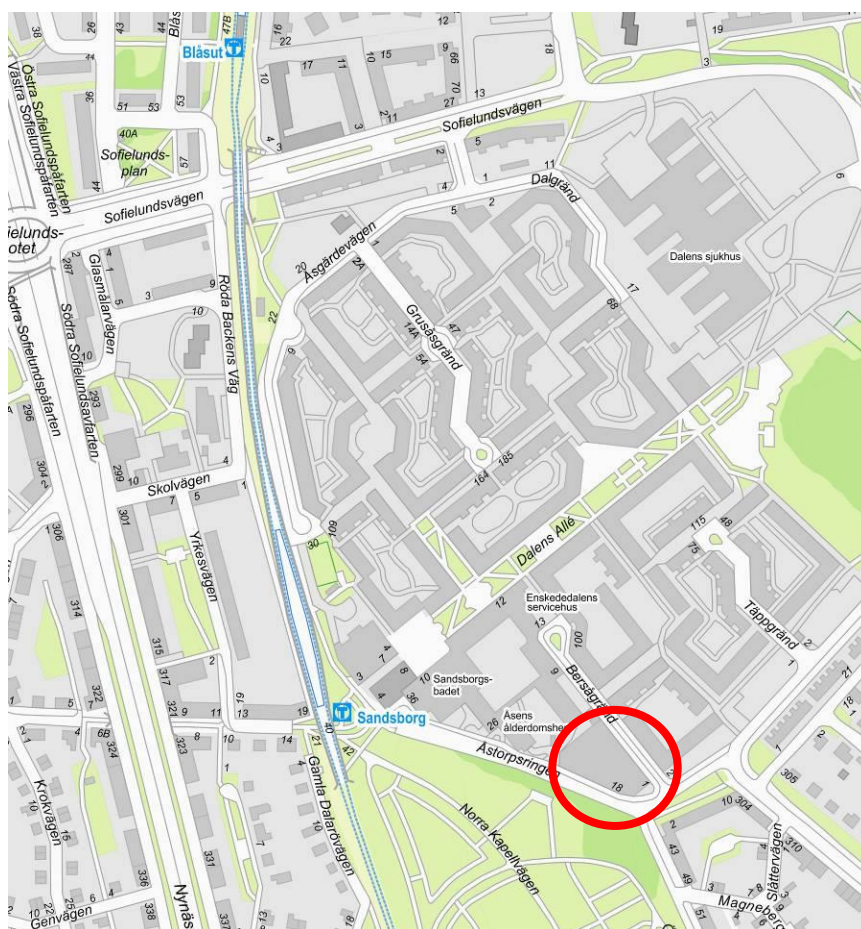


Planbeskrivning Detaljplan för Dalen 21 m fl i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2013-16992



Planområde markerat med röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Planen syftar till att komplettera bostadsområdet Dalen med nya bostäder i form av ett kringbyggt bostadskvarter på fastigheten Dalen 21. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en bättre stadsmiljö och en mer välkomnande och tydlig entré till Dalens centrum.

Genom att riva befintligt parkeringsdäck och justera Åstorpsringens läge kan ett kringbyggt bostadskvarter med en grön innergård och underbyggt garage åstadkommas. Förslaget möjliggör cirka 100 nya hyreslägenheter med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Då parkeringsdäckets slutna och monotona betongfasader ersätts med ett kringbyggt bostadskvarter, med entréer och lokaler i bottenvåningen, skapas goda förutsättningar för en mer levande stadsmiljö i området.

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

Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Preliminär tidplan och planprocess

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

Samråd	9 maj 2017 – 20 juni 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	1:a kvartalet 2018

Innehåll

Sammanfattning	1
Miljöbedömning	2
Preliminär tidplan och planprocess	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte, huvuddrag och bakgrund	5
Miljöbedömning	6
Preliminär tidplan och planprocess	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar	8
Natur	8
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden	10
Befintlig bebyggelse	11
Stadsbild	12
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	13
Offentlig- och kommersiell service	14
Gator och trafik.....	14
Störningar och risker	16
Planförslag	16
Ny bebyggelse.....	17
Parkering	19
Gård och övrig kvartersmark	19
Gestaltungsprinciper.....	22
Park	24
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning	25
Konsekvenser	27
Behovsbedömning.....	27
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	27
Stadsbild/Kulturhistorisk värdefull miljö	28
Intrång i slänt	29
Parkeringsplatser.....	29
Störningar och risker	29
Barnkonsekvenser	32
Tidplan	32
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Verkan på befintlig stadsplan	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Ekonomiska frågor.....	34
Tekniska frågor.....	34

Genomförandetid 35

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, 2016-10-13)
- *Dagvattenutredning* (Geosigma, 2017-04-07)
- *PM Förprojektering Åstorpsringen* (Ramböll, 2016-12-02)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (ÅF 2014-12-11)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Reflex Arkitekter, 2017-04-10)

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup, stadsplanerare, och Magnus de Vries, plankonsult på WSP Stadsutveckling. Exploateringskontoret har medverkat genom projektledare Christopher Pleym. Medverkande byggherre har varit Svenska Bostäder och byggherrens arkitekt har varit Reflex Arkitekter AB.

Planens syfte, huvuddrag och bakgrund

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett kringbyggt bostadskvarter med underbyggt garage. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en bättre stadsmiljö och en mer välkommande och tydlig entré till Dalens centrum.

Huvuddrag

Svenska Bostäder har ansökt om att bygga bostäder på platsen för ett parkeringsdäck på fastigheten Dalen 21. Fastigheten ägs av Stockholm stad och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Genom att riva befintligt parkeringsdäck och justera Åstorpsringens läge kan ett kringbyggt kvarter med cirka 100 hyreslägenheter och en grön gård åstadkommas. Under bostadskvarteret byggs ett garage i två plan. Då parkeringsdäckets slutna och monotona betongfasader ersätts med ett kringbyggt bostadskvarter, med entréer och lokaler i bottenvåningen, skapas förutsättningar för en mer levande stadsmiljö i området.

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

Bakgrund

I det tjänsteutlåtande som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i september 2014 föreslogs en större justering utmed hela fastigheten på cirka 5 meter av Åstorpsringen.

Kostnadsberäkningar som gjordes utifrån en vägprojektering och utredningar visade att förslaget inte var ekonomisk genomförbart. Den enskilt största kostnaden berodde på den stödmur som behövde anläggas i släntens brantare partier. Efter fortsatta utredningar och nya kostnadsbedömningar har projektet landat i ett förslag som möjliggör ett kringbyggt bostadskvarter men undviker den kostsamma stödmuren.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Preliminär tidplan och planprocess

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

Samråd	9 maj 2017 – 20 juni 2017
Granskning	4:e kvartalet 2017
Antagande	1:a kvartalet 2018

Plandata

Planområdet är beläget i södra delen av bostadsområdet Dalen, cirka 200 meter från Dalens centrum, och utgörs av fastigheterna Dalen 18 och Dalen 21 samt del av fastigheterna Dalen 20 och Enskede Gård 1:1. Dalen 18 är upplåten med tomträtt till Ellevio, Dalen 21 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder, Dalen 20 är upplåten med tomträtt till Micasa i Stockholm Fastigheter AB och Enskede Gård 1:1 ägs av Stockholm stad. Hela planområdet omfattar cirka 7 000 kvm.



