



Handläggare: Marie Broberg  
Telefon: 08 508 14 050

Till  
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

## **Förslag till detaljplan för Enskede Gård 1:1 vid Dalen 9, i stadsdelen Gamla Enskede, S- Dp 2009-16676-54**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Lena Holmdahl  
Tf Stadsdelsdirektör

Agneta Stenborg  
Tf Chef avdelningen Förskola och  
fritid

### **Sammanfattning**

Förvaltningen ställer sig positiv till att fler bostäder byggs i Dalenområdet. Fler bostäder kan skapa underlag för utökad service i Dalens centrum. Fler bostäder och lokaler för viss service i bottenplanet kan också bidra till ökad trygghet genom att fler människor rör sig i området under dygnets olika tidpunkter, särskilt kvällstid. Husets placering längs med gatan är bra och mycket parkmark kan sparas. Förvaltningen befarar dock att ett parkeringstal på 0,7 kan bidra till ytterligare tryck på de parkeringsplatser som finns i området. Förvaltningen vill också påtala vikten av att gatan blir säker ur trafiksynpunkt.

Förvaltningen anser att stadsbyggnadskontoret redan i planförslaget tar stor hänsyn till hur parkområdet fortsättningsvis ska kunna användas. Förvaltningen vill dock påpeka att den parkmark som nu tas i anspråk bör kompenseras, så att de boende i området får ytterligare kvaliteter avseende grönområden i sitt närområde. Förvaltningen föreslår därför att kompletterande utrustning i parken kan bekostas inom den aktuella exploateringen.



## Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av avdelningen förskola och fritid som handlägger stadsmiljöfrågor. Ärendet kommer att behandlas under stadsdelsnämndens sammanträde den 30 september. Remisstiden går emellertid ut redan 13 september och till dess lämnar förvaltningen ett kontorsyttrande.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan som syftar till att möjliggöra ny bebyggelse längs med Åstorpsringen. Planen rymmer ca 50 lägenheter med möjlighet till lokaler i del av bottenvåningen. Upplåtelseformen är enligt markanvisningen öppen men ska bestämmas innan planen ställs ut. Detaljplanen omfattar även mark för allmänt ändamål som gata och park. Byggherre är Maxera Bostäder AB.

Detaljplanen ingår i programmet för Kärrtorp från 2004, som redovisar förslag på hur Kärrtorp kan kompletteras med bostäder. 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.

Samrådsmöte hölls i Dalen den 1 september. Mötet besöktes av ett 20-tal personer.

## Detaljplaneförslaget i korthet

Planområdet ligger i stadsdelen Gamla Enskede, vid gränsen till Kärrtorp, och intill Åstorpsringen som går runt bostadsområdet Dalen och Dalens sjukhus. I översiktsplanen från 2010 anges området som tät stadsbebyggelse.

Förslaget omfattar ett hus med ca 50 lägenheter i fem våningar längs med Åstorpsringen. Parkeringsgaraget ska vara inskjutet i kullen och angörs från Åstorpsringen. Entréer placeras mot gatan. Såväl bostadsbebyggelse som utemiljöer kommer att vara tillgänglighetsanpassade. För att uppnå stadens riktlinjer avseende buller kommer bland annat balkonger i husets södra del avskärmade med balkongskärmar på den södra kortsidan.

Huset angörs från Åstorpsringen och parkering sker i garage under huset. Infarten till garaget ligger i mitten av huset. Parkeringsstalet är 0,7, vilket är något lägre än stadens norm, men godtagbart enligt stadsbyggnadsnämnden förutsatt att lokaler medges i bottenvåningen. Antalet parkeringsplatser bedöms räcka då det finns närhet till kollektivtrafik, ca 700 m till Sandsborgs tunnelbanestation och ca 100 m till en busshållplats.



Planen tar parkmark, den så kallade Dalenskogen, i anspråk. Området som är aktuellt att bygga i består av bara hällar, gräsmark och skog med framförallt tall. Parken är viktig för rekreation och innehåller både skogsparti och lekplats. En barnkonsekvensanalys har tagits fram i samband med markanvisningen. Den visar att Dalenskogen är viktig, men att området där husen placeras är av mindre betydelse. Planförslaget ska säkerställa att skogsområdet blir fortsatt lättillgängligt från Åstorpsringen och att Dalenskogen inte upplevs som det tillkommande husets gårdsyta. Parken har 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. Då huset föreslås placeras längs med gatan blir kopplingarna vid sidan av huset än mer viktiga att säkerställa som allmänna. Den nya bebyggelsen kommer i viss mån att avskärma parken från buller från Åstorpsringen.

