



ANKOM

2017 -10- 2 6

Enligt sändlista

Dnr 7.5.3 - 664/2017
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Nya studentbostäder i stadsdelen Gamla Enskede

Ett förslag till detaljplan för Dalen 13 m m i stadsdelen Gamla Enskede i Stockholm, Dp 2015-05534, har upprättats av stadsbyggnadskontoret och kan granskas under tiden 2017-10-25 till 2017-11-22.

Planförslaget innebär att ett flerbostadshus för studenter byggs på platsen för en grusad bollplan strax norr om Dalens centrum. Den grusade bollplanen ersätts av en mindre konstgräsplan.

Planförslaget kan granskas vid Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset. Planförslaget visas på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast sista granskningsdagen ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadsnämnd
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm.

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

Ange ärendets diarienummer: 2015-05534

Den som inte framfört synpunkter senast under granskningstiden, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Maria Borup

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Trafikförvaltningen Stockholms läns Landsting
Rådet till skydd för Stockholms skönhet
Stockholms Stadsmuseum
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Miljöförvaltningen
Idrottsförvaltningen
Ellevio AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Stokab
Skanova
Stockholm Vatten AB
Storstockholms Brandförsvär
Lokala hyresgästföreningen Rönngården
Lokala hyresgästföreningen Hasselgården

Endast brev

Sakägare enligt fastighetsförteckning
Enskilda personer

För kännedom

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
SBNs ledamöter och ersättare
Enskede – Årsta – Vantörs Stadsdelsförvaltning
Namnberedningen
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset

ANKOM

2017 -10- 2 6

Dnr 1.5.3.-664/2017
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Enligt sändlista

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för
del av fastigheten Dalen 13 m m i stadsdelen
Gamla Enskede, S-Dp 2015-05534**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att cirka 50 studentlägenheter kan uppföras strax norr om Dalens centrum.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas den 26 maj, kl. 18.00 - 20.00 i Enskede bibliotek, Dalens allé 10.

Planförslaget visas under tiden 21 maj – 2 juli 2015 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag – torsdag 9.00 – 16.00, 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/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 2 juli 2015 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets diarienummer 2015-05534

Maria Borup

Stadsbyggnadskontoret

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

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede – Årsta – Vantörs Stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
Idrottsförvaltningen
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stockholms studentkårers centralorganisation SSCO
Stokab
Skanova

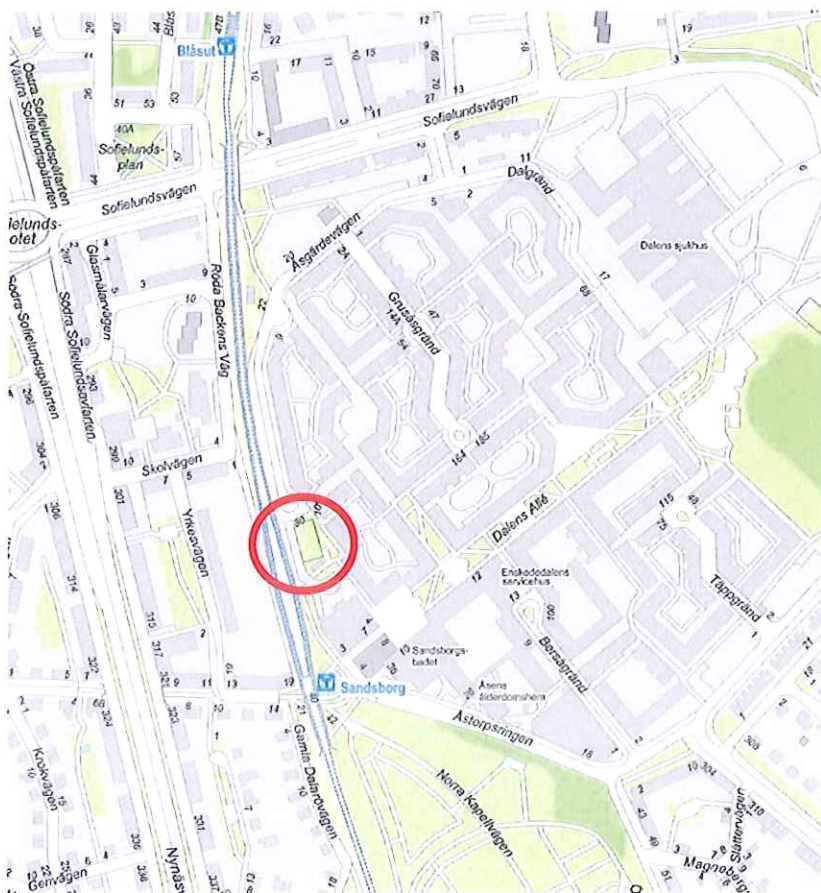
För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Dalen 13 m m i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2015-05534



Planområde markerat med röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Miljöbedömning	4
Tidplan och planprocess	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Hydrologiska förhållanden.....	7
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	8
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	9
Offentlig- och kommersiell service	10
Gator och trafik	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse.....	13
Parkering	14
Gård och övrig kvartersmark	15
Park	16
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	17
Gestaltungsprinciper	20
Konsekvenser	22
Behovsbedömning	22
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	22
Landskapsbild/ stadsbild	22
Störningar och risker	23
Ljuförhållanden och lokalklimat	24
Barnkonsekvenser	26
Tidplan	26
Genomförande	26
Organisatoriska frågor.....	26
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska frågor.....	29
Genomförandetid.....	30

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:

- *Bullerutredning* (Norconsult, 2017-09-19)
- *Dagvattenutredning* (Geosigma AB, 2017-09-22)
- *PM Alternativ för placering av avfallsrum/behållare kvartret Dalen 13* (Sweco, 2017-09-26)
- *Dalen 13 angöring och vändplatser* (Ramböll, 2016-11-09)
- *Riskutlåtande – kv. Dalen 6* (ÅF, 2015-02-05)

Övrigt underlag

- Illustrationsbilaga, Reflex Arkitekter

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup, stadsplanerare, Maria Falkö, karttekniker och Magnus de Vries, plankonsult på WSP Stadsutveckling. Lantmätare är Christina Haak. Från Exploateringskontoret har Christopher Pleym, projektledare, medverkat.

Medverkande byggaktör har varit Svenska Bostäder. Byggaktörens arkitekt har varit Reflex Arkitekter AB genom Anders Nordlund och Jessica Becker.

Planens syfte och huvuddrag

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra uppförandet av cirka 50 studentlägenheter i ett flerbostadshus intill Dalens centrum. Planen syftar även till att en mindre bollplan kan uppföras och som ersätter den grusade bollplanen. Studenthusets södra gavel, som annonserar sig mot tunnelbanans perrong, ska ges en hög arkitektonisk eller konstnärlig utformning i syfte att skapa karaktär och identitet till platsen. Föreslagen förtätning sker i direkt anslutning till service och kollektivtrafik och sker i enlighet med Översiktsplanens strategi "Främja en levande stadsmiljö i hela staden". Med förslaget tillförs en boendekategori, studentbostäder, som idag saknas i området.

