

Planbeskrivning

Förslag till detaljplan för Rättikan 1 i stadsdelen Enskedefältet, S-Dp 2017-16414



Ungefärligt planområde markerat.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar	6
Jämställdhet	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Dagvatten	10
Befintlig bebyggelse	10
Stadsbild	11
Kulturhistoriskt värdefull miljö	11
Offentlig service	12
Kommersiell service	12
Gator och trafik	13
Störningar och risker	14
Planförslag	15
Ny bebyggelse	16
Byggnadens utformning	18
Gestaltungsprinciper	20
Parkområden	21
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	24
Konsekvenser	25
Undersökning om betydande miljöpåverkan	25
Naturmiljö	26
Miljökvalitetsnormer för vatten	26
Landskaps- och stadsbild	26
Kulturhistoriskt värdefull miljö	27
Störningar och risker	27
Ljusförhållanden och lokalklimat	30
Jämställdhetskonsekvenser	31
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintliga detaljplaner	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Genomförandetid	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Process

Planen tas fram med standardförfarande enligt PBL.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Beräkning hästallergener allergiutredning* (IVL, 2016)
- *Luktutredning* (IVL, 2016)
- *Naturvärdesinventering* (Nyréns, 2018)
- *Kulturmiljöutredning* (Nyréns, 2019)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Nyréns, 2020)
- *Dagvattenutredning* (Starkstad, 2020)
- *PM Skyfall* (Sweco, 2020)
- *MUR Geo* (Geomind, 2020)
- *Projektering PM geo* (Geomind, 2020)
- *Bullerutredning* (Realistic Form Noise AB, 2021)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare och kartingenjör på stadsbyggnadskontoret. Exploateringskontoret har medverkat genom projektledare, landskapsarkitekt, trafikplanerare, miljöspecialist samt byggprojektledare.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus längs Sockenvägen och Bägersta byväg i stadsdelen Enskedefältet. Detaljplanen möjliggör också erforderlig utökning av fastigheten Rättikan 1 som bebyggs. Mot Sockenvägen förslås centrumverksamhet i bottenvåning. Parkeringsplatser anordnas i garage under byggnaden.

Planens genomförande förutsätter rivning av befintlig byggnad på platsen samt visst ianspråktagande av allmän parkmark där vissa träd tas bort till förmån för ny byggnad. Ett flertal skyddsvärda och karaktärsfulla träd (klibbal, skogsalm, skogslönn samt knäckeplil) avses dock bevaras inom samt i anslutning till planområdet.

Plandata

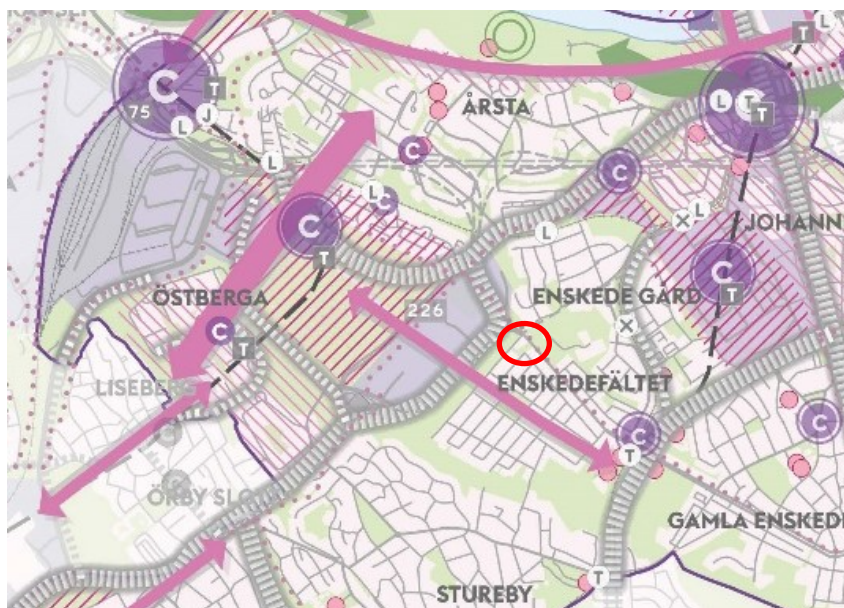
Läge, areal, markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 2500 kvadratmeter och ligger i Enskedefältets nordöstra del och avgränsas i väst och öst av Bägersta Byväg respektive Sockenvägen. Berörda fastigheter Rättikan 1 och Enskede Gård 1:1 ägs av Stockholms stad. Rättikan 1 är upplåten med tomträtt till Enskede Vårdshus Projekt AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen anges Enskedefältet som en trädgårds- och småstugestadsdel samt som ett kulturhistoriskt värdefullt område. Delar av Bägersta byväg, Sockenvägen samt Enskedevägen har vissa stadsutvecklingsmöjligheter. Delar av Sockenvägen och Älvkällvägen är utpekade som urbana stråk. För Enskede-Årsta-Vantör nämns att stadsdelarna behöver få förbättrade kopplingar för fotgängare och cyklister.



Utsnitt översiktsplanen. Rosa pil motsvarar ett utpekat lokalt samband som kan uppnås genom till exempel utvecklade stadsrum, parkstråk och omvandling av gator.

Översiktsplanen pekar också ut lokala samband som är viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Kopplingar kan ske via olika typer av åtgärder som att utveckla stadsrum med byggande, parkstråk, aktivitetsstråk, målpunkter och omvandlande gator.

Aktuell detaljplan ska ses som en del av denna utveckling och är i linje med översiktsplanens ambition urbant stråk längs delar av

Sockenvägen samt det utpekade sambandet mellan Enskedefältet och Årstafältet.

Detaljplan

För området gäller Pl 7851 från 1978 och Dp 92025 från 1993. Planerna anger allmän plats gata och park samt kvartersmark restaurang. Ingen genomförandetid återstår.

Start-PM

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-12-14 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Rättikan 1 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Enskede Vårdshus Projekt Ab. En utökning av tomträten markanvisades av exploateringsnämnden 2017-06-08 för bostadsändamål till tomträtsinnehavaren.

Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår flera stadsutvecklings- och planprojekt. Den närliggande Enskedevägen är i översiktsplanen utpekad som ett urbant stråk. Häradsdomaren, Enskede IP och Sexmännen är detaljplaneprojekt som är en del av den utvecklingen och de bidrar tillsammans med drygt 600 nya bostäder.

I absolut närhet till aktuell detaljplan finns ett pågående planarbete med syfte att tillföra cirka 200 bostäder.

Exploateringskontoret har under arbetet konstaterat att förutsättningarna i området södra delar är sådana att byggnation i enlighet med start-pm inte är möjlig. En ny markanvisning för den norra delen har givits innehållande bostäder och en ny permanent rackethall.

Slakthusområdet och Årstafältet är stora stadsutvecklingsprojekt som innehåller totalt cirka 10 000 nya bostäder.

Region Stockholm, trafikförvaltningen, har i uppdrag att genomföra en utredning av framtida utformning av en ny stomlinje mellan Älvsjö och Nacka via Gullmarsplan och Sickla. Stråket är en del av den i stomnäsplanen utpekade Stomlinje M mellan Kungens kurva och Orminge. I det arbetet studeras både spårbunden trafik samt stombuss. Studerade sträckningar kan komma att passera aktuellt planområde.

Förutsättningar

Jämställdhet

Stockholms stads trygghetsmätning visar att kvinnor och män i förhållande till kommungenomsnittet upplever sig trygga i stadsdelen.

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av parkmark i anslutning till en restaurangbyggnad med tillhörande tomtmark. I norr och väster avgränsas platsen av gator och i sydväst och sydöst gränsar området mot småhusbebyggelse med trädgårdar.

Platsen som helhet domineras av ett bestånd av klibbal planterade invid större jordvallar i en tydlig och strikt formation kopplat till tidigare bruk av platsen. Inslag av hägg, skogslönn, alm och rönn finns i anslutning till alarna.

Marken utgörs huvudsakligen av en hävdad gräsyta. Jordvallarna omger en sänka som innehåller två grusade ytor för lek och bollspel. Restaurangens fastighet omfattar en del av den norra vallen med klibbalar. Ett buskage bestående av bland annat snöbär, kornell och fläder avgränsar restaurangtomten från parkområdet.

