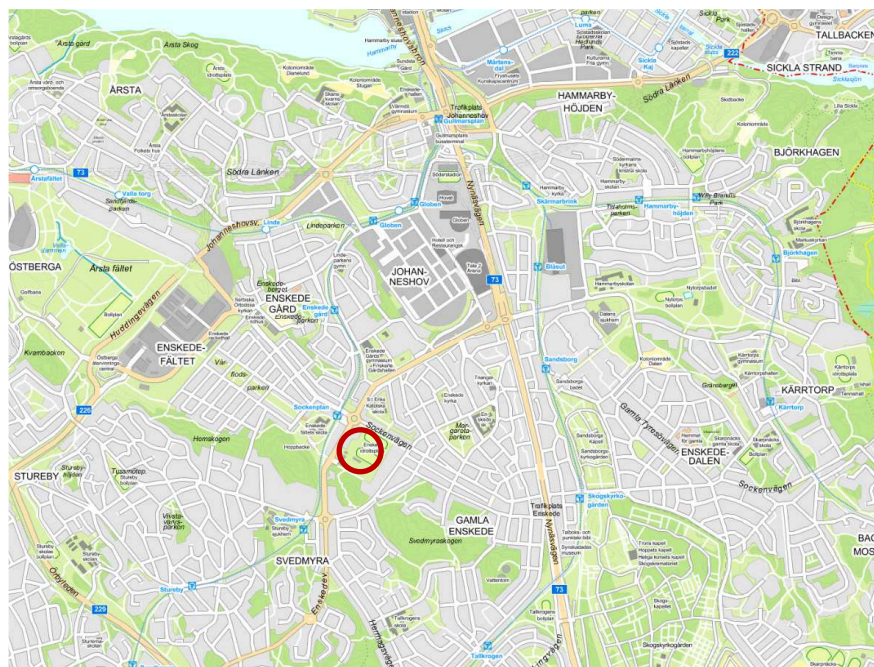
Det aktuella projektet är ett första steg mot att utveckla Enskedevägen till en grön stadsgata. Den föreslagna avsmalningen

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

av Enskedevägen är i linje med stadens intentioner att omvandla överstora gaturum till stadsgator.

Viktiga förutsättningar för planprocessen är att skapa levande och attraktiva bottenvåningar mot Enskedevägen och Sockenvägen där butikslokaler kan placeras i hörnlägen mot gata samt att parkering för livsmedelsbutik och bostäder sker i garage under byggnaderna eller bostadsgårdarna. Då området har god tillgång till kollektivtrafik bör gröna p-tal för bil kunna tillämpas och p-talet för cykel hållas högt för att uppmuntra ett hållbart resande.