Projektet utgör en del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

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 och planprocess

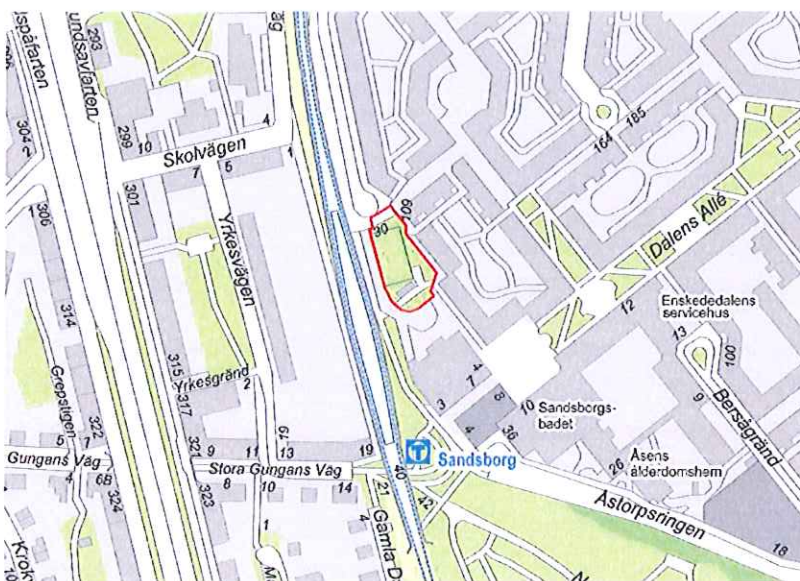
Den 11 september 2014 godkände Stadsbyggnadsnämnden Start-PM för Dalen 21 m fl. I Start-PM ingick två områden på ömse sidor om Dalens centrum. Efter Start-PM har de båda områdena delats upp och behandlas nu som två separata ärenden.

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande, enligt PBL (2010:900).

Samråd	21 maj – 2 juli 2015
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	1:a kvartalet 2018

Plandata

Planområdet är beläget i västra kanten av stadsdelen Dalen, strax intill Dalens centrum och Sandsborgs tunnelbanestation. Planområdet utgörs till största delen av en grusad bollplan på fastigheten Enskede Gård 1:1. Även mindre delar av fastigheten Dalen 13 ingår. Enskede 1:1 ägs av Stockholm stad och Dalen 13 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder. Planområdet omfattar cirka 1 700 kvm.



Avgränsning för detaljplan visas med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Stadsdelen Dalen är i RUFS 2010 utpekad som regional stadsbygd med utvecklingspotential vilket bland annat innebär att området har en hög regional tillgänglighet. Förhållningssättet för dessa områden är att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma här. Stadsutvecklingen bör eftersträva tät sammanhängande funktionsblandad bebyggelse med urbana kvaliteter för olika grupper. Föreslagen detaljplan stämmer väl överens med den regionala utvecklingsplanen.

Översiktsplan

I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, presenteras fyra strategier för stadens utveckling. Strategi 4, ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”, faller väl in i Dalens fortsatta utveckling. Följande vägledningar kan direkt tillämpas och faller inom ramen för projektet:

- Planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen
- Prioritera förändringar som innebär att marken utnyttjas så effektivt som möjligt
- Tillvarata möjligheter att skapa ett rikt utbud av levande och trygga offentliga miljöer i alla områden

Tunnelbaneuppgörelsen

Överenskommelsen innebär att kommunerna åtager sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra bostäder i tunnelbanans influensområde enligt nedan. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. Stockholms stad har ansvar för att ca 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 bostäder/år.

Program

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande utan program.

Detaljplan

För området gäller stadsplan Pl 7535A, fastställd 1977. Detaljplanen berör delar som i gällande plan föreskriver gatumark, parkmark och kvartersmark som inte får bebyggas.

Markanvisning

Exploateringskontoret har i september anvisat mark för cirka 50 studentbostäder på del av fastigheten Enskede Gård 1:1.

Rikshintressen

Inga rikshintressen finns inom planområdet.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en grusad bollplan och grönytor i anslutning till denna samt hårdgjorda ytor intill vändplanen. En trädallé av körsbärsträd finns utmed infartsgatan, Åsgärdevägens förlängning. Söder om bollplanen finns ett fullvuxet pilträd. Utmed spårområdet, väster om infartsgatan, löper en gång- och cykelväg.



Foto: Miljöstuga för Svenska Bostäders hyresgäster framför den grusade bollplanen. Pilträdet i mitten av bilden och trädallén utmed Åsgärdevägens förlängning vänster därom.

Naturvärden

Planområdet ligger i utkanten av Dalen, intill spårområdet och saknar ytor med höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns en mindre grusad bollplan för spontanidrott.



Foto: Den grusade bollplanen som föreslås bebyggas med studentbostäder.

Utanför planområdet, i östra delen av Dalen, ligger ett park- och naturområde som inhyser en större parklek. Parkleken rustades nyligen upp och i samband med detta försågs parklekens bollplan med konstgräs. Från parkområdet når man Nytorps gårde som är ett större grönområde som binder samman Dalen med stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Via Nytorps gårde tar man sig enkelt vidare till Kärrtorps IP, med utomhusgym, konstfrusen isbana samt tre fullstora konstgräsplaner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdena ligger till största delen inom den nordsydliga rullstensås som kallas Stockholmsåsen och som sträcker sig från Arlanda till Jordbro. Inom planområdet finns även skiktade jordarter som sannolikt består av lera och morän.

Ledningar

I Åsgärdevägen finns ett ledningsstråk med tele-, gas och elledningar. Gasledningen är inte längre i bruk. Öster om grusplanen finns elledningar.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen risk föreligger för översvämnningar till följd av höga vattenflöden i hav- eller sjö. Vad avser översvämnningar till följd av häftiga skyfall visar Stockholms stads skyfallsmodell att det finns

risk för större översvämningsdjup på centrumanläggningens lastgård söder om planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Årstaviken med avrinning mot Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige), september 2017 har Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med hänvisning till föroreningar i sedimenten (antracen och TBT). Föreslagna miljökvalitetsnormer för Årstaviken är god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus (med undantag för antracen och TBT där normen ska uppnås till 2027).

Den naturliga avrinningen i området är till stor del modifierad och rent tekniskt avleds dagvatten via Östbergatunneln till Salt-sjön, delen som utgörs av vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Strömmen har enligt klassning i VISS september 2017 otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Föreslagna miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027 för antracen, bly och tributyltenn samt mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE som överskrider gränsvärdena i nästan alla svenska ytvattenförekomster.

Dagvatten

Planområdet lutar svagt finns från norr till söder. Längst i norr sluttar marken istället svagt mot Åsgärdevägen i nordväst. Det dagvatten som bildas inom planområdet avrinner idag ytligt till Åsgärdevägen där det når det kommunala ledningsnätet via rännstensbrunnar. Inget dagvatten från omgivande mark avrinner in i området.