Naturvärden

Området ligger på djupa lerlager och har tidigare varit öppen odlingsmark. Trädplanteringar har skett i gränser och övergångar mellan odlingsytornas delar. Befintliga klibbalar kan betraktas som en del av ett lövskogsområde av parkkaraktär runt Enskede gård. Alarna utgör en rest av ett landskapselement från jordbruksepoken men även som ett samband längs det bäckflöde som löper mellan den högre nivån vid Enskede gård och den lägre nivån vid kv. Rättikan.

Enligt utförd naturvärdesinventering utgör klibbal en viktig art i våtmarker, vid bäckar och åar. Fågelarter som grönsiska, gråsiska och stjärtmes har koppling till klibbal. Idag har de äldre träden ett värde i sig själva som uppehållsplat och häckningsplats för olika fåglar. Flera av träden har bohål. I planområdets nordvästra del återfinns en större knäckepil.

Vid sammantagen bedömning har träden höga naturvärden, både som individuella träd och som trädstruktur.

Hela parkområdet har även ett landskapsarkitektoniskt

värde på grund av den unika parkformen som har en tydlig rumslig och historisk anknytning med Enskede gård.

Projektområdet ligger inte i direkt anslutning till någon av Stockholms gröna kilar. Projektområdet är inte heller utpekad som del av Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO).



Trädraden längs den nedsänkta utan består av sju alar och två lönnar. I bakgrunden syns Enskede ridskola. Bild: Nyréns arkitektkontor

Rekreation och friluftsliv

Området ligger nära Vårflodsparken, Enskedeparken samt den idag obebyggda ytan utmed Sockenvägen. Idag finns utrymmen för lek och bollspel på platsen.

Vårflodsparken anlades i början av 1930-talet. Det är en av Enskedes största och sträcker sig genom hela stadsdelen och genomkorsas av två gator. I den nordvästra delen vidgar sig parken och här återfinns en plaskdamm, en större lekplats och ett utomhusgym.

Enskedeparken som ligger i Enskede Gård samt Hemskogen mellan Stureby och Enskedefältet räknas som stadsdelsparker. Hemskogen används flitigt av joggare, hundrastare, barn och intilliggande skolor och förskolor. I skogen finns det flera promenadstigar.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enskedefältet som helhet karaktäriseras av djupa sättningssänskliga lerlager. Enligt utförda sonderingar på platsen består lokalt jordlager av fyllning ovan torrskorpelera som möter

friktsjörd ovan berg. Djupet till berg varierar mellan 6,5 till 13,8 meter.

En teleledning korsar området i öst-västlig riktning från Åbogatan. I övrigt finns ledningar längs intilliggande gator i form av el, gas och vatten.

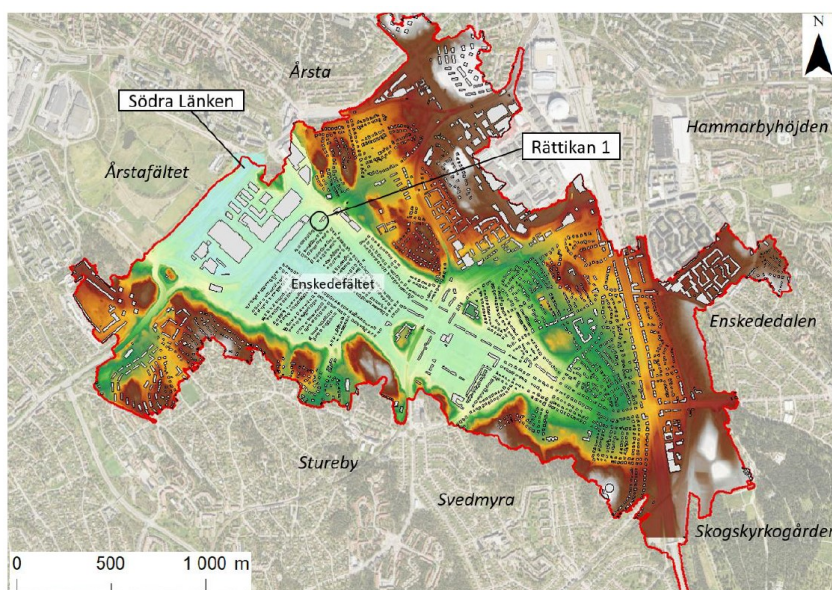
Ras/skred

Risken för ras eller skred bedöms som låg.

Hydrologiska förhållanden

Avrinningsområde

Det naturliga avrinningsområdet är cirka 2,24 km² och sträcker sig från Skogskyrkogården i öst, Globen och Årsta i norra delen, skogspartierna mellan Enskede och Tallkrogen/Stureby i södra delen och Huddingevägen och Årstafältet i västra delen. Det finns flera lågpunkter inom avrinningsområdet som fylls vid kraftiga regn när ledningsnätets kapacitet inte räcker till.



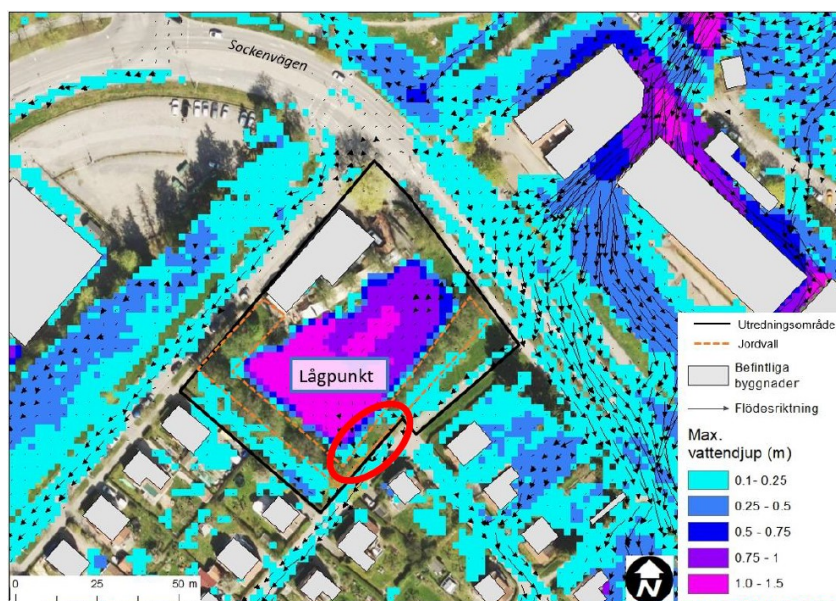
Naturligt avrinningsområde (röd linje) som påverkar fastigheten Rättikan 1. Områden med orange och bruna färgnyanser ligger på en högre nivå än områden med blåa eller gröna och ljusa färgnyanser (bild: Sweco)

Översvämningsrisker

Inom planområdet finns en större lågpunkt i form av en nedsänkt grönyta. Lågpunkten ligger ca 0,5 – 1 meter lägre än omgivande mark. Marken består av urberg som överlagras av postglacial lera och förutsättningarna för naturlig infiltration bedöms som låga.

Vid skyfall riskerar grönytan att svämmas över. Längs planområdets sydvästra gräns finns det minst en plats där vatten vid skyfall riskerar att ledas in till närliggande fastigheter.

I utförd skyfallsutredningen (Sweco 2020) framgår att stora mängder vatten samlas inom området idag vid skyfall. Vatten rinner ner från Sockenvägen via gångbanan längs med Sockenvägen och fastnar innanför jordvallen. När vattenytan uppnår en ytvattennivå på +18,64, bräddar vattnet ut över jordvallens överkant mot Åbogatan. En mindre del av vattnet rinner idag även mot Bägersta byväg. Båda rinnvägarna från Bägersta byväg och Åbogatan leder vattnet till en stor lågpunkt som täcker stora delar av Enskedefältet och gräsytan mellan Sockenvägen och Bägersta byväg.



Befintlig situation som visar maximalt vattendjup vid ett klimatkompenserat 100-årsregn innan utbyggnad. Svarta pilar motsvarar vattnets avrinningsriktning. Den röda ovalen markerar de två flödesvägarna ut ur Rättikans lågpunkt till Åbogatan. (bild: Sweco)

Vattenskyddsområde

Området ligger inte inom ett vattenskyddsområde.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Det kombinerade avloppsnätet leds via Henriksdals reningsverk till recipienten Strömmen medan dagvattennätet, i Sockenvägen, leds till Strömmen (utlopp vid Hamnbassängerna, Danvikstull).