Utlåtande

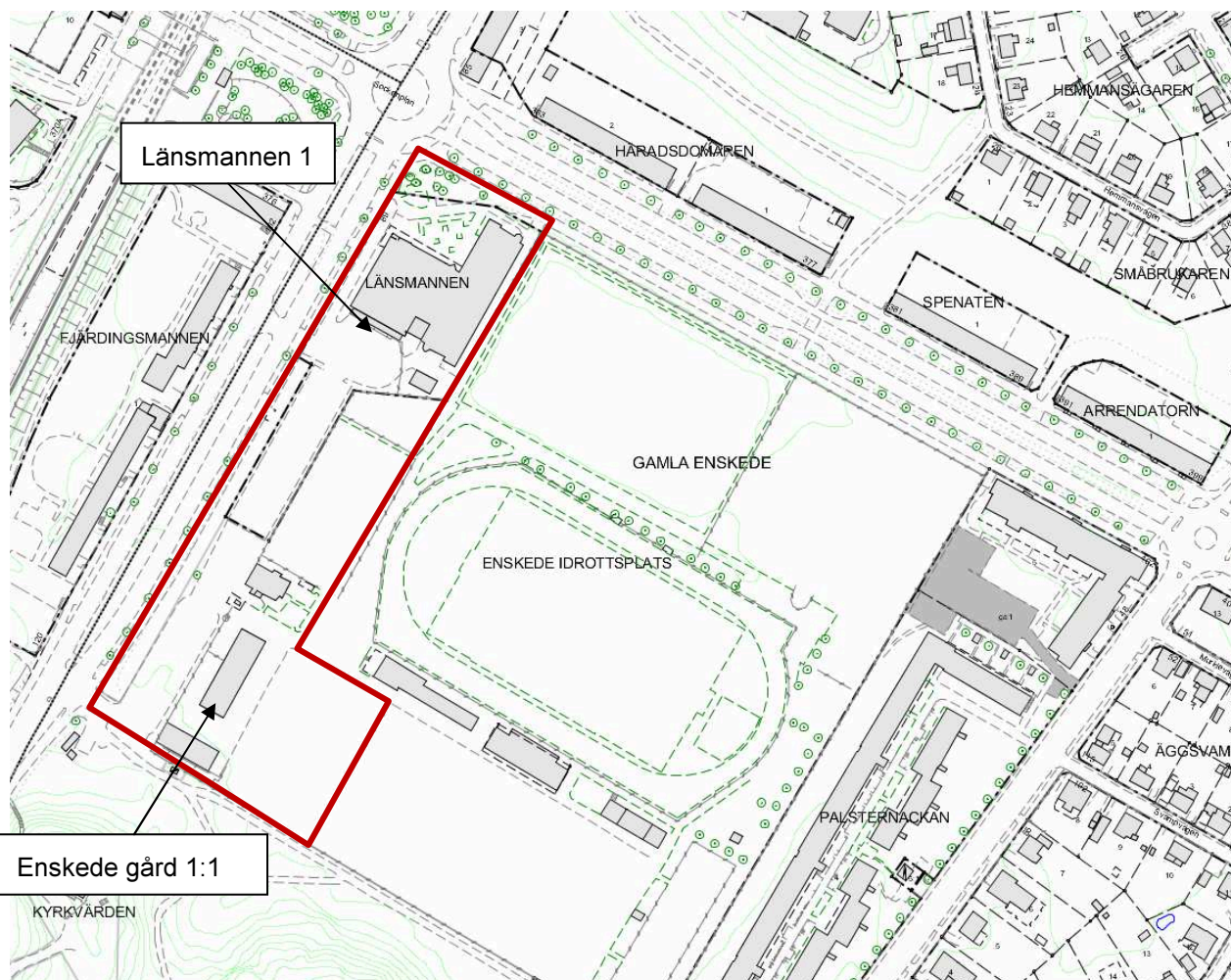


Planområdets ungefärliga placering vid Sockenplan och Enskede IP.

Bakgrund och syfte

Exploateringsnämnden avser att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Länsmannen 1 och del av Enskede gård 1:1 till Familjebostäder AB och kommer i samband med detta begära att stadsbyggnadsnämnden upprättar en ny detaljplan för området. De befintliga verksamheterna inom området – skola, idrott och livsmedelsbutik – kommer även att ingå i nytt förslag till detaljplan.

Inför planerad markanvisning har stadsbyggnadskontoret gjort en bedömning av projektets lämplighet på platsen och beskrivit viktiga värden att beakta i planprocessen.



Planområdet omfattar fastigheten Länsmannen 1 och del av Enskede gård 1:1 och ligger mellan Sockenvägen i nordost och Enskedevägen i väster. Familjebostäder AB är tomträttshavare inom Länsmannen 1 och Stockholms stad är lagfaren ägare av båda fastigheterna.

Planområdets läge och omfattning

Föreslaget planområdet omfattar Länsmannen 1 samt del av Enskede gård 1:1. Planområdet omfattar cirka 2 ha.

Markägförhållanden

Familjebostäder AB är tomträttshavare inom Länsmannen 1. För båda fastigheterna är Stockholms stad lagfaren ägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Stockholm benämns planområdet som gles stadsbebyggelse.

Riksintressen

Riksintresseområdet trädgårdsstaden Gamla Enskede ligger cirka 300 m från området. Riksintresset bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering.

Gällande detaljplaner

Inom planområdet gäller PL 7718 för centrumändamål avseende sociala, kommersiella och kulturella verksamheter samt PL 95109 och PL 4045 som huvudsakligen anger idrottsändamål.

Pågående projekt i närområdet

Trafikförvaltningen gör en översyn av Sockenvägen. Ett planarbete för cirka 160 bostäder (studentbostäder) har påbörjats på andra sidan Enskedevägen inom fastigheten Fjärdingsmannen 1. Start-pm för detta projekt togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-08-10.