Befintlig bebyggelse

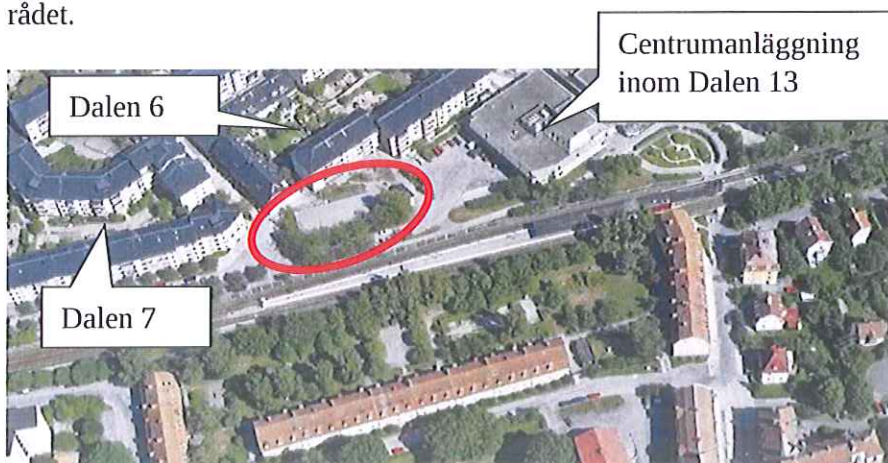
Söder om bollplanen finns en miljöstuga som används av Svenska Bostäders hyresgäster och norr om bollplanen finns två parkeringsplatser med skärmtak.

Landskapsbild/stadsbild

Dalen ligger i nordöstra delen av Gamla Enskede intill Sandborgs tunnelbanestation. Närmast tunnelbanan finns Dalens centrum som inrymmer såväl offentlig som kommersiell service. Dalen, som stod färdigbyggt och inflyttat 1982, var den första stads-

delen i Stockholm som färdigställdes efter de så kallade miljonprogramsområdena. I Dalen ville man efterlikna innerstadens byggnadssätt med gator och öppna platser men höll samtidigt fast vid tidigare årtiondens trafikseparering. Planstrukturen är enhetlig och trafiksepareringen tydlig. Bostadshusen, som till största delen är fyra våningar höga, är individuellt utformade och färgsatta, ligger tätt ihop, men har istället stora öppna och planterade innergårdar.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 4 våningar och radhus i 2,5 våningar inom fastigheten Dalen 6. Söder om planområdet, inom Dalen 13, ligger centrumanläggningen. Centrumanläggningen som bland annat innehåller en livsmedelsbutik och kontorslokaler har lastgård och infart till garage mot planområdet.

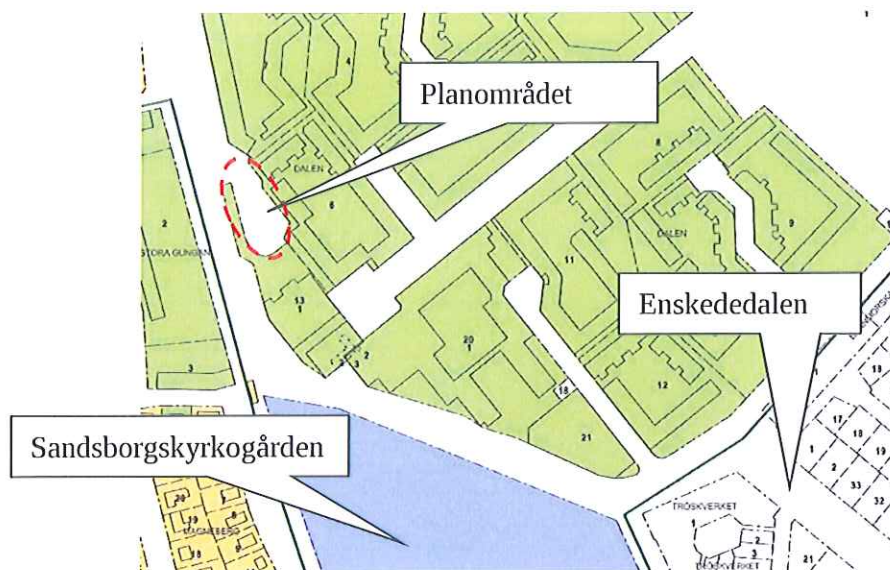


Snedbild över planområdet: Grusplanen norr om centrumanläggningen inringad. Perrongen till Sandsborgs tunnelbanestation ligger intill planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Dalen har klassificerats ur ett kulturhistoriskt perspektiv av Stockholms stadsmuseum. Hela Dalen är grönmärkat på stadsmuseets klassificeringskarta på grund av sina stora byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska- och samhällshistoriska värde. Den välbevarade arkitekturen representerar mötet mellan senmodernism och postmodernism. Söder om Dalen tar Ensckedalen vid. Ensckedalen byggdes framför allt ut under 1920-talet och stadsdelen är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stockholms stadsmuseum. Sandsborgskyrkogården, söder om Dalen, är en skyddad begravningsplats enligt Kulturmiljölagens fjärde kapitel.



Karta: Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas en fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Offentlig- och kommersiell service

Skola och förskola

I Dalen finns ett flertal förskolor. Invid parkleken i östra delen finns även en öppen förskola samt en kvartersgård med öppen verksamhet för ungdomar i åldern 10 till 17 år. Närmaste grundskola, Hammarbyskolan, ligger strax norr om Dalens sjukhus knappt 1 km från planområdet.

Sjukvård

I norra delen av Dalen finns Dalens sjukhus som bland annat erbjuder vårdcentral, barnvårdscentral, röntgen och geriatrik.

Dalens centrum

Vid Dalens centrum finns en livsmedelsbutik, apotek, några mindre butiker, gym, restaurang, bibliotek och simhall. I anslutning till centrum finns även ett torg där det ibland bedrivs torghandel. Ovanför livsmedelsbutiken finns kontorslokaler.



Foto: Dalens centrum sett från kyrkogårdens entré. Våningen ovanför livsmedelsbutiken utgörs av kontorslokaler.

Gator och trafik

Gatunät

Inom Dalen råder total trafikseparering. Dalen trafikmatas från Åsgärdevägen respektive Åstorpsringen. Nämda gator omsluter Dalen och avslutas med vändplaner på ömse sidor om Dalens centrum. Angöring till bostadskvarteren sker via fyra återvändsgator, två på vardera sida om Dalens Allé. I övrigt rör man sig till fots eller med cykel i bostadsområdet Dalen.

Biltrafik

Vid vändplanen, norr om den grusade bollplanen, övergår Åsgärdevägen från kommunal gata till kvartersgata. Angöring till centrumfastigheten sker via kvartersgatan som slutar i en lastgård med vändmöjligheter intill centrumanläggningen. I gällande detaljplan redovisas kvartersgatan och lastgården med bestämmelsen z på detaljplanekartan vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig körtrafik.

Under centrumanläggningen finns ett parkeringsgarage med cirka 40 platser som nyttjas av Svenska Bostäders lokalkontor eller hyrs ut till lokalhyresgästerna i Dalen. Vid lastgården finns knappt 10 platser varav en är avsedd för rörelsehindrade personer. Ett antal kantstensparkeringar finns på kvartersgatan intill bollplanen. Vid vändplanen, på stadens mark, finns några parkeringsplatser, varav två under skärmtak.