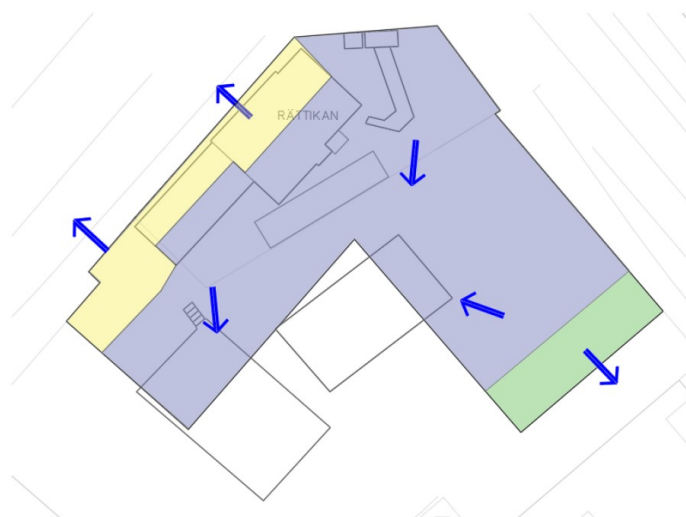
Ekologisk status för Strömmen är idag otillfredsställande (VISS, 2018-04-03). Måttlig ekologisk status ska uppnås till år 2027.

Ekologisk status uppnås inte då bottenfauna uppvisar otillfredsställande status och växtplankton måttlig status. Särskilt förorenande ämnen är koppar och zink.

Kemisk status är idag ej god (VISS, 2018-04-03). Enligt miljökvalitetsnormerna ska god kemisk ytvattenstatus uppnås med undantag av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Kvicksilver, polybromerade difenyletrar, PFOS, bly, antracen och tributyltenn uppnår inte god status i Strömmen. Antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar har en tidsfrist till 2027.

Dagvatten

Enligt utförd dagvattenutredning framgår att inget, alternativt marginell mängd dagvatten tar sig in i planområdet idag. Från den befintliga byggnaden rinner dagvattnet mot Bägersta byväg. I norr lutar cykelvägen mot nordöst och längs Sockenvägen avrinner dagvatten åt sydöst utan att ta sig över kantsten och in i planområdet. I korsningen Bägersta byväg/Sockenvägen rinner dagvatten in på parkvägen vid fastigheten och fortsätter därefter till Bägersta byväg.



Planområdets avrinningsvägar. Inom det blåa området infiltreras dagvattnet och i de övriga tre avrinningsområdena avleds vattnet yttligt enligt pilarna. (Bild: Starkstad)

Befintlig bebyggelse

På platsen finns en restaurangbyggnad som är om och tillbyggd i omgångar. Namnet Enskede värdshus har som namn ingen längre historisk hävd. På värdshusets nuvarande plats låg tidigare en

mindre kiosk. Efterhand byggdes kiosken till, och nuvarande mittdelen tillkom som en påbyggnad 1983. 1998 gjordes en större om- och tillbyggnad. Verksamheten har under senare år utökats genom uppförande av tillfälliga tält och glaspaviljonger. För att få plats med dessa har raden av alträd beskrivits.

Stadsbild

Enskedefältet karakteriseras av en enhetlig stadsbild, där småhus uppförda mellan 1930-32 är placerade längs ett rätlinjigt gatunät. Genom hela området löper Vårflodsparken, ett stråk med höga träd och stora grönytor. Området ligger inom ett sprickdalslandskap där Enskedefältet är lågt beläget i en dal med Enskedehöjden nordöst om fältet och Hemskogen vars bergsrygg följer dalstråkets sydvästra sida.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Hela Enskedefältet, inkluderat Vårflodsparken och småstugor uppförda med självbyggeri under 1930-talet, är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt av Stadsmuseet. Det aktuella planområdet ligger inom det utpekade området. Det beskrivs som en sammanhållen helhetsmiljö med sitt gatunät, låga byggnadsskala och rikliga grönska. Området har också samhälls- och socialhistoriska värden eftersom det ger uttryck för folkhemmets bostadspolitiska ambitioner. På 1990-talet gjordes en ändring i detaljplanen för området som innebar att utbyggnader och komplementbyggnader fick uppföras på tomterna utan krav på bygglov. Trots förändringar som skett på enskilda stugor sedan dess upplevs området som enhetligt.

Den nuvarande byggnaden på Rättikan 1 har enligt utförd kulturmiljöutredning (Nyréns 2020) ett begränsat kulturhistoriskt värde utifrån att värdshusverksamheten på platsen inte har någon längre historisk hävd och att den enkla byggnaden har ett ringa arkitektoniskt och arkitekturhistoriskt värde.

Kulturlandskap

Enskedefältet var ursprungligen den östra fortsättningen av Årstafältet och en del av den bördiga dalgång som sträckte sig från Sandsborgskyrkogården i öster till Årsta gård i väster. Här är det ännu möjligt att avläsa det kulturlandskap som varit knutet till gårdarna. Under förhistorisk tid var området täckt av vatten, med landhöjningen började människor odla marken. Efterhand växte

gårdar upp längs Valla å. Området Enskedefältet förvärvades av Stockholms stad 1904.

Planområdet med vallar och trädrader som omger en tidigare dammanläggning är en del av en omfattande jordbruksindustri under 1800-talet. Området har varit en sammanhängande del av Enskede gårds produktionssystem och tillgodosett behovet av kylvatten för brännvinstillverkning.

Visuellt och funktionellt har området varit länkat till Enskede gård. Träden, vallarna och den nu torrlagda dammen beskriver ett tillvaratagande av vatten från omgivande avrinningsområde via en bäck som tidigare passerat förbi dagens kolonilotter.

Området bör ses i sitt sammanhang med gårdsmiljön och som en del i ett tidigare öppet jordbrukslandskap.

Alarna utgör landskapselement från ett äldre kulturlandskap. Trädrader och vallar understryker riktningar och samband.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar inom området.

Offentlig service

Skola och förskola

I andra änden av Enskedefältet ligger Enskedefältets skola som är en F-6-skola med 500 elever. Vid Sockenplan ligger också Kunskapsskolan Enskede och S:t Eriks Katolska skola. Närmaste förskola ligger 300 meter från planområdet i Enskedeparken.

Sjukvård

Närmaste vårdcentral ligger vid Svedmyra tunnelbanestation. Vid Gullmarsplan finns en närakut. Det närmsta akutsjukhuset är Södersjukhuset.

Kommersiell service

Vid Sockenplan finns service i form av livsmedelsbutik, restauranger, bageri, smörgåsbutik, cykelhandel, färghandel och skönhetsalonger samt idrottsanläggningen Enskede IP. Idag bedrivs restaurangverksamhet på platsen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i korsningen Sockenvägen och Bägersta byväg. Bägersta byväg är en lokalgata huvudsakligen trafikerad av de boende inom Enskedefältet. Sockenvägen är en huvudgata och leder till Huddingevägen i väst och förbi Sockenplan och Nynäsvägen till Bagarmossen i öst. Sockenvägen förbinder Enskedefältet med Gamla Enskede och Enskededalen.

Bägersta byväg är en lokalgata med måttlig trafik. Vid tillfällen morgon och eftermiddag kan det förutsättas att trafiken blir mer påtaglig.

Biltrafik

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

Gång- och cykeltrafik

Området har god tillgänglighet för fotgängare och cyklister med ett väl utbyggt gång- och cykelnät, dock med relativt låga upplevelsevärden på grund av de omgivande trafiklederna, den tunga trafiken och verksamhetsområdet intill. Platsen är omgärdad av gångstråk i norr och söder, men har idag relativt svaga kopplingar mot Årstafältet.

Kollektivtrafik

Det är ca 600 meter till Enskede gårds tunnelbanestation och ca 800 meter till Sockenplans tunnelbanestation. Enskede gårds tunnelbanestation kommer tillsammans med tunnelbanestationen Globen utgå och ersättas med en ny tunnelbanestation i Slakthusområdet. Linjen som kommer gå längs det befintliga spåret från Hagsätra till Sockenplan fortsätter vidare norrut från Slakthusområdet till Gullmarsplan, Sofia och ansluter till befintliga spår för blå linjen till Kungsträdgården.

Tvärbanans station Linde ligger ca 600 meter från planområdet. Området är välförsörjt med bussförbindelser.