Planområdets förutsättningar

Planområdet ligger i Gamla Enskede och avgränsas av Enskedevägen i nordväst, Enskede IP i sydost och Sockenvägen i nordost. I befintlig byggnad inom fastigheten Länsmannen 1, finns idag en livsmedelsbutik (Coop) i lågdelen mot Sockenvägen och en skola, Kunskapsskolan, i högdelen i direkt anslutning till butiken. Skolan bedriver skolverksamhet med cirka 500 elever på ett tillfälligt bygglov som löpt ut. Skolgårdens friyta är otillräcklig, trots ett avtal med idrottsförvaltningen om samutnyttjande av delar av idrottsplatsen. Skolgården är cirka 900 m², vilket motsvarar cirka 2 m²/barn.



Ortofoto över området med nuvarande användning med planområdet ungefärligt markerat.

I övrigt finns parkeringsplatser för livsmedelsbutiken och idrottsplatsen inom planområdet samt tre byggnader för idrottens ändamål (maskinförvarning/garage, administration och förråd).

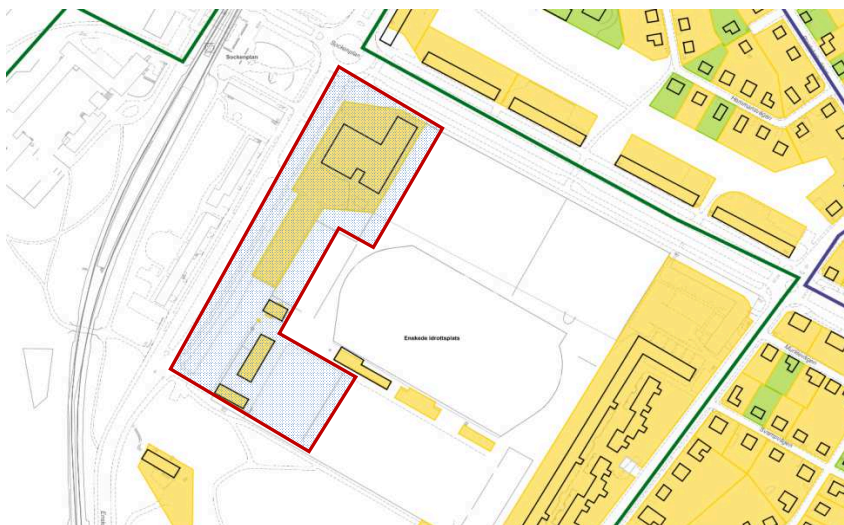
Naturvärden

Området gränsar till Kyrkovärden i söder, som är en grön länk i natursambandet Hemskogen – Svedmyraskogen. Dessa grönområden är betydande grön- och rekreationsytor. Kyrkovärden har en naturlekplats och nås via en entré från Enskede IP.

Kulturhistoriska värden

Länsmannen 1:1 i sin helhet och enskilda byggnader inom Enskede Gård 1:1 är guldklassade enligt Stadsmuseet (fastighet med bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde).

Även runt föreslaget planområde finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse.



Enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering är byggnaderna inom Länsmannen 1 gulklassade.

Trafik

Föreslaget planområde är lokaliserat invid Enskedevägen och Sockenvägen. Längs Sockenvägen finns ett pendlingsstråk för cykel och längs Enskedevägen löper ett huvudstråk för cykel. Sockenplans tunnelbanestation är lokaliserad cirka 100 m från planområdet. Från Sockenplan går även bussar.

Buller och störningar

Planområdet ligger i anslutning till tunnelbanan och bullernivåerna längs Enskedevägen är relativt höga, speciellt där Sockenvägen och Enskedevägen korsas.

Idrottsplatsen används under stor del av dygnet med därtill hörande ljud och ljus.

Förslaget

Ny bebyggelse

Familjebostäder vill bygga cirka 100 studentbostäder samt 175 hyresrätter.

