

**Handläggare**  
Eva Fagerhem  
Telefon: 08-508 20 114**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd

## **Samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Dalen 21 m.fl. i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2013-16992.**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som svar på remissen om förslag till detaljplan för fastigheten Dalen 21 m.fl. i stadsdelen Gamla Enskede, svar till stadsbyggnadskontoret

Lena Lundström Stoltz  
StadsdelsdirektörUlrika Klemets  
Ekonomichef

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett förslag till detaljplan som innebär att ett befintligt parkeringsdäck rivs och ersätts med ett kringbyggt garage i två plan.

Planen möjliggör cirka 100 nya hyreslägenheter med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt cirka 165 parkeringsplatser i garage. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en bättre stadsmiljö och en mer välkomnande och tydlig entré till Dalens centrum.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ställer sig positiv till att man bygger hyresrätter i bra lägen i staden.

Förvaltningen är också positiv till breddningen av pendlingsstråket för cykel vilken ligger väl i linje med stadens mål och förvaltningens lokala klimat- och miljöhandlingsplan som innebär att man ska underlätta för mer miljövänliga transporter.

Förvaltningen har vissa invändningar gentemot höjden på det föreslagna bostadshuset då de kommer att försämrade ljusförhållandena för de boende på Micasas äldreboende.

Förvaltningen anser även att det är viktigt att frågan om grönkompensation utreds i samråd med stadsdelsförvaltningen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av lokal- och stadsmiljöenheten.

### **Bakgrund**

I september 2014 godkände stadsbyggnadsnämnden ett Start-PM för planläggning av Dalen 21 m.fl. I Start-PM ingick ett område norr om Dalens centrum som ska planläggas för studentbostäder. Efter Start-PM behandlas de båda områdena som separata ärenden. Svenska Bostäder har ansökt om att bygga bostäder på platsen för ett parkeringsdäck på fastigheten Dalen 21. Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Yttrande önskas senast den 20 juni 2017.

### **Ärendet**

*Planens syfte och huvuddrag.*

Planen möjliggör cirka 100 nya hyreslägenheter med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen samt cirka 165 parkeringsplatser i garage. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en bättre stadsmiljö och en mer välkomnande och tydlig entré till Dalens centrum.

Svenska Bostäder har ansökt om att bygga bostäder på platsen för ett parkeringsdäck på fastigheten Dalen 21. Fastigheten ägs av Stockholms stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Genom att riva ett befintligt parkeringsdäck och justera Åstorpsringens läge kan ett kringbyggt kvarter med ca 100 hyreslägenheter och en grön gård åstadkommas.

Under bostadskvarteret byggs ett garage i två plan. Parkeringsdäckets slutna och monotona betongfasader ersätt med ett kringbyggt bostadskvarter, med entréer och lokaler i bottenvåningen, och skapar förutsättningar för en mer levande stadsmiljö i området.

Föreslagen komplettering sker i enlighet med Översiktsplanens strategi ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden” och är en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Projektet är även en del i att nå bostadsmålet om 40 000 bostäder till år 2020.

### *Planområdets läge*

Detaljplaneområdet utgör fastigheten Dalen 21 som ligger i utkanten av Dalens bostadsområde i stadsdelen Gamla Enskede. Planområdet utgörs till största delen av hårdgjorda ytor. Förutom parkeringsdäcket som upptar största delen av fastigheten Dalen 21 består planområdet av Åstorpsringens vägområde och delar av den slänt som ta upp nivåskillnaden mellan vägen och Sandsborgs kyrkogård. Söder om parkeringsdäcket, intill återvinningsstationen, finns en gräsbevuxen yta.

För att kunna åstadkomma ett kringbyggt kvarter med tillräckligt stor innergård utökas fastigheten med cirka 7 meter i sydväst. Åtgärden innebär att Åstorpsringen flyttas närmare kyrkogården i de södra delarna av planområdet. I samband med omläggningen sker även en breddning av pendlingsstråket för cykel enligt cykelplanens åtgärdsförslag.

Intrånget i slänten på parkmark kommer att resultera i en brantare slänt. Ingen stödmur kommer dock att behövas. I det fortsatta arbetet kommer man att studera hur slänten ska utformas estetisk samt funktionellt för att minimera risken för erosion.