Framtida stomlinjetrafik med tillhörande hållplats skulle på sikt koppla samman området med Älvsjö och Gullmarsplan.

Tillgänglighet

Planområdet och kringliggande gator har svaga lutningar. Intilliggande parkyta ligger i en lågpunkt vars slänter inte är tillgängliga.

Störningar och risker

Djurhållning

På motsatt sida Sockenvägen bedrivs djurhållning i form av Enskede ridskola. Enligt utförd beräkning av hästallergener (IVL Svenska Miljöinstitutet, 2016) bedöms halterna som låga. De beräknade haltnivåerna av hästallergen runt Enskede Ridskola generellt är låga, med ett årsmedelvärde på 2 U/m³. Redan 50 – 150 meter från ridskolan är den beräknade halten mellan 0,2 – 0,5 U/m³. Det finns idag inga gränsvärden för mängden pälsdjursallergen i luften och risk för utveckling av allergiska symtom. Undersökningar har dock visat att vid halter under 2 U/m³ (Units hästallergen/m³) upplevde personer med hästallergi inte några besvär. Högre värden har beräknats vid tillfällen av till exempel stillastående luft var aktuellt område kan förväntas utsättas för högre nivåer av allergener i luften.

En luktutredning (IVL Svenska Miljöinstitutet, 2016) har också tagits fram som underlag för detaljplanen. Utredningen konstaterar att personer upplever lukt från häst/stall vid halter av ammoniak på 0,5 µg/m³. De beräknade haltnivåerna av ammoniak runt Enskede Ridskola var låga, med ett årsmedelvärde på 0,1 µg/m³.

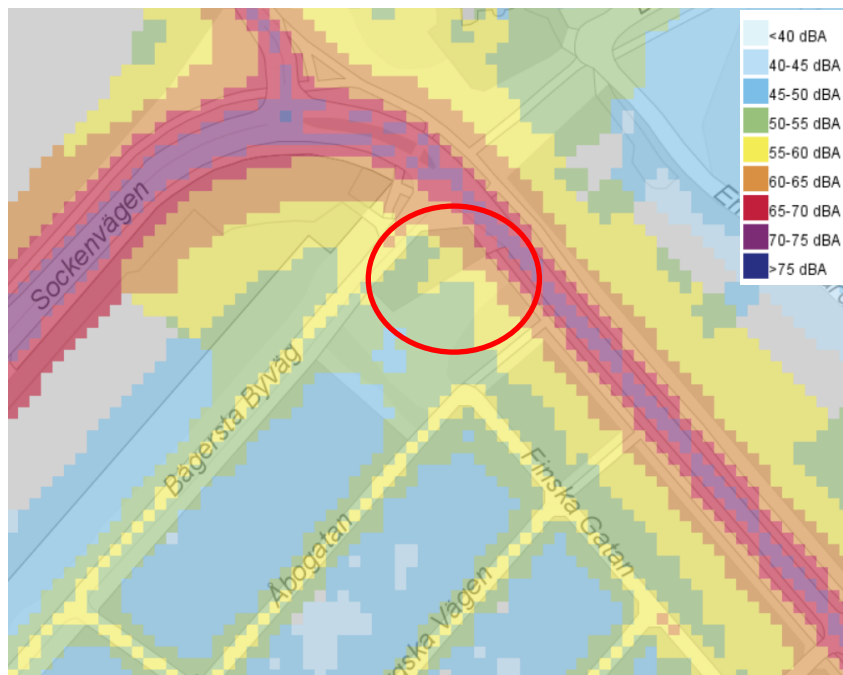
Luft

Planområdet uppvisar låga nivåer av partiklar (pm₁₀) och kvävedioxid (NO₂). Nivåerna är under den nedre utvärderingströskeln.

Buller

Utifrån den framtagna bullerutredningen, som beräknat närliggande omgivningsbuller från trafik- och verksamhetsbuller, framgår att planområdets buller primärt härrör från Sockenvägens fordonstrafik och bedöms således vara dimensionerande för det fortsatta planarbetet.

Ekvivalent bullernivå närmast Sockenvägen uppmäts idag vara mellan 60-65 dBA men avtar relativt snabbt längre söderut inom planområdet.



Nuvarande trafikbullernivåer i området, planområdet inom röd ring. Utdrag från Stockholms stads digitala bullerkarta.

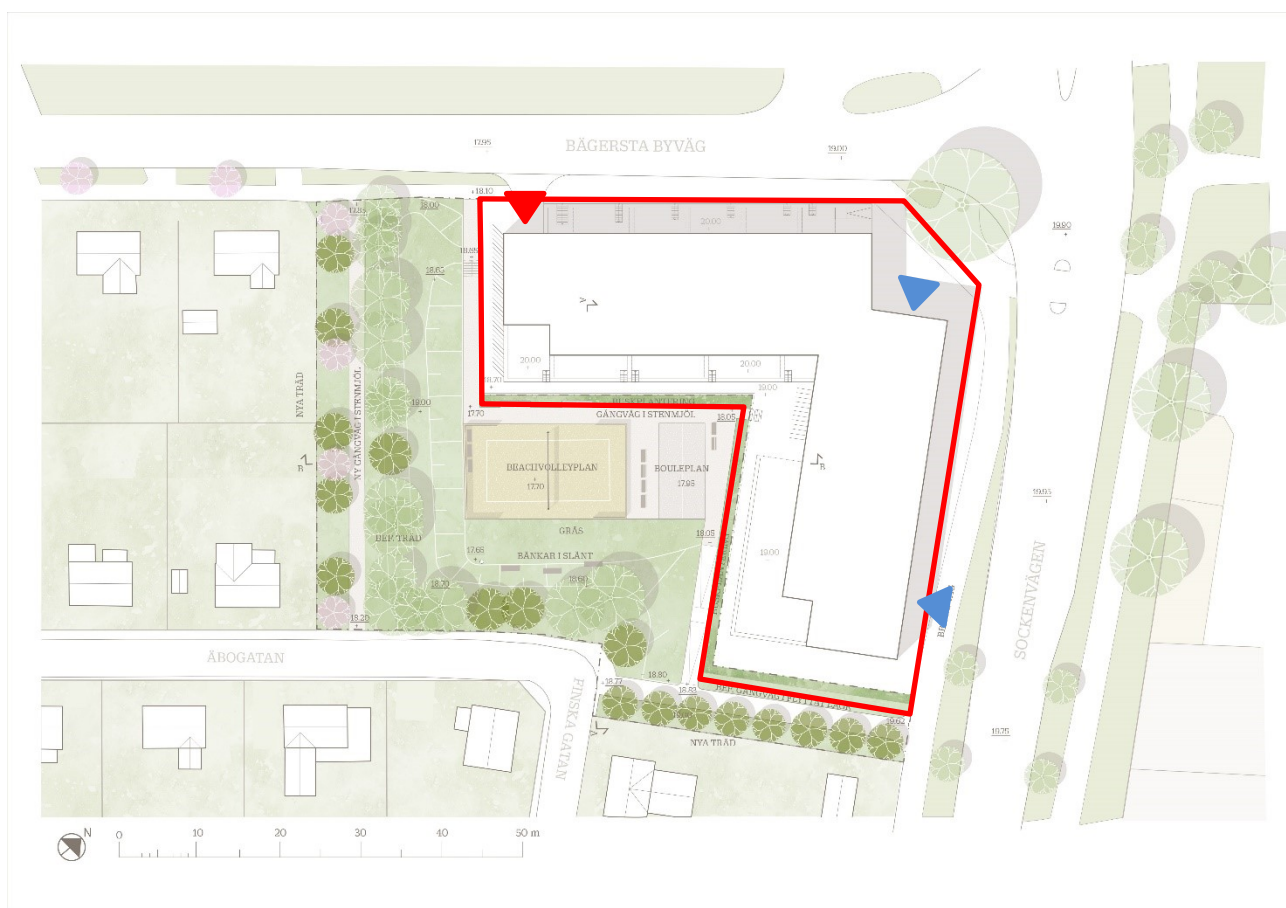
Planförslag

Planförslaget syftar till att stärka det lokala sambandet längs Sockenvägen. Förslaget innebär att det skapas en ny lokal mötesplats som avses utgöra ett komplement till den idag befintliga mötesplatsen vid Sockenplan i öster och har således getts liknande gestaltungsprinciper. Nya bostäder tillsammans med föreslagen restaurang och kringliggande befintliga målpunkter har potential att stärka lokala samband.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad inom fastigheten Rättikan 1 rivs och viss del av befintlig allmän platsmark (park) övergår till kvartersmark, för mer information se sida 34. Befintlig parkanläggning, som ligger utan planområdet, avses dock finnas kvar och utvecklas. Gemensam uteplats kan ordnas mot gården.