Gång- och cykeltrafik

Ett centralt parkstråk, Dalens Allé, kopplar tunnelbanestationen-Sandsborgs kyrkogård- och Gamla Enskede i sydväst till Dalens sjukhus- parkleken- Nytorps gärde- och Kärrtorp i nordöst. Kring

Sandsborgs tunnelbanestation och Dalens centrum finns det allmänna cykelparkeringar.



Foto: Åsgärdevägen övergår till kvartersgata efter vändplanen som ligger norr om bollplanen. Trädallé ramar in gaturummet. Det utpekade pendlingsstråket för cykel löper längs med bullerplanket.

Ett pendlingstråk för cykel, som börjar vid Skarpnäcks gård och slutar vid Nynäsvägen i höjd med Sofielundsplan går utmed Dalens sydvästra utkant och passerar genom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sandsborgs tunnelbanestation som är en del av tunnelbanans gröna linje.

Tillgänglighet

Inga kraftiga lutningar finns inom området.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Under parkeringsdäcket kan det finnas fyllnadsmassor som är förorenad.

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller både från tunnelbana och vägtrafik. Planområdet är även utsatt för industribuller från centrumanläggningens fläktar.

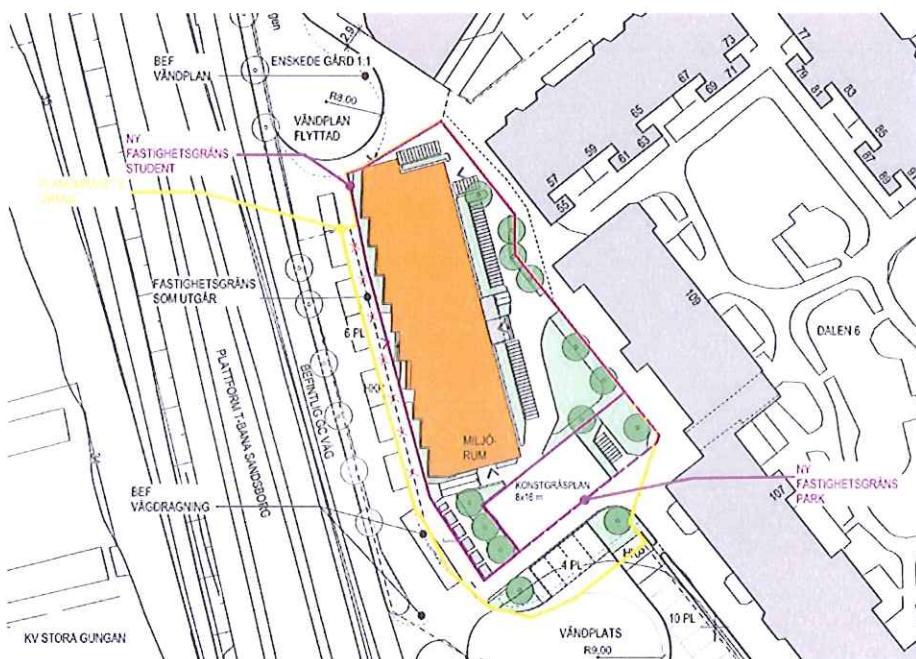
Tunnelbanan

Tunnelbanan går intill planområdet och utgör en potentiell risk med avseende på urspårning och vibrationer.

Planförslaget innebär att en ny fastighet bildas genom avstyckning från Enskede Gård 1:1. Den nya fastighetens avgränsning redovisas på detaljplanekartan med gul yta med bestämmelsen B1, som innebär att studentbostäder får uppföras.

Studentbostäder

Förslaget möjliggör att ett flerbostadshus med cirka 50 studentlägenheter uppförs på platsen för en grusad bollplan. Befintlig miljöstuga rivs och ersätts med ett miljörum i studenthusets södra gavel samt nedsänkta sopkärl. Den grusade bollplanen ersätts med en mindre konstgräsplan.



Situationsplan: Studenthuset med föreslagen fastighetsgräns i lila heldragen linje. Konstgräsplanen och ett mindre område intill bollplanen kommer att ligga kvar som allmän platsmark. Centrumfastigheten utökas något mot väster och söder. Planområdets gräns markerat med gul linje. Illustration av Reflex Arkitekter.

Studenthuset inrymmer 6 bostadsvåningar samt därutöver en in-
dragen vindsvåning med förråd och teknikutrymmen. Byggnaden
ligger parallellt med spårområdet utmed kvartersgatan. Avstånd
till tunnelbanespår är drygt 20 meter.

I anslutning till huvudentrén finns postfack, tvättstuga, ett invändigt trapphus och hiss. Entrédelen är genomgående och kan nå

från gårdssidan. Våningsplanen förbinds även via ett utvändigt trapphus i loftgångarnas norra ände.



Perspektiv: Vy från sydväst. Studenthuset sett från tunnelbanestationen Sandborgs perrong. Illustration av Reflex Arkitekter.

Lägenheternas entréer förläggs utmed loftgången som vänder sig mot spårområdet. Loftgången kan även användas som uteplatser för de boende. Lägenheterna är genomgående och i huvudsak om knappt 35 m². Mot loftgången och spårområdet förläggs kombinerat kök och vardagsrum medan sovrum placeras mot den lugna gården. Lägenheterna på bottenplan får tillgång till en egen liten uteplats mot gården. Förutom lägenheter kommer byggnaden att innehålla tvättstuga, förråd, teknikrum, miljörum och cykelrum.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen uppförs så att god tillgänglighet till entréer uppnås. Markplanering ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.

Parkering

Bilparkering

Parkeringsbehovet för studentbostäderna beräknas till 0 platser. Befintliga parkeringar på kvartersgatan kvarstår. En av dessa parkeringsplatser, i anslutning till studenthusets huvudentré, kan målas upp och reserveras för rörelseförhindrade personer om behov uppstår. Vid centrumanläggningens lastgård anläggs 4 nya parkeringsplatser.

Cykelparkering

För studentbostäderna bedöms behovet till 1,5 platser per lägenhet vilket innebär knappt 80 platser. I bottenvåningen föreslås ett

cykelrum med plats för cirka 40 cyklar. Cykelrummet förläggs mot vändplanen i norra änden av huset. Precis som det utvändiga trapphuset kan cykelrummet nås via ramp från gångytan i anslutning till vändplanen. Utomhus, i anslutning till entrén, mot gården, föreslås ytterligare cirka 60 platser. På loftgången, utanför respektive lägenhetsentré, finns också möjlighet till cykelförvaring.

