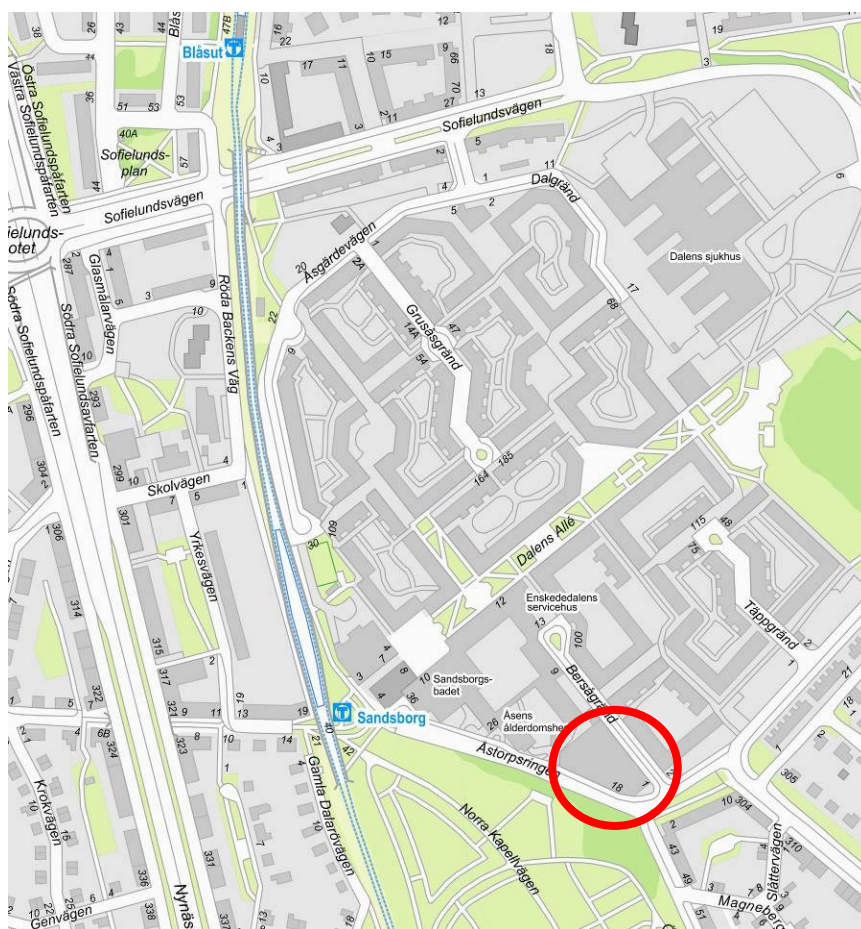


Planbeskrivning

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 möjliggöra uppförandet av ett kringbyggt bostadskvarter med underbyggt garage. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en bra stadsmiljö och en välkommande och tydlig entré till Dalens centrum då entréer och lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen.

Genom att riva befintligt parkeringsdäck och justera Åstorpsringens läge kan ett kringbyggt bostadskvarter med en grön innergård och underbyggt garage åstadkommas. Förslaget möjliggör cirka 110 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 trygg och levande stadsmiljö i området.

Projektet är en viktig del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Projektet är även en del i att nå bostadsmålet om 40 000 bostäder till år 2020.

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	23 maj 2018 – 20 juni 2018
Antagande	4:e kvartalet 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	1
Miljöbedömning	2
Preliminär tidplan och planprocess	2
Inledning	5
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag	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
Kultuhistoriskt värdefull miljö.....	13
Offentlig- och kommersiell service	14
Gator och trafik	15
Störningar och risker	16
Planförslag	17
Ny bebyggelse.....	17
Parkering	20
Gård och övrig kvartersmark	22
Gestaltungsprinciper.....	25
Park	27
Gator och trafik	27
Teknisk försörjning	28
Konsekvenser	31
Behovsbedömning.....	31
Miljökvalitetsnormer för vatten.....	31
Stadsbild/Kultuhistorisk värdefull miljö	32
Intrång i slänt mot Sandsborgskyrkogården.....	33
Bersågränd	34
Parkeringsplatser.....	34
Störningar och risker	35
Barnkonsekvenser	38
Tidplan	38
Genomförande	38
Organisatoriska frågor	38
Verkan på befintlig stadsplan	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Ekonomiska frågor.....	41

Tekniska frågor.....	42
Genomförandetid.....	42

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, 2018-04-20)
- *PM Förprojektering Åstorpsringen* (Ramböll, 2016-12-02)
- *Markteknisk undersökningsrapport* (ÅF 2014-12-11)
- *Antikvarisk bedömning* (Kulturbyggnadsbyrån, 2017-12-19)
- *PM Parkeringsutredning* (Sweco, 2018-05-02)
- *Utredning parkeringsgarage* (Ramböll, 2017-09-15)

Övrigt underlag

- *Illustrationsbilaga* (Reflex Arkitekter, 2018-05-07)

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 byggaktörhar varit Svenska Bostäder och byggaktörens arkitekt har varit Reflex Arkitekter AB.

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett kringbyggt bostadskvarter med underbyggt garage. Planen syftar även till att skapa förutsättningar för en bra stadsmiljö och en välkommande och tydlig entré till Dalens centrum då entréer och lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen.

Huvuddrag

Genom att riva befintligt parkeringsdäck och justera Åstorpsringens läge möjliggörs ett kringbyggt kvarter med cirka 110 hyreslägenheter. Kvarteret varierar i höjd, från 7 våningar till 4 våningar. Mot Bersågränd är våningshöjden som lägst för att minska konsekvenserna av skuggverkan mot befintlig bebyggelse. De snedställda trapphusen och balkonger med snedställda fronter i varierande vinklar bryter upp skalan och skapar egen identitet till bostadskvarteret. Fasader i puts och två

portvalv återkopplar till kringliggande bebyggelsekaraktär. Under bostadskvarteret byggs ett garage i två plan med plats för cirka 150 bilar. In- och utfart till garage sker från Bersågränd. En gemensam innergård för kvarterets hyresgäster bildas över garaget. Innergården har två nivåer och kan nås via portvalv eller bostadsentréer. Cykelparkering anordnas i garaget samt i två cykelrum i markplan intill portvalven. Två platsbildningar möjliggörs utanför bostadskvarterets nordvästra och södra fasader. Lokaler för centrumändamål ska finnas i anslutning till dessa. Lokalerna utmärks av större glaspartier.

Åstorpsringen flyttas närmare Sandsborgskyrkogården i planområdets södra del, där slänten mellan gata och kyrkogård är som flackast. I samband med omläggningen av Åstorpsringen sker även en breddning av cykelstråket på sträckan mellan G:a Tyresövägen och Dalens centrum. Gångstråket som förbinder Bersågränd med Åstorpsringen säkerställs och överförs till allmän platsmark.

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	23 maj 2018 – 20 juni 2018
Antagande	4:e kvartalet 2018

Plandata

Planområdet är beläget cirka 200 meter sydöst om 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 nyttjanderätt 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 RUFS 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, som var aktuell när planarbetet påbörjades och under samrådet, 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

I Stockholms nya Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 19 februari 2018, redovisas Dalen som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Projektet överensstämmer väl med de stadsbyggnadsmål som redovisas.

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 har de båda områdena behandlats som separata projekt.

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 återvinningstationen, finns en gräsbevuxen yta.

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 norr. Slänten mot Sandsborgs kyrkogård till vänster om Åstorpsringen. Parkeringsdäcket och Micasas äldreboende till höger. Dalens centrum med tillhörande centumparkering i änden av Åstorpsringen.



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.

Rekreation och friluftsliv

I östra delen av Dalen, cirka 400 meter från planområdet, 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 över- siktliga marktekniska undersökning som gjorts för att bedöma jordartförhållandena i slänten mot Sandsborgskyrkogården 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 översvämnningar till följd av höga vattenflöden i hav- eller sjö. Det finns ingen indikation på någon lågpunkt inom planområdet varför översvämnningar till följd av häftiga skyfall bedöms som mindre sannolikt.

Miljökvalitetsnormer 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: Elnätsstationen som ligger i liv med parkeringsdäckets fasad.



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



Foto: Fasaden mot Åstorpsringen.

Stadsbild

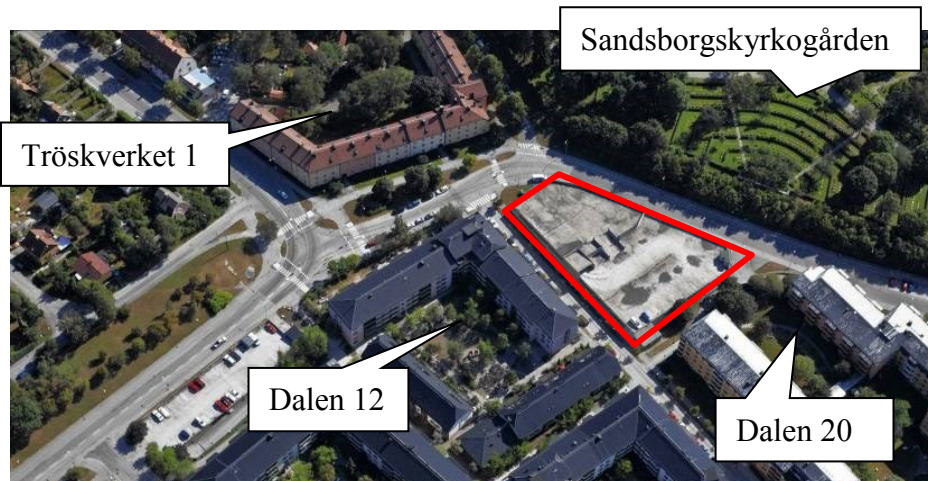
Dalen, som stod färdigbyggt och inflyttat 1982, var den första stadsdelen i Stockholm som färdigställdes efter de så kallade miljonprogramsområdena. Karaktäristiskt för nyare stadsenklaver, till vilken Dalen klassificerats, är den slutna och jämnhöga bebyggelsen. I Dalen ville man efterlikna innerstadens byggnadssätt med gator och öppna platser men höll samtidigt fast vid tidigare årtiondens trafikplanering. 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. Planstrukturen är enhetlig och trafiksepareringen tydlig. Bostadshusen ligger tätt ihop, men har istället stora öppna och planterade innergårdar som nås via portvalv eller öppningar i bebyggelsen.

Bebyggelsen i områdets 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.

Närmaste bebyggelse utgörs av flerbostadshus i 4 våningar, med en 5:e våning i hörnet mot Åstorpsringen, inom fastigheten Dalen 12, samt ett serviceboende norr om parkeringsdäcket, inom

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

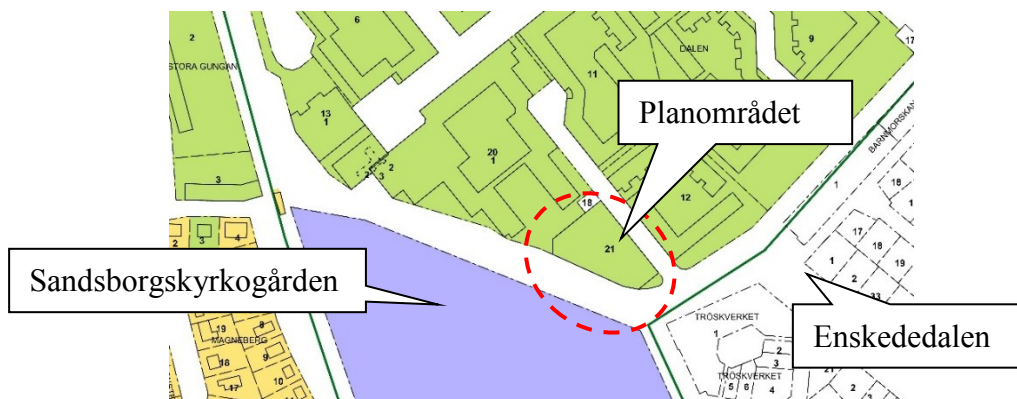
Fornlämningar

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

Bebyggelse

Dalen har ur ett kulturhistoriskt perspektiv klassificerats av Stockholms stadsmuseum. Hela Dalen är grönmärkat 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 Sandsborgskyrkogården 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.

Offentlig- och kommersiell service

Skola och förskola

I Dalen finns ett flertal förskolor. Närmaste förskola, Ekgården, finns inom fasigheten Dalen 12. I norra delen av bostadsområdet Dalen, vid parkleken, finns även en öppen förskola samt en kvartersgård med öppen verksamhet för ungdomar i åldern 10 och 17 år. Närmaste grundskola, Hammarbyskolan Södra (f.d. 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 trafikförsörjs från Åsgärdevägen respektive Åstorpsringen. Nämnade gator omsluter Dalen och avslutas med vändplatser 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 var trafikflödet på Åstorpsringen, utmed parkeringsdäcket, cirka 1200 (ÅMVD). Bersågränd på parkeringsdäckets östra sida fungerar som angöringsgata för kvarteren närmast planområdet.

Parkering i Dalen sker till största delen i områdets utkanter där aktuell fastighet, Dalen 21, är en av flera parkeringsanläggningar. Intill centrum, vid slutet av Åstorpsringen, finns 34 parkeringsplatser för besökande till centrum.



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

Gång- och cykeltrafik

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

Ett pendlingstråk för cykel går genom planområdet längs Åstorpsringen. Enligt Stockholms stads Cykelplan 2012 ingår Åstorpsringen som en del av Stadens pendlingsstråk. I cykelplanen redovisas att det finns behov av breddning på sträckan förbi Dalen.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger knappt 200 meter från Sandsborgs tunnelbanestation som är en del av tunnelbanans gröna linje. Drygt 100 meter sydöst om planområdet, vid Gamla Tyresövägen, finns närmaste busshållplats. Här stannar buss 816 som trafikerar Gullmarsplan – Tyresö centrum.

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 110 hyreslägenheter och cirka 150 parkeringsplatser i garage. För att kunna åstadkomma ett kringbyggt kvarter med tillräckligt stor innergård utökas fastigheten med cirka 7 meter i den södra delen. Åtgärden innebär att Åstorpsringen flyttas närmare kyrkogården i de flacka delarna närmast korsningen med Kyrkogårdsvägen. I samband med omläggningen sker en breddning och upprustning av cykelstråket för att uppfylla standard för pendlingsstråk. Mot öster och mot norr ligger bostadskvarterets fasad i samma läge som nuvarande parkeringsdäck.

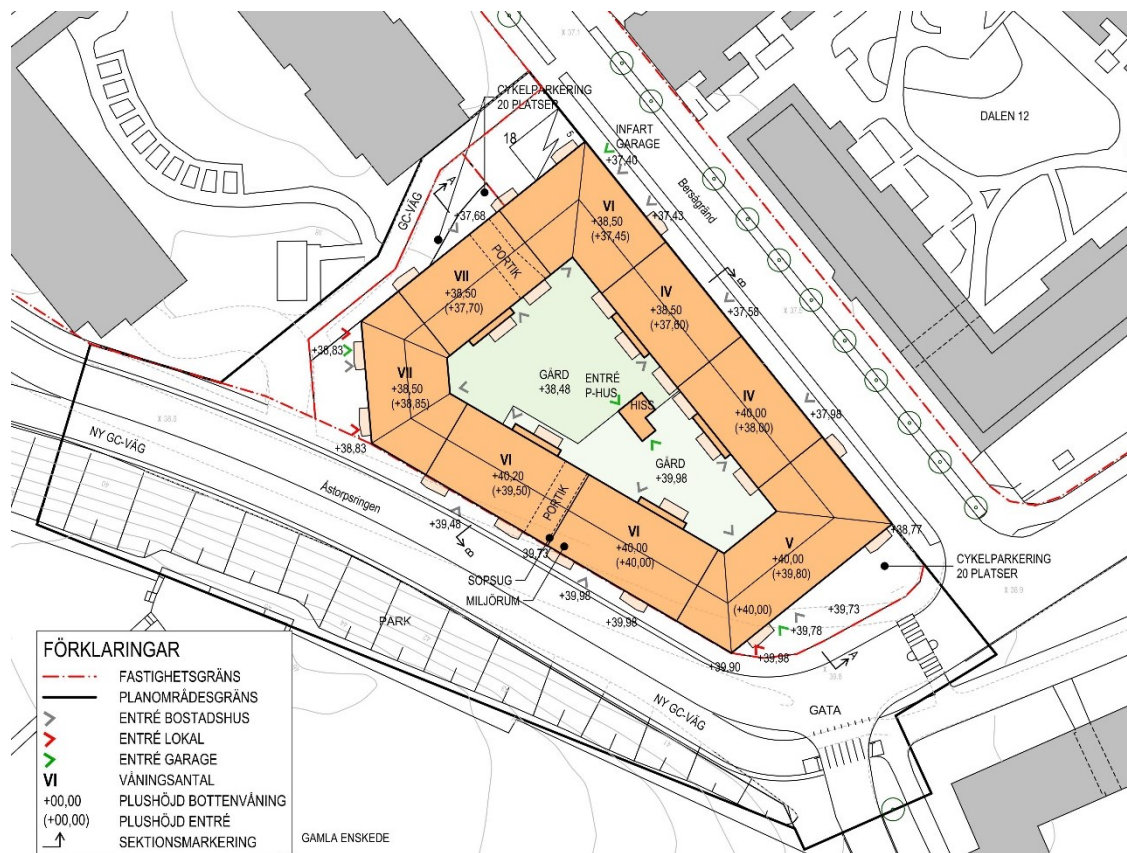


Illustration: Flygvy som visar det nya kvarteret sett från syd.

Ny bebyggelse

Bostäder

Flerbostadshusen 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 portvalvet mot gården.



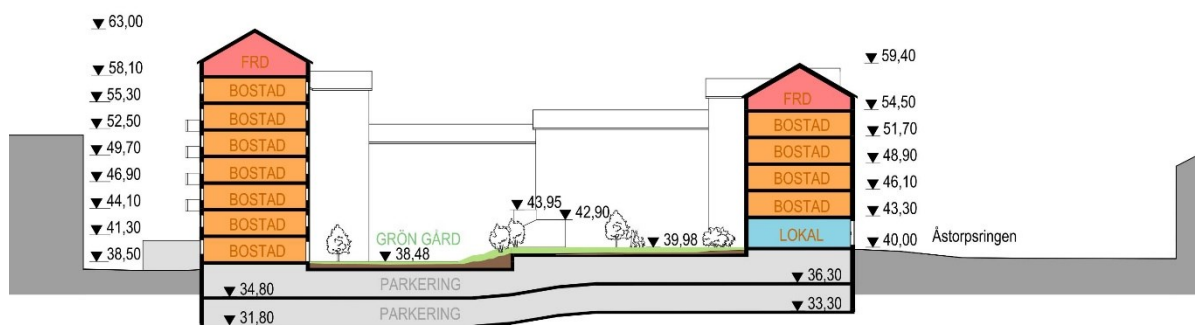
*Situationsplan. Planförslagets gräns visas med heldragen svart linje.
Det nya bostadskvarterets gräns visas med röd streckad linje.*

Kvarterets byggnadskroppar varierar i höjd. De lägsta delarna, 4 våningar, vetter mot Bersågränd och de högsta delarna, 7 våningar, vetter mot nordväst. De två mittersta huskropparna mot Bersågränd utgör kvarterets lägsta volymer. Syftet är att minska konsekvenserna av skuggverkan på befintlig bebyggelse i detta avsnitt. Nivåerna i garaget kommer att variera för att minska garagevåningens sockelhöjd mot gatan. Variationen återspeglas i de mellersta huskropparnas höjder.

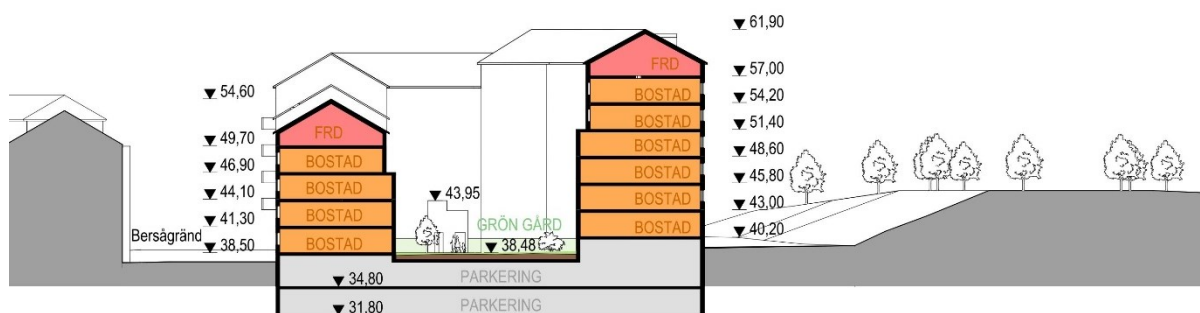


*Elevation. Mot Bersågränd är huskropparna lägre för att öka
dagsljusinsläppet mot befintlig bebyggelse inom kvarteret Dalen 12.*

Samtliga entréer 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 (A) genom kvarteret sett från väst.



Tvärsektion (B) genom kvarteret sett från norr.

Lägenhetssammansättningen i kvarteret är blandad, från ett till fem rum och kök. Lägenheterna fördelas med ca 30 % 1-2 rum och kök, 35% 3 rum och kök och 35% 4-5 rum och kök. De större lägenheterna ligger mot Åstorpsringen och i den översta våningen. Huvuddelen av lägenheterna är genomgående, med vardagsrummet mot den soliga sidan. Av de mindre lägenheterna är 20 st 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, hissar och i vissa fall ramper. En hiss på gården möjliggör att avståndet mellan parkeringsplats och entré inte överstiger 25 meter.

Garage

Befintligt parkeringsdäck ersätts av ett garage i två plan under bostadskvarteret. Garaget får en ny in- och utfart från

Bersågränd, i kvarterets norra hörn, där marken är som lägst. Garaget är separerat från bostäderna då det även kommer att nyttjas av personer som inte bor i kvarteret. Tre trapphus, ett mot nordväst, ett mot sydost samt ett från innergården betjänar garaget. En hiss på gården säkerställer god tillgänglighet till garaget för personer med funktionshinder. Totalt beräknas cirka 150 parkeringsplatser rymmas i garaget vilket är cirka 130 platser färre än befintligt parkeringsdäck. Dessutom kommer cirka 140 cykelplatser samt ett rum med reparations – och tvättmöjligheter för cyklar att ordnas i garaget.

Elnätstation

Detaljplanen bekräftar användningen av elnätstation i norra delen av bostadskvarteret. En bestämmelse om en högsta totalhöjd på 3,5 meter för elnätsstationen redovisas på plankartan. Elnätsstationen kommer att kompletteras med invändig isolering mot elektromagnetisk strålning. Med isolering kan skyddsavståndet till närmaste bostad reduceras till 4 meter.

För att inte hindra framkomlighet vid lyftarbeten får inte balkong finnas på första våningen ovanför elnätsstationen. Bestämmelsen (f4) på plankartan säkerställer att minsta fri höjd mellan byggnad inom E1 och ovanförliggande balkong ska vara 3 meter.

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 lägesbaserat parkeringstal på 0,4 bilplatser per lägenhet. Med påslag för besöksparkering och projektets lägenhetssammansättning, övervägande andel stora lägenheter, justeras det projektspecifika parkeringstalet till 0,53 bilplatser per lägenhet.

I dialog med byggaktör har det överenskommits att använda gröna parkeringstal med mobilitetstjänster som motsvarar medelnivå. Därigenom har parkeringstalet kunna sänkas till 0,45 bilplatser per lägenhet. Därutöver ska följande mobilitetstjänster erbjudas de boende:

- cykelparkering av god standard
- lätt nåbara cykelrum och förbättrade cykelfaciliteter såsom fast pump och automatisk dörröppnare
- attraktivt, tryggt och lätt nåbart cykelrum i markplan

- förbättrade cykelfaciliteter (reparations- och tvättrum, ladduttag för el-cykel, besöksparkering nära entrén)
- tillgång till två dedikerade parkeringsplatser för bilpool
- informationspaket med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik
- prova på kort till kollektivtrafik, erbjudande under viss tid

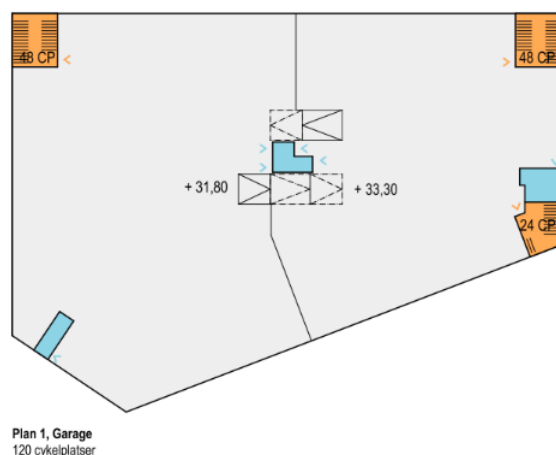
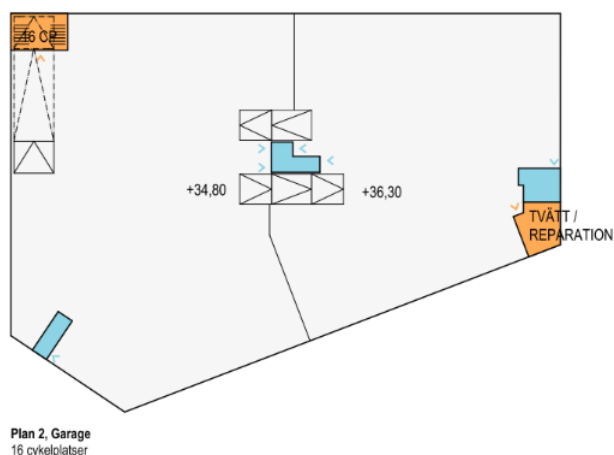
Om det blir aktuellt med ytterligare mobilitetstjänster justeras parkeringstalet i ett senare skede. Det sammanlagda parkeringsbehovet för projektet beräknas till 50 platser varav 2 reserveras för bilpool. Övriga parkeringsplatser i garaget är tänkt att hyras ut till i första hand Svenska Bostäders hyresgäster i närområdet och i andra hand till övriga närboende.

Cykelparkering

I kvarteret planeras för cirka 11 200 kvm BTA och plats för cirka 325 cyklar. Detta motsvarar cirka 2,9 cyklar/100 kvm BTA vilket ligger inom stadens gällande cykelparkeringsnorm, 2,5-4 platser per 100 kvm BTA.

I bottenvåningen föreslås två cykelrum för totalt cirka 150 cyklar och i garaget reserveras plats för cirka 140 cyklar, majoriteten i tvåvåningsställ. På kvartersmarken utanför byggnaden anordnas cykelparkering för ytterligare cirka 40 cyklar. Reparations- och tvättrum ordnas i garagets övre våning, i anslutning till garagets trapphus.





Principskisser som visar var de olika cykelparkeringsplatserna lokaliseras.

Gård och övrig kvartersmark

Bostadsgården består av två nivåer som följer garageplanens nivåförskjutningar. Den lägre nivån ligger på cirka +38,5 meter och den högre nivån på cirka +40 meter. En stödmur skiljer de båda nivåerna åt. Gården övre nivå nås direkt från Åstorpsringen genom ett tvåvåningar högt portvalv. Portvalvets placering avgränsas med bestämmelsen (f2) på plankartan. Gårdens nedre nivå nås via ett portvalv i kvarterets nordvästra del. Portvalvets placering avgränsas med bestämmelsen (f3) på plankartan. Gården nås även via de genomgående bostadsentréerna runt hela bostadskvarteret. Nivåskillnaden på gården tas upp med en utvändig ramp.

En hiss säkerställer att hela gården kan användas av personer med nedsatt rörelseförmåga. I hisstornet finns även ett trapphus. En bestämmelse på plankartan, under ”Marken får byggas under med planterbart bjälklag”, säkerställer att ett hisstorn kan uppföras till en högsta byggnadshöjd på fyra meter, räknat från gården övre nivå (+40,0 meter).

Fasaderna som ramar in gården varierar med balkonger och volymsförskjutningar av fasadlivet. Gården planeras med vegetation, sittmöbler och plats för lek för de minsta barnen. Bestämmelsen (lek) på plankartan säkerställer att en lekplats anordnas på innergården.



*Illustration.
Markplaneringsplan
för
bostadskvarteret.
Centralt på gården
föreslås en hiss ner
till garaget.*

Lägenheterna i gårdsplan får egna uteplatser med djup motsvarande ovanliggande balkonger. 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 vistelsezoner i mitten. Smalare smitvägar finns mellan gårdens norra och södra sida, en av dem ansluter till den hiss som förbinder garaget med gården.

Platsbildningar och levande bottenvåningar

De två föreslagna platsbildningarna på nordvästra- respektive södra sidan av bostadskvarteret har, med hänsyn till solljusförhållanden och läge, stor potential att tillföra området nya kvalitativa vistelsezoner och bidra till stadsliv. Platserna ska vara kvartersmark men de utformas och gestaltas som mindre torgytor som kan fungera som mötesplats för boende, verksamhetsutövare och besökare. För att stärka platserna anger detaljplanekartan att lokaler för centrumändamål om minst 60 kvm ska finnas i kvarterets nordvästra respektive södra del. En bestämmelse (**f5**) på plankartan säkerställer att lokalerna utmärks genom större glaspartier. Till de båda platserna har även två av garagets tre trapphus förlagts.

Mot nordväst, där huset är som högst, bildas en plats som vänder sig mot Dalens centrum och tunnelbanan. Bottenvåningen lämpar sig väl för kontor, verksamhetslokaler eller kommersiella lokaler.



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 lokaler med kommersiell service i bottenvåningen. Platsen kommer därmed att förstärka och tydliggöra entrén till Dalens centrum från söder.



Illustration: Perspektiv mot det södra hörnet sett från Kyrkogårdsvägen.

Gestaltungsprinciper

Förslaget med ett kringbyggt bostadskvarter med portvalv kan liknas med Dalens övriga kvarter. Medan planstrukturen känns igen så skiljer sig utformning och funktion desto mer.

Exploateringsgraden är högre vilket är en direkt följd av det underbyggda garaget i två plan. Innergården är mindre än de stora gårdar som karaktäriserar övriga bostadskvarter i Dalen. Ytterligare en skillnad är att kvarteret vänder sig utåt med bostadsentréer som riktar sig mot kringliggande gator. 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. En fjärde ljusare kulör föreslås på insidan mot gården. Genom att variera de olika kulörerna tydliggörs de enskilda byggnadskropparna inom kvarteret och ges en egen identitet. En identitet som förstärks genom de varierande nockhöjderna. De mörka kulörerna 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 Sandsborgskyrkogården. 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.

Balkonger

Mot Åstorpsringen får lägenheterna balkonger mot gatan där solförhållandena är som bäst. Balkongerna bidrar även till att liva upp fasaderna och bryta ner skalan. Majoriteten av de lägenheter som vetter mot Bersågränd får balkonger mot gården. Av

utrymmesskäl placeras dock hörnlägenheternas balkonger mot Bersågränd. Det är viktigt att ljus når in till lägenheterna och ned till marken samt att marken under blir användbar. På plankartan regleras därför hur mycket de får kraga ut från fasad och fri höjd från mark. Balkonger ska ingå som en del av en komposition av fasaden och ges en karaktäristisk utformning med snedställda fronter i varierade vinklar. Balkongfronter, tak och stuprör föreslås utföras i silverfärgad galvaniserad plåt. För att hålla ihop gestaltningen får inga balkonger glasas in.

Trapphus

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 trapphus med markerande snedställd indragning.

Gård och omgivande miljö

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.

Nordvästra platsen, sammanhållna i material och bearbetningsgrad, rymmer flera entréer, infart till intilliggande fastighet samt passage mellan Bersågränd och Åstorpsringen. Tanken är att lika markmaterial ska återkomma i portikens förlängning och vid kvarterensmarken i nordväst och i söder. Entréer, cykelparkering samt gång- och cykelvägen mellan Bersågränd och Åstorpsringen omgärdas i möjligaste mån med färgrika perenna-planteringar och lägre, täckande buskvegetation.

Park

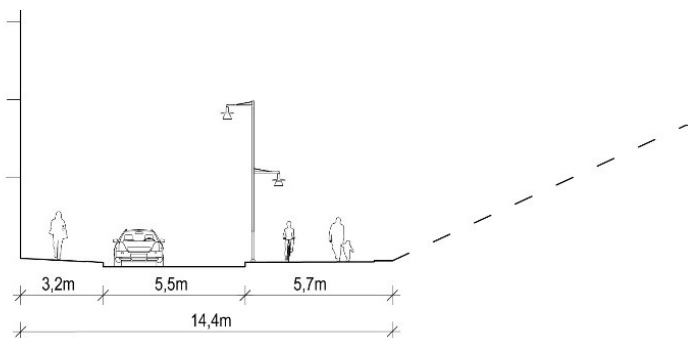
Av plantekniska skäl, för att ansluta till planområdesgräns i gällande detaljplan, ingår ett mindre parkområde i planförslaget. Området utgörs av den slänt som tar upp nivåskillnaden mellan Åstorpsringen och Sandsborgskyrkogården. Grönytan kommer att minska något då Åstorpsringen flyttas närmare kyrkogården.

Gator och trafik

Gatunät

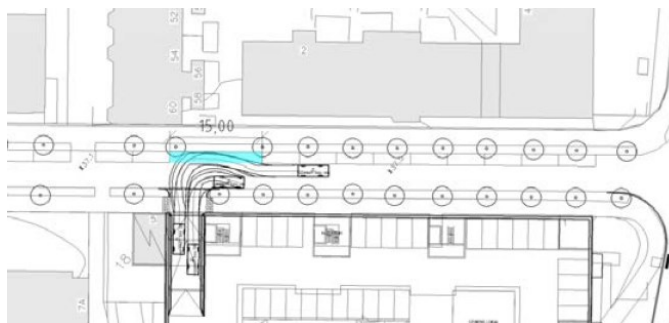
Planförslaget innebär att Åstorpsringen justeras i läge för att skapa plats åt det nya kvarteret. I samband med omläggningen sker även en omdisponering av Åstorpsringens trafikytor. Körbanan minskas i bredd från dagens 6,75 meter till 5,5 meter för att ge större utrymme för gång- och cykeltrafik.

Infarten till garaget under serviceboendet på fastigheten Dalen 20 kan ske som idag. Skillnaden är att delar av infarten hamnar på allmän platsmark, GATA.



Principskiss: Sektion Åstorpsringen sett mot söder.

Det nya garaget kommer att angöras via Bersågränd. För att underlätta in- och utfart till garaget föreslås att det införs parkeringsförbud på en sträcka på 15 meter utmed Bersågränds östra sida, se bild.



Utdrag ur PM utredning parkeringsgarage (Ramböll 2016-12-02). Blå färg illustrerar den sträcka där parkeringsförbud föreslås.

Föreslaget parkeringsförbud gör att fordon som kommer från Åstorpsringen och ska in i garaget har möjlighet att väja för mötande fordon som kör mot Åstorpsringen. Det innebär även att tillräcklig plats finns för möte mellan fordon på väg in i och ut ur garaget vilket minskar risken för onödig köbildning. Parkeringsförbudet utgör även en mötesficka på lämpligt avstånd från vändplatsen och korsningen med Åstorpsringen vilket underlättar fordonsflödet på hela gatan.

Gång- och cykeltrafik

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

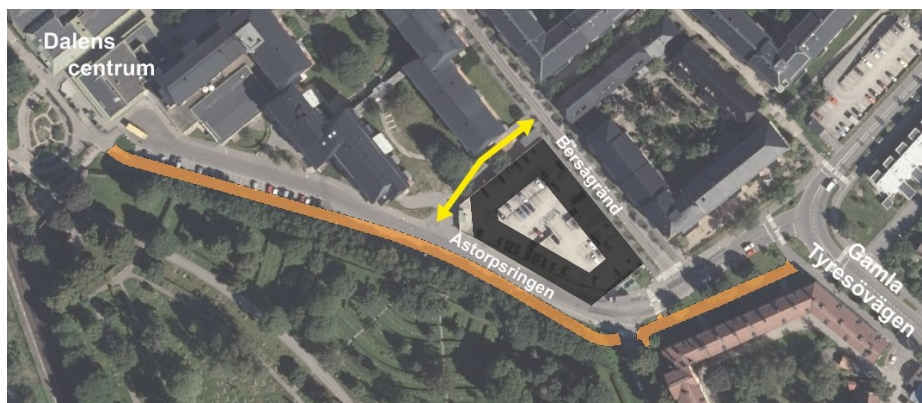


Illustration: Föreslagen breddning av gång- och cykelväg mellan Dalens centrum och G:a Tyresövägen. Nytt bostadskvarter illustreras i svart färg. Den gula pilen norr om det nya kvarteret symboliserar passagen mellan Åstorpsringen och Bersågränd som överförs till allmän platsmark.

För att säkerställa allmänhetens tillträde till passagen norr om kvarteret, mellan Bersågränd och Åstorpsringen, överförs delar av kvartersmarken inom kvarteret Dalen 20 till allmän platsmark (GC-VÄG och GATA). Även en mindre remsa överförs från Dalen 18 till allmän platsmark för att möjliggöra en 3 meter bred gång- och cykelväg.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten, el och tele

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga ledningar via anslutningspunkter i tomtgräns.

Dagvatten

I den dagvattenutredning (*Geosigma, 2018-04-20*) som tagits fram konstateras att 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 magasinerna. Även de takytor som lutar mot innergården avleds i stor utsträckning till magasinerna. Några av stuprören, lämpligen de på längst avstånd från magasinerna, föreslås istället förses med utkastare, varifrån dagvattnet avleds i öppna rännilar 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 de två portikerna 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 ytlig avrinningsväg för dagvatten genom portikerna vid extremregn. Bild från dagvattenutredningen.

Två områden, motsvarande de skrafferade ytorna i bilden ovan, har avsatts för hantering av dagvatten och avgränsas på plankartan med bestämmelsen (**n1**). Bestämmelsen innebär att marken, under ytan, ska vara tillgänglig för hantering av dagvatten.

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. Sammantaget bedöms de föreslagna förändringarna av planområdet innebära en minskad belastning för ytvattenrecipienten Årstaviken.

Energiförsörjning

Samtliga bostäder ansluts till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Fastigheten ansluts till det befintliga sopsugssystemet som finns i området. Sopsugsnedkastet placeras vid portvalvet. Här placeras även miljörum som ska vara gemensamt för kvarterets

hyresgäster och för de boende inom fastigheten Dalen 11, som använder befintlig miljöstuga på fastigheten Dalen 21 idag.

Räddningstjänst

Byggnaden är tillgänglig för räddningsfordon från det allmänna gatunätet (Åstorpsringen och Bersågränd). Kvarterets norra sida är tillgänglig via gång- och cykelvägen. Det kringbyggda kvarteret innehåller ett flertal enkelsidiga lägenheter som vetter mot innergården vilket innebär att en räddningsinsats med stegbil inte är möjlig för dessa. Inga enkelsidiga lägenheter finns dock ovanför våning 4 vilket betyder att räddningstjänsten kan använda maskinell stegutrustning, som tas in på gården via något av de två portvalven, vid en eventuell brandevakuering.

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

Genom att ta i anspråk en yta som idag är en öppen parkering, vilket är att betrakta som en hårt förorenad yta, och istället anlägga bostäder med parkeringsmöjligheter under mark fås en betydande förbättring avseende de flesta föroreningar (exempelvis metaller, olja och partiklar) även utan extra insatser för rening av dagvatten. För några ämnen kan föroreningsbelastningen väntas öka något i orenat dagvatten, men ökningarna är små och kan därför tillmötesgåas med enklare rening.

Beräkningar av reningseffekt visar på en minskad föroreningsbelastning för samtliga ämnen genom de föreslagna åtgärderna för rening, infiltration och fördröjning. Till detta kommer också att området har mycket goda infiltrationsförutsättningar, vilket innebär att majoriteten av den årliga dagvattenbildningen kommer infiltrera från de underjordiska magasinen, renas i de naturliga jordlagren och bidra till grundvattenbildningen.

Den föreslagna planen förväntas därför ge en positiv påverkan på recipientens möjligheter att uppnå miljökvalitetsnormerna och kan inte heller förväntas ha någon negativ effekt på enskilda kvalitetsfaktorer. Genom infiltrationsanläggningarna kommer också grundvattenbildningen öka jämfört med idag.

Stadsbild/Kulturhistorisk värdefull miljö

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.

Trots att kyrkogårdsområdet ligger på en höjd jämfört med omgivande bebyggelse i norr och öster, kommer en nybyggnad i kvarteret Dalen 21 att sticka upp så högt att huskroppen blir synlig över hela den norra delen av kyrkogården. Synbarheten är direkt kopplad till årstiderna genom att den trädbarriär, som idag avgränsar kyrkogårdsområdet längs Åstorpsringen, delvis döljer bebyggelsen i norr under sommarhalvåret. Från kapellet i de centrala delarna av kyrkogården, kommer den nya byggnadsvolymen att synas, men inte att utgöra en påtaglig skada på kulturmiljön enligt den antikvariska bedömning som utförts (*Kulturbyggnadsbyrå, 2017-12-19*).



Fotomontage: Vy från Sandsborgskyrkogården mot norr och föreslagen bebyggelse. Till vänster om föreslagen bebyggelse syns serviceboendet på fastigheten Dalen 20.

Kvarteret kommer även ha en viss påverkan på de kulturhistoriska upplevelsemässiga värdena då kontrasten mellan det nya kvarteret och den ursprungliga äldre bebyggelsen inom kvarteret Tröskverket kommer att vara stor.

Att ersätta parkeringsdäckets slutna betongsidor med levande bottenvåningar är positivt för området och den upplevda tryggheten. Förslaget ger Dalens centrum en välkomnande och tydlig entré från söder. Ett bostadshus med lokaler i bottenvåningen och med en platsbildning mot söder ger även Kyrkogårdsvägen ett värdigt fondmotiv. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de positiva effekterna på stadsmiljön överväger de konsekvenser förslaget får för Dalens stadsbild, dess påverkan på kulturhistoriska upplevelsevärden och dess påverkan på Sandsborgskyrkogården.

Intrång i slänt mot Sandsborgskyrkogården

Intrånget i slänten kommer att resultera i en delvis 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.

Stabilitetsåtgärder kan behövas för att minska risken för erosion vid kraftiga skyfall. Behov och utformningen och lösningar för dagvattenhantering studeras i det fortsatta projekteringsskedet.

Bersågränd

Bersågränd är en rak gata med god sikt vilket ger bra förutsättningar för att det inte ska uppstå några framkomlighetsproblem på de cirka 65 meter där det inte finns tillräckligt bred körbana för att två fordon ska kunna mötas. Trafikmängderna på Bersågränd är låga även med det nya garaget och tack vare att körbanan är smal hålls hastighetsnivån nere. För fotgängare är körbanan som ska korsas endast 4 meter bred. Detta ger goda möjligheter att korsa gatan på ett säkert sätt i tidsluckorna mellan motorfordon. Behovet av trafiksäkerhetshöjandeåtgärder bedöms vara litet men den befintliga gångpassagen precis norr om kvarteret Dalen 21 skulle kunna utformas som ordnad gångpassage genom exempelvis en upphöjning.

Trädraden närmast parkeringsdäckets kan inte behållas när det nya bostadskvarteret byggs. Detta innebär att karaktären av gatan ändras på sträckan utmed fastigheten Dalen 21.

Parkeringsplatser

Förslaget innebär att parkeringsplatserna i bostadsområdet Dalen kommer att minska med sammanlagt cirka 180 platser. Parkeringsdäckets 280 platser ersätts med garagets cirka 150 platser. Dessutom tillkommer ett behov av cirka 50 platser för de nya lägenheterna inom kvarteret. Ytterligare 3-4 platser kan försvinna utmed Bersågränd för att möjliggöra en bra trafiksituation utanför in- och utfarten till det nya garaget.

Samtliga parkeringsplatser i befintligt parkeringsdäck friställs inför rivningen. När det nya garaget är färdigbyggt kommer det driftas av Stockholms parkering som hyr garagedelen av Svenska Bostäder. Cirka 50 platser reserveras för kvarterets hyresgäster. De cirka 100 platser som kvarstår kommer att i första hand hyras ut till Svenska bostäders hyresgäster i Dalen och i andra hand till övriga boende i Dalen.

En övergripande parkeringsutredning (*SWECO, 2018-04-24*) har genomförts på initiativ av byggaktören. Resultatet av utredningen visar att Svenska Bostäder kan vidta åtgärder som innebär att nettounderskottet på cirka 180 parkeringsplatser bedöms kunna kompenseras till fullo. För att kompensera underskottet kan följande åtgärder vidtas:

- säga upp parkörer som bor utanför bostadsområdet Dalen och dess närområden.

- öka nyttjandegraden av kvarvarande bestånd genom att frångå uthyrning av specifika platser och istället hyra ut tillstånd som gäller för samtliga parkeringsplatser i ett specifikt garage.

Med en ökad prissättning och fler åtgärder inom mobility management förväntas även en minskad efterfrågan på parkeringsplatser.

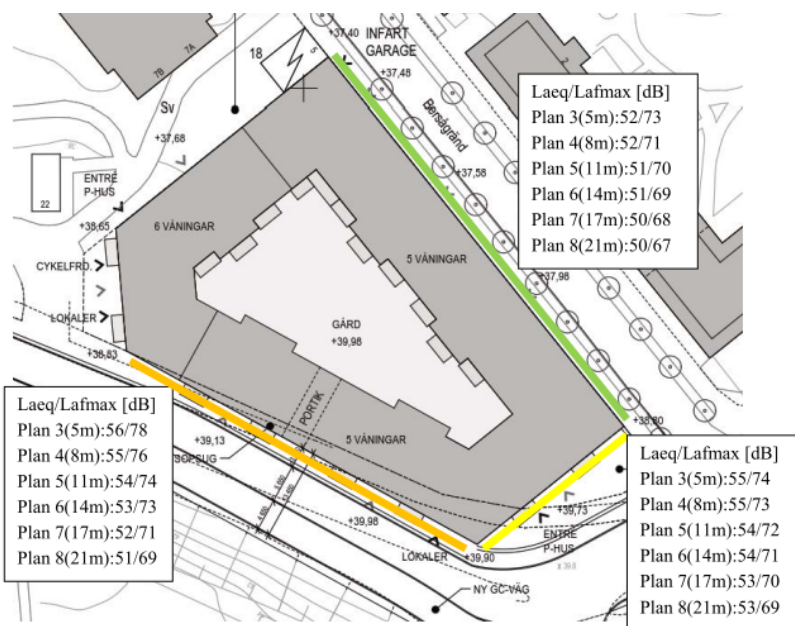
Störningar och risker

Buller

Förordningen med riktvärden för trafikbuller SFS 2015:216 tillämpas i ärenden påbörjade från och med den 2 januari 2015. Den 11 maj 2017 tog regeringen beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner. Kontoret bedömer att aktuell detaljplan är påbörjad och ännu ej avslutad och därmed kan de nya riktvärdena tillämpas för bostäder i denna plan.

Genomförd bullerutredning (*Norconsult, 2016-10-13*) visar att delar av den sydvästra fasaden överskrider 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Övriga delar av fasaderna beräknas innehålla värden mellan 50-55 dBA ekvivalent ljudnivå. Därmed klarar samtliga lägenheter de riktvärden som avses i förordningen för trafikbuller 2015:216 §3:1.

Beräkningar visar även att maximal ljudnivå överstiger 70 dBA vid fasader mot sydväst, sydöst och nordöst med lokala undantag för högre våningsplan. Med gemensam uteplats på innergården klarar samtliga lägenheter kraven enligt bullerförordningen §3:2. Samtliga mindre lägenheter orienteras mot innergården.

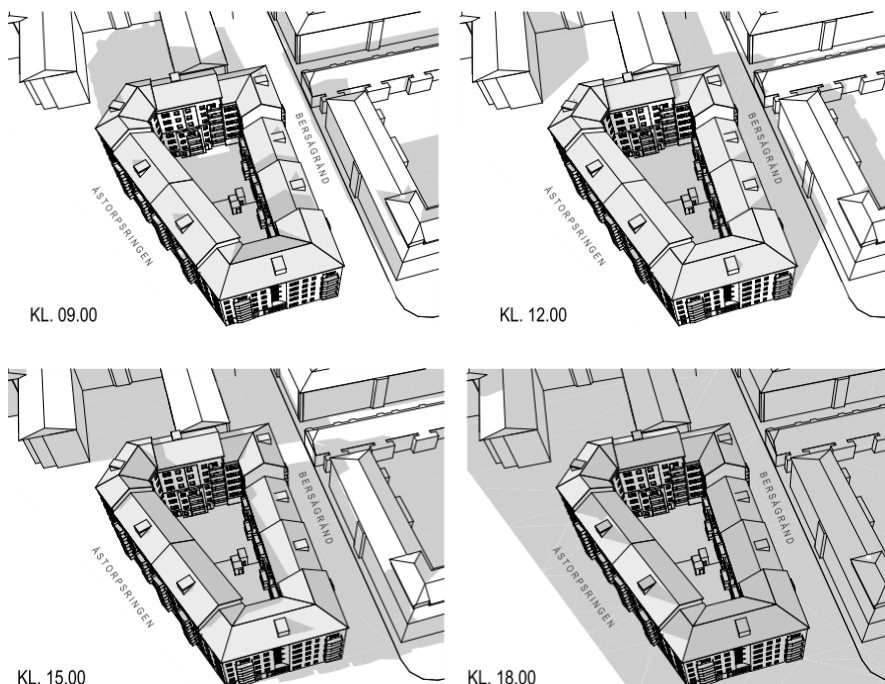


Beräkningsresultat för ekvivalenta och maximala bullernivåer. Utsnitt ur Bullerutredning.