Ortofoto med fastighetsgränser. Planområdets gräns i heldragen röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Bostadsområdet Dalen redovisas i RUF 2010 som regional stadsbyggd 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 Översiktsplanen 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

Stadsplan

För området gäller stadsplan Pl 7535A, fastställd 1977. Berörda delar utgörs av garage, kvartersmark som inte får bebyggas, gatumark och parkmark.

Markanvisning

Exploateringskontoret anvisade i februari 2013 mark för cirka 65 hyreslägenheter inom fastigheten Dalen 21.

Kommunala beslut i övrigt

I september 2014 godkände Stadsbyggnadsnämnden 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.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresset Bromma flygplats hinderfria område.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

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 tar upp nivåskillnaden mellan vägen och Sandsborgs kyrkogård. Söder om parkeringsdäcket, intill återvinningsstationen, finns en gräsbevuxen yta.



Foto: Vy mot norr. Slänten mot Sandsborgs kyrkogård till vänster om Åstorpsringen. Parkeringsdäcket och Micasa:s äldreboende till höger. Dalens centrum med tillhörande centumparkering i änden av Åstorpsringen.

Slänten är till stora delar gräsbevuxen och täckt med vegetation i form av sly och träd, främst lönn, i varierande storlek. Kyrkogårdens avgränsning mot slänten markeras med en häck på släntens krön. En oxel och en lönn finns vid parkeringsdäckets norra sida på Micasas fastighet.



Foto: Vy mot väst. Bilden tagen mellan parkeringsdäcket och Micasas äldreboende och visar slänten där den är som högst.

Inom området sluttar marken utmed parkeringsdäcket svagt i två riktningar. Dels från sydost till nordost och dels från väst till öst. Utmed slänten stiger marknivån längs Åstorpsringen från cirka +38,6 i nordväst till cirka +39,8 i sydost. Utmed Micasa:s fastighet stiger marknivån från cirka + 37,0 meter på Bersågränd till cirka +38,6 på Åstorpsringen. Längs Bersågränd finns en trädallé med körsbärsträd planterade i gräsbevuxna ytor som skiljer körbana från trottoar.



Foto: Bersågränd med körsbärsträd planterade i gräsbevuxna remsor.

Naturvärden

Planområdet saknar ytor med höga naturvärden. Sandsborgs kyrkogård ligger strax intill och längre söderut finns Skogskyrkogården. De båda kyrkogårdarna innehåller skyddsvärda trädmiljöer.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet saknar ytor för rekreation- och friluftsliv. I östra delen av Dalen finns ett park- och naturområde som inhyser en större parklek. Från parkområdet når man sedan Nytorps gärde, som är ett större grönområde som binder samman Dalen med stadsdelarna Hammarbyhöjden – Björkhagen och Kärrtorp.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdet ligger till största delen inom den nord- sydliga 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. I den översiktliga marktekniska undersökning som gjorts för att bedöma jordartförhållandena i slänten mot Sandsborgs kyrkogård visar utförda sonderingar i huvudsak följande jordlagerföljd, fyllning – sand – sandigt grus – berg.

Ledningar

I Åstorpsringen finns ledningar för el, vatten, spillvatten, tele och gas. Gasledningen är inte längre i bruk. Närmare slänten finns en optokabel. Till elnätsstationen, invid parkeringsdäckets nordöstra hörn, finns 6 högspänningsledningar anslutna.

Ras/skred

Ingen ras- eller skredrisk föreligger enligt de undersökningar som gjorts i slänten.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts.

Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen risk föreligger för översvämningar till följd av höga vattenflöden i hav- eller sjö. Det finns ingen indikation på någon lågpunkt inom planområdet varför översvämningar till följd av häftigt skyfall bedöms som mindre sannolikt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Årstaviken med avrinning mot Årstaviken (SE657834-162783). Den naturliga avrinningen i området är till stor del modifierad och dagvatten

avleds via Östbergatunneln till Saltsjön, delen som utgörs av vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800).

Strömmen har enligt klassning i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) april 2017 otillfredsställande ekologisk potential och ej god kemisk ytvattenstatus. Föreslagna miljö kvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2027. För att undvika ytterligare belastningar på Strömmen bör lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas.

Dagvatten

Dagvatten som inte infiltreras leds bort i kombinerade dagvatten- och avloppsledningar vidare till Henriksdals reningsverk.

Befintlig bebyggelse

Största delen av planområdet upptas av ett parkeringsdäck i betong. Parkeringsdäcket innehåller tre parkeringsvåningar, den översta utan tak, med plats för sammanlagt cirka 280 bilar. På ytan söder om parkeringsdäcket finns en allmän återvinningsstation. Intill parkeringsdäckets nordöstra fasad finns en elnätsstation.



Foto: Återvinningsstationen intill parkeringsdäckets södra fasad. Närmaste bostadskvarteret i bakgrunden utmed Bersågränd.



Foto: Fasaden mot Åstorpsringen.



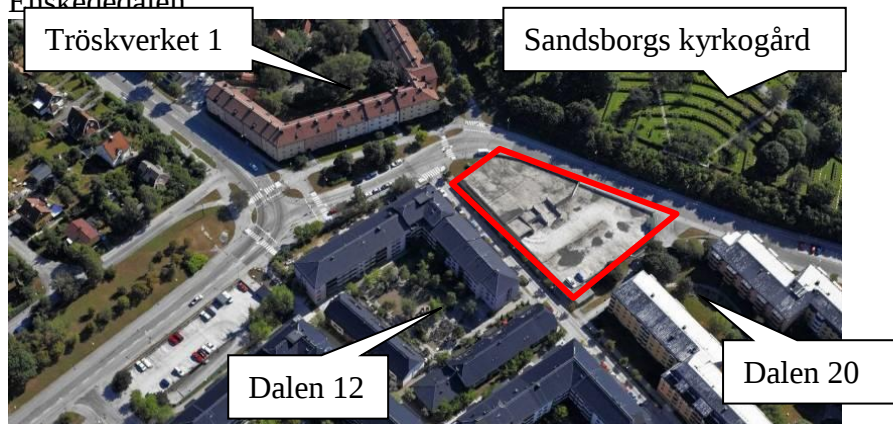
Foto: Nordvästra hörnet av parkeringsdäcket. Elnätsstationen som ligger i liv med parkeringsdäckets fasad.