Inom kvartersmarken föreslås bostäder bestående av två vinkelställda sammanbyggda huskroppar i fyra våningar. Byggnaderna är enkelt komponerade och inspirerade av smalhusbebyggelsen vid Sockenplan och andra närliggande områden med smalhus, men med en mer samtida karaktär. Karaktärsdragen exemplifieras nedan under rubrikerna *byggnadens utformning* och *gestaltungsprinciper*, se sida 18ff.

Förslaget innehåller 73 bostäder i olika storlek. Parkering möjliggörs i garage med angoring från Bäckersta Byväg.



Illustrationsplan med ny byggnad placerad mot korsningen Sockenvägen-Bägersta Byväg, röd markering respektive röd pil motsvarar ungefärligt planområde (kvartersmark) och planförslagets garageentré. I anslutning till planområdet/kvartersmarken utvecklas dagens parkanläggning med rekreationsvärden. Bostäder och föreslagen restaurang nås huvudsakligen från torgytan i korsningen Bägersta Byväg och Sockenvägen och från Sockenvägen, blå markering. Illustration: Nivå Landskap

Ny bebyggelse

Övergripande

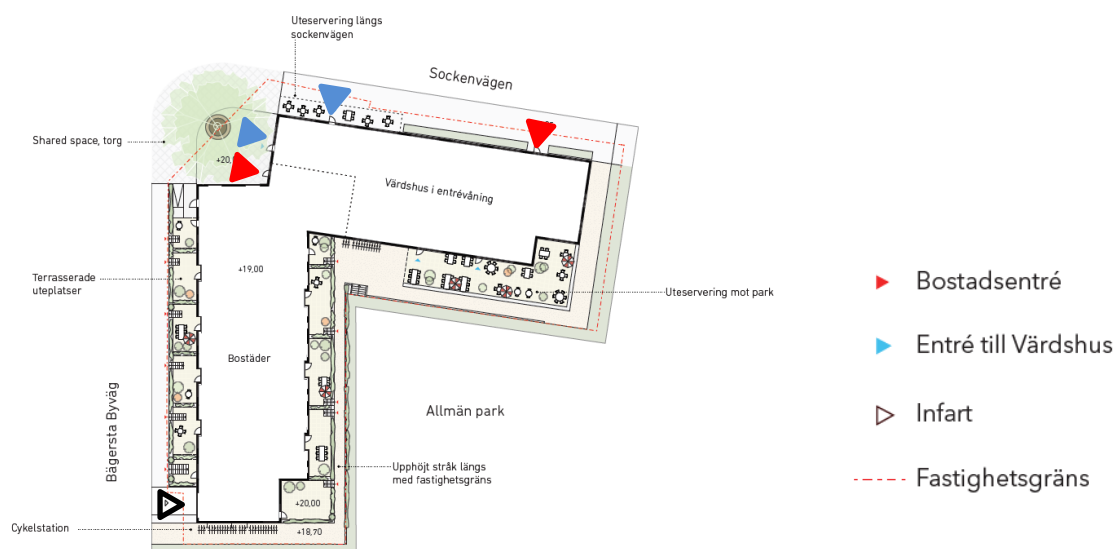
Förslaget och dess planstruktur utgår från Enskedefältets idag raka och tydliga planstruktur som orienterar sig mot Sockenvägen. Planförslagets två enkla byggnadsvolymer tydliggör korsningsläget Sockenvägen-Bägersta Byväg och skapar såväl gårdsrum som en mindre torgplats mot Sockenvägen.

I fråga om planförslagets skala avses den fungera som en övergång mellan den lägre småhusbebyggelsen och den mer stadsmässiga bebyggelsen som planeras längre västerut (projekt Bägersta Byväg)



Vy från Sockenvägen. Vid mötet av de två volymerna, i korsningen Bägersta Byväg och Sockenvägen, skapas en entréplats. I hörnet föreslås entréer till både bostäder och lokaler, Illustration: DinellJohansson

Planen möjliggör bostäder samt centrumändamål i bottenplanet mot Sockenvägen. I framtaget förslag redovisas en lokal för restaurang, planförslaget möjliggör även andra användningar inom ramen för centrumändamål, exempelvis detaljhandel eller livsmedel. Vid korsningsläget föreslås entréer till både bostäder och lokal, vilket ger förutsättningar för rörelse på platsen under stora delar av dygnet.



Uteplatser placeras mot Bägersta Byväg och mot parkytan. I anslutning till föreslagen restaurang finns utrymme för gemensam uteplats och uteservering. Illustration: DinellJohansson

Byggnaden tillåts uppföras som flerbostadshus i fyra våningar, vilket bedöms lämpligt och i skala fungerade som en brygga mellan den lägre småhusbebyggelsen och den fortsatt stadsmässiga bebyggelsen som planeras mellan Bägersta Byväg och Sockenvägen.



Vy från Bägersta byväg I förgrunden syns befintlig villa. Illustration: DinellJohansson

Huset möter parken

Längs med byggnaden föreslås en gångväg som följer huset. Gångbanan fungerar som brygga mellan park och hus. Som mot Bägersta Byväg föreslås upphöjda uteplatser vars syfte är att skapa en tydlig gräns mellan det offentliga och det privata.

Detaljplanen möjliggör centrumändamål. I förslaget redovisas en restaurang med uteservering och utsikt över parken.

Uteserveringen liksom uteplatser mot parken markerar gränsen mellan offentlig och privat yta med en höjdskillnad. Syftet med upphöjningen är dels att undvika att vatten vid skyfall skadar byggnaden samtidigt som restaurangens uteservering tydligt skiljs från den allmänna platsen.

Byggnadens utformning

Fasaden avses utföras i ljus puts med fönsterkarmar och bågar i avvikande kulör. Fönstersättning avses vara repetitiv och symmetrisk med fönsteröppningar av samma mått. Takutformning ska utföras med flack taklutning, visuellt upplevd såsom ett plant tak. Bottenvåningen avses upplevas transparent med stora glaspartier i bottenvåning.



Fasadutsnitt mot Bägersta Byväg. Byggnadens fasad föreslås få tydlig rytm och fasadindelning. Indelningen sker med tydligt markerade enheter som livar med butikspartierna och artikuleras med hjälp av stuprör. Illustration: DinellJohansson

Balkonger med rundade hörn är återkommande i Enskedeområdet och ger ett mjukt intryck vilket återkommer i förslaget. Bostäderna mot Bägersta Byväg avses alla få en egen balkongnisch. Mot Sockenvägen, som är mer bullerutsatt, avses franska balkonger med liknande räcke uppföras.

Entréer och verksamhetsfronter avses ges en utformning med stenomfattningar, skärmtak och inslag av ek. Stenomfattningar med nischer skapar djup i fasaden.

Gestaltningprinciper

Utgångspunkten är att byggnaden till sin gestaltning utformas som ett lågmålt tillskott. Utifrån planförslagets utformning med identifierade karaktärsdrag, enligt föregående avsnitt, har ett antal bärande gestaltningprinciper valts ut. Vissa av karaktärsdragen bedöms vara särskilt bärande för gestaltningssidén och regleras i plankartan, såsom föreskriven placering inom kvarteretsmark, största tillåtna taklutning samt fasader utförda i ljus puts.

Övriga och nedan angivna gestaltningprinciper bedöms också inneha en viss bärande del av gestaltningssidén och ska gälla för utformningen i huvudsakliga delar och förtydligas i nedan inlagda illustrationer:

- Precis som smalhuslamellerna ska den nya byggnadens fasad ges en tydlig rytm genom att fasaden har en vertikal indelning. Indelningen ska ske med tydligt markerade vertikala enheter som livrar med butikspartierna och artikuleras med hjälp av stuprören.
- Fåtal fönstertyper ska ges upprepad användning för att skapa en tydlig rytm i fasaden och fönstersättningen.
- Fasad mot Bägersta Byväg ska huvudsakligen utformas i enlighet med illustrationen nedan.



