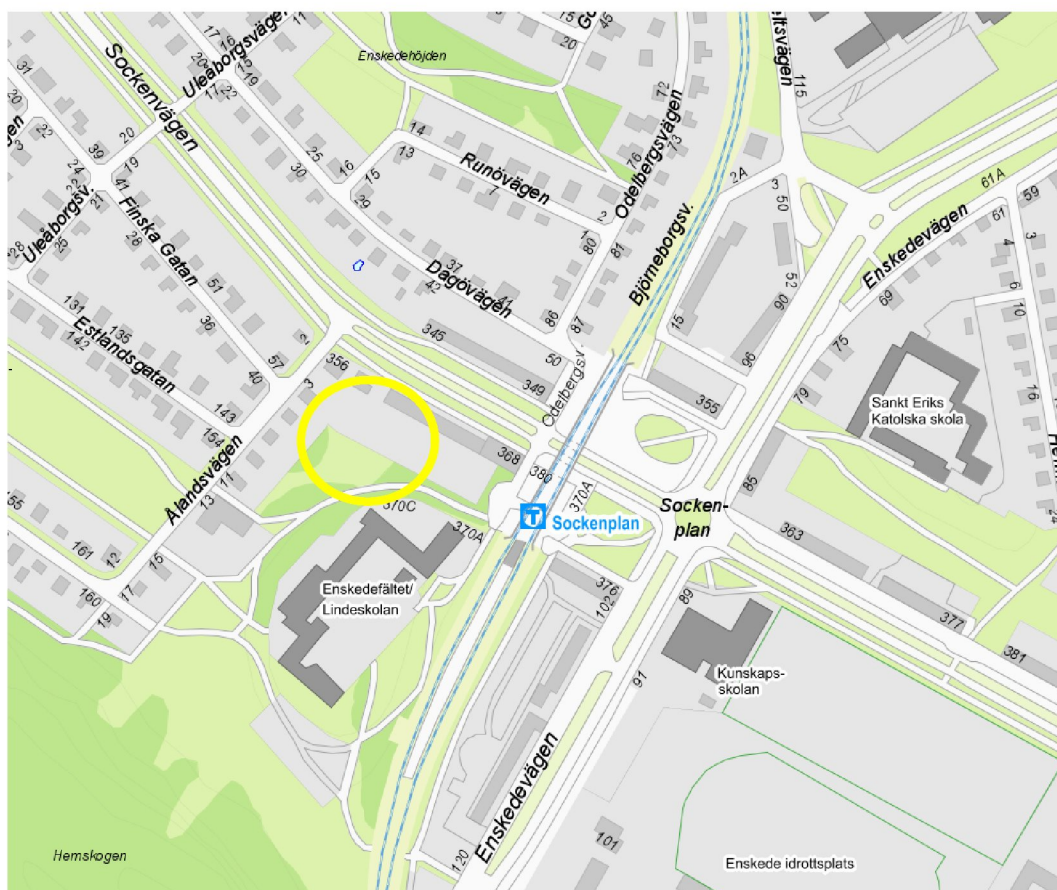


Planbeskrivning

Detaljplan för Jordärtskockan 9 i stadsdelen Enskedefältet, S-Dp 2020-14331

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för uppförandet av cirka 40 bostäder med underliggande garage längs med parkstråket mellan lamellhuset på fastigheten Jordärtskockan 9 och Enskedefältets skola, på fastighetens gårdssida. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och områdets kulturhistoriska värden.

Planområdet består av bostadsgården till fastigheten Jordärtskockan 9 och parkmark inom fastigheten Enskede gård 1:1. Området för den planerade bebyggelsen ska styckas av och utgöra en egen fastighet. Planens genomförande förutsätter att tillgången till infart, parkering, bostadsgård och avfallshantering säkerställs för både nya och befintliga bostäder i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder.

Föreslagen bebyggelse ändrar förutsättningar för flödesvägar och stående vatten vid extrema regn. För att hantera översvämningsrisker till följd av skyfall behöver en översvämningsyta anläggas mellan befintlig gångväg och föreslagen ny bebyggelse inom anslutande parkstråk. Anläggandet av översvämningsytan innebär att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att påverka närliggande fastigheter negativt vid ett hundraårsregn. Ytan planläggs som allmän platsmark, park.

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en tryggare passage mellan tunnelbanan och Enskedefältet under fler av dygnets timmar genom att bostäderna har fönster vända mot parken och tunnelbanetorget vid Sockenplan.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	13 september – 11 oktober 2022
Granskning	Q2 2023
Antagande	Q4 2023

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Dagvatten och markavvattning	13
Befintlig bebyggelse	13
Landskapsbild/stadsbild	14
Kultuhistoriskt värdefull miljö	15
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Gator och trafik	16
Störningar och risker	17
Planförslag	18
Ny bebyggelse	20
Park och vattenområden	21
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	25
Konsekvenser	26
Undersökning om betydande miljöpåverkan	26
Naturmiljö	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	29
Landskapsbild/ stadsbild	30
Kultuhistoriskt värdefull miljö	32
Störningar och risker	32
Ljushögheter och lokalklimat	34
Barnkonsekvenser	36
Tidplan	36
Genomförande	36
Organisatoriska frågor	36
Verkan på befintliga detaljplaner	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Ekonomiska frågor	38
Tekniska frågor	39

Genomförandetid	39
-----------------------	----

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Kulturmiljöanalys, Kvarteret Jordärtskockan* (Tyréns AB, 2021)
- *Trafikbuller- och vibrationsutredning* (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2022)
- *Jordärtskockan – Dagvattenutredning* (Tyréns AB, 2022)
- *PM Skyfallsutredning Jordärtskockan 9* (Norconsult, 2022)
- *PM Geoteknik – Jordärtskockan 9* (Tyréns AB, 2022)
- *MUR – Geoteknik* (Tyréns AB, 2022)
- *PM Miljögeoteknisk markundersökning – Jordärtskockan 9* (Tyréns AB, 2022)
- *Utlåtande om ekar vid Jordärtskockan* (AH Trädkonsult AB, 2022)

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av stadsbyggnadskontoret genom Robert Moberg och Nina Mjaaland i samverkan med Torbjörn Blomgren på Tyréns AB. Medverkande har varit representanter från exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, lantmäteriet, stadsdelsförvaltningen samt byggaktör och anlitate konsulter. Byggaktörens arkitekt har varit ÅWL Arkitekter.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för uppförandet av cirka 40 bostäder med underliggande garage längs med parkstråket mellan lamellhuset på fastigheten Jordärtskockan 9 och Enskedefältets skola, på fastighetens gårdssida. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse och områdets kulturhistoriska värden.

Planområdet består av bostadsgården till fastigheten Jordärtskockan 9 och parkmark inom fastigheten Enskede gård 1:1. Området för den planerade bebyggelsen ska styckas av och utgöra en egen fastighet. Planens genomförande förutsätter att tillgången till infart, parkering, bostadsgård och avfallshantering

säkerställs för både nya och befintliga bostäder i samband med övriga fastighetsbildningsåtgärder.

Föreslagen bebyggelse ändrar förutsättningar för flödesvägar och stående vatten vid extrema regn. För att hantera översvämningsrisker till följd av skyfall behöver en översvämningsyta anläggas mellan befintlig gångväg och föreslagen ny bebyggelse inom anslutande parkstråk. Anläggandet av översvämningsytan innebär att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att påverka närliggande fastigheter negativt vid ett hundraårsregn. Ytan planläggs som allmän platsmark, park.

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en tryggare passage mellan tunnelbanan och Enskedefältet under fler av dygnets timmar genom att bostäderna har fönster vända mot parken och tunnelbanetorget vid Sockenplan.

Plandata

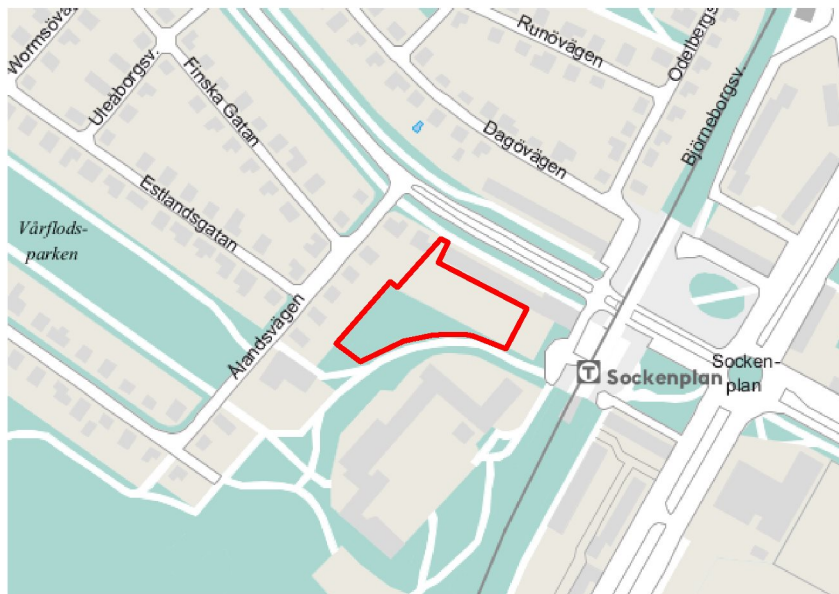
Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet är beläget cirka 50 meter väster om Sockenplans tunnelbanestation i stadsdelen Enskedefältet, mellan befintligt lamellhus på fastigheten Jordärtskockan 9 invid Sockenvägen och Enskedefältets skola.