Stadsbild

Fastigheten ligger utkanten av Dalens bostadsområde i stadsdelen Gamla Enskede. Cirka 200 meter norr om fastigheten finns Sandsborgs tunnelbanestation och Dalens centrum som inrymmer såväl offentlig som kommersiell service. Dalen, som stod färdigbyggt och inflyttat 1982, var den första stadsdelen i Stockholm som färdigställdes efter de så kallade miljonprogramsområdena. I Dalen ville man efterlikna innerstadens byggnadsätt med gator och öppna platser men höll samtidigt fast vid tidigare årtiondens trafikplanering. 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.

Närmaste bebyggelse utgörs av flerbostadshus i 4-5 våningar inom fastigheten Dalen 12 samt ett serviceboende, norr om parkeringsdäcket, på fastigheten Dalen 20. Under 2014 renoverades serviceboendet och kompletterades med en femte våning. Söder om befintligt parkeringsdäck, inom fastigheten

Tröskverket 1, finns den äldre bebyggelsen från 1920-talet i Enskededalen



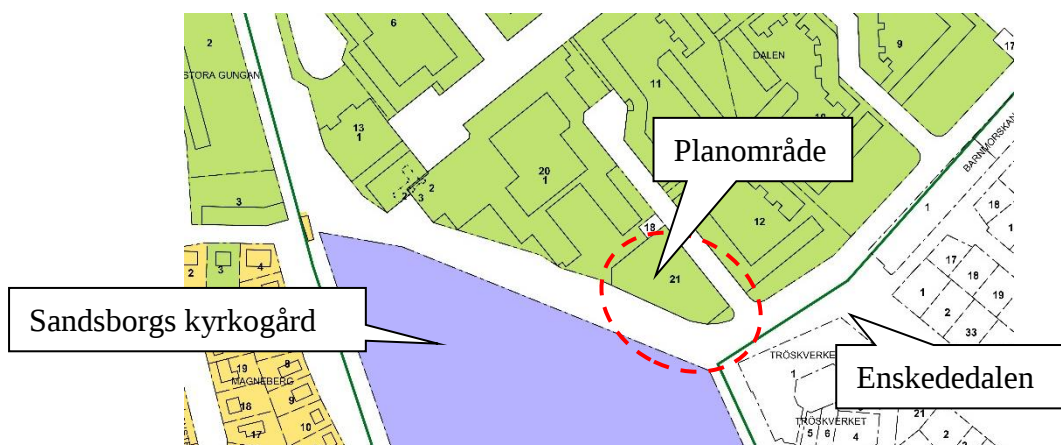
Flygbild över planområdet sett mot söder: Parkeringsdäcket markerat med röd linje.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Dalen har ur ett kulturhistoriskt perspektiv klassificerats av Stockholms stadsmuseum. Hela Dalen är grönmarkerat på stadsmuseets klassificeringskarta på grund av sina stora byggnadshistoriska, arkitekturhistoriska- och samhällshistoriska värden. Den välbevarade arkitekturen representerar mötet mellan senmodernism och postmodernism.

Söder om planområdet tar Enskededalen vid. Enskededalen byggdes framför allt ut under 1920-talet och stadsdelen är utpekad av Stockholms stadsmuseum som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Planområdet gränsar även till Sandsborgs kyrkogård som är en skyddad begravningsplats enligt Kulturmiljölagens fjärde kapitel.



Karta: Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Grön linje indikerar den kulturhistoriskt värdefulla miljö som Enskededalen utgör.

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. I norra delen, vid parkleken, finns även en öppen förskola samt en kvartersgård med öppen verksamhet för ungdomar i åldern 10 och 17 år. Närmaste grundskola, Nytorpsskolan, ligger 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

Park- och torgstråket Dalens Allé löper centralt genom bostadsområdet. Bebyggelsen på ömse sidor om Dalens Allé

trafikmatas från Åsgärdevägen respektive Åstorpsringen. Nämda gator omsluter Dalen och avslutas med vändplaner på båda 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.

Biltrafik

Parkeringsdäcket inom planområdet angörs via Åstorpsringen. Enligt senaste trafikmätningen (1999) hade Åstorpsringen, på sträckan utmed parkeringsdäcket, cirka 1200 fordon/dygn. Bersågränd på parkeringsdäckets östra sida fungerar som angöringsgata för kvarteren närmast planområdet.

Parkering i Dalen sker i områdets utkanter där Dalen 21 är en av flera parkeringsanläggningar. På senare år har några parkeringsdäck som vetter mot Sofielundsvägen blivit överbyggda med flerbostadshus. Under centrumanläggningen finns ett mindre parkeringsgarage som nås via Åsgärdevägen. Söder om centrum, vid slutet av Åstorpsringen, finns cirka 30 markparkeringar.



Foto: Markparkeringar vid slutet av Åstorpsringen i anslutning till Dalens centrum.

Gång- och cykeltrafik

Dalens Allé kopplar tunnelbanestationen, Sandsborgs kyrkogård och bostadsområdet Gamla Enskede i sydväst till Dalens sjukhus, parkleken, Nytorps gärde och Kärrtorp i nordöst. Kring tunnelbanestationen och Dalens centrum finns ett flertal allmänna cykelparkeringar.

Ett pendlingstråk för cykel, som börjar vid Skarpnäcks gård och slutar vid Nynäsvägen i höjd med Sofielundsplan, går genom planområdet. Enligt Cykelplan 2012 finns behov av breddning av pendlingsstråket förbi Dalen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger knappt 200 meter från Sandsborgs tunnelbanestation som är en del av tunnelbanans gröna linje.

Tillgänglighet

Inga kraftiga lutningar finns inom de delar av planområdet som avses bebyggas.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Intill parkeringsdäcket finns en elnätstation som ägs av Ellevio. Med nuvarande utförande så gäller skyddsavstånd om minst 8 meter till närmaste bostad. Genom att isolera nätstationen invändigt med skyddsplåt kan skyddsavståndet halveras.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Under parkeringsdäcket kan det finnas förorenade fyllnadsmassor.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras inom planområdena.

Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Bersågränd och Åstorpsringen.

Planförslag

Förslaget innebär att befintligt parkeringsdäck rivs och ersätts med ett kringbyggt bostadskvarter med ett underbyggt garage i två plan. Totalt ger förslaget cirka 100 hyreslägenheter och cirka 165 parkeringsplatser i garage.

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 av Åstorpsringen sker även en breddning av pendlingsstråket för cykel enligt cykelplanens åtgärdsförslag. Mot öster och mot norr ligger bostadskvarterets fasad i samma läge som nuvarande parkeringsdäck.



Illustration: Flygvy som visar det nya kvarteret sett från syd.

Ny bebyggelse

Bostäder

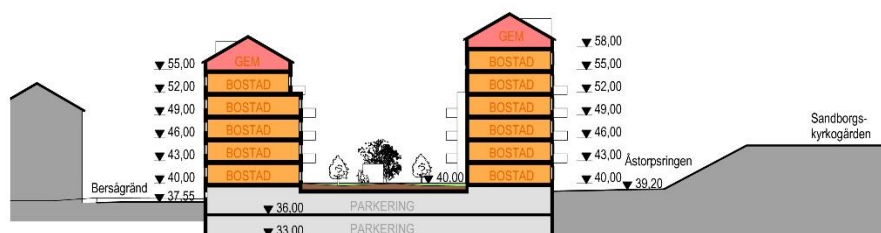
Flerbostadshuset bildar ett slutet kvarter med ett underliggande garage i två plan. Över garaget skapas en gemensam innergård. Ett två våningar högt portvalv möjliggör passage mellan Åstorpsringen och kvarterets innergård. En gemensam tvättstuga och ett gemensamt miljörum ligger vid portalen mot gården.



Situationsplan. Nytt bostadskvarter visas med mörkgrå färg. Planförslagets gräns visas med heldragen svart linje.

Hushöjden är i huvudsak fem våningar men höjer sig till sex våningar i den nordvästra delen. Entréerna vetter mot gatan och har en genomgående förbindelse mot gården. Alla trapphus är

dagsljusbelysta med fönster mot gatan. I anslutning till varje trapphusentré mot gården finns barnvagnsförråd och teknikutrymmen. I vindsvåningen finns lägenhetsförråd och fläktrum.



Tvärsektion genom kvarteret sett från norr.

Lägenhetssammansättningen i kvarteret är blandad, från ett till fem rum och kök. Lägenheterna fördelas med ca 40 % 1-2 rum och kök, 40% 3 rum och kök och 20% 4-5 rum och kök. De större lägenheterna ligger mot Åstorpsvägen och i den översta våningen. Huvuddelen av lägenheterna är genomgående, med vardagsrummet mot den soliga sidan. Femton av de mindre lägenheterna är enkelsidiga och vända mot gården. De lägenheter som ligger i gårdsplanet får uteplats på gården.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen uppförs så att god tillgänglighet till entréerna runt kvarteret uppnås. Nivåskillnaderna i de genomgående entréerna tas upp av trappor, ramper och i vissa fall hiss.

Handboken *Stockholm – en stad för alla* ska vara vägledande i utformningen av bebyggelse och utemiljöer. Markplanering ska utföras på så sätt att rullstolsburna och andra rörelsehindrade kan nå sin bostad utan problem.

Garage

Befintligt parkeringsdäck ersätts till viss del av ett garage i två plan under det nya bostadskvarteret. Garaget får en ny infart från Bersågränd, i kvarterets nordöstra hörn, där marken är som lägst. Garaget är separerat från bostäderna då det kommer att nyttjas av personer som inte bor i kvarteret. Två trapphus, mot nordväst och mot sydost, betjänar garaget. En hiss på gården säkerställer god tillgänglighet till garaget för personer med funktionshinder. Totalt beräknas cirka 165 parkeringsplatser rymmas i garaget vilket är cirka 115 platser färre än befintligt parkeringsdäck.

Elnätstation

Elnätstation i norra delen av bostadskvarteret kommer att kompletteras med invändig isolering mot elektromagnetisk strålning.

Parkering

Bilparkering

I projektet tillämpas stadens riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal. Tillgänglighet till kollektivtrafik och service i kombination med områdets läge i staden motiverar ett lågt lägesbaserat parkeringstal (0,4). Besöksparkering och områdets lägenhetssammansättning, övervägande andel stora lägenheter, innebär ett något högre projektspecifikt parkeringstal (0,52). Lokalytorna för centrumändamål motiverar inget extra behov av parkeringsplatser. Efter rabatt för mobilitetstjänster på medelnivå landar projektets gröna parkeringstal på 0,45. Om det blir aktuellt med ytterligare mobilitetstjänster justeras parkeringstalet i ett senare skede. Det sammanlagda parkeringsbehovet för kvarteret beräknas till 48 platser varav 4 utgörs av besöksparkering och 3 reserveras för bilpool.

Övriga parkeringsplatser i garaget är tänkt att hyras ut till i första hand Svenska Bostäders hyresgäster i närområdet och i andra hand till övriga närboende.

Cykelparkering

Stadens gällande cykelparkeringsnorm anger ett parkeringstal om 2,5-4 platser per 100 kvm BTA för bostäder samt 20-30 platser per 1000 kvm BTA verksamhetsyta. I kvarteret planeras för cirka 10 300 kvm BTA bostäder samt 200 kvm ljus BTA verksamhetsyta vilket medför ett behov av cirka 260 platser.

I bottenvåningen föreslås två cykelrum för cirka 50 cyklar och i garaget reserveras plats för cirka 160 cyklar. På gården och utmed kvarteret anordnas cykelparkering för totalt cirka 50 cyklar.

Gård och övrig kvartersmark

Bostadsgården nås direkt från Åstorpsringen genom ett tvåvånings högt portvalv eller via de genomgående bostadsentréerna runt hela bostadskvarteret. Gårdens nivå ligger på cirka +40 meter.

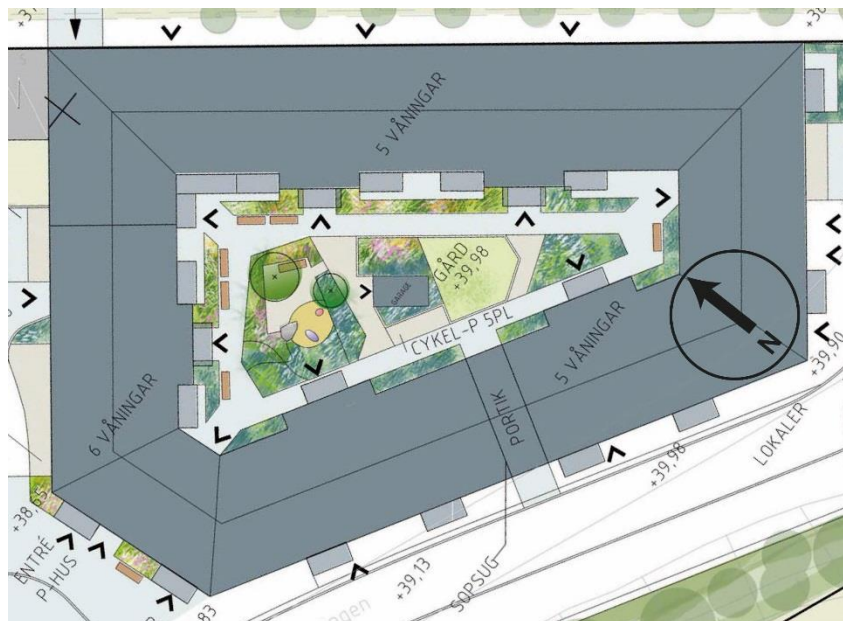


Illustration. Förstoring av bostadskvarterets gård. Centralt på gården föreslås en hiss ner till garaget. Notera att bilden är vriden.

Fasaderna som ramar in gården varieras med balkonger och volymsförskjutningar av fasadlivet. Gården planeras med vegetation, sittmöbler och plats för lek för de minsta barnen. Lägenheterna i gårdsplan får egna uteplatser med cirka 2,5 meters djup. Gården förses med en ram av skyddande planteringar närmast uteplatserna, med släpp för entréer. En 2 meter bred gångväg löper runt gården och ramar in gårdens vistelseytor i mitten. Smalare smitvägar finns mellan gårdens norra och södra sida, en av dem ansluter till den hiss som förbinder garaget med gården. Söder om hisshuset finns plats för ett mindre antal cyklar.

Platsbildningar och levande bottenvåningar

Ytorna framför kvarterets södra och nordvästra hörn har, med hänsyn till solljusförhållanden och läge, goda förutsättningar att fungera som levande platsbildningar. Mot nordväst markeras platsen med att huset här är något högre. Hörnet lämpar sig väl för butiks- eller kontorslokaler. Detaljplanekartan anger att en lokal för centrumändamål om minst 70 kvm ska finnas i kvarterets nordvästra del. Utformning av platsen måste beakta att garaget i Micasas fastighet ska kunna angöras.



Illustration: Perspektiv mot det nordvästra hörnet sett från Åstorpsringen.

Mot söder bildas naturligt en mindre plats mellan byggnaden och Åstorpsringen. Solljusförhållanden och det strategiska läget i blickfånget från tre gator innebär goda förutsättningar för kommersiella lokaler i bottenvåningen i anslutning till platsen. Platsen kommer därmed att förstärka och tydliggöra entrén till Dalens centrum från söder. Detaljplanekartan anger att en lokal för centrumändamål om minst 70 kvm ska finnas i kvarterets södra del.



Illustration: Perspektiv sett från Kyrkogårdsvägen.

Gestaltungsprinciper

Bebyggelsen i planområdets närhet kan delas upp i tre typer från olika tidsperioder:

1. Flerbostadshusen i Enskeddalen från 1920-talet i mustiga putskulörer, två till tre våningar höga.
2. Dalens bostadsbebyggelse grupperade kring 14 gårdar, med putsade betongelement i gult, rött, brunt och grönt, samt svarta plåttak. Bebyggelsen består dels av flerbostadshus med fyra till fem våningar, samt radhus med två till tre våningar.
3. Kompletterande bostadsbebyggelse från de senaste tio åren i områdets utkant, såsom trevånings radhus i svart och vitt vid Dalgårdsvägen, samt flerbostadshus i en gråblå färgskala vid Åstorpsringen.

Tanken är att det nya bostadskvarteret arkitektoniskt ska ansluta till omgivande bebyggelse, samtidigt som det med en egen karaktär ska ge en ökad variation i stadsdelen.

Bostadskvarteret

Fasaden putsas i likhet med övrig bebyggelse i Dalen. Kvarteret ges en egen identitet med tre olika blågröna kulörer. Den mörkaste kulören på den solbelysta södra sidan och de ljusare kulörerna mot Bersågränd för att reflektera ner ljus till bostäderna på gatan. De blågröna kulörerna står fint mot de äldre husens jordfärger och mot vegetationen vid Sandsborgs kyrkogård. Fönster och entréer får en varm trägul kulör, som ger en vacker kontrast mot putsen. En bestämmelse (f1) på detaljplanekartan säkerställer att fasaderna utförs i puts utan synliga elementskarvar.



Illustration: Exempel på ljusare kulörer mot Bersågränd.

Mot Åstorpsringen får lägenheterna balkonger mot gatan där solförhållandena är som bäst. Balkongerna bidrar även till att liva upp fasaderna och bryta ner skalan. Lägenheterna mot Bersågränd får balkonger mot gården. Balkongerna får en karaktäristisk utformning med snedställda fronter i varierade vinklar. Balkongfronter, tak och stuprör föreslås utföras i silverfärgad galvaniserad plåt.

Varje trapphus markerar sig med en snedställd indragning, vilket delar upp fasaderna och ger kvarteret en egen identitet. Vinklingen har en släktskap med balkongernas utformning.



Illustration: Exempel på trapphus med markerande snedställd indragning.

Gård och omgivande miljö

De två föreslagna platsbildningarna på norra- respektive södra sidan av bostadskvarteret har stor potential att tillföra området kvalitativa vistelseytor. Tanken är att platserna ska vara kvartersmark men att de utformas och gestaltas som mindre torgytor som kan fungera som mötesplats för boende, verksamhetsutövare och besökare.

Utrustning och växter väljs enligt Svenska Bostäders riktlinjer. Markmaterialen begränsas till ett fåtal och en enkel tydlighet i utformning eftersträvas. De få material som används bör vara av god kvalitet, åldras vackert och hålla över tid.

Södra platsen, sammanhållna i material och bearbetningsgrad, rymmer flera entréer, nedfart till intilliggande fastighet samt passage mellan Bersågränd och Åstorpsringen. Tanken är att lika markmaterial ska återkomma i portikens förlängning och vid

kvarterets kortsida i söder. Entréer, cykelparkering och passagen mellan Bersågränd och Åstorpsringen omgärdas i möjligaste mån med färgrika perenna-planteringar och lägre, täckande buskvegetation.

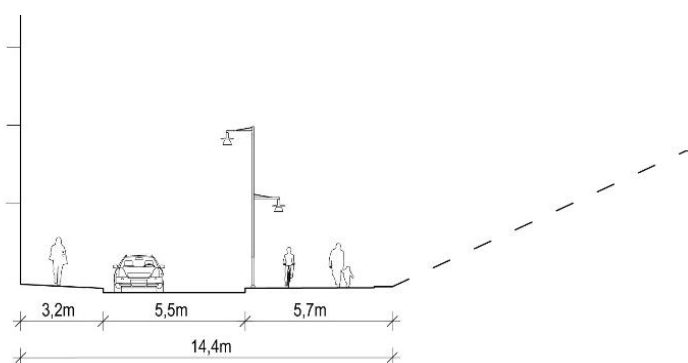
Park

Av plantekniska skäl ingår ett mindre parkområde i planförslaget. Området utgörs av den slänt som tar upp nivåskillnaden mellan Åstorpsringen och Sandsborgs kyrkogård. Grönytan kommer att minska något då Åstorpsringen flyttas närmare kyrkogården.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär att Åstorpsringen justeras i läge utmed det nya kvarteret. I samband med omläggningen sker även en omDispositionering av Åstorpsringens ytor. Körbanan minskas i bredd från dagens 6,75 meter till 5,5 meter.



Sektion: Åstorpsringen. Sett mot söder.

Gång- och cykeltrafik

I samband med Åstorpsringens omläggning breddas cykelvägen till 5,0 meter mellan Dalens centrum och Gamla Tyresövägen. Breddningen är en prioriterad åtgärd som redovisas i Cykelplan 2012.



Illustration: Föreslagen breddning av gång- och cykelväg mellan Dalens centrum och G:a Tyresövägen. Nytt bostadskvarter illustreras i svart färg. Den gula pilen norr om det nya kvarteret symboliserar passagen mellan Åstorpsringen och Bersågränd.

För att säkerställa allmänhetens tillträde till gångpassagen norr om kvarteret, mellan Bersågränd och Åstorpsringen, reserveras ett område (x) på detaljplanekartan, som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele
Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga ledningar via anslutningspunkter i tomtgräns.

Dagvatten

Förändringen av markanvändningen inom planområdet medför oförändrade dagvattenflöden för ett dimensionerande 10-årsregn och för årsmedelflöden. För att skapa en fungerande dagvattenhantering med en minskad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten, efter planerade förändringar av planområdet, föreslås följande åtgärder:

- Dagvatten från planområdets tak- och entréytor leds i största möjliga mån till makadammagasin placerade i utkanten av planområdet, mellan väg och byggnader. Primärt finns möjlighet att anlägga makadammagasin under entréytorna i sydost och nordväst. Makadammagasinen fördröjer och renar merparten av planområdets dagvatten och möjliggör infiltration av dagvatten till grundvattnet.
- Makadammagasinet förses med dräneringsledning och bräddavlopp till det kommunala dagvattensystemet och ges möjlighet till ytlig bräddning vid extrema regn.

Dagvatten från de takytor som sluttar mot gatan avleds direkt till magasinen. Även de takytor som lutar mot innergården avleds i stor utsträckning till magasinen. Några av stuprören, lämpligen de på längst avstånd från magasinen, föreslås istället förses med utkastare, varifrån dagvattnet avleds i öppna rännalar till innergårdens planteringar. Planteringarna förses med bräddningsbrunnar som avleder överskottsvatten till makadammagasinen.

- Som alternativ kan regnbäddar anläggas på innergården, vilket bidrar till en grön och estetiskt tilltalande gårdsmiljö. Regnbäddarna behöver anläggas med tät botten för att det underliggande garaget inte ska skadas av inträngande vatten.
- Innergården behöver höjdsättas så att dagvattnet kan avrinna ytligt ut genom portiken vid extremregn där föreslagna lösningar bräddar, för att undvika att skador på byggnader uppstår.



Principskiss som redovisar ungefärlig placering av makadammagasin (blåstreckad yta). Röd pil visar yttlig avrinningsväg för dagvatten genom portiken vid extremregn. Bild från dagvattenutredningen.

Förändringen av planområdet, från parkeringsdäck till flerbostadshus, innebär en generell förbättring av dagvattenkvaliteten ut från planområdet, undantaget kväve, kadmium och nickel som ökar något. Vidtas föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder kommer recipientpåverkan att minska betydligt jämfört med befintlig situation avseende samtliga studerade ämnen. Reningseffekten har beräknats utifrån enbart de ytor varifrån dagvattnet föreslås ledas till reningsanläggningarna.

Energiförsörjning

Samtliga bostäder ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Fastigheten ansluts till det befintliga sopsugssystemet som finns i området. Sopsugsnedkastet placeras vid portvalvet. Här placeras även ett gemensamt miljörum för kvarterets hyresgäster och för de boende som idag använder befintlig miljöstuga på fastigheten.

Den allmänna återvinningsstationen som finns intill parkeringsdäckets södra sida flyttas till en plats i närheten. Placering studeras i det fortsatta planarbetet.

Räddningstjänst

Byggnaden är tillgänglig för räddningsfordon från det allmänna gatunätet (Åstorpsringen och Bersågränd). Kvarterets norra sida är tillgänglig via befintlig gång- och cykelväg. Det kringbyggda kvarteret innehåller ett flertal enkelsidiga lägenheter som vetter mot innergården vilket innebär att en räddningsinsats med stegbil inte är möjlig för dessa. Vid en eventuell brandevakuering kan portvalvet i två våningar användas av räddningstjänsten.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ 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.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Strömmen. Byggherren får inte

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

Stadsbild/Kulturhistorisk värdefull miljö

Karaktäristiskt för nyare stadsenklaver, till vilken Dalen klassificerats, är den slutna och jämnhöga bebyggelsen. Det gör det svårt att komplettera med ny bebyggelse inom själva bostadsområdet. Strukturen är stadslik med kringbyggda kvarter och stora gröna innergårdar som nås via portvalv och öppningar i bebyggelsen. Till skillnad från innerstadens kvarter, som i huvudsak har bostadsentréer mot gatan, vänder sig Dalens kvarter inåt med bostadsentréer som endast nås från den gemensamma gården.

På senare tid har förtätningar skett i Dalens utkanter. Bland annat i form av påbyggnader av parkeringsdäck längs Sofielundsvägen. Aktuellt förslag är ännu ett exempel på förtätning i utkanten av Dalen.

Förslaget med ett kringbyggt bostadskvarter med portik kan liknas med Dalens övriga kvarter. Medan planstrukturen känns igen så skiljer sig utformning och funktion desto mer. Exploateringsgraden är högre vilket speglar dagens stora efterfrågan på bostäder och medvetna hushållning med markresurser i kollektivtrafiknära lägen. En annan skillnad är att kvarteret vänder sig utåt med bostadsentréer som riktar sig mot kringliggande gator.

Det föreslagna kvarteret kommer att vara högre än omkringliggande bostadskvarter vilket kommer att påverka Dalens i övrigt jämna horisontella struktur. Dock kan man i Dalens utkanter se en tendens till högre bebyggelse, såsom Dalens sjukhus och de nya flerbostadshusen längs Sofielundsgatan.

Det högre kvarteret innebär även att det visuella intrycket från Sandsborgs kyrkogård mot öster kommer att påverkas.

Att ersätta parkeringsdäckets slutna betongsidor med levande bottenvåningar är positivt för området och den upplevda tryggheten. Förslaget ger dessutom Dalens centrum en mer välkomnande och tydlig entré från söder. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de positiva effekterna på stadsmiljön överväger de förändringar förslaget får för Dalens stadsbild.

Intrång i slänt

Intrånget i slänten kommer att resultera i en brantare slänt. Lutningen på slänten kommer däremot att vara mindre än den befintliga släntens brantaste partier. Därför anses att ingen stödmur kommer att behövas och att släntlutningen inte innebär något stort hinder för det utökade kvarteret. I det fortsatta arbetet studeras hur slänten ska utformas estetiskt samt funktionellt för att minimera risk för erosion.

Parkeringsplatser

Samtliga parkeringsplatser i befintligt parkeringsdäck friställs inför rivningen. När det nya garaget är färdigställt kommer det driftas av Stockholms parkering som hyr garagedelen av Svenska Bostäder. Förslaget innebär att antalet uthyrningsbara parkeringsplatser minskar från dagens cirka 265 platser till cirka 165. Av dessa är cirka 45 platser reserverade för hyresgäster inom fastigheten Dalen 21. Resterande cirka 120 platser kommer att i första hand hyras ut till Svenska bostäders hyresgäster i Dalen och i andra hand till övriga boende i Dalen.

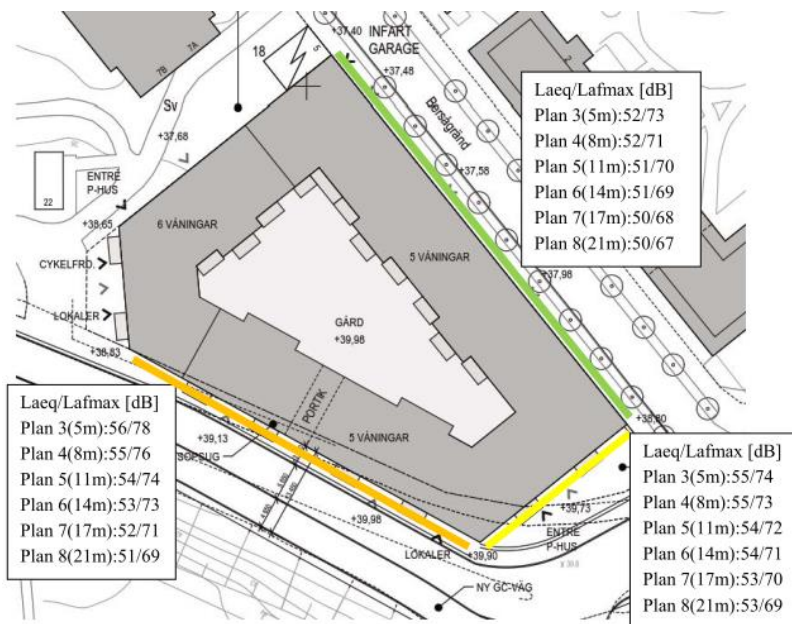
Svenska bostäders erfarenhet från tidigare friställda parkeringsdäck längs Sofielundsplan är att det har fungerat bra. De platser som försvinner sker främst på bekostnad av hyresgäster utanför stadsdelen.

Störningar och risker

Buller

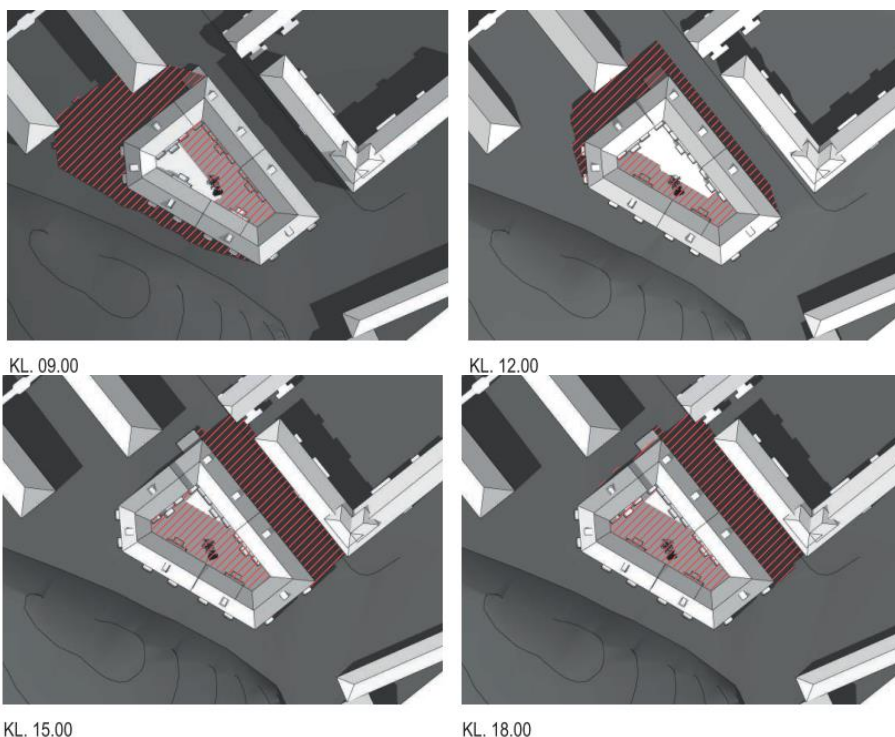
Genomförd bullerutredning visar att det endast är på delar av den sydvästra fasaden som 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå överskrids. Beräkningar visar även att maximal ljudnivå överstiger 70 dBA vid fasader mot sydväst, sydöst och nordöst med lokala undantag för högre våningsplan.

Med en gemensam uteplats på innergården, samt att hälften av alla sovrum och vardagsrum i de större lägenheterna orienteras mot fasad med dygnsekvivalenta ljudnivåer under 55dBA så klarar samtliga lägenheter föreliggande ljudkrav. Samtliga mindre lägenheter orienteras mot innergården.

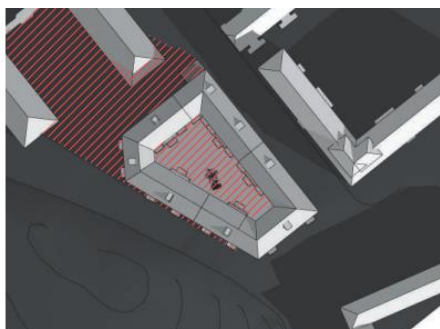


Beräkningsresultat för ekvivalenta och maximala bullernivåer. Utsnitt ur Bullerutredning.

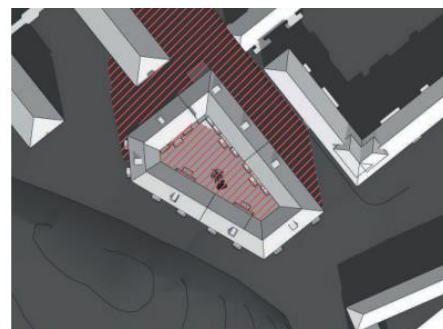
Ljuförhållanden och lokalklimat



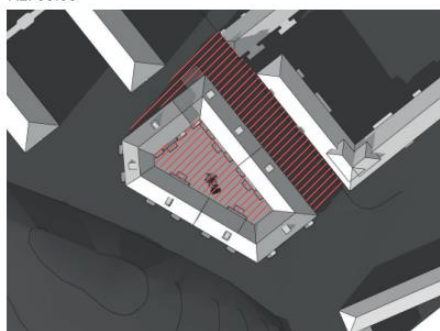
Skuggstudie: Bilderna visar skuggor från befintlig- och planerad (röd skraffering) bebyggelse under sommarsolståndet. Reflex Arkitekter.