Ljuförhållanden och lokalklimat



Skuggstudie: Bilderna ovan visar skuggor från befintlig och föreslagen bebyggelse under sommarsolståndet. Bilderna nedan visar skuggor från befintlig och föreslagen bebyggelse under höst- och vårdagsjämningen. Reflex Arkitekter.



Skuggstudien visar att delar av bebyggelsen samt innergården på fastigheten Dalen 20, kommer att påverkas av skuggverkan från ny byggnad på morgonen. Under sommarmånaderna är dock påverkan från ny byggnad minimal. Fasaderna mot Bersågränd inom fastigheten Dalen 12 kommer att påverkas av skuggor i varierande utsträckning. Under sommarmånaderna från sen eftermiddag och under övriga månader från tidig eftermiddag. Dock vandrar skuggan vilket för med sig att solinstrålningen kommer tillbaka på delar av fasaderna innan solen går ner.

Skuggstudien visar 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 stora delar av dagen. Södra platsen har mer morgonsol medan den nordvästra platsen har mer kvällssol.

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	23 maj 2018 – 20 juni 2018
Antagande	4:e 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.

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

Byggaktören bekostar erforderliga åtgärder som krävs för att förhindra erosion av parkmarken i slänten mot Sandsborgskyrkogården till följd av ny gatusträckning. Byggaktören bekostar isolering av befintlig elnätsstation.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmän platsmark. Allmän platsmark utgörs av gata, gata 1, gång- och cykelväg samt parkmark.

Avtal

En överenskommelse om exploatering ska tecknas mellan staden och byggaktören 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.

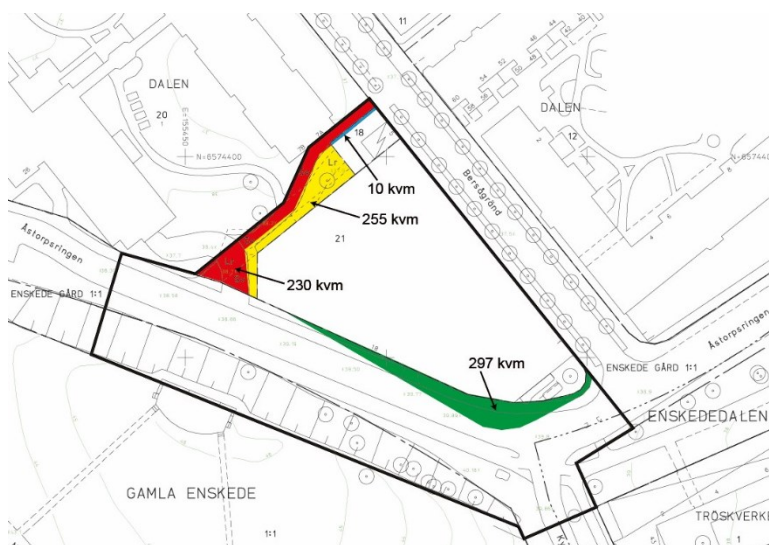
Enskede Gård 1:1, Dalen 18, Dalen 20 och Dalen 21 ägs av Stockholms kommun. Dalen 20 är upplåten med tomträtt till Micasa i Stockholm Fastigheter AB. Dalen 21 är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

Användning av mark

Planförslaget innebär att användningen för fastigheten Dalen 21 ändras från kvartersmark för garage till kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Del av Enskede Gård 1:1 ändras från allmän plats (GATA) till kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Del av Enskede Gård 1:1 ändras från allmän plats (PARK) till allmän plats (GATA). En mindre del av Dalen 21 ändras från kvartersmark för garage till kvartersmark för teknisk anläggning. Del av Dalen 20 ändras från kvartersmark för bostäder till allmän platsmark (GC-VÄG och GATA1). Del av Dalen 18 ändras från kvartersmark för teknisk anläggning till allmän platsmark (GC-VÄG).

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som allmän platsmark (GATA, GATA1, PARK och GC-VÄG) ska ingå i Stockholms stad ägd fastighet, Enskede Gård 1:1.



Illustrationskarta: Rött område förs över från Dalen 20 till Enskede Gård 1:1. Blått område förs över från Dalen 18 till Enskede Gård 1:1. Gult område förs över från Dalen 20 till Dalen 21. Grönt område förs över från Enskede Gård 1:1 till Dalen 21.

Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar av fastigheterna Dalen 18 (blå) och Dalen 20 (röd) som är utlagda som allmän platsmark, vilka ändras från kvartersmark (teknisk anläggning respektive bostäder) till allmän platsmark (gc-väg och gatumark).

Fastighetsreglering krävs för att överföra del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (grön) som är utlagd som kvartersmark (bostäder och centrumändamål) till fastigheten Dalen 21.

Fastighetsreglering krävs för att överföra del av fastigheten Dalen 20 (gul) som är utlagd som kvartersmark (bostäder) till fastigheten Dalen 21.

Fastighetsreglering krävs för att överföra en mindre del av fastigheten Dalen 21 till Dalen 18 för att inrymma de delar av befintlig nätstationsbyggnad som idag ligger utanför fastigheten Dalen 18.

Ledningsrätter och servitut

Inom planområdet finns tre rättigheter lokaliserade: Officialservitut akt nr 0180K-2005-01297.9 och akt nr 0180K-2005-01297.10 och ledningsrätt 0180K-2004-19549.1. Servituten (akt nr 0180K-2005-01297.9 och akt nr 0180K-2005-01297.10) till förmån för Dalen 21 upphör att gälla. Ledningsrätten till

förmån för Ellevio fortsätter att gälla oförändrat, har planstöd och påverkas inte av planens genomförande.

Avtalsservitut till förmån för Dalen 11 kan upprättas för att säkerställa tillgång till det gemensamma miljörum som planeras på Dalen 21. Möjlighet finns även att bilda en gemensamhetsanläggning för det gemensamma miljörummet. Prövning av detta sker hos Lantmäterimyndigheten.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts (u). Rätten kan säkras genom inrättande av ledningsrätt eller avtalsservitut.

Avtal

Skriftligt avtal om samtliga ovan nämnda fastighetsregleringar (marköverföring samt överenskommelse om hävning av befintliga servitut (aktnr 0180K-2005-01297.9 och aktnr 0180K-2005-01297.10) borde tecknas mellan berörda parter, det vill säga Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Stockholms kommun och Ab Svenska Bostäder.

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.

Isolering av nätstation på fastigheten Dalen 18 bekostas av byggaktören.

Stabiliseringsåtgärder i slänten mot Sandsborgskyrkogården bekostas av byggaktören.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen.

Vatten och avlopp/el /tele/värme

Exploateringskontoret svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället 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.

Den allmänna återvinningsstationen som finns intill parkeringsdäckets södra sida flyttas till en plats i närheten. När plats har lokaliserats ansöker FTI AB om bygglov.

Genomförandetid

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