Fasad mot Bägersta Byväg (nordväst). Illustration: DinellJohansson

- Fasad mot Sockenvägen ska huvudsakligen utformas i enlighet med illustrationen nedan. Bottenvåning förses med större och öppna glaspartier.



Parkområden

Den bevarade parkdelens och dess utformning, i direkt anslutning till planområdet, utgår från att värna platsens befintliga karaktär och kvaliteter. Viss grönkompensation såsom nyplantering i parkens södra del genomförs.

Grundkaraktären av ett nedsänkt parkrum, omgivet av en gräsvall med stora träd, bibehålls i den mån det är möjligt. De småskaliga sportaktiviteter som finns etablerade i form av beachvolleyplan och bouleplan bibehålls, men förnyas och omdisponeras. Den sociala funktionen som samlingsplats förslås utvecklas med flera sitt- och vistelsemöjligheter som läggs till. Från träbänkar i slänterna under de stora befintliga träden till olika parksoffor intill stenmjölsytorna och sportplanerna.

En ny direkt anslutning mellan Bägersta Byväg och Åbogatan skapas då ett informellt gångstråk som permanentas. Nya trädplanteringar, vid mötet med intilliggande villatomterna, bidrar till både en minskad visuell påverkan från den nya byggnadens samt en förstärkning av de befintliga trädraderna som bidrar till att tydligare rama in parken.

Valet av blommande träd förstärker den lokala karaktären med körsbärsplantering längs med Bägersta byväg och anknyter till äppelträden i de omgivande trädgårdarna.

Höjdskillnaden som skapas mellan den nya bostadsbebyggelsen och parken föreslås mjukas upp och döljas genom planteringen av buskage längs med gränsen. Detta tydliggör dessutom gränsen

mellan privat kvartersmark och allmän platsmark och förstärker parkens offentliga identitet.

Parkens utformning tillåter dessutom hanteringen av skyfallsvattnet. Från Sockenvägen leds vatten in i det nedsänkta rummet där det fördröjs innan vidare avrinning till Åbogatan.



Sektion (sett från söder) genom parken med volleybollplan och markering av maxnivå för vattennivån vid skyfall. Illustration: Nivå landskap



Föreslagen utformning av parken utgår från befintliga kvaliteter samtidigt som bland annat fler sittplatser tillförs. Illustration: Nivå landskap.

Gator och trafik

Gatunät

Inga nya gator behöver anläggas. Längs Bägersta Byväg finns möjlighet att anlägga parkeringsficka för angöring. Planens genomförande förutsätter inte någon större omdaning av omgivande gaturum.

Biltrafik och parkering

Angöring sker från Bägersta byväg genom en parkeringsficka för avlastning och upphämtning. Bakom parkeringsfickan får 3 besöksparkeringar plats vid väggkant. 10 meter radie för sopbil samt inom 25 meter för entréplats. Parkeringsplats inom tillgängligt avstånd från entrén för boende föreslås i garaget.

Parkering för boende i huset sker i garage under byggnaden. Parkeringsgaraget samutnyttjas med värdshuset och innehållet 30 parkeringsplatser varav 1 HKP. Av dessa planeras två för bilpool.

Föreslagna bilparkeringstal tas fram i följande fyra steg i enlighet med gällande riktlinjer.

1. Lägesbaserat parkeringstal: 0,45 bilparkeringsplatser per lägenhet.
2. Projektspecifikt parkeringstal, anpassning med hänsyn till lägenhetsstorlek: ingen förändring.
3. Justering för besöksparkering; +10% alltså 0,5 bilparkeringsplatser per lägenhet.
4. Gröna parkeringstal, valfri justering mot genomförande av mobilitetsåtgärder i enlighet med tabellen nedan.

Parkeringstyp	Parkeringstal	Antal parkeringar
Bilparkering utan åtgärds paket	0,50 platser/lgh	37 platser
Bilparkering med åtgärds paket grund	0,45 platser/lgh	33 platser
Bilparkering med åtgärds paket medel	0,43 platser/lgh	31 platser
Bilparkering med åtgärds paket ambitiös	0,38 platser/lgh	27 platser

Genom ambitiösa lösningar för förvaring av cykel och möjlighet till verkstadsutrymme syftar projektet till att sänka användandet

av bil som färdmedel. Istället uppmuntras cykling och resor med kollektivtrafiken genom information och prova-på-kort. Det ska vara lätt att ta sig fram på ett hållbart sätt när man bor i fastigheten. Även förbipasserande kan ta del av cykelstationen i entrén till parken från Bägersta byväg, något som underlättar resor även till huset.

Nedan redovisas de mobilitetstjänster byggaktören åtagit sig att ordna inom projektet.

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelfaciliteter med fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum, reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, extra platser i garage.
- Tillgång till två parkeringsplatser för bilpool i garaget
- Prova-på-kort på kollektivtrafik – erbjudande under viss tid.
- Cykelpool med bland annat lastcykel, cykelkärra och elcykel

Gång- och cykeltrafik

Cykelplatser till boende förläggs intill huskropp på fastighetsmark, i garaget/förrådsplan samt en plats per uteplats. Cykeltalet är som utgångspunkt 3,5. I källare/garage finns plats för 240 platser och på kvartersmark 45 platser.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden nås tillgängligt från Sockenvägen och Enskedevägen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Avloppsledningar i området är av kombinerat system vilket betyder att dag- och spillvatten avleds i samma ledning till ett reningsverk. VA-ledningen i anslutning till området kommer fortsatt att ligga i gatan.

El/Tele

El- och telenät finns framdragna till området.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen är tänkt att ske utmed Bägersta Byväg.

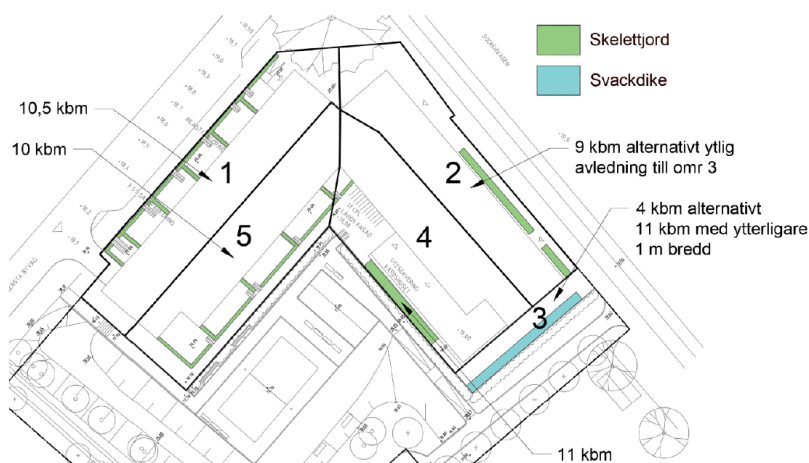
Räddningstjänst

Uppställning av räddningstjänstens fordon sker längs Sockenvägen och Bägersta Byväg.

Dagvattenhantering

Planområdet består främst av tak, hårdgjord mark och mindre grönytor. För att få tillräcklig fördröjning, utan gröna tak, erfordras underjordisk fördröjning. I och med att det föreslås remsor av planteringar och/eller plats för träd föreslås fördröjning och rening ske i grönytor samt i skelettjord och svackdike.

Nedan visas en illustration av placering av dagvattenanläggningar. Skelettjorden har ritats in främst under planteringar på västra sidan för att ge möjlighet för trädrötter och infiltration av dagvatten från grönytan. Skelettjorden är dock inte beroende av denna placering utan kan placeras på olika sätt så länge tillrinning av dagvatten möjliggörs.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Utdrag från framtagna dagvattenutredning.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Enligt utförd naturvärdesinventering (Nyréns, 2020) har klibbalarna inom planområdet höga naturvärden, både som individuella träd och som trädstruktur. Klibbalarna är betydelsefulla för fågellivet, framförallt på grund av deras höga ålder. Detta naturvärde försvinner helt eller delvis då flertalet av ovan nämnda alar tas bort i samband med planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i Strömmen eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

Med föreslagna reningsanläggningar i skelettjord och svackdike beräknas årsmedelkoncentrationen minska med över 50 % mot nuvarande situation för alla beräknade föroreningar. Ytbelastning (vikt/år, ha) beräknas öka något för tot-P och löst P men minska för övriga beräknade föroreningar.