### *Ny bebyggelse*

De nya flerbostadshusen bildar ett slutet kvarter med ett underliggande garage i två plan. Över garaget skapas en gemensam innergård. Husen är putsade och hushöjden i huvudsak fem våningar men höjer sig till sex våningar i den nordvästra delen. Förslaget med ett kringbyggt bostadskvarter med portik kan liknas vid Dalens övriga kvarter. Exploateringsgraden är dock högre vilket speglar dagens stor efterfrågan på bostäder och medvetna hushållning med markresurser i kollektivtrafiknära lägen.

Det föreslagna kvarteret kommer att vara högre än omkringliggande bostadskvarter vilket kommer att påverka Dalens i övrigt jämna horisontella struktur. Det högre kvarteret innebär även att det visuella intrycket från Sandsborgs kyrkogård mot öster kommer att påverkas.

En skuggstudie som gjorts visar att delar av bebyggelsen samt innergården på Micasas fastighet kommer att påverkas av skuggverkan, under tidig förmiddag under stora delar av året. Husen närmast Dalen 21, på motsatta sidan av Bersågränd, kommer att påverkas från förmiddag och framåt. Skuggstudien visar även att det nya kvarterets innergård kommer att få begränsad solinstrålning.

### *Bilparkering*

I projektet tillämpas stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Tillgänglighet till kollektivtrafik och service i kombination med områdets läge motiverar ett låg lägesbaserat parkeringstal på 0,45.

Planen innebär cirka 165 parkeringsplatser i garage jämfört med dagens 280 platser i befintligt parkeringsdäck.

Det slutna parkeringsdäcket skapar en bättre stadsmiljö, som ökar den upplevda tryggheten i området, vilket till stora delar gagnar barn.

### *Cykelparkering*

Utifrån stadens gällande cykelparkeringsnorm planeras för ett behov av cirka 260 platser vilket anger att parkeringstal om 2,5 platser per 100 kvm.

Åstorpsringens omläggning och omdisponering med en smalare körbana och bredare gång- och cykelväg skapar också förutsättningar för en säkrare trafikmiljö.

### *Elektromagnetiska fält*

Intill parkeringsdäcket finns en elnätstation.

Med nuvarande utförande så gäller skyddsavstånd om minst 8 meter till närmaste bostad. För att inte riskera för höga magnetfält kommer den nätstationen att isoleras invändigt med plåt vilket gör att skyddsavståndet halveras.

### *Buller*

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Bersågränd och Åstorpsringen. Genomförd buller utredning visar att det endast är på delar av den sydvästra fasaden som dygnsekvivalent ljudnivå överskrids. Samtliga lägenheter klarar dock föreliggande ljudkrav.

### *Tillgänglighet*

Den nya bebyggelsen uppförs så att god tillgänglighet till entréerna runt kvarteret uppnås. Markplaneringen ska utföras på så sätt att rullstolsbundna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.

## **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen ställer sig positiv till att man bygger hyresrätter i bra lägen i staden. Den föreslagna bebyggelsen ligger på nära gångavstånd till Sandsborgs tunnelbanestation och Dalens centrum vilket uppmuntrar de boende till en hållbar livsstil utan bilberoende.

Förvaltningen är också positiv till breddningen av pendlingsstråket för cykel vilken ligger väl i linje med stadens mål och förvaltningens lokala klimat- och miljöhandlingsplan som innebär att man ska underlätta för mer miljövänliga transporter.

Förvaltningen har vissa invändningar gentemot höjden på det föreslagna bostadshuset då en skuggstudie som gjorts visar att delar av bebyggelsen samt innergården på Micassas fastighet kommer att påverkas av skuggverkan, under tidig förmiddag under stora delar av året. Förvaltningen önskar därför att man utreder riskerna med dessa försämringar för de äldre på boendet.

Förvaltningen vill understryka att det är viktigt att den nya bebyggelsen smälter in i Enskede trädgårdsstad och inte får karaktär av en mur mot det övriga Dalen. Eftersom det är stor brist på samlingslokaler i området ser förvaltningen det som önskvärt att det i bottenvåningen på den nya bebyggelsen i första hand planeras för sådana lokaler.

Vad gäller det fortsatta arbetet med utformningen av den på parkmark belägna slänten anser förvaltningen vidare att är det angeläget att ha en dialog med stadsdelsförvaltningen för att resultatet ska bli så bra som möjligt.

Förvaltningen anser även att det är viktigt att frågan om grönkompensation utreds i samråd med stadsdelsförvaltningen.

## **Bilaga**

1. Planbeskrivning Detaljplan för Dalen 21 m.fl. i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2013 -16992