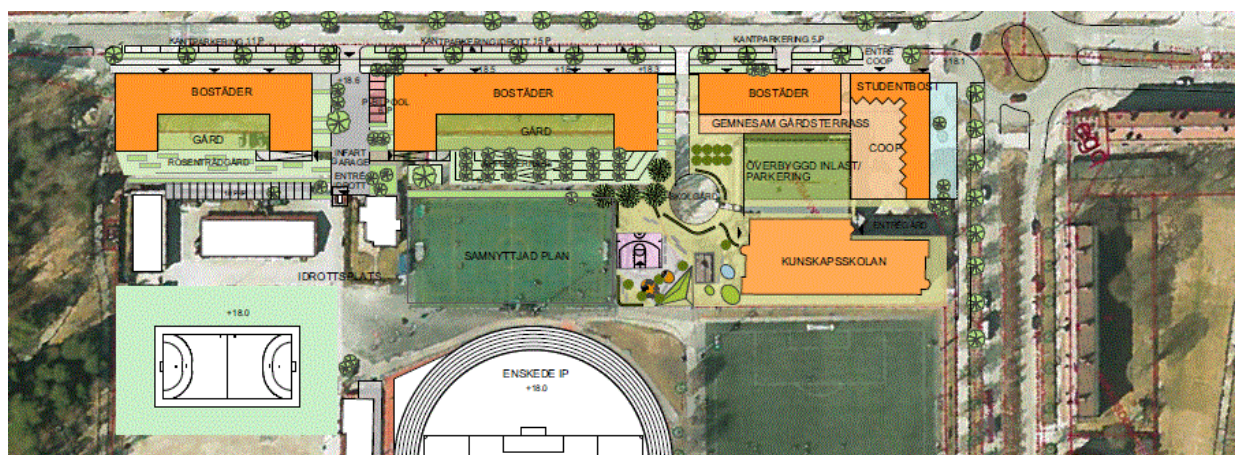
Förslaget innebär att den befintliga livsmedelsbutiken rivs och lokaliseras längs med Sockenvägen med en utökad butiksyta. Ovanpå butiken föreslås cirka 100 studentbostäder. Inlastning till butiken föreslås ske i garage under en upphöjd bostadsgård. Garaget kan även kombineras med parkering till butiken. För att ta vara på läget intill Sockenplan föreslås lokaler i hörnlägen och ett nytt entrétorg mot Enskede IP.

Förslaget innebär att Kunskapsskolan kan ges permanent lov för skolverksamhet och att skolgården kan utökas till drygt 2000 m² vilket då innebär ca 4,5 kvm/elev. Genom en omlokalisering av livsmedelsbutiken samt omhändertagande av inlastning till denna, kommer även skolgårdsmiljön att bli avsevärt bättre än idag.

Längs Enskedevägen föreslås ytterligare cirka 175 bostäder i 5-6 våningar. För att möjliggöra en exploatering längs Enskedevägen, behöver en avsmalning av vägen ske. Detta ligger även i linje med den planering som pågår på andra sidan Enskedevägen inom kvarteret Fjärdingsmannen och kommer att samordnas mellan projekten.

På idrottsplatsens nuvarande parkering föreslås ett flerbostadshus och parkeringen ersätts i garage samt i viss mån med markparkering.

Inom planområdet föreslås även en byggrätt för ny idrottshall, då idrottsförvaltningen framfört att behov finns. Befintliga byggnader för idrottens verksamhet föreslås bevaras inom planområdet.



Skiss över möjlig utformning av bostäder, skola, idrottshall samt skola. En viktig förutsättning för det fortsatta planarbetet är att mötet med Sockenplan och Enskedevägen utvecklas för att skapa en god boende- och stadsmiljö. Illustration: Bergkrantz arkitekter.

Parkering

Parkering sker huvudsakligen i garage under föreslagen bebyggelse och dess bostadsgårdar under förutsättning att mötet mot Enskede IP kan göras på ett tillfredsställande sätt. Viss markparkering kommer att bibehållas för besökare till Enskede IP. Även kantstensparkering längs Enskedevägen kommer att kunna anordnas.

Då området har god tillgång till kollektivtrafikförsörjning, ser kontoret positivt på att använda gröna p-tal. P-talet för cykel föreslås således vara högt för att uppmuntra till hållbara transporter. För bostäder bör p-talet för cykel ligga på 4 platser/100 m² BTA och för studentbostäderna 2 platser/lägenhet. Även cykelparkering till föreslagen idrottshall ska beaktas i det fortsatta planarbetet med 10-40 platser/100 besökare. För Kunskapsskolan gäller cykelparkeringsnormen 30-70 platser/100 elever.

Förutsättningen för att anordna en bilpool bör undersökas tillsammans med byggherren under planprocessen.