Planen är beräknad att antas andra kvartalet 2011 under förutsättning att inga större förändringar sker under planeringsprocessen.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen är sammankallande för en arbetsgrupp som arbetar för utveckling av Dalens centrum. I den gruppen ingår förutom förvaltningar inom stadens organisation, Micasa, Svenska bostäder och företagare i centrum. Många frågor som behandlas i gruppen är hur fler verksamheter kan etableras i området, hur den yttre miljön kan utvecklas samt hur tryggheten kan öka i hela området. Förvaltningen ställer sig därför positiv till att fler bostäder byggs i Dalenområdet. Fler bostäder kan skapa underlag för utökad service i Dalens centrum. Fler bostäder och lokaler för viss service i bottenplanet kan också bidra till ökad trygghet genom att fler människor rör sig i området under dygnets olika tidpunkter, särskilt kvällstid.

En annan fråga som ofta diskuteras, och som utgör ett problem för handlare i centrum, är bristen på parkeringsplatser. Förvaltningen befävar att ett parkeringstal på 0,7 kan bidra till ytterligare tryck på de parkeringsplatser som finns i området. I det fortsatta planarbetet bör därför parkeringsfrågan studeras ytterligare vad gäller möjligheter till besöksparkering. I närheten finns till exempel Svenska bostäders parkeringsgarage och sjukhusets parkeringsplatser.

Husets placering längs med gatan är bra. Placeringen gör att så mycket parkmark som möjligt kan sparas. Placeringen av huset samspelar också gestaltningmässigt med det befintliga huset på andra sidan Åstorpsringen. Förvaltningen vill dock



påtala vikten av att gatan blir säker ur trafiksynpunkt. Åstorpsringen är idag starkt trafikerad av både bilar och bussar, varför det i det fortsatta arbetet är viktigt att det tillkommer exempelvis väl placerade övergångsställen. Förvaltningen hoppas att den nya bebyggelsen och dess gaturum kan bidra till att dämpa hastigheterna på gatan och på så sätt möjliggöra en säkrare trafikmiljö på Åstorpsringen. Det är särskilt viktigt då huset placeras längs med gatan utan så kallad förgårdsmark samt för att barn och unga ska kunna ta sig från Dalenparken mot Kärrtorp på ett säkert sätt.

Planförslaget exploaterar parkmark. Förvaltningen värnar om lekytorna och idrottsytorna i Dalenparken. Det är viktigt att värdefulla platser för barn och unga kan bevaras och utvecklas. Förvaltningen anser dock att den föreslagna bebyggelsen inte innebär någon betydande påverkan på grönområdet och att stadsbyggnadskontoret redan i planförslaget tar stor hänsyn till hur parkområdet fortsättningsvis ska kunna användas och hur förbindelsestråk ska kunna bevaras. Skogspartiet och parkområdet kan till och med komma att upplevas tryggare och mer avgränsat med ett hus som skärmar mot gatan. Förvaltningen vill dock påpeka att den parkmark som nu tas i anspråk bör kompenseras, så att de boende i området får ytterligare kvaliteter avseende grönområden i sitt närområde.

Under 2011, 2012 och 2013 kommer Dalenallén att rustas under projektledning av trafikkontoret. Förvaltningen har under 2008 och 2009 rustat Dalenparken, bland annat genom ny lekutrustning i småbarnsleken samt nya redskap vid de öppna ytorna utanför fritidsgården. Parken är emellertid fortfarande i behov av ytterligare utrustning och uppfräschning. För att parken ska vara mer sammanhållen behövs kompletterande utrustning, något som förvaltningen i detta remissvar föreslår skulle kunna bekostas inom den aktuella exploateringen. Det skulle kunna ske i ett område närmare den nya bebyggelsen och bollplanen för att skapa ett mer sammanhållet parkstråk från centrum mot Åstorpsringen. Förslag på detta bör tas fram i samråd mellan exploateringskontoret och stadsdelsförvaltningen.

## **Bilaga**

Förslag till detaljplan för Enskede Gård 1:1 vid Dalen 9, i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2009-16676-54.