



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Carolin Dahlgren
Tfn 08-508 272 83

Dnr: L.S.3. - 372/2010

PLANSAMRÅD

2010-07-06

ANKOM

2010-08-13

Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Till
Remissinstanser enligt lista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Enskede Gård 1:1 vid
Dalen 9, i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2009-16676-54**

Stadsbyggnadsnämnden tog den 17 mars 2005 ställning till redovisning av
programsamråd och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet.
Stadsbyggnadskontoret har nu upprättat ett detaljplaneförslag som innebär
förslag till ett flerbostadshus längs med Åstorpsringen. Förslaget innebär att ca
50 lägenheter kan byggas.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt
5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Samrådsmöte kommer att hållas den 1 september 2010 kl. 18:00 i Dalens
sjukhus, Åstorpsringen 8, Enskededalen.

Planförslaget visas under tiden 16 augusti – 13 september i FYRKANTEN i
Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider.
Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen
i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30,
fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i
Enskede bibliotek, Dalens Allé 10, de tider då lokalen har öppet samt på
stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

*Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den
13 september 2010 ha inkommit till:*

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Carolin Dahlgren

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede, Årsta och Vantörs stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Storstockholms Brandförsvär
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Trafikverket, Region Stockholm
Sakägare enligt fastighetsförteckning
AB Storstockholms Lokaltrafik
Idrottsförvaltningen
LOCUM AB
Posten AB,
Regionplanekontoret
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stokab
Skanova
Interna instanser
Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
Stadsmättningsavdelningen, KLM Plangrupp
Stadsbyggnadsexpeditionen
Bygglovsavdelningen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS
KONTORET

Planavdelningen
Carolin Dahlgren
Tfn 08-508 272 83

Dnr: 1-S.3 - 372/2010

PLANBESKRIVNING

1 (7)

2010-07-06

S-Dp 2009-16676-54

Förslag

Detaljplan för

Del av Enskede Gård 1:1 vid Dalen 9

i stadsdelen Gamla Enskede

i Stockholm

S-Dp 2009-16676-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning, en planbeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i programmet för Kärrtorp från 2004, som syftar till att redovisa förslag på hur Kärrtorp kan kompletteras med bostäder.

Den nu aktuella detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Åstorpsringen och att skapa en mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö. Planen rymmer ca 50 lägenheter med möjlighet till lokaler i del av bottenvåning. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål som gata och park.

BAKGRUND

Exploateringsnämnden har ansökt om planändring för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede utmed Åstorpsringen för att pröva möjligheten att bygga nya bostäder. Maxera Bostad AB har fått markanvisning. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i en startpromemoria att pröva ändringen av markanvändning i detaljplan den 25 mars 2010.

PLANDATA

Markägförhållanden

Planen berör fastigheten Enskede Gård 1:1. Planområdet är ca 3400 kvm.

Byggherre

Byggherre är Maxera Bostäder AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm 2010

I översiktsplan från 2010 är området angett som tät stadsbebyggelse. I översiktsplanen anges 9 fokusområden samt 4 strategier. De strategier som är aktuella för den här detaljplanen är att koppla samman stadens delar samt främja en levande stadsmiljö.

Översiktplan 99

I översiktsplanen från 1999 är området angett som tät stadsbebyggelse. Det ligger precis vid gränsen till gles stadsbebyggelse. Förhållningssätt för tät stadsbebyggelse är att området kompletteras genom byggande främst för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

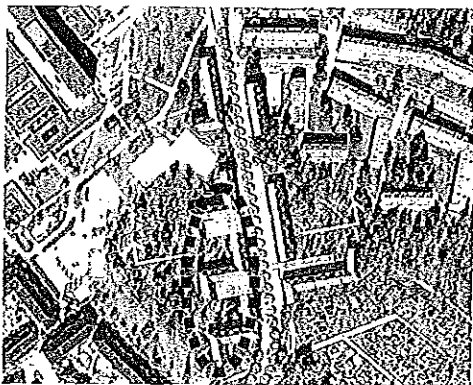
Detaljplan

Gällande detaljplan P1 7535A är från 1976 och anger område för parkmark.