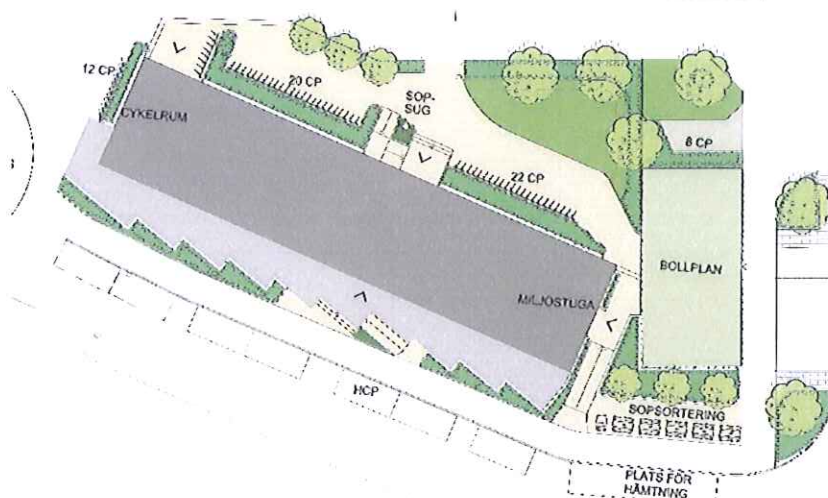
Gård och övrig kvartersmark

Mellan studenthuset och bebyggelsen på fastigheten Dalen 6 föreslås en grön gård. Platsen är viktig och kommer att vara studenternas gemensamma uterum. Intill gården, mot befintliga hus, finns idag en hårdgjord gångväg som används av boende på väg till och från Dalens centrum. För att skapa en mer privat gård föreslås planteringar utmed gångvägen och ett lägre staket som markerar fastighetsgränsen.



Perspektiv: Studenthuset sett från sydöst med torget i ryggen. Den inhägnade konstgräsplanen och parkytan i förgrunden. Illustration av Reflex Arkitekter.

En mindre yta framför huset, mot kvartersgatan, planteras. Entrén tydliggörs genom att en bredare plats hårdgörs. Nivåskillnader mellan marken och entréplanet tas upp med trappor och en ramp.



*Illustration: Förslag på utformning av grönytor i anslutning till studenthuset.
Illustration Mälark.*

Park

Söder om studenthuset anläggs en konstgräsplan med ungefärliga måttet 8 x 16 meter. Planen omgärdas av ett cirka 3 meter högt stålpanelstängsel, för att hindra att bollar flyger ut. Stängslet kan även ge stöd för klätterväxter. Konstgräsplanen ersätter den tidigare grusplanen, och kommer att vara allmänt tillgänglig. I anslutning till bollplanen finns även en mindre parkyta.

Gator och trafik

För att ge plats åt studenthuset och en mindre bollplan kommer vändplanen norr om studenthuset att flyttas cirka 2,5 meter. Den nya vändplanens standard förbättras något då radien utökas från 7,5 meter till 8,0 meter. Eftersom samtliga sophämningsfordon använder den södra vändplatsen, vid lastgården, finns inget behov av 9,0 meters radie. För att kunna anordna en uppställningsplats för hämningsfordon behöver kvartersgatan rätas ut något utmed de nedsänkta sopkärlen.

Studentbostäderna angörs via Åsgärdevägen och kvartersgatan på centrumfastigheten Dalen 13.

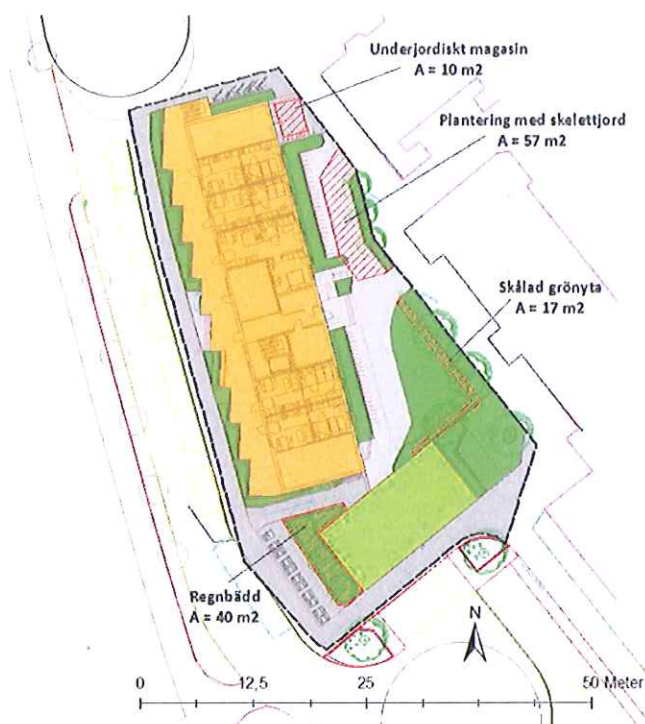
För att säkerställa allmänhetens tillträde till parkmarken och bollplanen samt möjliggöra ett finmaskigare gångvägnät i området, avgränsas ett område på detaljplanekartan med bestämmelsen x som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar via anslutningspunkter i tomtgräns.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering som uppfyller re-
ningskraven i Stockholms stads åtgärdsåtgärder för dagvatten och
inte leder till en ökad belastning på dagvattennätet föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till regnbäckar, planteringar med skelettjord och/eller ett gräsbeklätt sänkdike för rening och fördröjning.
- Sammanlagd erforderlig volym i dessa anläggningar ska uppgå till 20 m³ för att uppnå tillräcklig reningsvolym enligt stadens åtgärdsgränser för dagvatten.
- Anläggningarnas utlopp dimensioneras för avtappning under minst 12 timmar enligt ovan nämnda riktlinjer.
- Anläggningarna förses med bräddutlopp som avleder eventuellt överskottsvatten till ett underjordiskt magasin, exempelvis ett rörmagasin, som lämpligen placeras under bollplanen i söder.
- Det underjordiska magasinet dimensioneras för att kunna magasinera 8 m³ dagvatten. Magasinets syfte är att säkerställa att utflödet från planområdet inte ökar för ett dimensionerande 20-årsregn.
- Planområdet höjdsätts så att överskottsvatten vid särskilt kraftiga regn avrinner bort från byggnader, förslagsvis åt norr och söder. På det viset kan risker för översvämningsskador minimeras.
- Eventuella förorenade jordmassor behöver schaktas bort och ersättas med rena massor för att inte riskera att infiltrerande dagvatten för med sig föroreningar till grundvattnet.



Principskiss som redovisar ungefärlig placering av föreslagna lösningar för dagvattenhantering. Beroende på vilket djup anläggningarna anläggs med fås olika tillgängliga volymer. Utsnitt från dagvattenutredningen.

Flödesberäkningarna visar att de planerade förändringarna inom planområdet kommer medföra ökade dagvattenflöden, såväl i medeltal som vid dimensionerande regn. Med föreslagna lösningar för dagvattenhantering renas de inledande 20 mm regn genom en kombination av bland annat filtrering, växtupptag och sedimentation, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Stockholms stads åtgärdsföreskrift för dagvattenhantering. Lösningarna beräknas också ge en fördröjning av dagvattnet så att dagvattenflödet inte ökar vid ett dimensionerande 20-årsregn. Föreslagna anläggningar kommer också ge stora delar av årsnederbörden möjlighet att infiltrera till grundvattnet istället för att avledas till ledningsnätet, vilket bidrar till att upprätthålla den naturliga vattenbalansen i området. Sammantaget beräknas därför exploateringen, tillsammans med de föreslagna åtgärderna för dagvattenhanteringen, leda till en minskad belastning på såväl dagvattennätet som recipienten.