Planområdet är cirka 0,45 ha stort och omfattar befintlig bostadsgård på fastigheten Jordärtskockan 9 samt del av intilliggande befintlig parkmark som ligger inom fastigheten Enskede gård 1:1. Jordärtskockan 9 ägs av AB Stockholmshem. Enskede gård 1:1 ägs av Stockholms stad.



Röd linje illustrerar aktuellt planområde.



Röd linje illustrerar aktuellt planområde.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Förslaget är förenligt med översiktsplanen då planområdet ligger inom område med stadsutvecklingsmöjligheter. Dessa möjligheter beskrivs främst finnas längs Enskedevägen som ska utvecklas till ett urbant stråk, vissa delar av Sockenvägen samt vid Sockenplan. Sockenplan bör utvecklas med fler bostäder, mer tillgänglig service och utvecklade park- och torgytor i kollektivtrafikhärlägen och längs centrala stråk.

Detaljplan

Gällande plan för aktuell del av fastigheten Jordärtskockan 9 är stadsplan Pl 757, fastställd 1930. Området är planlagt som kvartersmark med kryssmark och får endast bebyggas med veranda, uthus eller liknande mindre byggnad.

Gällande plan för aktuell del av fastigheten Enskedegård 1:1 är stadsplan Pl 1538, fastställd 1935. Området är planlagt som park eller planterad allmän plats.



Kartan visar ett utdrag ur planmosaiken för aktuellt område.
Planområdet är illustrerat med vit streckad linje.

Pågående detaljplaner

Kring Sockenplan pågår flera detaljplaner som syftar till att omvandla området närmast tunnelbanan som idag till stora delar är obebyggt. I anslutning till parkstråket söder om fastigheten Jordärtskockan 9 är en detaljplan för en ny förskola nyligen antagen.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2020-12-10 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Rikshintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Fastighetens gårdsutrymmen består av halvöppen mark med huvudsakligen gräsytor, buskage och lövträd, bland annat ett par större lönnar. Den del av angränsande allmän plats som omfattas av planförslaget består av öppna gräsytor och grupper av lönn. I direkt anslutning till planområdet finns ett antal befintliga ekar.



Bild som visar befintlig bostadsgård inom fastigheten Jordärtskockan 9. Vy mot väster.

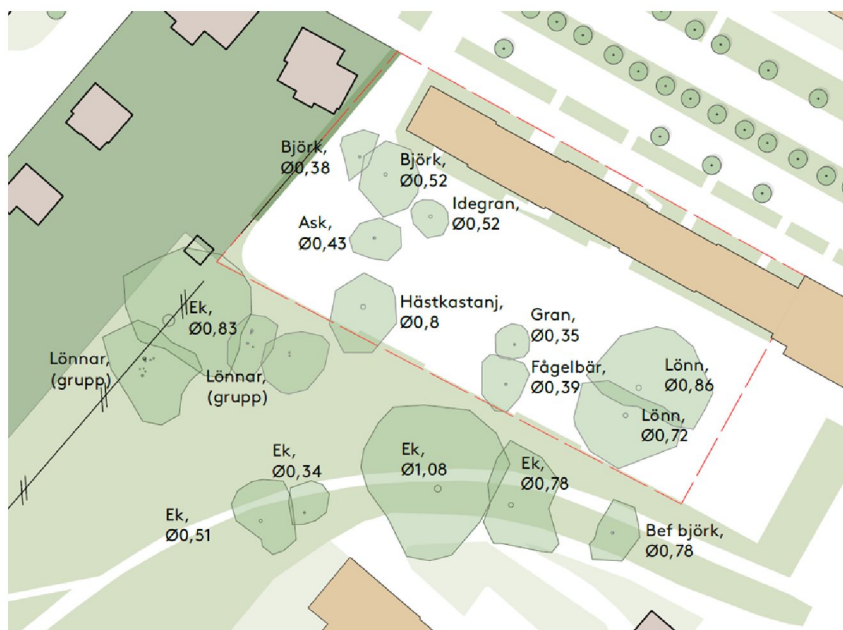


Bild som visar delar av parkstråket söder om Jordärtskockan 9. Huvuddelen av de gräsbevuxna ytorna till vänster i bilden ingår i planområdet. Vy mot norr.

Naturvärden

Berörd allmän platsmark utgör ett så kallat ekområde enligt stadens ekdatabas och har kontakt med Hemskogen som ingår i stadens övergripande gröna infrastruktur, och bland annat berörs av ett habitatnätverk för barrskogsfåglar. I samband med planarbetet har en trädinmätning och trädinventering utförts inom planområdet och i dess närhet. Trädens placering och stamdiameter framgår av kartan nedan. I direkt anslutning till planområdet finns bland annat två större ekar med en stamdiameter på 0,83 respektive 1,08 meter. Eken med en stamdiameter om 1,08 meter klassas som jätteträd och är därmed

särskilt skyddsvärt, enligt Naturvårdsverkets kriterier. Även eken med en stamdiameter på 0.83 meter bedöms ha ett högt bevarandevärde.



Karta som redovisar genomförd trädinventering inom och i direkt anslutning till planområdet. Bild: ÅWL Arkitekter

Rekreation och friluftsliv

Cirka 200 meter söder om aktuellt planområde ligger Hemskogen som används som ett rekreativområde av boende, förskolor och skolor i närområdet.

Vårflodsparken, belägen cirka 150 meter väster om planområdet, anlades i början av 1930-talet. Det är en av Enskedes största parker och sträcker sig genom hela stadsdelen Enskedefältet. Inom parken finns bland annat en plaskdamm, en större lekplats samt ytor för idrott.

Parkstråket söder om fastigheten Jordärtskockan 9 är enligt Stockholms stads parkplan för Enskede-Årsta-Vantör utpekad som en grön oas mellan Sockenplan, Vårflodsparken och Hemskogen.

Invid Sockenplan, cirka 300 meter öster om planområdet, ligger idrottsanläggningen Enskede IP.



Gångstråket som leder mellan Vårflodsparken och tunnelbanestationen vid Sockenplan, i höjd med aktuellt planområde. Trappan till höger i bild leder upp till Enskedefältets skola.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Jordlagerföljden inom fastigheten Jordärtskockan 9 bedöms bestå av ett lager fyllningsjord utlagd på lera ovan friktionsjord på berg (Tyréns, 2022). Områden med fastare jordar och berg i dagen förekommer i anslutning till de södra delarna av fastigheten.

I den västra delen av fastigheten är jorddjupet något större och närmast markytan består jorden av fyllningsjord. I denna del av området förekommer också ett lager vattenmättad lera under torrskorpeleran.

Ras/skred

Det föreligger ingen risk för att ras och skred uppstår för befintliga eller planerade förhållanden inom eller i anslutning till planområdet (Tyréns, 2022). Topografin inom fastigheten Jordärtskockan 9 är huvudsakligen plan. Söder om fastigheten finns en slänt mot ett höjdområde. Slänten har idag en flack släntlutning på cirka 1:3 och består av berg i dagen eller av ett tunnare lager av friktionsjord och fyllningsjord utlagt på ytnära berg.

Markradon

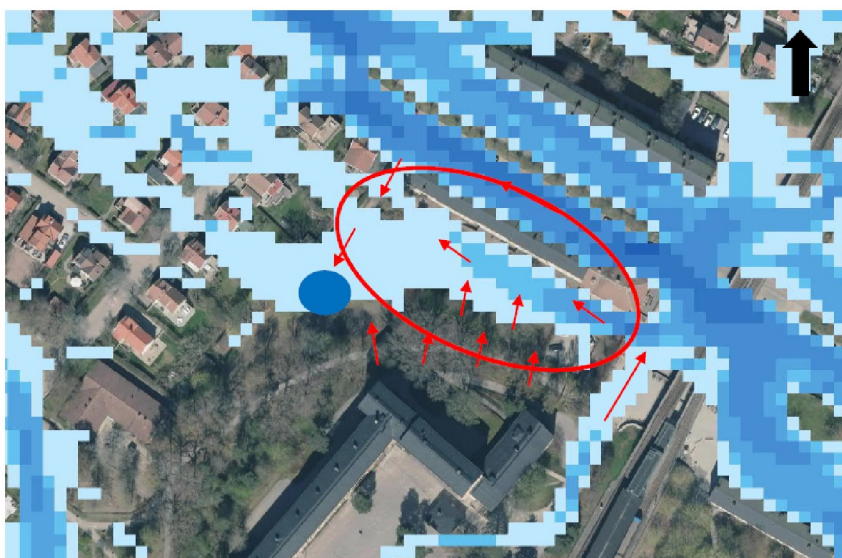
Särskilda radonmätningar är inte utförda. Byggaktören ansvarar för eventuella utredningar och att bebyggelsen utförs radonsäkert vid förekomst av markradon.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Skyfallsmodellering för Stockholms stad och upprättad skyfallsutredning (Norconsult, 2022) visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Vid höjdsättning av planområdet behöver hänsyn tas till detta då området är låglänt och infiltrationsmöjligheterna är begränsade.

I kartan nedan redovisas flödesvägar för skyfall inom och i anslutning till planområdet. Mörkare nyans av blått innebär högre flöde. Röda pilar visar aktuell flödesriktning mot befintlig lågpunkt (mörkblå cirkel) inom anslutande parkmark söder om Jordärtskockan 9.



Karta/illustration som redovisar flödesvägar för skyfall inom och i anslutning till planområdet. Bild: Stockholms stad med bearbetning av Tyréns.