Kärrtorpsprogrammet

Planområdet fanns med i Kärrtorpsprogrammet från 2004. Programmet anger bostäder i flerbostadshus som skär in i grönområdet. Efter samråd förtydligade Stadsbyggnadsnämnden att grönmarsintrånget kan minskas genom byggnadens utformning och placering utmed gaturummet.

PROGRAMFÖRSLAG - DELOMRÅDE 4



Bebyggelseflyttning

Åstorpsringen

Åstorpsringen är idag en barriär mellan två stadsdelar. I förslaget införlivas gatan i bebyggelsen. Den nya bebyggelsen fäktar samman stadsdelarna och en ny gatunättyg skapas. Bebyggelsen försätts till fyra till fem våningar. Öster om vägen fäktas den nya bebyggelsen håller sig välskärmt mot Grönsberget. Väster om vägen klättrar bebyggelsen en bit upp på kullen och rötter Dalen vid Dalenparken. Parkering försätts ordnas genom markparkering och garage under basen.

Det värliga gång- och cykelvärlket genom Grönsberget för en fortsättnings mot Dalen.



Skizzen 1. Bebyggelsen i tvärsnitt Åstorpsringen

24 KÄRRTORPS PROGRAMFÖRSLAG 2004

Utdrag ur Kärrtorpsprogrammet

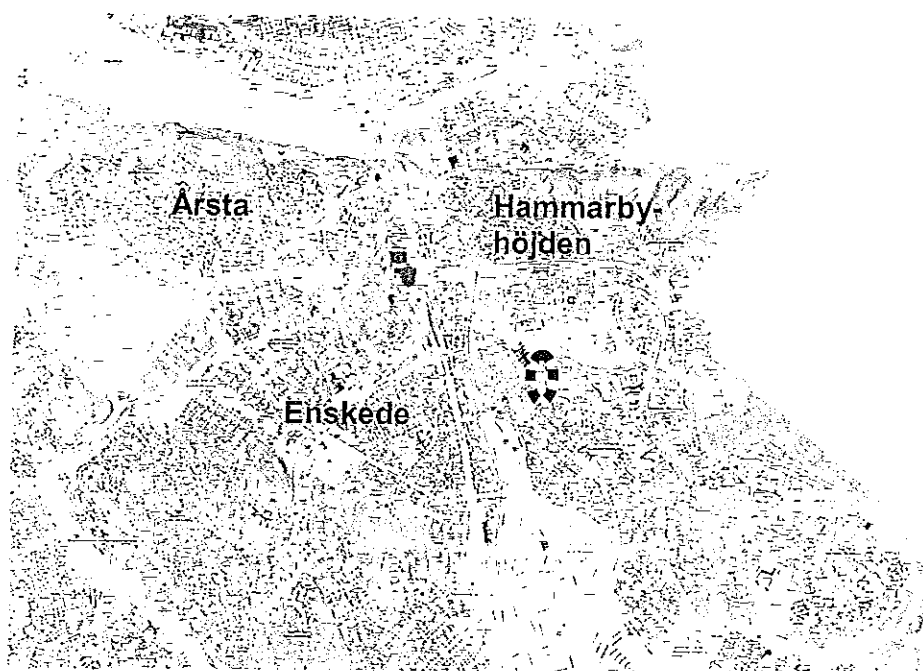
Barnkonsekvensanalys

I samband med markanvisning har en barnkonsekvensanalys tagits fram, *Dalens park – barnkonsekvensanalys inför förtätningen av bebyggelsen i Enskededalen 2007*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdets läge