Vid extrema regn som 100-årsregn kommer stora mängder vatten att uppstå inom planområdet, och dagvatten kommer bräddas ut från föreslagna anläggningar. Det är därför viktigt att marken inom planområdet höjdsätts så att dagvattnet kan avrinna mot



större öppna ytor, bort från byggnader och andra känsliga konstruktioner utan att dessa skadas. I möjligaste mån bör planområdet höjdsättas så att dagvattnet avrinner norrut för att minska risken för översvämningar på lastgården söder om planområdet.

El/Tele

Bebyggelsen ansluts till befintliga el- och teleledningar i anslutning till planområdet.

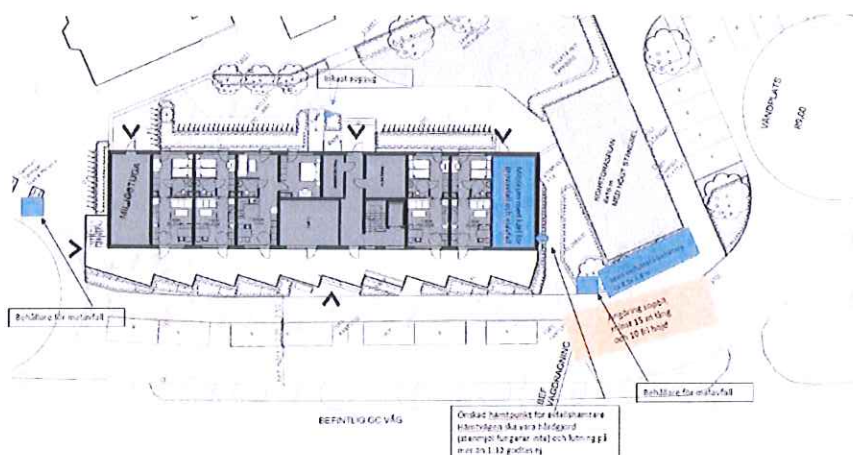
Energiförsörjning

Samtliga bostäder ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Befintlig miljöstuga, som används av hyresgästerna i kvarteren Dalen 6 och Dalen 7 rivs och ersätts med nedgrävda sopkärl invid ny bollplan samt ett miljörum i södra delen av studenthuset (blå rektanglar på bilden nedan). De nedgrävda sopkärlen och miljörummet kommer att delas av studenterna i den nya fastigheten och befintliga hyresgäster inom fastigheterna Dalen 6 och Dalen 7. För att säkerställa hyresgäster inom Dalen 6 och Dalen 7 tillträde till miljörummet och de nedgrävda sopkärlen avgränsas två områden på detaljplanekartan med bestämmelsen **g1** respektive **g2** som ger stöd åt bildande av gemensamhetsanläggning.

Uppställningsplats för hämtningsfordon föreslås intill de nedsänkta kärlen, se beige markering på bilden nedan. Fastigheten ansluts till det befintliga sopsugssystemet som finns i Dalen. Nedkast föreslås i anslutning till entrén.



Förslag på placering av nedsänkta behållare samt kompletterande miljörum visas med blått. Föreslagen angöring för sophämtningsfordon visas i beige. Utdrag från PM Alternativ för placering av avfallsrum/behållare kvarteret Dalen 13.

Räddningstjänst

Ingen specifik uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon eller övriga servicefordon har reserverats i detaljplanen. Vid behov kan vändplanen norr om studenthuset eller uppställningsplatsen framför de nedsänkta kärnen, söder om studenthuset användas.

Gestaltungsprinciper

Studenthuset, som ligger som en solitär utanför Dalens täta kvartersbebyggelse, ges ett eget uttryck. Fasaden är tänkt att utföras i blågrön puts. Loftgångarna är sågtandformade, så att varje lägenhet får en avgränsad uteplats med kvällssol, samtidigt som byggnaden får ett karaktärsstarkt utseende. En bestämmelse, f1, på plankartan reglerar att loftgången ska vara sågtandformad och ha entréer mot spårområdet. Fasaden mot loftgången kläs med trä eller träfärgade fasadskivor för att skapa varma och trivsamma entréer.

Från tunnelbanan kommer huset att ges ett levande uttryck då den sågformade fasaden skiftar karaktär när man rör sig längs spåret. Loftgången föreslås få en rik ljussättning som lyser upp fasaden kvällstid och förstärker effekterna av den sågformade loftgången.

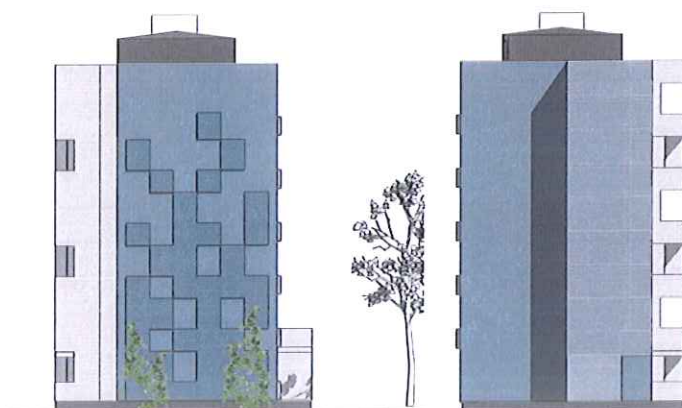


Elevation: Fasad mot väster och mot tunnelbanan. Illustration av Reflex Arkitekter.

Husets övriga sidor är mer återhållsamma. De båda kortsidorna hålls helt rena från fönster. Långsidan mot öst får fönster och franska balkonger i ett mönster som ger upplevelsen av variation.



Elevation: Fasad mot öster och befintlig bebyggelse inom kvarteret Dalen 6. Fönster och dörrsättning varieras för att skapa variation. Illustration av Reflex Arkitekter.



Elevation: Fasad mot söder (vänster i bild) ska ges en hög arkitektonisk eller konstnärlig utformning. Här illustreras gaveln med spalje och klätterväxter. Fasad mot norr (höger i bild) med trapphus mot loftgången ges en stram och återhållsam utformning. Illustration av Reflex Arkitekter.

Studenthusets södra gavel, som annonserar sig mot tunnelbanans perrong, ska ges en hög arkitektoniskt eller konstnärlig utformning i syfte att skapa karaktär och identitet till platsen. Exempelvis kan gaveln förses med växtvägg, muralmålning eller likande.

Gård och omgivande miljö

Gården till studentboendet är belägen i huvudsak nordväst om byggnaden. Gården får tydlig avgränsning med buskar och träd som t ex färgsprakande ullungrönnar och körsbärsträd. På gaveln som vänder sig mot centrum planeras för klätterväxter.

Dagvattnet tas omhand och leds via ränndalar till svackdiken samt regnbäddar för rening och fördröjning. Sittplats anordnas med utrustning och växter enligt Svenska Bostäders riktlinjer. Markmaterial som används är av god kvalitet och håller över tid.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte 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 har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förändrad markanvändning enligt förslag till detaljplan beräknas innebära en viss ökning av dagvattnets föroreningsinnehåll. Vidtas de föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärderna, se rubrik dagvatten, beräknas föroreningshalter och årlig belastning, och därmed också recipientpåverkan, minska betydligt för samtliga studerade ämnen. Detta är också vad som kan förväntas eftersom målet med föreslagen dagvattenhantering har varit att uppfylla kraven enligt Stockholms stads åtgärdsnivå, som syftar till att förbättra statusen för vattenförekomsterna i staden.