Vattenskyddsområde

Aktuellt planområde är inte beläget inom skyddsområde för vattentäkt.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Årstaviken. Dagvatten från området avleds dock via ett kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk, och därefter vidare till recipienten Strömmen/Saltsjön. Strömmen (SE591920 – 180800) är ett kustvatten och en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Enligt Vatteninformationssystem i Sverige (VISS) oktober 2021 är den

ekologiska statusen idag otillfredsställande och den kemiska statusen är ej god. Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status och god kemisk status uppnås till år 2027

Dagvatten och markavvattning

Avvattningen inom planområdet och från tak på befintlig byggnad inom Jordärtskockan 9 leds med största sannolikhet direkt till dagvattenledning inom fastigheten och via det allmänna ledningsnätet vidare till Henriksdals reningsverk (Tyréns, 2022). Mot gården sker detta mot ledning som löper längs med hela huset i befintlig asfalterad gång. I gången finns tre dagvattenbrunnar, där den längst österut är placerad i befintlig lågpunkt. Ytterligare en brunn finns i fastighetsgräns mot befintlig villa i väster. I nuläget sker inte takavvattningen över mark till brunnarna, utan direkt till ledningsnätet både mot Sockenvägen och mot gården.

Parallellt med den södra fastighetsgränsen för Jordärtskockan 9, inom angränsande parkmark, finns en befintlig dag- och bräddvattenledning/kulvert tillhörande Stockholm Vatten och Avfall.

Befintlig bebyggelse

Befintligt lamellhus inom Jordärtskockan 9 färdigställdes 1939 efter ritningar av arkitekterna Gunnar Wejke och Kjell Ödeen. Huset har en utformning med enkla, balkonglösa gula tegelfasader och rytmiskt placerade fönster, portar av ek med välvda skärmtak och flackt sadeltak



Befintlig bebyggelse inom fastigheten Jordärtskockan 9.



Befintligt lamellhus inom fastigheten Jordärtskockan 9 sett från Sockenvägen. Till höger i bild syns anslutande småhus inom Enskedefältet.

I den västra delen gården inom Jordärtskockan 9 finns en miljöstation med putsade tegelväggar och svart plåttak.

Landskapsbild/stadsbild



Övergripande flygfoto/snedvy mot norr med planområdet markerat.
Bild: SBK

Områdena runt aktuellt planområde karaktäriseras framför allt av låga höjder där det mesta av bebyggelsen upplevs ligga på ett fält, förutom den höjd direkt söder om aktuellt planområde där Enskedefältets skola ligger.

Sockenplan är den centrala platsen där de större vägarna Sockenvägen och Enskedevägen möts. De separerade körbanorna har gräsytor och trädrader i mitten och omges av bebyggelse. Här finns flerfamiljshus från 1930- och 40-talet med några nyare inslag.

I väster ligger den centrala och långsträckta Vårflodsparken omgiven av Enskedefältets småhusområde. Träd och häckar i husens trädgårdar bildar gröna stråk i kvarteren.

I öster dominerar Enskede IP kantad av enkel nyttobebyggelse med träfasader från 1980–90-talet samt affär och skollokaler i ett gult tegelhus från 1974, ursprungligen byggt som butikslokaler och läkarmottagning. I söder sträcker sig Hemskogen med promenadstråk som sedan övergår i Svedmyra centrumbildning.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen inom fastigheten Jordärtskockan 9 är inte klassificerad av Stadsmuseet. Intilliggande smalhus i kvarteret Fjärdingsmannen och Lusthuset samt Enskedefältets skola är klassificerade som gröna; fastigheter med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Kulturlandskap

Planområdet är beläget i direkt anslutning till ett bebyggelseområde som av Stockholms stadsmuseum bedömts vara särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt, Enskedefältets småhusområde. I nära anslutning finns även riksintresseområdet för kulturmiljö Gamla Enskede.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Offentlig service

Skola och förskola

Direkt söder om planområdet ligger Enskedefältets skola som är en F-6-skola med cirka 500 elever. Vid Sockenplan ligger även Kunskapsskolan Enskede och S:t Eriks Katolska skola. Närmaste förskola ligger cirka 300 meter från planområdet.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger vid Svedmyra tunnelbanestation, cirka 500 meter från planområdet. Vid Gullmarsplan finns en närakut. Det närmsta akutsjukhuset är Södersjukhuset.

Kommersiell service

Vid Sockenplan, cirka 100 meter från planområdet, finns service i form av bland annat livsmedelsbutik, restauranger, bageri och färghandel.

Gator och trafik

Gatunät

I anslutning till planområdet i norr ligger Sockenvägen, som löper genom stora delar av Enskede. Öster om planområdet ligger Enskedevägen, som går mellan Svedmyra och Sofielundsmotet.

Biltrafik

Sockenvägen har enligt Stadens kartläggning en årsdygnsmedeltrafik om cirka 4 400 fordon, och på Enskedevägen är fordonsflödet cirka 14 000 fordon per dygn.

Gång- och cykeltrafik

Direkt söder om planområdet löper ett parkomgärdat gångstråk som kopplar ihop Sockenplan med bland annat Enskedefältets skola, Vårflodsparken och Hemskogen.

Längs Enskedevägen finns ett huvudcykelstråk med separerad cykelbana och längs stora delar av Sockenvägen finns ett pendlingscykelstråk. Cykelställ finns vid Sockenplans tunnelbanestation.

Kollektivtrafik

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.

Tunnelbanestationen Sockenplan trafikeras av den gröna linjen mellan Hagsätra och Hässelby strand. Enskedevägen, belägen cirka 150 meter från planområdet, trafikeras av buss 163 som går mellan Bredäng och Kärrtorp, samt nattbuss 195.

När tunnelbanan byggs ut kommer Hagsätragrenen att bli en del av blå linje och få en annan sträckning från Sockenplan och norrut. Trafikstart för den delen är planerad till 2030.

Tillgänglighet

Fastigheten Jordärtskockan 9 angörs på kvartersmark via Sockenvägen.

Marknivå varierar enligt grundkartan mellan +17,5 och +18,0 inom fastigheten Jordärtskockan 9. Fastigheten är huvudsakligen plan. I söder angränsar fastigheten till partier med högre marknivåer med synliga berghällar inom befintlig parkmark.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Markledningar för starkström om 33kV finns anlagda inom parkområdet söder om Jordärtskockan 9. De aktuella ledningarna avger magnetfält med upp till 0,4 μ T i en radie om cirka fyra meter. Aktuella ledningar ligger på ett tillräckligt stort avstånd för att inte påverka planerad bebyggelse och utemiljöer inom Jordärtskockan 9.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning av fastigheten Jordärtskockan 9 har upprättats (Tyréns, 2022). Påvisad föroreningsbild i jorden inom Jordärtskockan 9 bedöms inte utgöra hinder för planerad byggnation. Ingen av de analyserade proverna överskrider de för undersökningsområdet relevanta storstadsspecifika riktvärdena, upprättade av Stockholms stad.

För mer detaljer avseende provpunkter, föroreningshalter/ämnen, m.m. hänvisas till upprättat PM om markföroreningar (Tyréns, 2022).

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

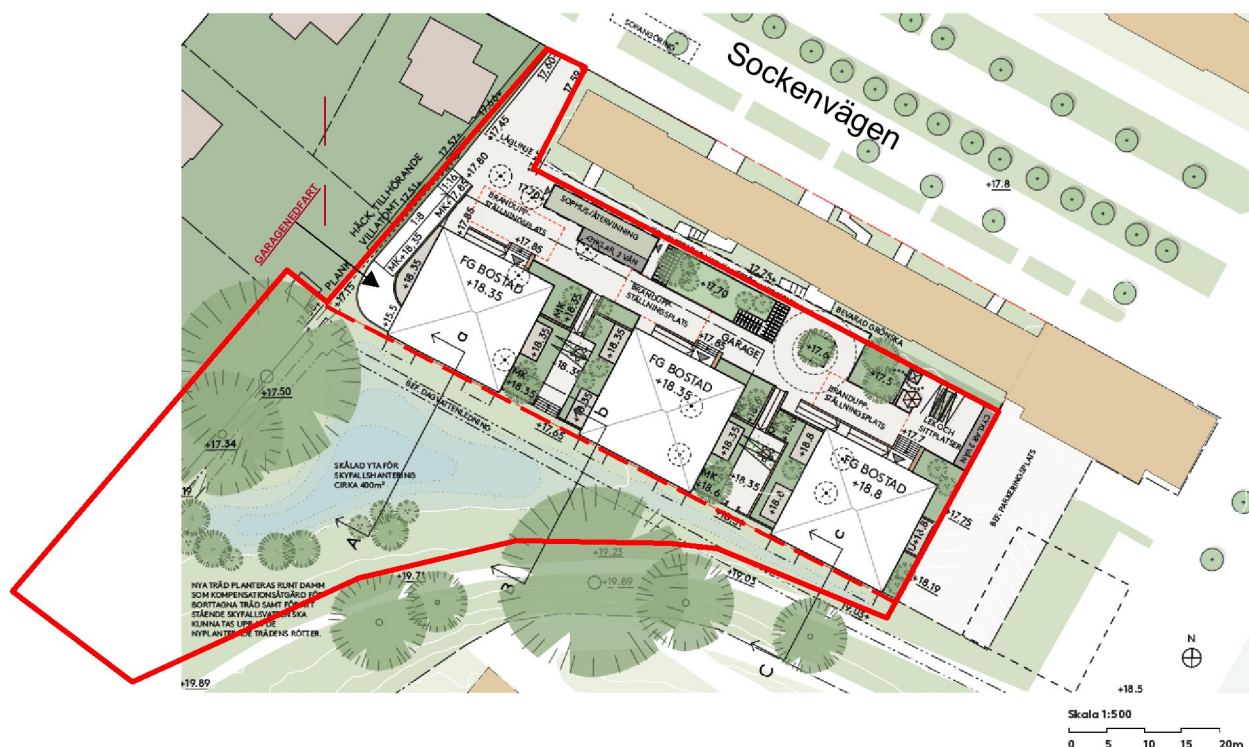
Buller, vibrationer

Planområdet utsätts endast för trafikbuller från tunnelbanetrafik. Ljudnivån är cirka 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd enligt stadens bullerkarta. Befintlig bostadsbyggnad mot Sockenvägen inom fastigheten Jordärtskockan 9 skärmar idag vägtrafikbuller till gårdsutrymmen inom fastigheten. Befintlig byggnad är 3 våningar hög.