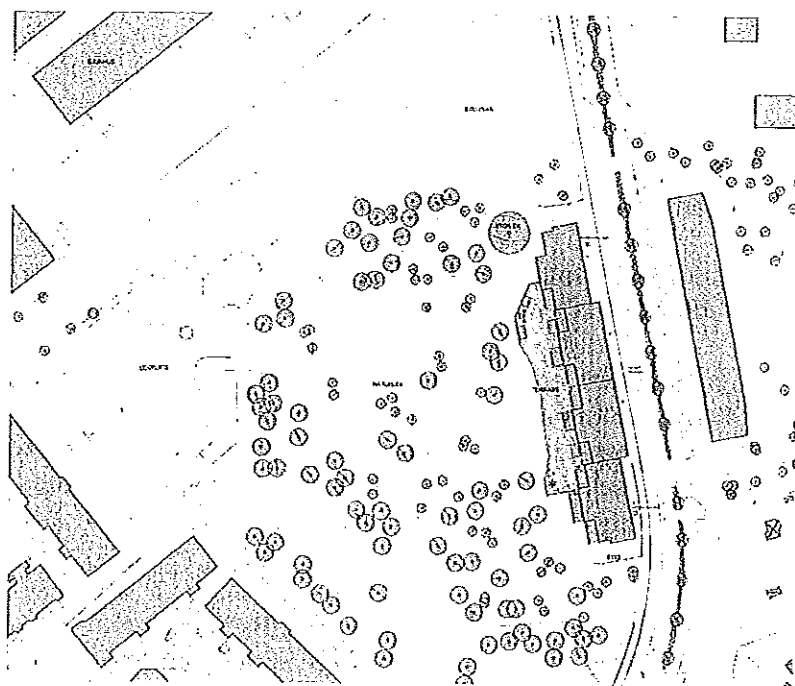
Planområdet ligger i stadsdelen Gamla Enskede, vid gränsen till Kärrtorp. Det ligger intill Åstorpsringen som går runt bostadsområdet Dalen och Dalens sjukhus. Området kallas för "Dalenskogen" och består av en kulle med växtlighet.



Karta med planområdets läge markerat

Planförslaget

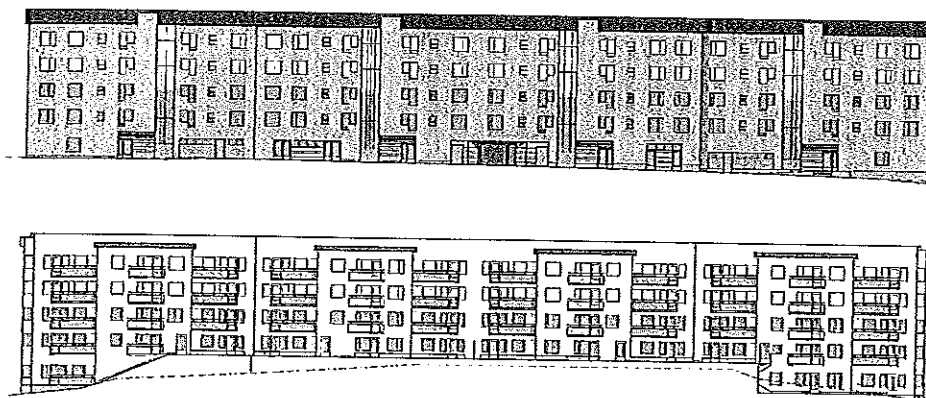
Förslaget omfattar ett hus längs med gata för att skapa ett tydligt definierat gaturum samt att göra så lite intrång i grönområdet som möjligt. Upplåtelseformen är enligt markanvisningen öppen mellan bostadsrätt och hyresrätt och kommer att bestämmas senare, dock innan planens ställs ut. Antalet våningar föreslås vara 5 våningar. För att det nya huset ska samspela med det befintliga huset på andra sidan Åstorpsringen ska husens takfotshöjd vara densamma. Huset ligger i nord-sydlig riktning, husets baksida mot grönområdet ligger i väster och kommer att ha kvällssol.



Illustrerad situationsplan

Fasadmaterialiet är puts. Huset färgsätts med grönt mot gatan samt en ljusare färg mot grönområdet på baksidan. Balkonger och burspråk vänder sig mot grönområdet bakom huset.