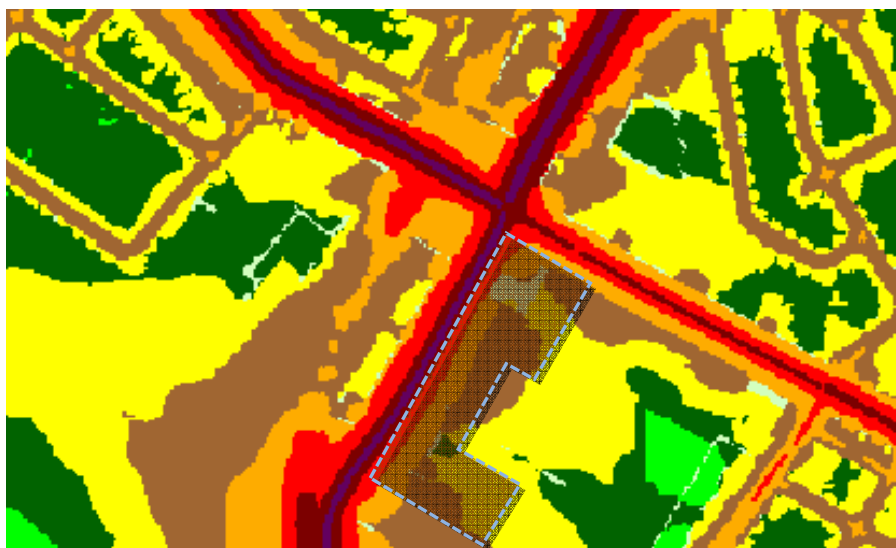
Konsekvenser

Behovsbedömning

En behovsbedömning kommer att göras i samband med planstart av ärendet. Nedan redovisas de aspekter, som kontoret anser kommer att vara relevanta för planarbetet.

Buller

Då planområdet är lokaliserat längs med Enskedevägen och Sockenvägen, kommer bullersituationen att behöva studeras under planarbetet för att uppnå gällande riktvärden genom att arbeta med t.ex. genomgående lägenheter.



Miljöförvaltningens bullerkarta kring Sockenplan visar att trafikbullret kring vägarna behöver beaktas i planarbetet.

Teknisk försörjning

Längs Sockenvägen finns allmänna underjordiska ledningar, som behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger intill ett cykelpendlingsstråk och i ett gott kollektivtrafikläge. Platsen är även lätt att nå med bil, med närhet till Sockenvägen och Enskedevägen. Enligt analyser som tagits fram inom projektet för Slakthusområdet har Sockenplan lägesmässig potential att bli en ny nod i Söderort.

Marken är relativt plan och förutsättningarna för att anordna angöring och parkering är goda, vilket innebär att Stockholms stads tillgänglighetskrav ska följas.

Fortsatt arbetsprocess och tidplan

Detaljplanen föreslås genomföras med standardförfarande.

Tidplan

Start-PM oktober 2015
Samråd kv 2 2016
Granskning kv 4 2016
Antagande kv 2 2017

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Sammantaget är stadsbyggnadskontoret positivt till att förtäta med bostäder vid Enskede IP. Den föreslagna inriktningen är i linje med intentionerna i översiktsplanen att bygga i goda kollektivtrafiklägen och att skapa levande stadsmiljöer i stadens alla delar. Sockenplan ligger strax utanför den centrala stadens utvidgning och nära stadsutvecklingsområdet Söderstaden. Området har stor potential att bli en framtida nod med bostäder, mer tillgänglig service och fler mötesplatser i form av torg och parker.

Det aktuella projektet är ett första steg mot att utveckla Enskedevägen till en grön stadsgata som kantas av byggnader. Den föreslagna avsmalningen av Enskedevägen är i linje med stadens intentioner att omvandla överstora gaturum till stadsgator.

För att ta vara på det attraktiva läget vid Sockenplan och skapa en ny stadsgata ska följande aspekter beaktas i planarbetet:

- attraktiva och levande bottenvåningar mot Enskedevägen
- parkering för bostäder och livsmedelsbutik placeras i garage under byggnaderna eller bostadsgårdarna
- lokaler placeras mot Sockenplan och i hörnlägen längs Enskedevägen
- huvudentrén till Enskede IP ska vara tydlig och lättillgänglig
- viktiga gång- och cykelstråk kopplas samman

- skolgården blir så stor som möjligt (minst 5 m²/elev för utsläppsgård) och att eleverna även får tillgång till delar av idrottsplatsen
- byggnadsskala som samspelar med byggnaderna på andra sidan Enskedevägen, cirka 3-5 våningar.

Följande frågor behöver utredas i det fortsatta planarbetet:

- behov av ny sporthall
- bostadsgårdarnas storlek och placering
- mötet mellan upphöjda gårdar och Enskede IP
- trafikbuller från Enskedevägen och Sockenvägen
- cykelparkering och p-tal för bil

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas under förutsättning att exploateringsnämnden fattar beslut om markanvisning.

SLUT