Farligt gods

Farligt gods transporteras inte i anslutning till planområdet.

Planförslag

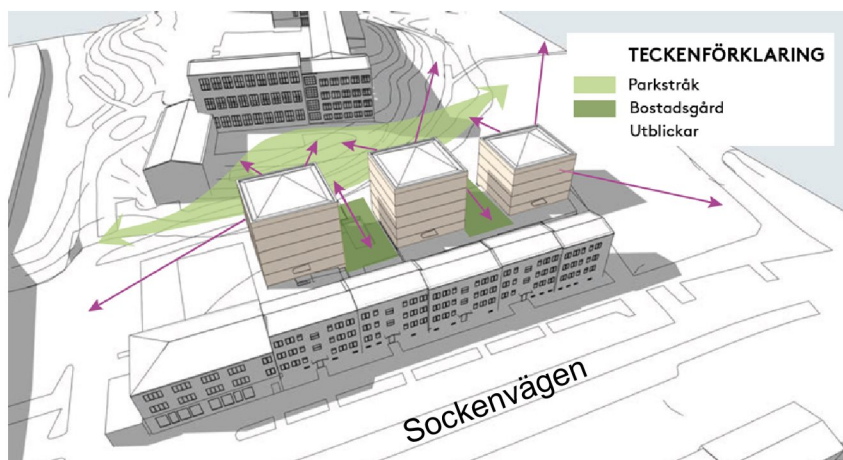


Situationsplan redovisande föreslagen, tillkommande bebyggelse inom planområdet. Röd streckad linje illustrerar gräns mellan kvartersmark och allmän plats, park. Bild: ÅWL Arkitekter med bearbetning av Tyréns.

Planförslaget skapar förutsättningar för uppförande av cirka 40 nya bostäder i form av tre punkthus inom fastigheten Jordärtskockan 9 genom användningsbestämmelsen B (Bostäder). Föreslagna byggnader placeras på fastighetens obebyggda gårdssida söder om befintligt lamellhus invid Sockenvägen.

Behovet av parkeringsplatser för bilar planeras lösas i garage under mark i planområdets västra del. Två av de föreslagna byggnaderna och gården mellan dem underbyggs med garage. Nedfarten är belägen längs fastighetsgräns mot angränsande småhus/villor i planområdets västra del.

Föreslagen byggnadstypologi och placering innebär att siktlinjer/visuell koppling mellan befintligt lamellhus inom Jordärtskockan 9 och parkstråket i söder delvis bibehålls.



Modellbild redovisande föreslagna nya byggnadsvolymer. Bild: ÅWL Arkitekter



Vy mot parkstråket söder om Jordärtskockan 9 från föreslagen gemensam gård mellan befintlig och ny bebyggelse inom fastigheten. Illustrationen visar en möjlig utformning/gestaltning av gård och ny bebyggelse. Bild: ÅWL Arkitekter

Mellan föreslagna nya byggnader föreslås uteplatser och gemensamhetsytor som utformas något upphöjda i förhållande till angränsande parkmark i söder samt till övriga delar av bostadsgården. De ska tillsammans med nya byggnader skapa en tydlig gräns mellan allmän plats och privat gård. Mellan föreslagna nya byggnader och befintligt bostadshus föreslås även en gemensam bostadsgård där befintliga och nya bostäder kan dela på olika funktioner som sittplatser, lekytor, plats för hushållsavfall och återvinning med mera.



Vy över gårdssidan av Jordärtskockan 9 från öster med möjlig utformning/gestaltning av gård och ny bebyggelse. Röd streckad linje illustrerar planområdesgränsen/fastighetsgräns mellan Jordärtskockan 9 och 10. Bild: ÅWL Arkitekter med bearbetning av Tyréns/SBK

Ny bebyggelse

Övergripande

Föreslagna nya punkthus ligger mellan Enskedefältets skola på befintlig höjd söder om planområdet och befintligt lamellhus inom fastigheten Jordärtskockan 9 som sluter det breda gaturummet vid Sockenvägen. Höjder på ny bebyggelse regleras i planförslaget genom högsta tillåtna nockhöjd samt takfotshöjd över nollplanet. Angivna höjder motsvarar bebyggelse i fyra-fem våningar inom planområdet där ny byggnad närmast Enskedefältets småhusområde föreslås i 4 våningar och de två byggnader som placeras närmare tunnelbanan vid Sockenplan föreslås i 5 våningar.



Elevationer från parken söder om Jordärtskockan 9 samt från tunnelbanan. Bild: ÅWL Arkitekter



Bild från Sockenvägen som redovisar möjlig utformning/gestaltning av föreslaget punkthus närmast anslutande småhus väster om planområdet. Bild: ÅWL Arkitekter

Park och vattenområden

Parkstråket mellan fastigheten Jordärtskockan 9 och Enskedefältets skola används idag av boende i området som rör sig till och från Sockenplan. De nya byggnaderna står i kanten av parken. Med upplysta fönster under kvällstid och utblickar i alla väderstreck över parkstråket och tunnelbanetorg skapar de möjlighet till en tryggare närmiljö vid skolan och tunnelbanetorget.

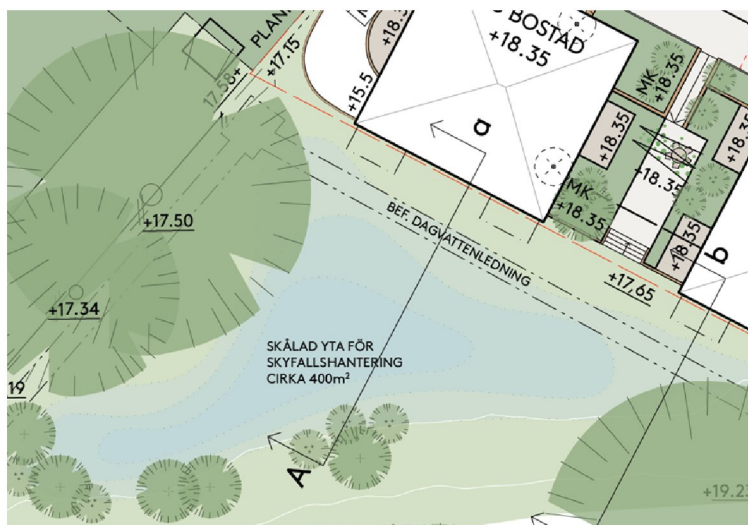


Föreslagen ny bebyggelse sett från parkstråket söder om Jordärtskockan 9. Möjlig utformning och gestaltning av byggnaderna i enlighet med planförslagets utformningsbestämmelser. Bild: ÅWL Arkitekter



Föreslagen ny bebyggelse sett från tunnelbanetorget vid Sockenplan. Möjlig utformning och gestaltning av byggnaderna i enlighet med planförslagets utformningsbestämmelser. Bild: ÅWL Arkitekter

Föreslagen bebyggelse ändrar förutsättningar för flödesvägar och stående vatten vid extrema regn. För att hantera översvämningsrisker till följd av skyfall föreslås del av parkstråket mellan Jordärtskockan 9, befintlig gångväg och angränsande småhus i väster nyttjas som en yta för skyfallshantering. Förslaget innebär en cirka 400 m² stor gräsbevuxen yta med justerade markhöjder som möjliggör ett omhändertagande av dagvatten vid skyfall. Anläggandet av översvämningsytan innebär att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att påverka närliggande fastigheter negativt vid ett hundraårsregn. Ytan planläggs som allmän platsmark, park.



Illustrationsplan redovisande föreslagen skålad yta/översvämningsyta för skyfallshantering inom planområdets allmänna platsmark (Park). Bild: ÅWL Arkitekter

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär ingen förändring av gatunätet.

Parkering

Bilparkeringsplatser anordnas i garage i källarplan under de två föreslagna punkthusen mot väster och under gården mellan byggnaderna. Utifrån ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” har ett parkeringstal för detaljplanen tagits fram. Inom föreslagen garageanläggning anordnas 21 bilparkeringsplatser samt två parkeringsplatser för rörelsehindrade. Med föreslagen lägenhetssammansättning innebär det ett projektspecifikt parkeringstal om 0,43 bilplatser per lägenhet.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av befintligt gång- och cykelvägnät. Cykelparkering och cykelförråd anordnas på den gemensamma gården inom kvartersmark samt i föreslaget garage.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms inte påverkas av planförslaget då det innebär en marginell inflyttning av nya invånare i området.

Tillgänglighet

Bostäder nås tillgängligt via angöring från Sockenvägen. Samtliga lägenheter nås med hiss. Parkeringsplatser för rörelsehindrade finns i garaget där tillgängliga kopplingar finns till de nya bostäderna.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Byggnaderna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

El/Tele

Ledningar för tele och el finns framdragna i anslutning till planområdet.