Parkeringsgaraget är inskjutet i kullen och angörs i gatunivå från Åstorpsringen. Första bostadsvåningen kommer en trappa upp. Entréer placeras ut mot gatan, och markeras med annat material än puts. Trapphusen markeras med glasade partier.



Fasader mot öst (mot gata) respektive mot väst (mot grönområde)



Fasader mot norr respektive söder

Dalenskogen

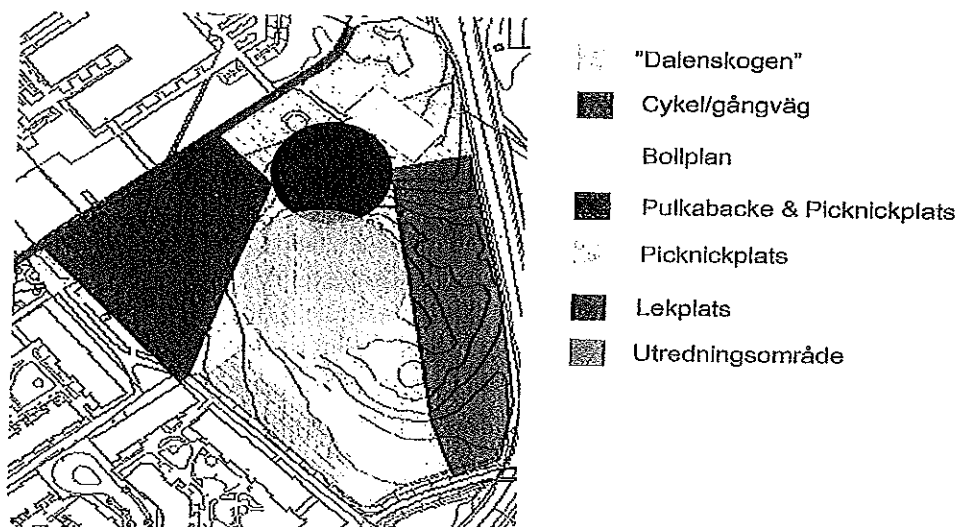
Tillgänglighet till Grönområdet dalens park samt "Dalenskogen" är viktigt att bevara. Det är viktigt med tydlig avgränsning mellan kvartersmark och allmän mark för att naturområdet ska fortsätta upplevas som allmänt.

En barnkonsekvensutredning (framtagen 2007) visar att "Dalenskogen" är viktigt men att området där huset placeras är av mindre betydelse.

Utredningen visar på hur området används ur barnperspektiv. Området närmast Åstorpsringen benämns i utredningen som utredningsområde.

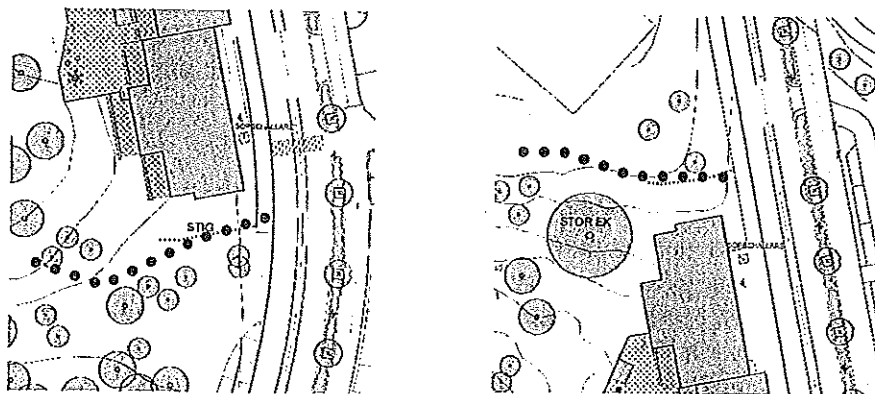
Utredningsområdet "ter sig idag inte som en betydelsefull plats för de barn som vistas i Dalens park. Området som helhet ger ett skräpigt intryck och verkar vara föga använt. Utformningen av eventuell bebyggelse kan få viktiga konsekvenser för barnens möjligheter att använda parken."