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

Landskapsbild/ stadsbild

Karaktäristiskt för nyare stadsenklaver, till vilken Dalen klassificerats, är den slutna och jämnhöga bebyggelsen som gör att det är svårt att förtäta inom området. På senare tid har ett flertal byggnader tillkommit i Dalens gränsområden, bland annat i form av påbyggnader av parkeringsdäck. Föreslagen detaljplan är ännu ett exempel på förtätning strax utanför Dalens ursprungliga kvartersbebyggelse.

Platsen är idag obebyggd med undantag för en miljöstuga. Platsens karaktär kommer att förändras från bostadsnära rekreations-

mark till bostadsområde. Karaktären av kvartersgatan, Åsgärdsvägens förlängning, kommer också förändras eftersom trädraden närmast det föreslagna studenthuset kommer att tas bort. Samtidigt skapas bättre förutsättningar för kvarvarande trädrad att växa genom att förse dem med ordentliga skelettjordar och liknande.

Studenthuset kommer att vara högre än omkringliggande bostadskvarter vilket kommer att påverka Dalens annars så jämna horisontella struktur. Dock kan man i Dalens utkanter se en tendens till högre bebyggelse såsom Dalens sjukhus och de nya flerbostadshusen längs Sofielundsvägen.

Studenthuset ligger som en solitär och tar upp spårområdet riktning och annonserar sig tydligt mot tunnelbanans perrong och passagerarna utmed tunnelbanan. Studenthuset bryter således med Dalens ursprungliga struktur och kan därför tillåtas att sticka ut än mer i gestaltning och form för att ge uttryck åt ett nutida tillskott. Ett hus på platsen, som drar uppmärksamheten till sig från tunnelbanan, har goda förutsättningar att fungera som en ny entrémarkör för Dalen i allmänhet och Dalens centrum i synnerhet.

Sammantaget bedöms förslaget bli ett välkommet bostadstillskott samt ett spännande arkitektoniskt nytillskott i den annars så homogena arkitektur som karaktäriserar Dalen.

Störningar och risker

Buller

För studenthuset har en bullerutredning (Norconsult, 2017-09-08) tagits fram som visar att delar av fasaden mot tunnelbanan, sydväst, påverkas av dygnsekvivalenta ljudnivåer överstigande 60 dB(A) och maximala ljudnivåer överstigande 70 dB(A). Med en mjuk absorbent av minst ljudklass B i taket på loftgången kan de ekvivalenta ljudnivåerna reduceras med upp till 4 dB(A).

Beräknade ljudnivåer bedöms innebära att riktvärdena för maximala ljudnivåer mot sydvästlig fasad ej innehålls. Huskroppens placering medför samtidigt att den skärmar buller från sydväst vilket innebär att det uppstår en ljuddämpad sida mot nordost med dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer som klarar aktuella riktvärden. Med sovrum orienterade mot nordost samt tillgång till en gemensam uteplats på den tysta sidan uppfylls de kriterier som anges i avstegsfall A enligt den så kallade Stockholmsmodellen. Gemensam uteplats finns på huskroppens nordöstra sida.

I bullerutredningen har även ljudnivåer från de fläktar som finns vid centrumanläggningen mätts och beräknats. Resultatet visar att ljudnivån inte överstiger riktvärdena för industribuller.

Vibrationer

Med anledning av studenthusets närhet till spårområdet kan vibrationer sannolikt förekomma. Inför antagande av detaljplanen kommer risken för vibrationer att utredas. Bestämmelser på detaljplanekartan redovisar att stomljud i boningsrum inte får överstiga ljudnivån 30 dBA (slow) vid tågpassage samt att vibrationsnivån i bostäder inte får överstiga 0,4 mm/sek.

Risk- och säkerhet

Med anledning av studenthusets närhet till tunnelbanan har ett riskutlåtande tagits fram (ÅF, 2015-02-05). Av gjorda beräkningar bedöms olycksriskerna förknippade med tunnelbanan ha en mycket begränsad påverkan på risknivån inom planerat område.

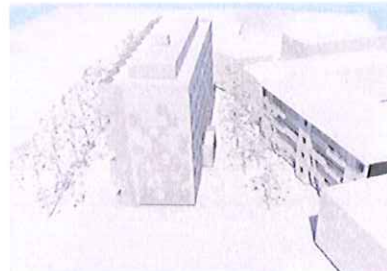
Den raka spårsträckningen samt tågens relativt låga hastighet förbi studenthuset innebär en mycket låg sannolikhet för att en urspärning skall påverka föreslagna byggnad. Utifrån den låga risknivån bedöms det inte finnas något behov av ytterligare säkerhetshöjande åtgärder eller skyddsavstånd.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Det arbete som gjorts efter att planförslaget varit ute på samråd handlar till stora delar om att minska olägenheterna för den närmaste bebyggelsen. Genom att korta studenthuset och flytta huset norrut förbättras situationen vad gäller utsikt och direkt solljusinstrålning för delar av bebyggelsen. Analyser har visat att en sänkning av antalet våningar har mindre påverkan på skuggeffekterna.



KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 15.00

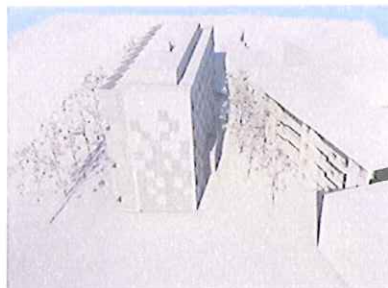


KL. 18.00

Skuggstudie sommarsolståndet: Bilderna visar skuggor från befintlig och planerad bebyggelse under sommarsolståndet vid olika klockslag. Reflex Arkitekter.



KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 15.00



KL. 18.00

Skuggstudie Vår- och höstdagjämning: Bilderna visar skuggor från befintlig och planerad bebyggelse under vår- och höstdagjämningen vid olika klockslag. Reflex Arkitekter.

Under sommarmånaderna kommer närmaste bebyggelse, inom kvarteret Dalen 6, att påverkas av skugga från studenthuset från sen eftermiddag. Därefter vandrar skuggan söderut längs fasaderna och påverkar ett större antal lägenheter under sena kvällstimmor då solen står lägre i väst –nordväst.

Under vår och höst kommer den närmaste bebyggelsen, inom kvarteret Dalen 6, att påverkas från tidig eftermiddag. Även delar av bebyggelsen inom kvarteret Dalen 7 kommer att skuggas korta stunder under årets mörkare månader.

Barnkonsekvenser

Förslaget innebär att den grusade bollplanen norr om Dalens centrum försvinner. Grusplanen är en av få allmänna ytor för spontana bollspel som finns i Dalen. Yngre barn har däremot god tillgång till lek- och vistelseytor inom de stora gårdarna i Dalens bostadsområde.

För att kompensera förlusten av den grusade bollplanen för närområdets barn kommer en mindre bollplan med konstgräs anläggas söder om studenthuset. Att lekytor för barn tas i anspråk när staden förtätas är problematiskt. Men med föreslagen mindre konstgräsplan, närheten till Dalens parklek och Nytorps gårde samt det relativt närliggande Kärrtorps IP bedömer kontoret att tillgången till allmänna lekytor och bollplaner är god i området.