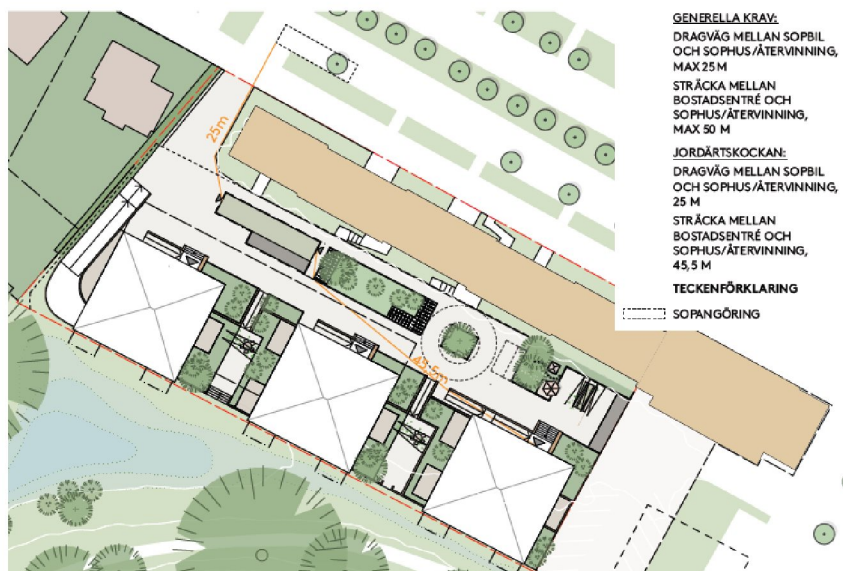
Energiförsörjning

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät i området.

Avfallshantering

På den gemensamma gården föreslås ett sophus/återvinningsrum för fraktionerna hushållsavfall, plast, glas, metall, tidningar och kartong, se illustration nedan. Sophuset/återvinningsrummet

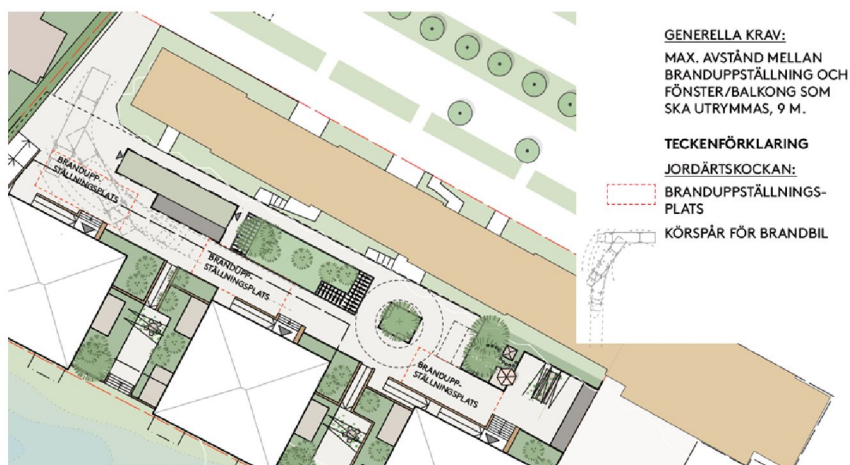
uppfyller stadens riktlinjer för tillgänglighet. Angöring för sopbil planeras vid Sockenvägen. I övrigt är de boende själva ansvariga för att forsla bort grovsopor och övriga fraktioner.



Karta/illustration som redovisar planerad placering av sophus/återvinningsrum samt längsta avstånd från bostadsentré till sophuset, och längsta avstånd mellan föreslagen angöring för sopbilar och sophuset. Bild: ÅWL Arkitekter

Räddningstjänst

Tre branduppställningsplatser föreslås på den gemensamma gården mellan föreslagna nya hus och befintlig lamell på fastigheten. Generella krav om 9 meter från branduppställning och fönster/balkong som ska utrymmas klaras.



Karta som illustrerar branduppställningsplatser och körspår för brandbil. Bild: ÅWL Arkitekter

Gestaltningsprinciper

Bebyggelse

I bilder/elevationer nedan redovisas två alternativ till hur ny bebyggelse inom planområdet skulle kunna gestaltas i enlighet med planförslagets utformningsbestämmelser.

Bebyggelsen kring Sockenplan består av lamellhus i ljus puts och tegel. I alternativ 1 ges föreslagna byggnader fasader i ljust tegel för anpassning till omgivningen och ges ett samtida uttryck med omsorgsfullt utformade detaljer. I alternativ 2 föreslås fasader i ljus puts med omfattningar av till exempel tegel för ökad detaljering. I planförslaget införs en generell utformningsbestämmelse som innebär att fasad på huvudbyggnader huvudsakligen ska utföras i tegel alternativt puts. En generell utformningsbestämmelse införs även som innebär att elementindelning får inte urskiljas i fasad eller ska utformas som en del av fasadgestaltningen.



Fasadskiss alternativ 1



Fasadskiss alternativ 2

Exempel på hur föreslagen bebyggelse skulle kunna gestaltas i enlighet med föreslagna utformningsbestämmelser. Bild: ÅWL Arkitekter

I planförslaget införs en generell utformningsbestämmelse som innebär att balkonger får uppföras, även över allmän plats. Minsta fri höjd för balkonger över allmän plats är 3,0 meter från marknivå. Balkonger får inte kraga ut mer än 1,5 meter från fasadliv. I både alternativ 1 och 2 ges husen balkonger eller

generösa fönsteröppningar som samspelar med parken och skolan.

Höjden på föreslagna nya byggnader innebär att de kommer att synas från håll. I föreslagen gestaltning är takfoten minimal med murkrön för ett tydligt avslut mot himlen. Taken är brutna, vilket bedöms ge husen en nättare och mer intressant siluett. I planförslaget införs en utformningsbestämmelse som innebär att tak huvudsakligen ska utformas som valmat tak i överensstämmelse med illustrationer på sid. 24 ovan. En generell utformningsbestämmelse införs även som innebär att hissar, ventilationsanläggningar och liknande ska inrymmas inom takvolymen.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

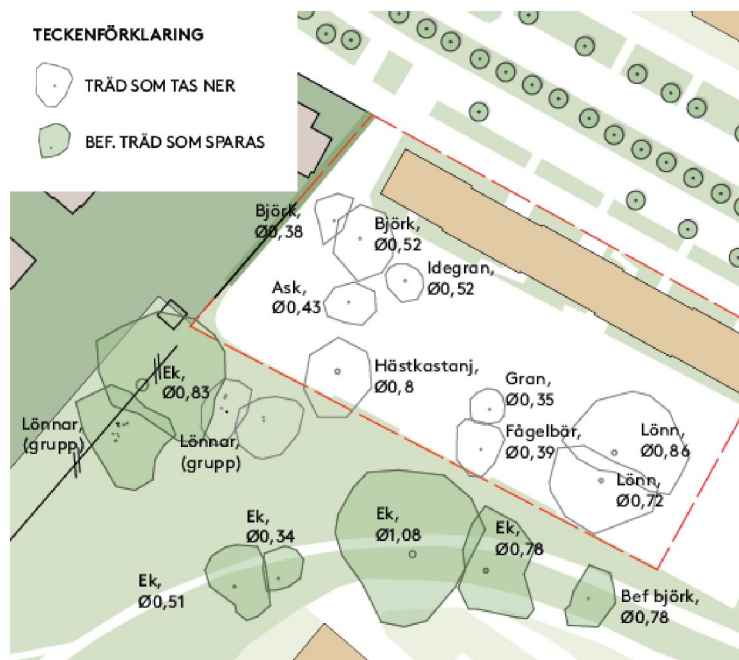
Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget berör inte heller naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Naturmiljö

I kartan nedan redovisas vilka träd som kommer att tas ned vid ett genomförande av planförslaget och vilka som sparas. Intresset av att uppföra kollektivtrafiknära och servicenära bostäder har bedömts väga tyngre än att bevara de träd som tas ned. Vid anläggandet av föreslagen skålad yta/översvämningsyta inom parken möjliggörs plantering av nya träd runt översvämningsytan.

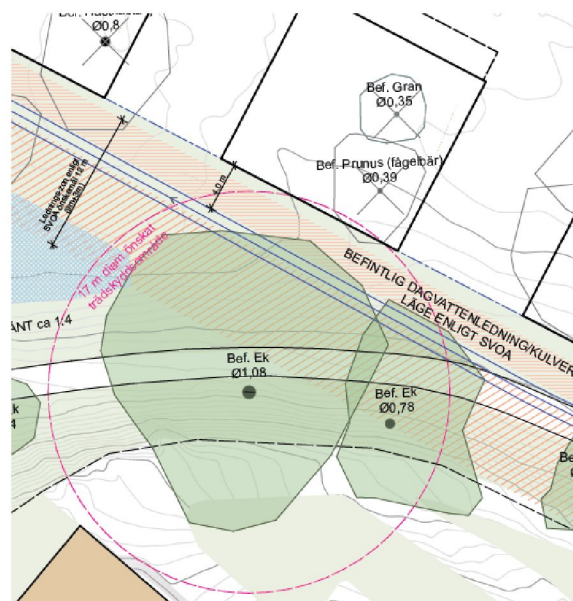


Karta som redovisar vilka träd som tas ned och vilka som sparas vid ett genomförande av planförslaget. Bild: ÅWL Arkitekter

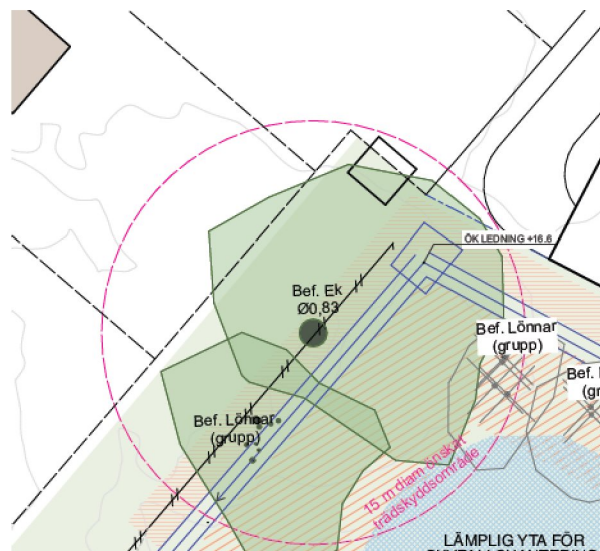
Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken

Inom anslutande park, i direkt anslutning till planområdet, finns ett antal befintliga ekar, varav två större ekar med en stamdiameter på 1,08 meter respektive 0,83 meter. Detta ställer krav på anmälan om samråd till Länsstyrelsen i enlighet med 12 kap. 6 § miljöbalken. Eken med en stamdiameter om 1,08 meter klassas som jätteträd och är därmed särskilt skyddsvärt, enligt Naturvårdsverkets kriterier. Även den mindre eken bedöms ha ett högt bevarandevärde. Berörda ekar ingår inte i stadens habitatnätverk för eklevande insekter.

