

Handläggare
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Dalen 21 och del av Enskede Gård 1:1 i stadsdelen Gamla Enskede (ca 150 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Svenska Bostäder önskar uppföra bostäder på ett befintligt parkeringsdäck sydöst om Dalens centrum samt studentbostäder på platsen för en grusad bollplan strax norr om centrum. Sammanlagt innebär förslagen att cirka 100 hyreslägenheter och 50 studentlägenheter kan uppföras invid Dalens centrum och Sandsborgs tunnelbanestation.

För att skapa bra boendemiljö och en attraktivare och tryggare stadsmiljö provas möjligheten att utöka fastigheten Dalen 21 mot Åstorpsringen så att ett kringbyggt bostadskvarter kan uppföras med bostadsentréer och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Åstorpsringen. Åtgärden innebär att Åstorpsringen med tillhörande gång- och cykelväg justeras i läge och anpassas till föreslagen bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm. I projektet ingår även studentbostäder vilket är särskilt glädjande. Kontoret ser också stora möjligheter att projektet kan bidra till en bättre stadsmiljö då parkeringsdäckets slutna betongfasad ersätts med bostadsentréer och lokaler.

Stadsbyggnadskontoret

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

Utlåtande

Bakgrund

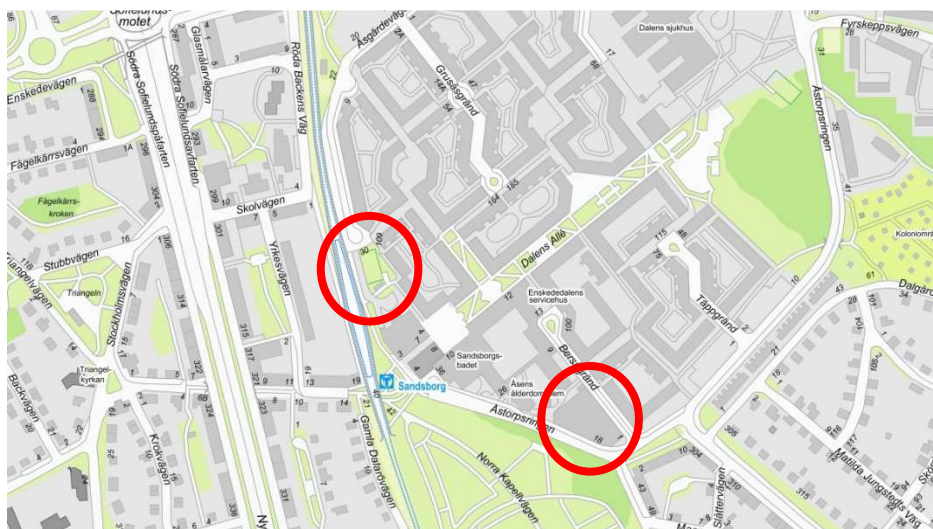
Exploateringskontoret har 2013-02-07 anvisat mark till Svenska Bostäder för cirka 65 bostadslägenheter inom fastigheten Dalen 21 och 2013-09-26 anvisat mark för cirka 50 studentbostäder på del av fastigheten Enskede Gård 1:1. Då områdena ligger intill Dalens centrum och har markanvisats till samma byggherre har stadsbyggnadskontoret för avsikt att behandla båda anvisningarna i en och samma plan.

Syfte

Planarbetet syftar till att förtäta Dalen med bostäder i enlighet med Översiktsplanens strategi ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”. Förtätningen sker i direkt anslutning till service och kollektivtrafik. Med förslaget tillförs en boendekategori, studentbostäder, som idag saknas i området. Förslaget skapar även förutsättningar för en bättre stadsmiljö och en mer välkomnande och tydlig entré till Dalens centrum då bostadskvarter med lokaler i bottenvåningen ersätter ett parkeringsdäck.

Områdets läge och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Dalen 21 och delar av fastigheten Enskede 1:1 invid Dalens centrum och tunnelbanestationen Sandsborg. Dalen 21 ägs av staden och upplåts med tomträtt till Svenska Bostäder. Enskede Gård 1:1 ägs av staden.