Det är viktigt att säkerställa att området blir fortsatt lättillgängligt från Åstorpsringen. "Dalenskogen" ska inte upplevas som det tillkommande husets gårdsyta. Topografiskt borde det bli en tydlig avgränsning då marken höjer sig ytterligare efter garageets inskärning i kullen innan det planar ut i det som troligtvis är en gammal dansbana.



Utredningsområde från Barnkonsekvensanalys

Det är viktigt att inte skära av den naturliga koppling som finns mellan Åstorpsringen och "Dalenskogen". Då huset föreslås placeras längs med gatan blir de kopplingar vid sidan av huset än mer viktiga att säkerställa som allmänna. Vid en tidig inventering av området framgår det tydligt var man träder in i grönområdet från gatan sett. Dessa kopplingar bibehålls men skjuts något åt sidan.



Utsnitt ur situationsplan som visar var kopplingar mellan gatan och grönområdet kommer att finnas.

Trafik och Parkering

Huset angörs från Åstorpsringen. Parkering sker i garage under huset. Garagets infart ligger mitt i huskroppen. En avfasning av hörnen vid entrén gör att sikten blir bra vid in- och utfart. Antalet parkeringsplatser per lägenhet planeras till 0,7 vilket är något mindre än stadens parkeringsnorm. I nämndens beslut om startpromemoria nämns att om lokaler medges i bottenvåning kan en något lägre parkeringsnorm godtas. Då huset även ligger i närheten av goda kollektivtrafikförbindelser bör antalet parkeringsplatser räcka. Garagets utbredning ovan mark blir också mindre vilket minskar intrånget i grönområdet.

Det är ca 700 m till Sandsborgs tunnelbanestation och ca 100 m till lokalbusshållplats.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer ska vara tillgängliga för personer med rörelsehinder. Ny bebyggelse ska följa riktlinjerna i stadens utemiljöprogram.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljökonsekvensbeskrivning behöver göras. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen, och bedöms inte heller strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet kommer att studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Luftkvalitet

Kontoret bedömer att det inte föreligger någon risk för att miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar överskrids inom planområdet.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen ska ske i enlighet med stadens dagvattenstrategi som bland annat innebär att dagvatten vid nybyggnad ska omhändertas lokalt där så kan ske. Vid infiltration i mark är det dock av största vikt att eventuella markföroreningar beaktas så att vattnet som infiltreras inte sätter föroreningar i rörelse.

Park- och naturvärden

Planen tar i anspråk mark som idag är planlagd för parkmark. Enligt sociotopkartan är parken viktig från rekreationssynpunkt eftersom den utgör en grön oas som kan ge ro och är lämplig för promenader, picknick, backåkning, naturlek, parklek, bollek, skate och uteservering. I parkens västra del finns en mycket stor lekplats som kan erbjuda ett flertal aktiviteter. Den skogsbacke som nu är aktuell att bygga i består av bara hållar, frisk gräsmark med tämligen trivial flora. Skogen domineras av tall med inslag av klen ek, yngre björkar och aspar. Övergången mellan plan gräsmark och den mer vilda hållmarken mot väster höjer områdets rekreativa värden. Platsen har också betydelse när det gäller möjligheterna för barn att enkelt ta sig över vägen mellan Dalenparken och det större skogsparti som breder ut sig öster om Åstorpsringen. Detta skogsparti har en kilometerlång stäckning mot Kärrtorp med såväl höga rekreativa värden som höga naturvärden. Parken kommer i stort sett att kunna fortsätta att användas på samma sätt som tidigare, den yta som tas i anspråk för bebyggelse ligger närmast Åstorpsringen. Den nya bebyggelsen kommer i viss mån att avskärma parken från buller från Åstorpsringen.