Generella riktlinjer (Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0, SLU, 2018) ger ett rekommenderat skyddsavstånd om 15 meter för träd med stamdiameter om 66 – 100 centimeter. För träd över 100 cm i stamdiameter gäller ett rekommenderat skyddsavstånd på minst 15 multiplicerat med stamdiametern. I kartorna nedan är aktuella skyddsavstånd för berörda ekar markerade med rosa streckade cirklar.



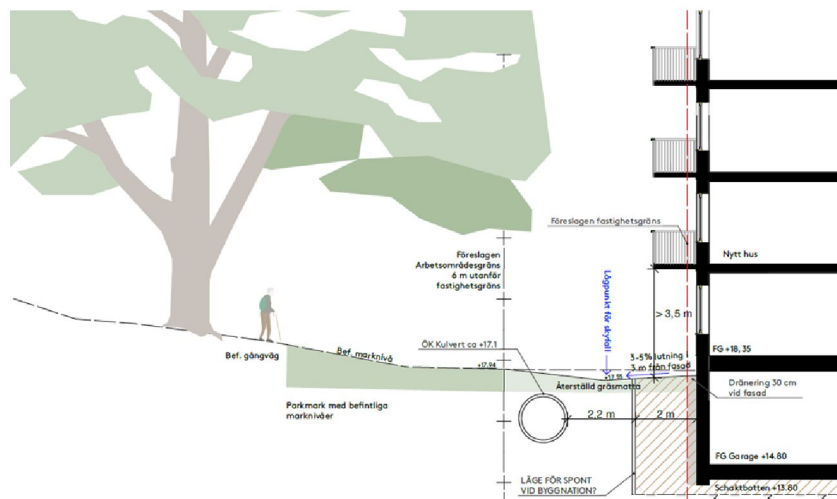
Karta och bild som visar befintlig ek samt kronutbredning och skyddsavstånd (17 meter) i förhållande till planerad bebyggelse. Bild: ÅWL Arkitekter och AH Trädkonsult AB



Karta och bild som visar befintlig ek samt kronutbredning och skyddsavstånd (15 meter) i förhållande till planerad bebyggelse. Bild: ÅWL Arkitekter och AH Trädkonsult AB

Planförslaget har utformats med hänsyn till genomförd trädinventering och de träd som bedömts skyddsvärda/bevarandevärda. Föreslagna byggnader, garage och gårdsmiljöer placeras inom nuvarande fastighetsgräns för Jordärtskockan 9, bland annat för att skydda de bevarandevärda ekarna. Utformningen av föreslagen skyfallsyta har anpassats för att minimera behov av schaktningsarbeten inom rotzonen för

befintlig ek i anslutning till angränsande småhus i väster. Den större eken med en stamdiameter på 1,08 meter står placerad på en högre +-höjd än planerad bebyggelse i enlighet med sektion nedan.



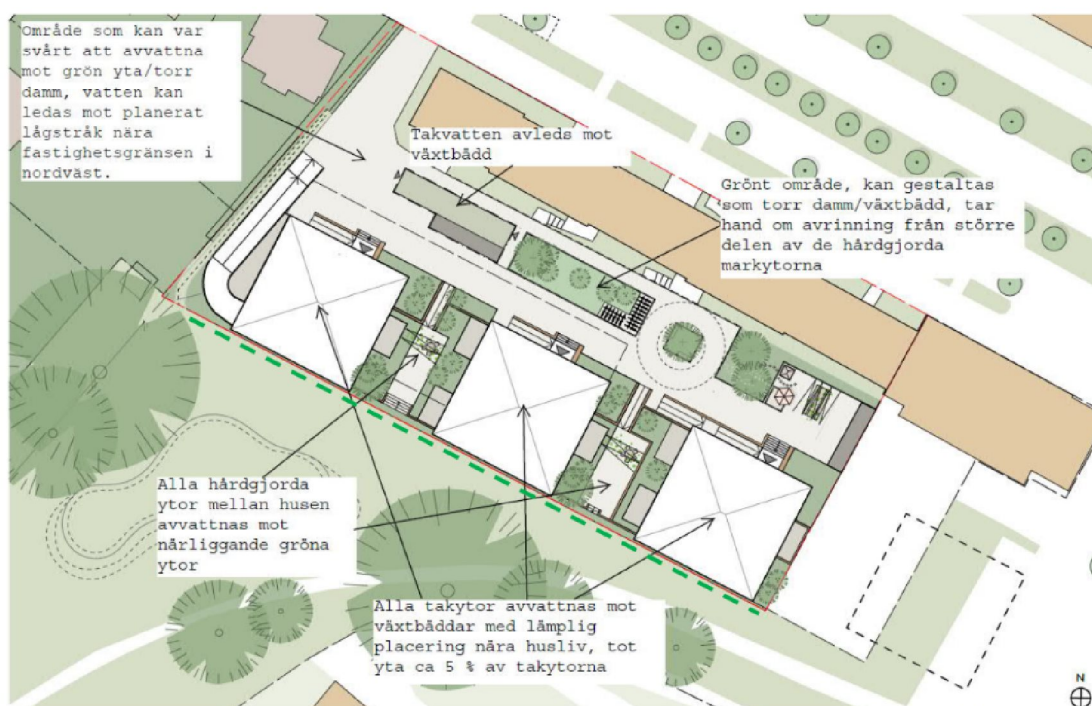
Sektion som visar befintlig ek med stamdiameter på 1,08 meter i förhållande till planerad bebyggelse. Röd streckad linje illustrerar gräns mellan kvartersmark och allmän plats 30 cm utanför nuvarande fastighetsgräns för Jordärtskocken 9. Bild: ÅWL Arkitekter

Vid byggnation intill träden, bedöms de kunna stå kvar utan allvarliga skador om ett tillräckligt stort trädskydd kan upprättas (AH Trädkonsult, 2022). Vid anläggandet av bebyggelsen och de schaktarbeten som behövs ska riktlinjer i stadens tekniska handbok följas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Vatten från området leds via kombinerat ledningsnät till Henriksdals reningsverk, varifrån det sedan leds till recipienten Strömmen, för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs recipienten Strömmen.

Resultatet av upprättad dagvattenutredning för detaljplanen (Tyréns 2022) visar att den totala avrinningen från planområdet utan LOD-åtgärder ökar efter exploateringen. Skillnaden i avrinning före och efter exploateringen beror på att planförslaget innebär mer hårdgjorda mark- och takytor, vilka har en högre avrinning än den grönyta som idag täcker en stor del av planområdet. Genom olika former av LOD-åtgärder kan dock den direkta avrinningen från området minska genom att dagvatten fördröjs.



Karta/illustration som visar föreslagen LOD-hantering inom planområdet. Grön streckad linje söder om föreslagna punkthus illustrerar en låglinje som ska förhindra att ytligt avrinnande vatten från parkmarken rinner ner direkt mot husliven. Bild: ÅWL Arkitekter med bearbetning av Tyréns

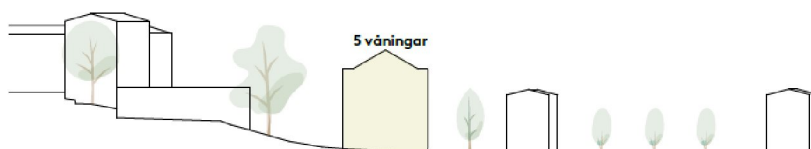
Förändringen efter exploatering jämfört med dagens situation avseende föroreningar i dagvatten bedöms förbättras när LOD-åtgärder genomförs som reducerar föroreningsbelastningen (Tyréns, 2022). Eftersom dagvattnet utgör en mycket liten del av det renade avloppsvatten som leds från Henriksdals reningsverk ut i Saltsjön, bedöms den givna volymen dagvatten och flöden efter LOD vara försumbar i sammanhanget. Sammantaget påverkas inte möjligheten att uppnå/bibehålla uppsatta miljö kvalitetsnormer (MKN) för Strömmen.

Landskapsbild/ stadsbild

I och med att ny bebyggelse uppförs på gårdssidan inom fastigheten Jordärtskocken 9 påverkas och förändras landskapsbilden och stadsbilden. Föreslagna nya punkthus uppförs i fyra till fem våningar vilket innebär en viss förskjutning av skala i en jämförelse med befintliga lamellhus i en trevåningsskala mot Sockenvägen samt angränsande småhus i väster. Föreslagen bebyggelse är placerad mellan Enskedefältets skola på befintlig höjd söder om planområdet och befintliga lamellhus som omsluter det breda gaturummet längs Sockenvägen. Föreslagen höjdskala på ny bebyggelse innebär att byggnaderna i höjd hamnar strax ovan befintliga lameller men

lägre än Enskedefältets skola. Nya byggnader kan på så sätt länka samman skolan och befintliga lameller.