Studenthuset tillsammans med en allmänt upprustad yttre miljö kommer sannolikt även öka den upplevda tryggheten i området vilket bland annat gagnar barnen.

Tidplan

Samråd	21 maj – 2 juli 2015
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	1:a kvartalet 2018

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsrättsliga frågor. Byggaktören svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Staden ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark. Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av parkmark.



Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Svenska Bostäder AB. Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Svenska Bostäder för planområdet.

Ett genomförandeavtal bör tecknas mellan Trafikförvaltningen och byggaktören eller Exploateringskontoret där bland annat förutsättningar för arbetenas utförande, kostnads- och ansvarsfrågor regleras.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 7535A helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden
Planområdet omfattar del av Enskede Gård 1:1 och del av Dalen 13. Enskede Gård 1:1 och Dalen 13 ägs av Stockholms stad. Dalen 13 är upplåten med tomträtt. Tomträttshavare till Dalen 13 är AB Svenska Bostäder. Genomförandet av planen berör även Dalen 6 och Dalen 7. Dalen 6 ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder AB. Dalen 7 ägs av Svenska Bostäder AB. Nya studentfastigheten avses att upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder.

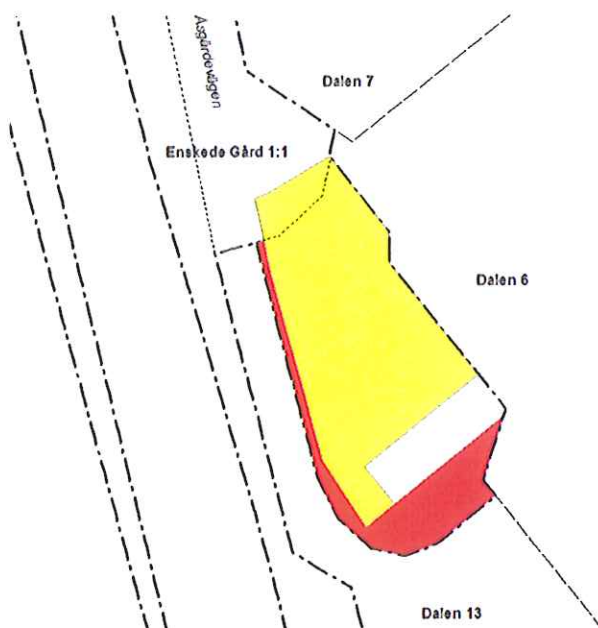
Användning av mark

Planen innebär att användningen för delar av Enskede Gård 1:1 ändras från allmän plats (park och gatumark) till kvartersmark för bostäder och kvartersmark för centrumändamål.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Enskede Gård 1:1 ska en ny fastighet bildas för bostadsändamål. Dalen 13 utökas genom att del av Enskede Gård 1:1 som idag utgör allmänplatsmark för park förs till Dalen 13 för att ingå i kvartersmark för centrumändamål.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Figuren illustrerar den fastighetsbildning som blir aktuell. Gult område bildar en ny fastighet genom avstyckning från Enskede Gård 1:1. Rött område förs över från Enskede Gård 1:1 till Dalen 13. Ett mindre område söder om den nya bostadsfastigheten ligger kvar på fastigheten Enskede Gård 1:1 som allmänplatsmark för park.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensamt miljörum (g1-område på plankartan), gemensam för Dalen 6, Dalen 7 och den nya studentbostadsfastigheten, kan gemensamhetsanläggning bildas. För gemensam avfallshantering i form av nedsänkta sopkärl (g2-område på plankartan), gemensam för Dalen 6, Dalen 7 och den nya studentbostadsfastigheten, kan gemensamhetsanläggning bildas. Prövning av gemensamhetsanläggningarna sker vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u-områden på plankartan). Rätten att ha allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område på plankartan) säkras genom ledningsrätt eller avtalsservitut.

Servitut

Markreservat för allmännyttig gångtrafik har avsatts (x-områden på plankartan). Rätten för allmän gångtrafik inom kvartersmark säkras genom servitut (i dagsläget avtalsservitut då x-området ligger inom en fastighet upplåten med tomträtt, dvs Dalen 13). Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning.

Avtal

För att säkra rätten för allmän gångtrafik kan servitutsavtal upprättas mellan Stockholms kommun och tomträttshavaren till Dalen 13, alternativt skrivas in i tomträttsavtalet.

För bildandet av gemensamhetsanläggningarna (g1 och g2 i planen) behöver överenskommelse mellan fastighetsägaren till Dalen 7 och tomträttshavaren till Dalen 6 och till blivande nya studentfastigheten träffas.

Avtal om utökning av tomträtten, Dalen 13, bör träffas mellan Stockholms kommun och tomträttshavaren till Dalen 13.

Ekonomiska frågor

Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Stadens intäkter utgörs av kommande tomträttsavgäld för marken där bebyggelse kommer ske.

Stadens kostnader utgörs i huvudsak av ombyggnad av vändplan norr om studenthuset, flytt av elledningar och iordningställande av parkmark.

Byggaktören bekostar anläggandet av ny konstgräsplan och belysning till denna.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen. Byggaktören ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

Vatten och avlopp/el /tele/värme

Exploateringskontoret svarar för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska i största möjliga mån omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi.

El/Tele/Värme

Anslutning till befintligt el-, tele och fjärrvärmenät är möjlig.

Ledningsflytt

Inom planområdet finns elledningar som måste flyttas.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

[illegible]

Coordinatsystem: Sweref 99 18 00 | plan
och RH2000 | höjd
upprättad av Stadsmättningsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2015-04-07
Udona Fogelström

Illustrationslinje
Antal vningar
6 vån

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser
Till planen hör:
- planbeskrivning
Planen är upprättad enligt plan-
(PBL 2010:900)

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gräns för planområdet
Användningsgräns
Egenskapsgräns
Utgående gräns

Allmänna platser

Parkområde

Studentbostäder

Centrum

Kvartermark

B1

C

e 000 Största byggnadsarea i kvadratmeter

g1	Mark där byggnad inte får uppfylla: parkering medges. Marken får endast bebyggas med milförlägg. Iordning eller skräpkläd med en högst höjd om 3 meter. Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för intransit.
g2	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för milförlägg.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningsnät.

e) parkering

Högsta totalhöjd i meter över nollplanet:
Loffgång ska vara sågformad med entréer mot spårområdet.
Fasad mot loffgången kläs med trä eller träfärgade fasadskivor.
Uti över angiven byggrätt medges en utrymmningstrappa.

Bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (trifaltsvärde) utanför fönster.

Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att alla åtminstone har tillgång till en balkong/uteplats för högst 55 qBA ekvivalent (judnivå och högst 70 qBA maximal ljudnivå (infälltisvården).

Bostäder ska utföras så att stömljud i böningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA (slow) vid fönstassage.

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen har vunnit laga kraft.

Förslaget

Dalen 13 m m

i stadsdelen Gamla Enskede i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2015-05-06

Martin Schröder
planchef

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft