

## **Granskningsutlåtande**

### **Detaljplan för Dalen 21 i stadsdelen Gamla Enskede i Stockholm Dp 2013-16992**

#### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	9
Övriga.....	14
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>15</b>
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....	15
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>18</b>

#### **Sammanfattning**

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett kringbyggt bostadskvarter med ett 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.

Planförslaget ställdes ut för granskning 2018-05-23 – 2018-06-20. Under granskningen har 24 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller möjlighet till räddningsinsatser, ledningar inom planområdet, avfallshantering, byggnadens höjd och garageinfartens läge. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att byggnadens höjd sänks och att förlusten av parkeringsplatser ersätts i området.

Med anledning av inkomna synpunkter har byggnadskroppen i kvarterets nordöstra del sänkts med en våning. För att skapa goda förutsättningar för verksamheter i bottenvåningen har en

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

utformningsbestämmelse tillförts som reglerar att minsta fria takhöjd ska vara 3,5 meter. Nockhöjderna har justerats med anledning av ovanstående. Plankartan har även förtydligats med illustrationstext som visar läge för in- och utfart garage. Efter önskemål från byggaktören tillåts balkonger att kraga ut som mest 1,7 meter istället för 1,5 meter. Eftersom balkongerna ska utformas med snedställda fronter kommer balkongernas djup i genomsnitt vara mindre. Ett förtydligande till denna bestämmelse finns i planbeskrivningen. Som svar på SSBF:s yttrande har ett utlåtande om räddningsinsatser tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av räddningsinsatser och hantering av avfall. I övrigt har enstaka redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett kringbyggt bostadskvarter med ett 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 möjliggörs ett kringbyggt kvarter med cirka 104 hyreslägenheter. Kvarteret varierar i höjd, från 7 våningar till 4 våningar. De snedställda trapphusen och balkonger med snedställda fronter i varierande vinklar bryter upp skalan och skapar egen identitet till bostadskvarteret. Under bostadskvarteret byggs ett garage i två plan med plats för cirka 150 bilar. In- och utfart till garage sker från Bersågränd. I samband med omläggningen av Åstorpsringen sker även en breddning av cykelstråket mellan G:a Tyresövägen och Dalens centrum.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan ställdes ut för granskning under perioden 2018-05-23 – 2018-06-20. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2018-05-23. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på biblioteket i Dalen samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

### Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Storstockholms brandförsvär (SSBF)

SSBF noterar nu i granskningsskedet för Dalen 21 att delar av den planerade bebyggelsen fortsatt kan vara svår att nå med stegutrustning. Lämpliga uppställningsplatser för stegbil tycks saknas i den nordvästra delen (5 meters bredd krävs på uppställningsplatser). Även träd mellan uppställningsplats och fasad kan försvåra möjligheten till stegutrymning. Som tidigare nämnts är brandsäkra trapphus något SSBF förespråkar/rekommenderar framför utrymning m.h.a. stegutrustning, men det kan vara bra att känna till denna begränsning som förslaget medför.

För garage under mark bör det i planprocessen tas hänsyn till behovet av utrymningsvägar/angreppsvägar och anordningar för brandgasventilation. Om exempelvis utrymningstrapphus eller brandgasventilation från garaget mynnar i markplan måste dess placering möjliggöras i detaljplan. SSBF råder SBK att redan i detaljplaneprocessen koppla in en brandsakkunnig som utreder behov av brandgasventilation och tillgång/placering av utrymningsvägar för garaget om inte detta redan har gjorts.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Eftersom inga enkelsidiga lägenheter planeras ovanför våning 4 på innergården kan portvalven användas för evakuering av enkelsidiga lägenheter från våning 1 till 4 med manuell stegutrustning.*

*I det utlåtande som tagits fram redovisas förslag på uppställningsplatser för räddningstjänsten, placering av stegutrustning på gården, placering av rökluckor m m. I norra delen av kvarteret föreslås Tr2-trapphus. Eventuellt kan Tr2-trapphus behövas på flera ställen. I samband med ansökan om bygglov kommer en detaljerad redovisning av placering och utformning av Tr2-trapphus, utrymningsvägar från garage, rökluckor, områden för placering av stegutrustning etc.*

Lantmäterimyndigheten  
Lantmäterimyndigheten har inget att erinra.

Stockholm Parkering  
Stockholm Parkering har inga synpunkter på. Bolaget vill dock framföra att det redan i dagsläget är stor brist på parkering i Enskededalen.

Stockholm Exergi  
Stockholm Exergi upplyser om att de kan erbjuda fjärrvärme. I övrigt ingen erinran.