Föreslagna nya byggnader kommer främst att vara synliga från tunnelbanan och befintligt parkstråk söder om Jordärtskockan 9. Från stora delar av Sockenplan och Sockenvägen begränsas dock påverkan på stadsbilden av att nya byggnader skärmas av befintliga smalhus/lameller längs Sockenvägen. Föreslagna punkthus påverkar dock i viss mån siktlinjer från delar av Sockenplan och Sockenvägen mot Enskedefältets skola vilket gör att skolans synlighet i stadsbilden minskar något.



De nya husen länkar samman skolan med lamellhuset vid gatan. Bild: ÅWL Arkitekter



Vy från Sockenplan mot söder och befintlig bebyggelse inom Jordärtskockan 10 och 9. Föreslagen ny bebyggelse är delvis synlig då den hamnar något högre i höjd än befintliga lamellhus. I bakgrunden syns Enskedefältets skola. Bild: ÅWL Arkitekter med bearbetning av Tyréns/SBK

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget har på olika sätt utformats för att tillvarata och utveckla områdets kulturhistoriska värden, exempelvis genom en medveten gestaltning av ny föreslagen bebyggelse i förhållande till områdets befintliga bebyggelse och karaktär (anpassad färgskala, traditionella fasadmaterial, höjdskala med mera).

Störningar och risker

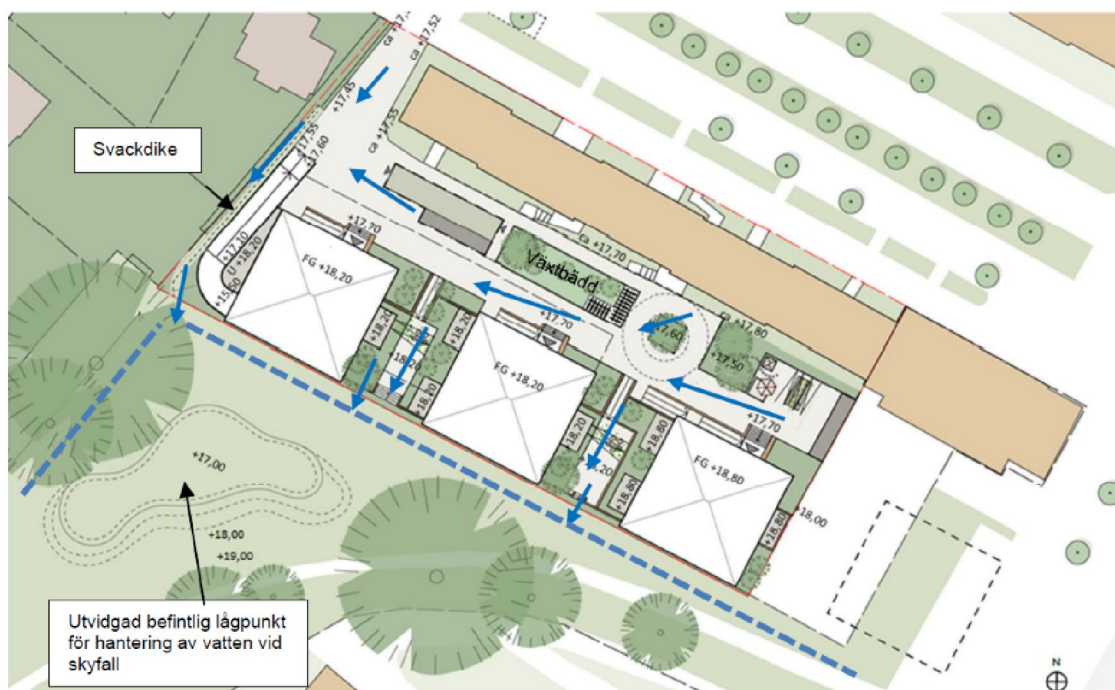
Buller

Den ekvivalenta ljudnivån understiger 55 dB(A) vid samtliga fasader för planerad bebyggelse. Lägenheterna kan planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Alla lägenheter har tillgång till gemensamma uteplatser och gård med lägre än 70 dB(A) maximal och högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

De komfortvägda vibrationerna i bostäderna på grund av tunnelbanetågtrafiken blir lägre än 0,1 mm/s. Inga speciella åtgärder krävs med avseende på stomljudet.

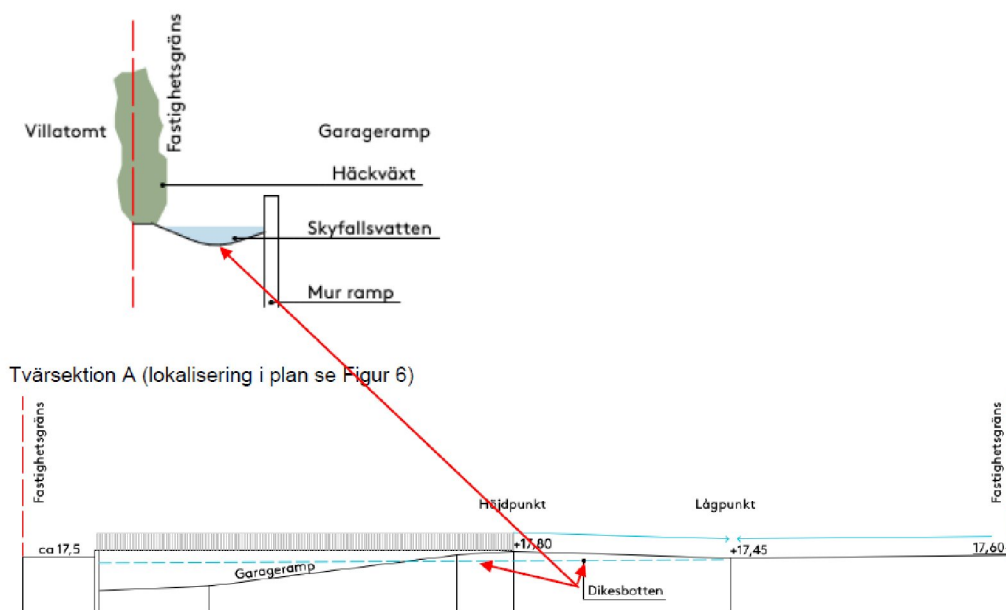
Översvämningsrisker

Planförslaget innebär att infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras inom området. I kartan nedan redovisas föreslagen höjdsättning av marken inom planområdet och planerat omhändertagande av vatten vid skyfall.

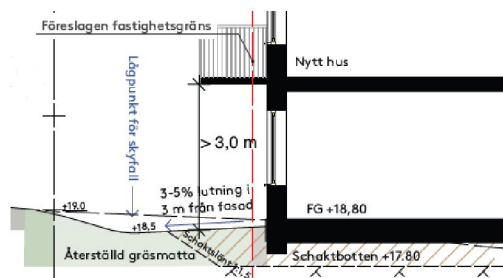


Karta/illustration som redovisar föreslagen höjdsättning av marken och planerat omhändertagande av vatten vid skyfall. Bild: ÅWL Arkitekter med bearbetning av Tyréns.

Efter exploatering planeras vatten ledas ut söder om Jordärtskockan 9 samt i väster längs fastighetsgräns via svackdike mot parkmarken och föreslagen översvämningsyta/lågpunkt söder om fastigheten. De blåa pilarna i kartan ovan illustrerar planerad flödesriktning. Föreslagen utformning innebär att den befintliga lågpunkten i parken görs större och sänks och får en bottennivå på +17. Detta kompenserar för volymerna i de lågpunkter som tas bort vid exploateringen. Den planerade garagenedfarten hindras från översvämning genom att infarten ges en tröskelhöjd om +17,8 och att vatten leds runt nedfarten via svackdiket till befintlig lågpunkt. Lågpunkten inom parkmarken kan eventuellt anslutas till allmänt ledningsnät i form av Stockholm Vatten och Avfalls befintliga dagvattenledning illustrerad med blå streckad linje i kartan ovan, för att minska tiden med stående vatten inom lågpunkten. Detta utreds vidare i senare skeden. Enligt upprättad skyfallsutredning (Norconsult, 2022) bedöms inte aktuellt planförslag medföra ökad risk för översvämning inom eller utanför planområdet.



Utformning av föreslaget svackdike för bortledning av skyfallsvatten. Svackdiket tillsammans med höjden +17,80 på marken hindrar vatten att rinna ner i garagenedfarten. Streckad blå linje i den nedre längdsektionen visar dikets botten Bild: ÅWL Arkitekter med bearbetning av Norconsult



Principsektion som illustrerar möjlig utformning av en låglinje/justerade marknivåer inom anslutande parkmark söder om Jordärtskocken 9. Låglinjen utformas för att förhindra att ytligt avrinnande vatten från parkmarken rinner ner direkt mot husliven och höjdsätts på ett sådant sätt att ytligt avrinnande vatten leds mot föreslagen utökad lågpunkt/översvämningssyta. Bild: ÅWL Arkitekter

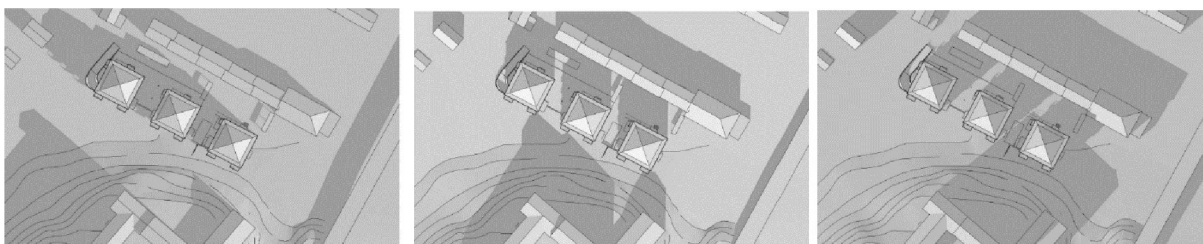
Upprättad skyfallsutredning visar att Sockenvägen översvämmas vid skyfall. Åtkomst till fastigheten behöver därför säkras. Möjliga åtgärder för detta ska utredas vidare inför granskningsskedet. En åtgärd som utreds innebär att bland annat att kantsten på Sockenvägen fasas av i olika lägen så att den möter kraven på körväg för uttryckningstrafik som då kan köra runt översvämningssområdet.

Luft, lukt

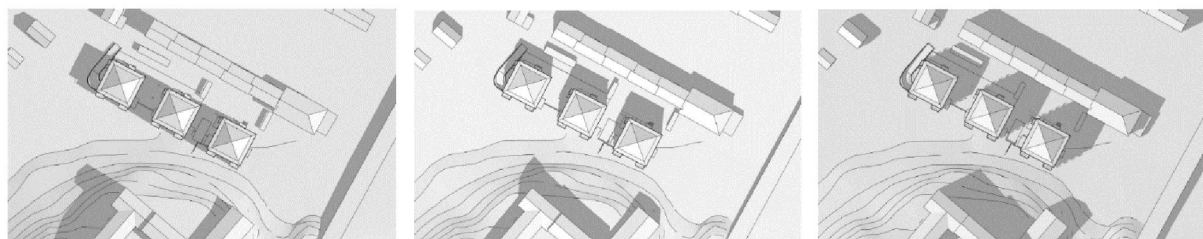
Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormen för luft överskrids inom planområdet.

Ljussförhållanden och lokalklimat

Nedan redovisas genomförda solstudier/skuggverkan med befintlig bebyggelse tillsammans med ny föreslagen bebyggelse vid vårdagjämning den 20 mars respektive sommarsolstånd den 23 juni (kl. 9, kl. 12 och kl.15).



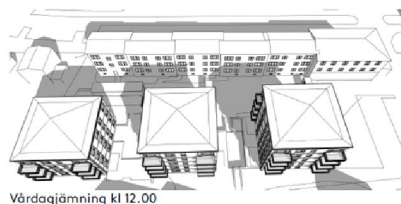
Solstudier, vårdagjämning kl. 9 (bild till vänster), kl.12 (bild i mitten) och kl.15 (bild till höger). Bild: ÅWL Arkitekter



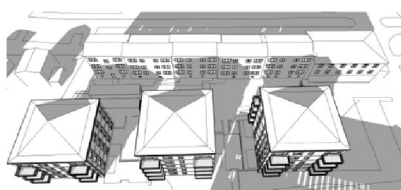
Solstudier, sommarsolstånd kl. 9 (bild till vänster), kl.12 (bild i mitten) och kl.15 (bild till höger). Bild: ÅWL Arkitekter



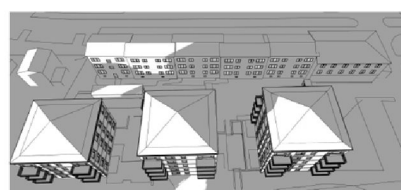
Vårdagjämning kl 09.00



Vårdagjämning kl 12.00

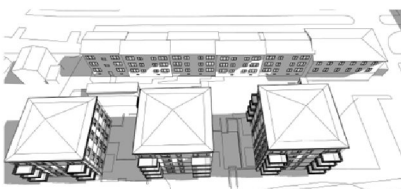


Vårdagjämning kl 15.00

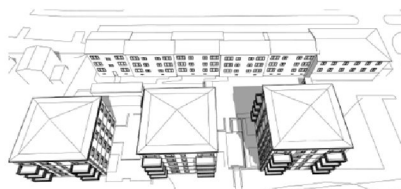


Vårdagjämning kl 18.00

Solstudier, skuggor på fasad under vårdagjämning. Bild: ÅWL
Arkitekter



Sommarsolståndet kl 09.00



Sommarsolståndet kl 12.00



Sommarsolståndet kl 15.00



Sommarsolståndet kl 18.00

Solstudier, skuggor på fasad under sommarsolståndet. Bild: ÅWL
Arkitekter

Solstudierna visar att kvartersmark och befintliga lamellhus inom Jordärtskockan 9 och 10 samt angränsande småhus/tomter i väster påverkas av skuggverkan från planerad bebyggelse. Parkområdet söder om Jordärtskockan 9 påverkas inte.

Solstudierna visar att angränsande småhustomter väster om planområdet skuggas på morgonen/förmiddagen under vår- och höstdagjämning. Påverkan blir mer begränsad under sommaren. Den gemensamma gården inom Jordärtskockan 9 blir främst skuggad i olika delar från mitt på dagen fram till kvällen under såväl vår, sommar som höst. Mitt på dagen och under eftermiddagen under vår- och höstdagjämningen skuggas även olika delar av fasaden på befintligt lamellhus inom Jordärtskockan 9.

De västra delarna av Jordärtskockan 10, såväl befintlig parkeringsyta som befintlig byggnad, påverkas av skuggverkan från föreslagen bebyggelse under eftermiddagen och kvällstid under vår, sommar och höst.

Barnkonsekvenser

I och med att fastigheten Jordärtskockan 9 är privatägd är det i första hand barn boende inom befintliga bostäder på fastigheten som berörs direkt av planförslaget. Planförslaget innebär att en mindre men mer definierad gårdsbildning tillskapas. Den upplevda tryggheten kan anses förbättras då fler människor vistas på platsen. Utblickar från fönster mot parken och gården tillkommer. Den befintliga lekplatsen ersätts i nytt läge. Möjlighet finns att anpassa leken till den målgrupp som förutspås använda lekytan. Bostadsmiljön inom fastigheten föreslås kompletteras med mer och bättre belysning. Bättre belysning bidrar till att utemiljön blir användbar över större del av dygnet. Den idag markförlagda parkeringen inom kvarteret förflyttas till garage.

För barns välmående, fysiskt såväl som psykiskt, utgör rörelse och motorik en viktig faktor. I och med att byggnationen föreslås göras med kopplingar till intilliggande park kan en större yta för flera olika typer av aktiviteter nyttjas. Inom gården anordnas sittplatser och lek för att i första hand gynna de yngre barnens motorik och för att ge dem variation och stimulans i sin närmiljö. Boendemiljön har utformats med avseende på fysisk tillgänglighet för alla, med ramper, tydliga stråk och korta rekommenderade avstånd till viktiga funktioner.

Tidplan

Samråd	13 september – 11 oktober 2022
Granskning	Q2 2023
Antagande	Q4 2023

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser samt för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontoret ansvarar för drift och underhåll av allmänna gator samt gatuträd.
- Stadsdelsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll av parker och planteringar.
- Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören. Planavtalet täcker kontorets kostnader i samband med upprättandet av detaljplanen.

Ett exploateringsavtal ska tecknas inför antagande av planen.

Ett föravtal till exploateringsavtal kommer att tecknas under hösten 2022.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 757 och Pl 1538 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Jordärtskockan 9 som ägs av Aktiebolaget Stockholmshem samt del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Föreliggande planförslag redovisar avgränsning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Planförslaget möjliggör markanvändning för bostäder inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges parkområde.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som kvartersmark (bostäder) ska utgöra en separat fastighet, som bildas genom avstyckning. Planförslaget innebär att en mindre yta parkmark inom Enskede Gård 1:1, 30 cm utanför nuvarande fastighetsgräns för Jordärtskockan 9 mot park, föreslås som kvartersmark för bostäder.

Möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning finns i vissa delar, prövning av lämplighet med mera prövas av lantmäterimyndigheten vid lantmäteriförrättning. Områden utlagda som kvartersmark i planförslaget är beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning bostäder, i nuvarande plan.

Område utlagt som allmän platsmark (park) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet.

Rättigheter

Inga rättigheter finns inom planområdet. Markreservat för gemensam in- och utfart har avsatts (g) för Jordärtskockan 9 rätt till utfart över kvartersmark fram till allmän gata samt parkering och gård. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande. Vid bildande av tredimensionellt avgränsad fastighet krävs att ett flertal rättigheter inrättas.

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Vatten - och avlopp samt dagvatten inom planområdet ska anslutas till Stockholm Vatten och Avfalls VA-anläggning och avgifter för anslutning kommer att tas ut enligt för varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Försäljningen av en mindre del kvartersmark, del av Enskede Gård 1:1, regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan exploateringskontoret och AB Stockholmshem.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder söks av Staden och bekostas av byggaktören. Åtgärder för eventuella gemensamhetsanläggningar söks av byggaktören.

El och tele m.m.

Staden tillsammans med de ledningsägande bolagen ansvarar för en eventuell flytt av allmänna ledningar inom allmän platsmark. Byggaktören/fastighetsägaren ansvarar för eventuell flytt av ledningar inom kvartersmark.

Tekniska frågor**Vatten, avlopp, el/tele och fjärrvärme**

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem som finns framdragna till fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten.

Byggaktören ska följa Stockholm Vattens riktlinjer vid dagvattenhantering. Byggaktören förbinder sig därvid att följa detaljplanens dagvattenutredning genom att uppnå de nivåer och företa de fördröjningsåtgärder som anges. Det innefattar primärt att minimera uppkomsten av dagvatten till ledningsnätet och att genom byggnadsmaterialval inte förorena dagvattnet med tungmetaller.

Det dagvatten som uppstår ska hanteras och fördröjas lokalt i enlighet med dagvattenstrategin innan avledning från kvartersmarken. Placering av byggnader och höjdsättning inom kvartersmarken respektive mot omgivande ytor, ska göras på ett sätt som minimerar skada vid extrem nederbörd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen har fått laga kraft.