Både med och utan lokalt omhändertagande av dagvatten beräknas årsmedelkoncentrationen minska för alla beräknade föroreningar och möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten förbättras.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

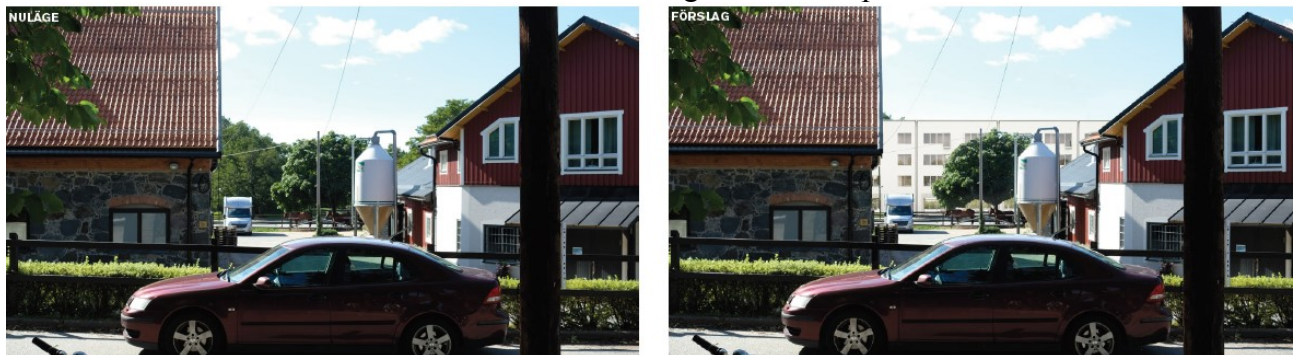
Landskaps- och stadsbild

Enligt utförd antikvarisk konsekvensanalys (Nyréns, 2020) kommer den mer stadsmässiga bebyggelsen, i kombination med att karakteristiska träd tas bort, dels innebära en försvagning av den rurala karaktären tillhörande Enskede gård, dels att den historiskt betydelsefulla kontakten mellan Enskede gård och Enskedefältet till stor del försvinner.

Nytilkommande byggnad innebär också en skalförskjutning samt att den rurala karaktären minskas genom att en för området ny byggnadstypologi tillkommer.

Nytilkommande byggnad innebär enligt konsekvensanalysen även att öppenheten mot den tidigare dammen/sänkan byggs igen. Nedtagning av de flesta äldre klibbalar kan enligt analysen

också betraktas som en kulturhistorisk förlust. Utöver detta blir det även en förlust vad gäller landskaps- och naturvärden.



Fotomontage från Enskede gårdsväg vid Enskede gård. Till vänster redovisas befintlig situation. Till höger efter detaljplanens genomförande. Montage: Nyréns

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Planförslaget innebär att en ny typologi och en ny skala introduceras i planstrukturen.

Enligt utförd kulturhistorisk konsekvensanalys bedöms planförslagets högre skala inte innebära en så pass stor skillnad mot befintlig närliggande bebyggelse att områdets karaktär förvanskas; karaktären blir annorlunda mot nuläget men småhusområdets karaktärsdrag påverkas inte påtagligt. Den visuella påverkan bedöms utifrån utförda vystudier i något fall vara påtaglig men dock inte oskäligt dominerande i sammanhanget. Småhusområdets enhetliga karaktär kommer fortfarande vara avläsbart.

Planförslaget innebär att befintlig värdshusbyggnad rivs. Byggnaden bedöms dock ha ett begränsat kulturhistoriskt värde och förslaget anses därför inte innebära någon påtagligt negativ skada på befintliga bebyggelsestrukturer på fastigheten.

Planförslaget bedöms inte påverka områdets planhistoriska värde i någon större utsträckning.

Störningar och risker

Buller

Utifrån framtagna bullerutredningar framgår att planförslaget, utifrån redovisad lägenhetsfördelning, klarar riktvärden för såväl trafikbuller (vägtrafik och planerad eventuell spårtrafik) som verksamhetsbuller. Det anges att vägtrafikbuller är den bullertyp som ska vara dimensionerande för fortsatt planarbete.

Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå på fasad mot Sockenvägen bedöms vara högst 62 dBA, vilket utifrån planerad

lägenhetsfördelning medför att endast mindre enkelsidiga lägenheten om högst 35 kvm kan utföras mot denna fasad, alternativt större lägenheter som också i tillräcklig utsträckning orienterar sig mot tyst sida. Motsvarande ljudnivå mot Bägersta byväg bedöms vidare vara högst 58 dBA, vilket möjliggör lägenheter med valfri planlösning.

Likaså framgår att riktvärdena för såväl ekvivalent som maximal ljudnivå, avseende planerade uteplatser, uppnås.

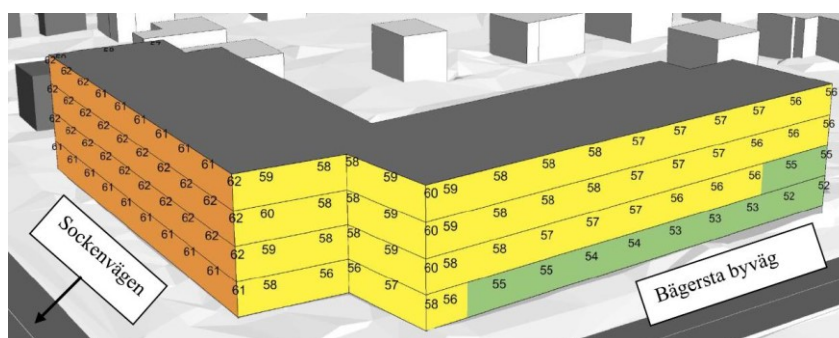


Illustration visar ekvivalent ljudnivå på fasad mot Sockenvägen och Bägerstabyvägen (bild: Realistic Form Noise)

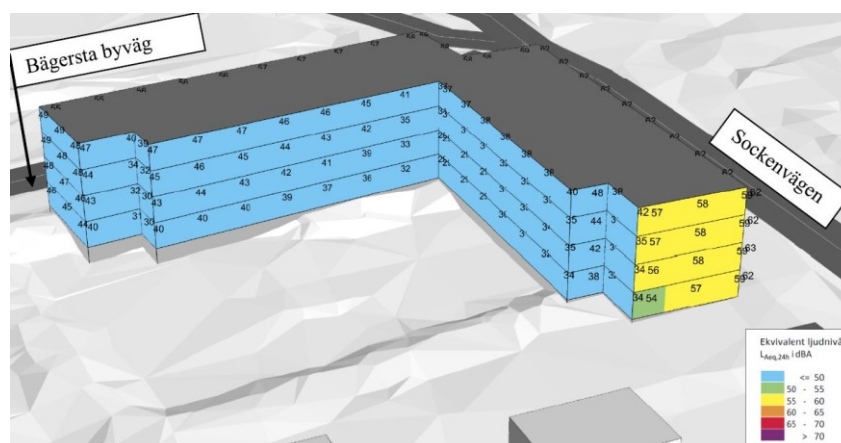


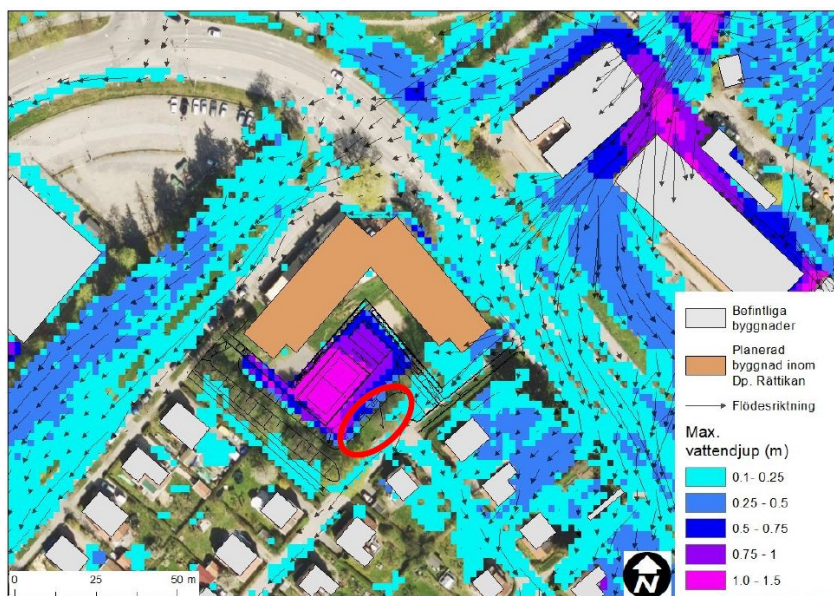
Illustration visar ekvivalent ljudnivå på fasad mot parkmark (bild: Realistic Form Noise)