Buller

Området är utsatt för Buller från Åstorpsringen. En bullerutredning daterad 2010-04-27 redogör för åtgärder som ska vidtas för att uppnå till avstegsfall B enligt stadens riktlinjer. Balkonger i husets södra del avskärmas med balkongskärmar på den södra kortsidan. Planlösningen utformas så att hälften

av boningsrummen har tillgång till fasad med vädringsbart fönster med max 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats anordnas på husets västra sida där den maximala ljudnivån ej överskrider 70 dB(A) och den ekvivalenta 55 dB(A).

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

TIDPLAN

Planen upprättas med normalt planförfarande.

Plansamråd	3e kvartalet 2010
Utställning	1a kvartalet 2011
Godkännande/Antagande SBN	2a kvartalet 2011

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen.

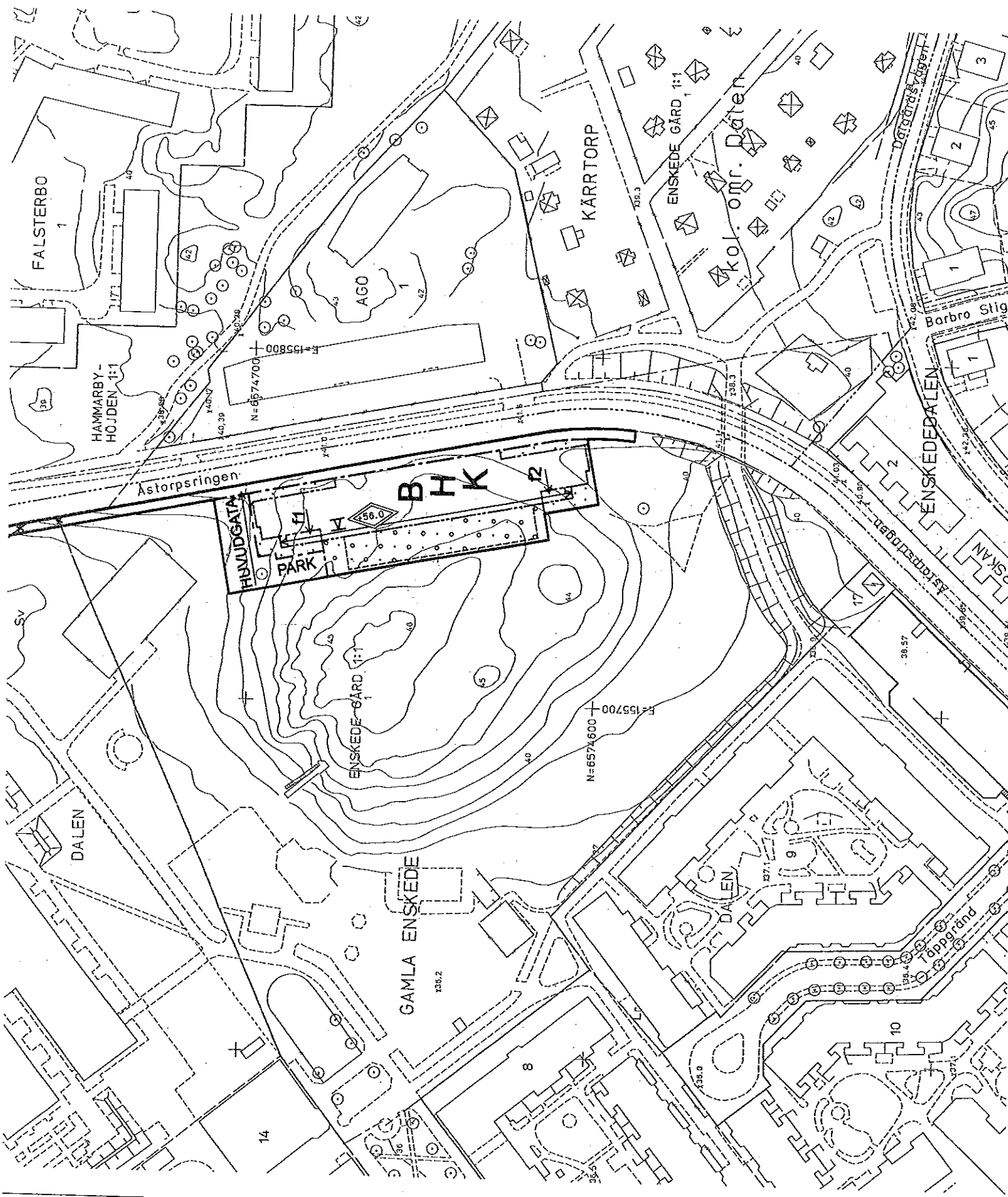
MEDVERKANDE

Planbeskrivningen har utarbetats på stadsbyggnadskontoret av Carolin Dahlgren.

Katrin Berkefelt
Planchef

Carolin Dahlgren
Planarkitekt

An Allm HJ Kvar Beq Utfc
 Fasak synlig Balko Terra Teknit anord Störn Bostac lägenh förster Minst e i anslut för hög nivå (fr Admi Genorr laga kr. ILLU





STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen
Carolín Dahlgren
Tfn 08-508 272 83

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2010-07-06

S-Dp 2009-16676-54

Förslag

Detaljplan för
del av Enskede Gård 1:1 vid Dalen 9
i stadsdelen Gamla Enskede
i Stockholm
S-Dp 2009-16676-54

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna genomförandebeskrivning, en planbeskrivning.

BAKGRUND

Exploateringsnämnden har ansökt om planändring för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Gamla Enskede utmed Åstorpsringen, för att pröva möjligheten att bygga nya bostäder. Maxera Bostad AB har fått markanvisning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i programmet för Kärrtorp från 2004, som syftar till att redovisa förslag på hur Kärrtorp kan kompletteras med bostäder.

Den nu aktuella detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Åstorpsringen och att skapa en mer sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö. Planen rymmer ca 50 lägenheter med möjlighet till lokaler i del av bottenvåning. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål som gata och park.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