Skanova  
Skanova har markförlagda teleanläggningar i anslutning till planområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande  
*Kontoret har noterat att Skanova med flera har ledningar och anläggningar inom planområdet. Ledningssamordning har skett. De ledningar och anläggningar som behöver flyttas kommer att bekostas av projektet.*

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)  
*Vatten- och spillvatten*  
SVOA har en äldre befintlig huvudvattenledning med osäkert läge i Åstorpsringen. Hänsyn tas till denna vid planering för ny vägdragning. Eventuella flyttningar av befintliga ledningar bekostas av projektet. Vattenanslutning och spillvattenanslutning kan beredas genom de befintliga ledningarna i Bersågränd.

*Dagvatten*  
Befintlig förbindelsepunkt för dagvatten finns i södra delen av planområdet. Fel recipient angiven i dagvattenutredningen, vilket gör att även MKN behöver ses över. Detta område avvattas till Hamnbassängerna. Det är viktigt att undersöka markföroreningar i det fortsatta planeringsarbetet om dagvatten skall infiltreras.

*Riktlinjer för garage under tak*

Garage i anslutning till bostäder, som till exempel samfällighets- eller bostadsrättsgarage, utan spolmöjligheter eller tappkran, ska i första hand vara avloppslösa. Dessa har i allmänhet få fordonsrörelser och eventuellt smältvatten hinner avdunsta. En avdunstningsränna kan ta hand om mindre mängder vatten. Alla garage med spolmöjlighet/tappkran, eller där större mängder smältvatten kan uppstå, ska vara utrustade med slam- och oljeavskiljare. Avloppsvattnet ska efter oljeavskiljare ledas till spillvattennätet.

#### *Avfallshantering*

SVOA ser positivt på att fastigheten kommer anslutas till det befintliga sopsugssystemet samt att ett miljörum kommer att byggas. Dock framkommer det inte vilka fraktioner som är tänkta att hanteras i miljörummet. SVOA förordar alltid att det i fastigheten möjliggörs för matavfallsinsamling för hushåll och verksamheter. Detsamma gäller fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, detta för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Fastighetsägaren ska i enlighet med stadens lokala avfallföreskrifter möjliggöra omhändertagande av hushållens grovavfall, antingen via soprum eller via uppställningsplats för container. Inkast till sopsugen för hushållen ska anordnas i enlighet med Boverkets riktlinjer om max 50 meter. Dimensioneringen av den befintliga sopsugen behöver ses över för att klara de ökade avfallsmängderna som detta innebär. Vid vidare utredning under planarbetet är det viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området. För att kunna angöra och tömma på ett trafik- och arbetsmiljömässigt korrekt sätt är det vikt att stadens riktlinjer Projektera och bygg för god avfallsplanering följs.

#### *Stadsbyggnadskontorets ställningstagande*

*Kontoret noterar SVOAs synpunkter angående huvudvattenledning , övriga ledningar och anslutningar till dessa. Dagvattenutredningen justeras med avseende på SVOAs synpunkter.*

*Garaget utförs utan spolmöjligheter och utan avlopp. Smältvatten är tänkt att samlas upp i en avdunstningsränna.*

*Ett PM (SWEKO 2017-10-13) har tagits fram där alternativa lösningar för avfallshanteringen redovisas. PM:et har kommunicerats med SVOA efter granskningstiden. Av redovisade alternativ förordar SVOA alternativ 2 vilket innebär att ett större miljörum intill portvalvet mot Åstorpsringen anordnas.*

#### Trafikkontoret

Kontoret ser positivt på uppförandet av fler bostäder i kollektivtrafiknära lägen som uppmuntrar till hållbart resande samtidigt som den upplevda tryggheten hos människorna som rör sig i området kan komma att höjas av den planerade funktionsblandningen.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Trafikkontoret önskar att föreslagen gång- och cykelbana i planområdets nordvästra del som sträcker sig mellan Bersågränd och Åstorpsringen ändras till parkmark som driftas av stadsdelsförvaltningen.

#### *Biltrafik*

Kontoret önskar att in- och utfart från garage markeras i plankartan. Kontoret önskar en alternativ placering av in- och utfart till garage då föreslagen placering kan komma att påverka befintlig trädad negativt och som inte går i linje med intentionerna i ursprunglig plan för Dalenområdet. Kontoret förutsätter att gatuutrymmet i planområdets södra del uppfyller kraven för god framkomlighet och sikt, i synnerhet det södra hörnet.