Översvämningsrisker

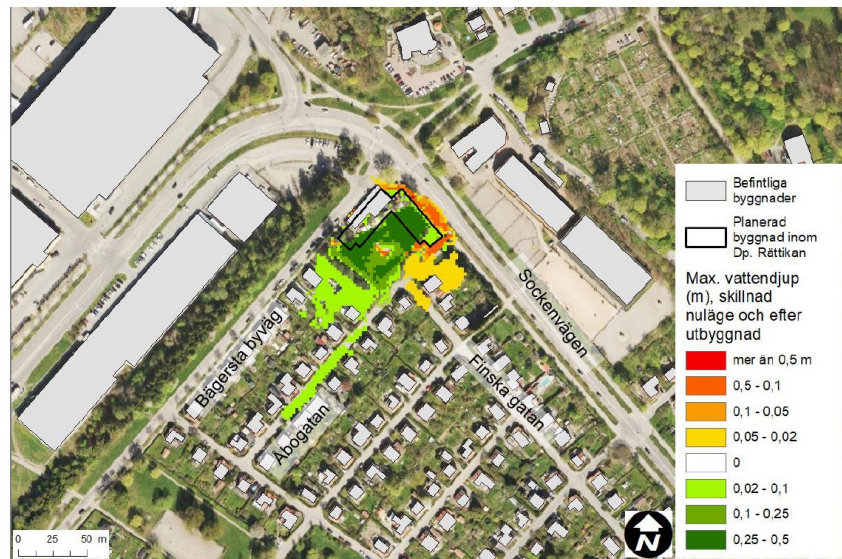
Enligt utförd skyfallsutredning (Sweco 2020) leds skyfallsvatten idag mot fastigheten på sådant sätt att vattennivån stiger över kantstenen på Sockenvägen och in på fastigheten där grönytan översvämmas. När vattennivån i grönytan når + 18,64 m bräddar skyfallsvattnet över jordvallen i söder och rinner vidare mot Åbogatan med ett mindre flöde som bräddar mot Bägersta byväg.

Den planerade ombyggnationen innebär att den befintliga flödesvägen genom Rättikan 1 stängs av och att mindre vatten når lågpunkten. Utöver detta placeras byggnaden i delar av den befintliga lågpunkten som gör att den volymen som är tillgänglig idag inom området minskar med runt två tredjedelar i volym.

Höjdsättning och utformning föreslås så att vatten från Sockenvägen även efter exploatering leds in i lågpunkten i möjligaste mån. På grund av byggnadens placering finns dock begränsningar i detta och resultat av skyfallsmodelleringen har visat att volymflödet minskar efter exploatering jämfört med idag. Till följd av detta kommer mer vatten rinna vidare längs Sockenvägen jämfört med idag. Det maximala vattendjupet ökar med upp till cirka två till fem centimeter längs Finska gatan till drygt 20 cm vatten på gatan. Inom de befintliga fastigheterna Bondbönan 1 och 2 visar resultatet på en likande förändring om två till fem centimeter vatten vid maximalt vattenstånd.



Maximalt vattendjup i meter vid ett klimatkompenserat 100-årsregn efter utbyggnad. Svarta pilar motsvarar vattnets avrinningsriktning. Den röda ovalen markerar de två flödesvägarna ut ur Rättikans lågpunkt till Åbogatan. (Bild: Sweco)



Skillnad i det maximala vattendjupet mellan nuläge och efter exploatering. Röda, orangea och gula färgnyanser indikerar större vattendjup jämfört med idag. Gröna färgnyanser indikerar lägre vattendjup. (bild: sweco)

Utredningen visar sammantaget att det för planens antagande krävs mindre åtgärder utanför planområdet för att hantera försämringen för intilliggande fastigheter. Åtgärder i andra delar av avrinningsområdet skulle kunna innebära en märkbar förändring för Enskedefältet som helhet. Inför granskningskedet kommer detta särskilt att studeras.

Luft och lukt

Utförda lukt och allergenberäkningar visar på att halter av allergener och luktämnen generellt är låga. Vid särskilda väderförhållanden kan både lukt och allergennivåer vara högre. Dessa tillfällen är sällan återkommande och övergående. Kontoret bedömer att föreslagen användning är lämplig på platsen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Ny byggnad är placerad och utformad med hänsyn till skuggverkan på intilliggande villor. Planförslaget bedöms inte medföra betydande olägenhet till följd av skuggning.



Illustration skuggstudie vårdagjämning. Illustration: DinellJohansson



Illustration skuggstudie sommarsolstånd. Illustration: DinellJohansson

JämställdhetskONSEKVENSER

Utifrån ett jämställdhetsperspektiv bedöms planen genom byggnadens placering längs ett väl trafikerat stråk skapa förutsättningar för en större upplevd trygghet.

Barnkonsekvenser

Planens genomförande förutsätter ianspråktagande av parkmark som idag nyttjas av besökare för spontanidrott. Den yta som planens genomförande ianspråktar kan på sikt öka värdet av den bevarade parkdelen, detta då planförslaget och dess byggnadsvolym ger skydd mot buller från bland annat Sockenvägen. I övrigt innebär planens genomförande få eller inga konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd: maj 2021

Granskning: augusti 2021

Antagande: november 2021

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ansvaret för genomförandet av detaljplanen vilar på stadens förvaltningar samt byggaktören.

- Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och ansvarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.
- Byggaktören ansvarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark.
- Byggaktören ansvarar för dagvattenhantering inom kvartersmark efter samråd med Stockholm Vatten och Avfall.
- Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet på allmän plats samt medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för genomförandet av planen.
- Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar.

Avtal

Planavtal har tecknats med tomträttsinnehavaren för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. En överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan exploateringskontoret och tomträttsinnehavaren. Avtalet reglerar överlåtelse av marken och andra frågor som gäller genomförandet.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga planer Pl 7851 från 1978 och Dp 92025 från 1993 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och hela fastigheten Rättikan 1, båda ägs av Stockholms kommun. Fastigheten Rättikan 1 är upplåten med tomträtt.

Användning av mark

Planområdet som helhet planläggs för bostadsändamål. Centrumändamål ska finnas i viss utsträckning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Fastighetsbildning kan ske med detaljplanen som grund. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Illustration. Genom fastighetsreglering förs delar av Enskede Gård 1:1 (blå markering) till Rättikan 1 (röd markering) för att där utgöra mark för bostads- och centrumändamål.

Genom fastighetsreglering förs delar, ca 1600 kvm, av Enskede Gård 1:1 som idag utgör allmän platsmark (park) till Rättikan 1 som fortsatt kommer vara planlagd som kvartersmark för bostads- och centrumändamål.

Servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar
Inga rättigheter finns idag inom planområdet. Inga markreservat avsätts i planförslaget.

Avtal

Skriftligt avtal om marköverföring ska tecknas mellan exploateringskontoret och tomträttshavaren till Rättikan 1 före planens antagande. Av avtalet ska framgå att tomträttshavaren medger fastighetsregleringen och att medgivandet kan biläggas ansökan om fastighetsbildning

Ekonomiska frågor

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnad av VA-systemet efter överenskommelse med byggaktören.

Gatukostnader

Exploateringskontoret ansvarar för och bekostar utbyggnad av allmän platsmark inklusive gator, om ingen annan överenskommelse träffas med byggaktören.

Ersättning vid försäljning

Marken kommer att säljas till tomträttshavaren efter detaljplanens antagande.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker på markägarens initiativ.

El och tele m.m.

Respektive ledningsdragare ansvarar för utbyggnaden efter överenskommelse med byggaktör. Eventuella åtgärder i befintliga ledningsnät regleras i avtal mellan byggaktör och ledningsägare. Anslutningsavgift bekostas av byggaktör.

Grönkompensation

Projektet ianspråkar viss andel av befintlig parkmark. Staden kommer genom en så kallad grönkompensationsåtgärd plantera nya träd i mötet med villorna.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp finns framdraget till planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi. Hur dagvattnet avses omhändertas beskrivs under planförslaget ovan.

El/Tele

El- och teleledningar finns framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.