Översiktskarta: Planområdena inringade i rött.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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

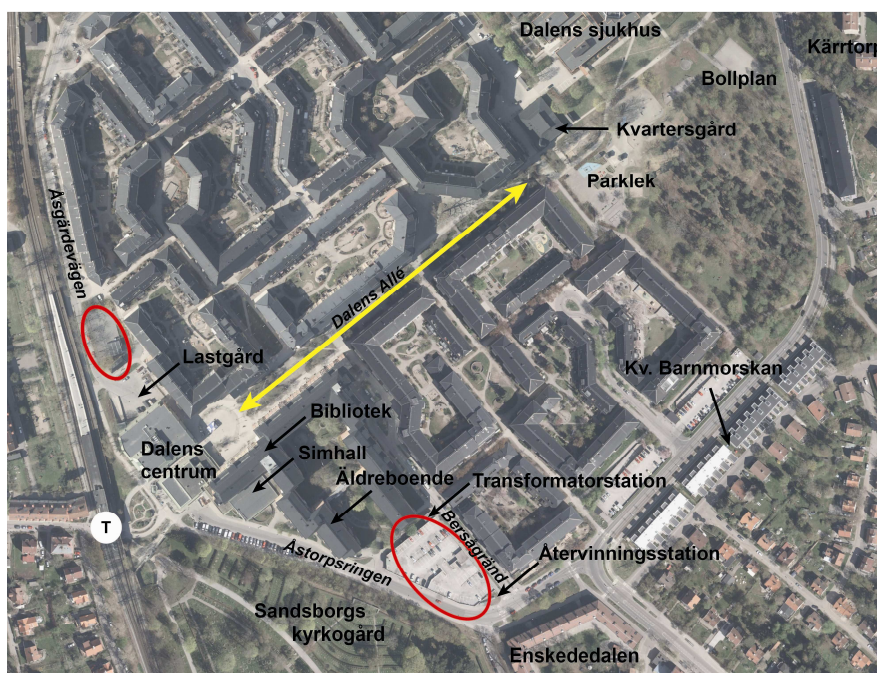
Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplan pl 7535A, fastställd 1977. Studenthuset berör delar som i stadsplanen föreskriver parkmark. Bostadskvarteret berör delar som i planen föreskriver garage för närboende samt gatumark.

Nuvarande förhållanden

Dalen ligger i nordöstra delen av Gamla Enskede intill Sandsborgs tunnelbanestation. Ett centralt parkstråk, Dalens Allé, kopplar tunnelbanestationen, Sandsborgskyrkogården och Gamla Enskede i sydväst till Dalens sjukhus, Nytorps gärde och Kärrtorp i nordöst.

Närmast tunnelbanan finns Dalens centrum med såväl offentlig som kommersiell service. Här finns en livsmedelsbutik, några mindre butiker, gym, bibliotek och simhall. I anslutning till centrum finns även ett torg. I Dalens östra del finns ett naturområde och en parklek. Parklekens rustades nyligen upp och i samband med detta försågs parklekens bollplan med konstgräs. I anslutning till parkleken ligger Dalens kvartersgård med lokaler för barn och ungdomar.



Ortofoto: Områdena inringade i rött. Dalens Allé är områdets centrala gång- och cykelstråk som förbinder tunnelbanan och centrum i sydväst med Dalens sjukhus i nordöst. Senaste bebyggelseutskottet i området är radhusen vid kv. Barnmorskan.

Dalen 21 – sydöst om Dalens centrum

Fastigheten Dalen 21 ligger i Dalens södra hörn, cirka 200 meter från Dalens centrum, där Bersågränd och Kyrkogårdsvägen ansluter till Åstorpsringen. Området gränsar till Sandsborgs kyrkogård och den äldre bebyggelsen i Enskededalen.