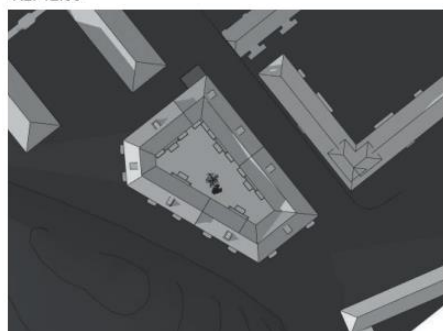
KL. 09.00



KL. 12.00



KL. 15.00



KL. 18.00

Skuggstudie: Bilden visar skuggor från befintlig- och planerad (röd skraffering) bebyggelse under höst- och vårdagsjämningen. Reflex Arkitekter.

Studien visar att delar av bebyggelsen samt innergården på Micas fastighet kommer att påverkas av skuggverkan, under tidig förmiddag under stora delar av året. Huset närmast Dalen 21, på motsatta sidan av Bersågränd, kommer att påverkas från förmiddag och framåt. Under årets ljusaste månader kommer solen tillbaka senare på kvällen. Skuggstudien visar även att det nya kvarterets innergård kommer att få begränsad solinstrålning.

De två föreslagna platsbildningarna söder och nordväst om kvarteret kommer att ha bra solförhållanden under dag- och tidig kvällstid.

Elektromagnetiska fält

Ellevio har som tumregel, för att inte riskera för höga magnetfält, ett avstånd från nätstationer till stadigvarande vistelseplats på 8 meter. Avståndet kan minskas till 4 meter om man isolerar stationen invändigt med plåt. För att klara avstånden förläggs teknikrum och cykelparkering i bottenvåningen närmast nätstationen. Ytterligare åtgärder kan krävas för närliggande lägenheter för att klara föreskrivna riktlinjer och rekommendationer.

Barnkonsekvenser

Det slutna parkeringsdäcket är idag inte tillgängligt för barn. Med förslaget skapas förutsättningar för en bättre stadsmiljö som ökar den upplevda tryggheten i området, vilket till stora delar gagnar barn. Åstorpsringens omläggning och omdisponering med smalare körbana och bredare gång- och cykelväg skapar också förutsättningar för en säkrare trafikmiljö.

För de minsta barnen i det nya kvarteret kommer innergården att fungera som närmaste lekplats. En yta för lek avsätts inom kvarteret. För de äldre barnen finns Dalens parklek inom ett rimligt gång- och cykelavstånd.

Tidplan

Samråd	9 maj 2017 – 20 juni 2017
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.

Exploateringskontoret ansvarar för upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen samt bekostar åtgärder på allmän platsmark.

Byggherren ansvarar för och bekostar genomförandet av ny bebyggelse och erforderliga anläggningar inom kvartersmark samt anslutningar till omgivande gata och parkmark.

Byggherren bekostar erforderliga åtgärder som krävs för att förhindra erosion av parkmarken till följd av ny gatusträckning. Byggherren bekostar isolering av befintlig elnätsstation.

Huvudmannaskap

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

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggherren innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar kostnader, ansvar, tidplan m m.

Verkan på befintlig stadsplan

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Dalen 18 och Dalen 21 och del av fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Dalen 20.

Enskede Gård 1:1, Dalen 18, Dalen 20 och Dalen 21 ägs av Stockholms kommun. Dalen 20 är upplåten med tomträtt till Micasa i Stockholm Fastigheter AB. Dalen 21 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

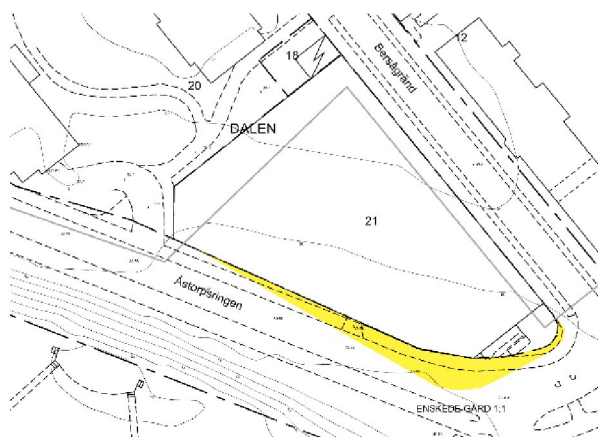
Användning av mark

Planförslaget innebär att användningen för fastigheten Dalen 21 ändras från garage till bostäder. En del av Enskede Gård 1:1 ändras från allmän plats (gata) till kvartersmark för bostäder och en annan del av Enskede Gård 1:1 ändras från allmän plats (park) till allmän plats (gata). En del av Dalen 21 ändras från garage till teknisk anläggning (elnätstation).

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att del av fastigheten Enskede Gård 1:1 som idag utgör allmän platsmark för gata, Åstorpsringen, genom fastighetsreglering förs över till fastigheten Dalen 21 för att ingå i kvartersmark för bostadsändamål. Genom fastighetsreglering förs mindre mark från Dalen 21 till Dalen 18 för att passa in befintlig nätstationsbyggnad, som idag ligger över fastighetsgräns, i fastigheten Dalen 18.

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.



Illustrationskarta: Gult område förs över från Enskede Gård 1:1 till Dalen 20.

Ledningsrätter och servitut

Rätten för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmark (utmärkt med x på plankartan) kan säkras med servitut.

Rätten till allmännyttiga ledningar (**u**-områden på plankartan) säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut.

Ekonomiska frågor

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

Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för omläggning av Åstorpsringen och flyttning av ledningar i samband med detta.

Kostnader för isolering av nätstation på fastigheten Dalen 18 bekostas av byggherre.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen.

Vatten och avlopp/el /tele/värme

Exploateringskontoret svarar för gatukostnader vid upplåtelsefallet samt för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Tekniska frågor

Teknisk försörjning finns idag i anslutning till fastigheten.

Anslutning sker till befintliga ledningar i Åstorpsringen. En utbyggnad av den kommunala försörjningen bedöms inte behöva göras med anledning av den nya bebyggelsen.

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

På ett avsnitt utmed Åstorpsringen kan underjordiska ledningar behöva flyttas.

Genomförandetid

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