- Stadsbyggnadskontoret ansvarar för upprättandet av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.
- Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.
- Exploateringskontoret medverkar genom sitt markägaransvar och svarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.
- Byggherren ansvarar för och bekostar uppförande av bebyggelsen inom kvartersmarken och tomtmarkens iordningställande samt anslutningar till allmän plats.

Avtal som erfordras för genomförandet

En överenskommelse om exploatering skall tecknas mellan staden och Maxera Bostad AB innan detaljplanen antas.

GENOMFÖRANDE

Genomförandetiden upphör fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tidplan

Plansamråd	3e kvartalet 2010
Utställning	1a kvartalet 2011
Godkännande/Antagande SBN	2a kvartalet 2011

Tidplanen bedöms gälla under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Markägförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Enskede Gård 1:1. All mark inom planområdet ägs av Stockholm stad. Planområdet är ca 3400 kvm

Fastighetsbildning

En ny fastighet för bostadsrättandamål bildas enligt detaljplan.

Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd och har vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

All byggnation och övriga anläggningar inom kvartersmarken bekostas av byggherren. Staden får intäkter genom försäljning av marken om byggherren väljer att upplåta bostäderna med bostadsrätt. Väljer byggherren upplåtelse med hyresrätt får staden intäkter i form av tomträttsavgäld. Staden får kostnader för anläggande av trottoar och belysning utmed Åstorpsringen. Byggherren bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal.

TEKNISKA FRÅGOR**Dagvatten**

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Därefter får dagvatten avledas efter anvisning från VA-huvudman, Stockholm Vatten AB.

Vatten och avlopp

Stadens nät används för vatten och avlopp.

Störningar under byggtiden

I samband med grundläggning och andra arbeten inom kvartersmark och gatumark skall störningar på omgivningen minimeras med hänsyn till arbetande och boende i närområdet.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Carolin Dahlgren på stadsbyggnadskontorets planavdelning, i samråd med Lizett Durgé, exploateringskontoret och Kristian Rosengren, lantmäterimyndigheten.

Katrin Berkefelt
Planchef

Carolin Dahlgren
Planarkitekt