Fastigheten upptas till största delen av ett parkeringsdäck med tre parkeringsvåningar, den översta utan tak, och rymmer cirka 280 platser. Fasaderna i betongelement är avvisande och slutna, vilket gör att det kan kännas otryggt att röra sig på gatorna intill. Parkeringsdäcket ägs av Svenska Bostäder och drivs av Stockholm Parkering. Inom fastighetens finns även en allmän återvinningsstation. Utanför nordöstra delen av fastigheten finns en transformatorstation som ägs av Fortum.

Intelligande bebyggelse i Dalen utgörs av ett bostadskvarter vid Bersågränd och serviceboende vid Åstorpsringen, intill centrumanläggningen, som förvaltas av Micasa.



Snedbild: Parkeringsdäcket sydöst om Dalens centrum inringat. Bebyggelsen i Enskededalen och Sandsborgskyrkogården i bildens övre del.



Foto: Bersågränd i mitten med parkerings- däcket på vänster sida och 4-5 vånings fler- bostadshus på höger sida.



Foto: Flerbostadshus i Enskededalen från 1920- talet, strax söder om parkeringsdäcket.

Del av Enskede Gård 1:1 – norr om Dalens centrum

Området ligger cirka 100 meter norr om Dalens centrum och utgörs av en lågt utnyttjad grusad bollplan inom fastigheten Enskede Gård 1:1. Inom området finns även en byggnad för återvinning för Svenska Bostäders hyresgäster. Bebyggelsen öster om området utgörs av flerbostadshus i 4 våningar och radhus, med gaveln mot spårområdet, i 2,5 våningar. Centrumanläggningen med tillhörande lastgård och underbyggda parkering gränsar till området i söder. I

norr ligger en vändplan och några parkeringsplatser i carport som ägs av Svenska Bostäder. Åsgärdevägen, som används för angöring till centrumanläggningen går direkt väster om den grusade bollplanen. Åsgärdevägen kantas av en trädallé och en gång- och cykelväg. Längs gång- och cykelvägen finns ett bullerplank mot spårområdet. Intill området ligger perrongen till Sandsborgs tunnelbanestation.



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

Kulturhistoriska värden

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 byggnadssätt med gator och öppna platser men höll samtidigt fast vid tidigare årtiondens trafikseparering. Planstrukturen är enhetlig och trafiksepareringen tydlig. Bostadshusen, som till största delen är fyra våningar höga, är individuellt utformade och färgsatta, ligger tätt ihop, men har istället stora öppna och planterade innergårdar.

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

Söder om Dalen och direkt söder om aktuellt parkeringsdäck tar Enskededalen vid. Enskededalen byggdes framför allt ut under 1920-talet och stadsdelen är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stockholms stadsmuseum. Dalen och parkeringsdäcket gränsar även till Sandsborgskyrkogården som är en skyddad begravningsplats enligt Kulturmiljölagens fjärde kapitel.

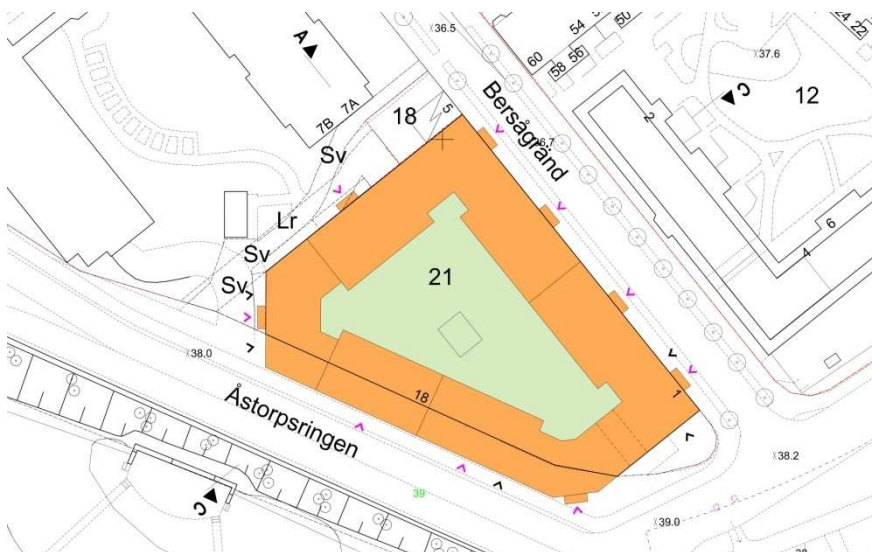
Förslaget

Förslaget innebär att två områden på ömse sidor om Dalens centrum bebyggs. Områdena kommer att behandlas i samma plan men för att underlätta läsbarheten beskrivs de här var för sig.

Dalen 21 - Sydöst om Dalens centrum

Förslaget innebär att befintligt parkeringsdäck byggs på med ett bostadskvarter om 5-6 våningar innehållande cirka 100 lägenheter. Det befintliga parkeringshuset är kvar i kvarterets mitt, men kringbyggs med bostäder till ett slutet kvarter. Parkeringshuset förses med ett tak, som blir en gemensam grön innergård för kvarteret. Innegården nås via trapphusen samt via en portal i kvarterets södra spets.

För att skapa bra boendemiljö inom kvarteret och attraktivare och tryggare stadsmiljö i området utökas fastigheten mot Åstorpsringen så att ett kringbyggt kvarter kan uppföras. Genom bygga kloss an mot befintlig fasad längs Åstorpsringen får kvarteret nödvändiga mått på innergård och mellan byggnadskroppar samtidigt som fler parkeringsplatser i kvarvarande parkeringsgarage kan behållas. Denna åtgärd förutsätter att Åstorpsringen med tillhörande gång- och cykelväg justeras i läge och kräver fastighetsregleringar, ledningsflytt och att en stödmur mot Sandsborgs kyrkogård uppförs. En första bedömning har gjorts under våren 2014 avseende genomförbarheten av en omläggning, såväl tekniskt som ekonomiskt. I det fortsatta planarbetet kommer man att behöva utreda frågan vidare i detalj för att få fram hur stor kostnad och vilken utformning som behövs. Mot Bersågränd och mot nordväst ligger den nya fasaden i samma läge som parkeringshusets gamla fasad.



Situationsplan: Ett bostadskvarter byggs på befintligt parkeringsdäck och en grön upphöjd innergård anläggs i mitten. Reflex arkitekter AB.

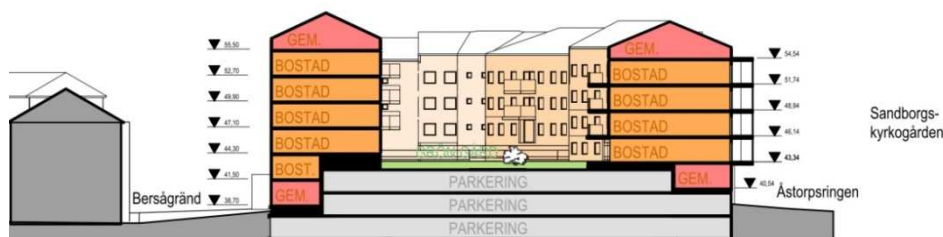
Lokaler för centrumändamål föreslås i kvarterets västra och södra hörn utmed Åstorpsringen. I det västra hörnet, mot tunnelbanestationen, föreslås även ett mindre torg (se bild nedan). Platsen markeras med att huset här får en extra våning.

Mot söder föreslås också ett mindre torg som markerar entrén till Dalens centrum från syd. Solljusförhållanden och det strategiska läget i blickfånget från tre gator gör att platsen lämpar sig väl för detta. Från torget når man innergården via en trappa i en portik, vilket också är ett krav för att underlätta insatser från brandförsvaret.



Illustration: Vy mot söder, Dalens centrum i ryggen. En framtida torgyta i anslutning till bostadskvarterets hörna mot Dalens centrum. Reflex arkitekter AB

Mot Åstorpsringen får lägenheterna balkonger i soligt vädersträck. Lägenheterna mot Bersågränd får balkonger mot den soliga gården. Mot gränden föreslås burspråk, dels för att få in mer ljus i lägenheterna, dels för att variera fasaden. Entréerna ligger mot gatan.



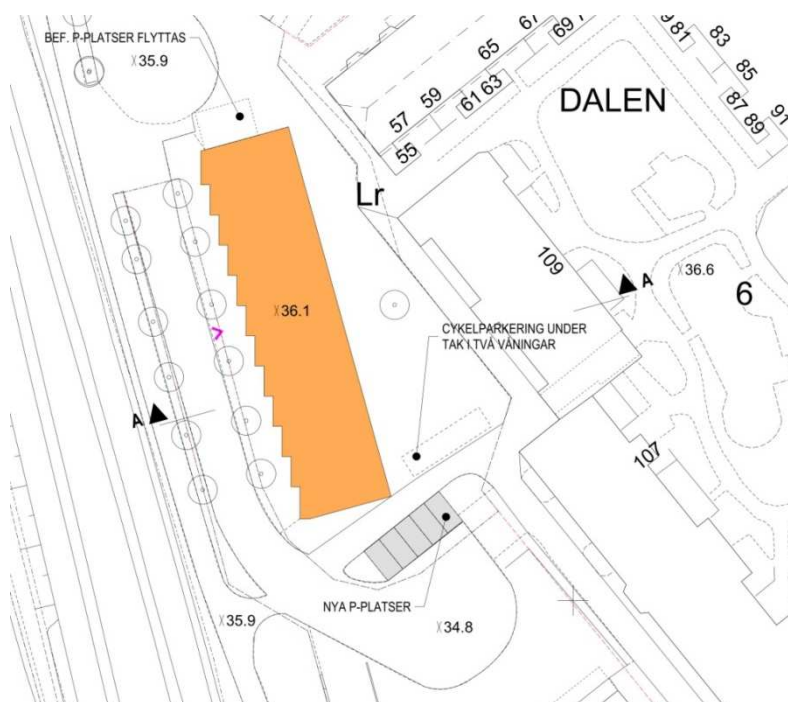
Tvärsektion: Genomsnitt av bostadskvarteret sett mot söder, Dalens centrum i ryggen. Reflex arkitekter AB.

Parkeringshusets infart flyttas något i läge men ligger fortfarande kvar mot Åstorpsringen. Parkeringshuset är skilt från bostäderna då det kommer att nyttjas även av personer som inte bor i kvarteret. Totalt bedöms garaget kunna innehålla ca 220 parkeringsplatser.

Mot nordväst vid Bersågränd finns en elnätstation, sammanbyggd med parkeringshuset. Elnätstationen kommer att finnas kvar på platsen men kompletteras invändigt med en isolering mot elektromagnetisk strålning. I utrymmena närmast elnätstationen förläggs miljörum, förråd och tvättstugor.

Del av Enskede Gård 1:1 – norr om Dalens centrum

Norr om Dalens centrum, vid slutet av Åsgärdevägen, byggs ett flerbostadshus om 5 våningar innehållande cirka 50 studentlägenheter på en grusad bollplan. Huset, som är en smal lamellbyggnad, placeras i spårets riktning intill Åsgärdevägen. Avståndet till spåret är cirka 22 meter. Lägenheterna nås via en loftgång som även kan användas som uteplatser för de boende. Lägenheterna är genomgående och i huvudsak cirka 35 kvm, med kombinerat kök och vardagsrum mot loftgången och sovrum mot gården. Förutom lägenheter kommer byggnaden att innehålla tvättstuga, förråd, teknikrum och miljörum.



Situationsplan: Studenthuset tar upp spårområdets och Åsgärdevägens riktning. Entréerna placeras utmed loftgångar mot spårområdet. Reflex arkitekter AB.

Loftgångarna är sågformade, så att varje lägenhet får en avgränsad uteplats, samtidigt som byggnaden får ett karaktärsstarkt utseende.



Illustration: Vy mot norr, Dalens centrum i ryggen. Studenthusets södra gavel och lofigångarna mot spårområdet. Reflex arkitekter AB

Tillgänglighet

Förslaget kommer att uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Trafik och parkering

Åstorpsringen får med förslaget en ny sektion. Gång- och cykelvägen längs Skogskyrkogårdens slänt utökas från dagens fyra meter till fem meter. Cykelstråket är i Cykelplan 2012 markerat som pendlingsstråk och Trafikkontoret har för avsikt att i framtiden bredda cykelstråket i aktuell sträckning. Längs bostadskvarterets fasad anläggs en trottoar på 2,5 meter. Utrymmet för bilar krymper till fem meter vilket innebär att kantstensparkering på sträckan inte är aktuellt.

Antalet parkeringsplatser på parkeringsdäcket kommer att minska med cirka 60 platser, från cirka 280 till 220. Detta innebär att Dalen kommer att tappa parkeringsplatser samtidigt som antalet lägenheter i området ökar. Kvarvarande parkeringsplatser kommer även fortsättningsvis hyras ut av Stockholm Parkering där boende i det nya kvarteret kommer att kunna hyra sin garageplats. I det fortsatta planarbetet undersöks möjligheterna att reservera ett antal parkeringsplatser i garaget för bil-pool. Cirka fem parkeringsplatser anläggs söder om studenthuset varav två ska vara handikappsplatser. Även här undersöks möjligheten för bil-pool. Eventuell tillgång till bil-pool i kombination med områdets direkta närhet till service och kollektivtrafik motiverar att ett lägre parkeringstal än det vedertagna 0,7-0,8 för lägenheter och 0,1 för studentlägenheter prövas i planarbetet. Längs Åsgärdesvägen undersöks möjligheten för kantstensparkering.

Cykelparkering

Plats för cykelparkering anordnas i första hand i gemensamhetslokaler utmed bostadskvarteret. Möjligheter att även anordna cykelparkeringar utmed kvarteret kommer att studeras i det fortsatta planarbetet i samarbete med trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsdelsnämnden.

Cykelparkering för studenthuset sker på gård under tak och på loftgångarna.

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Enligt ”Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356”, (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, Storstockholms brandförsvär (SSBF) och Stockholms stadsmuseum som var för sig anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver göras.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

I det fortsatta planarbetet kommer miljöförvaltningens synpunkter angående buller och vatten hanteras. Stadsmuseet hade synpunkter på husens höjd och dess påverkan på stadsbilden samt vikten av att behålla områdets planstruktur. SSBF framförde att en riskbedömning med avseende på urspärning och mekanisk påverkan på tilltänkt studenthus bör tas fram i det fortsatta arbetet. Dessutom måste möjlighet till räddningsinsatser beaktas.

Ekonomi och genomförande

Detaljplanen finansieras genom planavtal med beställaren.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	kv.3 2014
Plansamråd	kv.1 2015

Granskning	kv.2 2015
Antagande	kv.3 2015

Stadsbyggnadskontoret ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att öka bostadsutbudet i Stockholm. Projektet är beläget i ett kollektivtrafikhärläge med god tillgång till service och med rekreatiönsömräden inom gångavstånd. I projektet ingår studentbostäder vilket är särskilt glädjande.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering passar väl in i den befintliga bebyggelsemiljön. Genom parkeringsdäckets ömvandling skapas en bättre stadsmiljö och en tydligare och mer välkommande entré till Dalens centrum med levande bottenvåningar och platsbildningar utmed Åstorpsringen. En ömläggning av Åstorpsringen är därmed av central betydelse för projektets framgång. Förslaget förstärker och tydliggör det primära gång- och cykelstråk som passerar längs Dalens västra del.

I det fortsatta planarbetet kommer gestaltning, stadsbild, olycksfallsrisker med avseende på tunnelbanan samt möjligheter till effektiv räddningsinsats studeras vidare. Viktiga miljöfrågor att beakta är buller, ljusförhållanden samt stomljöd och vibrationer med anledning av närheten till tunnelbanan.

Planen föreslås hanteras med normalt förfarande utan program.

SLUT