#### *Tillgänglighet*

I planbeskrivningen framgår det att god tillgänglighet till entréerna runt kvarteret uppnås. Det är viktigt att det framgår mer konkret vad det i praktiken innebär vad gäller exempelvis ramplutningar m m.

#### *Parkering cykel*

Kontoret ställer sig positivt till bland annat reparations- och tvättmöjligheter för cyklar, cykelparkeringar av god standard såsom ramlåsning och väderskydd samt att stadens riktlinjer för cykelparkeringstal vid nyproduktion uppfylls.

#### *Parkering bil*

Kontoret ställer sig positivt till parkeringsutredningens slutsats, vilket är att en mer detaljerad analys behöver göras i samband med att en handlingsplan tas fram. Handlingsplanen kan sedan med fördel ligga till grund för tecknande av erforderliga avtal mellan staden och byggaktören. Kontoret anser att det är viktigt att komma ihåg att användningen av gatumark kan komma att ändras i framtiden, vilket ytterligare tydliggör vikten av att parkeringsbehovet löses på kvartersmark där bland annat prissättningen är en viktig faktor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

#### *Gång- och cykeltrafik*

*Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen har diskuterat drift/skötsel av stråket som förbinder Åstorpsringen med Bersågränd. Eftersom ingen av parterna vill ta på sig drift-/skötselansvaret för stråket menar stadsbyggnadskontoret att det mest logiska är att ansvaret tillfaller trafikkontoret som även ansvarar för anslutande gator. Stadsbyggnadskontoret menar även att ansvar för drift/skötsel kan ändras genom tiden och bör därmed inte vara det som styr användningen av allmän platsmark. Därmed kvarstår användningen GC-VÄG på plankartan.*

#### *Biltrafik*

*Plankartan kompletteras med illustration som visar in- och utfart till garage. Träden intill befintligt garage försvinner oavsett garageinfartens läge eftersom träden inte bedöms ha förutsättningar att överleva rivning och nybyggnation av det nya bostadskvarteret.*

#### *Tillgänglighet*

*Tomtkrav och utformningskrav om tillgänglighet tas upp till prövning i samband med bygglov. De ramper som illustreras i planbeskrivningen följer BBR.*

#### *Parkering bil*

*Svenska Bostäder avser att se över parkeringssituationen i bostadsområdet Dalen. I samband med översynen tas en handlingsplan fram i syfte att öka parkeringsutbudet för boende i området. Exempelvis med en eller flera av de åtgärder som föreslås i utredningen.*

#### *Kyrkogårdsnämnden*

*Nämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen. Särskilt uttalande lämnades (S, C, KD och M) enligt följande: "Att utöver förvaltningens svar och i linje med tidigare uttalande i ärendet tillägga att det är av stor betydelse att den nya bebyggelsen intill Sandsborgskyrkogården inte avseende i höjd kommer att avvika betydligt från den befintliga bebyggelsen"*

Förvaltningen ser positivt på att det nu planeras för bostäder som ersätter parkeringsdäcket vid Åstorpsringen. Förskjutning av Åstorpsringen bedöms inte påverka kyrkogårdsmiljön i någon omfattning. Den föreslagna bebyggelsen avviker betydligt från befintlig bebyggelses skala. I kvarter 2 på Sandsborgskyrkogården finns en meditationslund som hamnar i blickfånget från den nya bebyggelsen. Viss avgränsning och trädavskärmning finns idag i slänten mot Åstorpsringen. Förvaltningen gör bedömningen att den nya bebyggelsen de facto kan öka upplevelsen av trygghet på

Sandsborgskyrkogården. Den nya bebyggelsen medför mer insyn över, som det kan upplevas, ett mörkt hörn av kyrkogården. Det är dock viktigt att den avskärmande trädridån kan bli kvar som en naturlig övergång mellan kyrkogård och bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*I Antikvariska bedömning (Kulturbyggnadsbyrå, 20171219)*

*konstateras gällande Sandsborgskyrkogården att:*

*”Kyrkogårdsområdets kulturhistoriska värden skulle gynnas om gatufasaden mot söder och väster skulle kunna hållas på en så låg höjd som möjligt. Möjligen kan en förtätad plantering av vegetation råda bot på delar av problemet i de allra mest nordligt belägna delarna av kyrkogården. Den omdaning av slänten, som planeras i och med breddningen av Åstorpsringen, kan möjligen även skapa förutsättningar för en planteringslösning som ytterligare separerar kyrkogården från omgivande bebyggelse.”*

*Kontoret har gjort avvägningar och prioriterar en sänkning mot befintlig bebyggelse vid Bersågränd för att minska olägenheterna för de boende, framför en sänkning mot kyrkogården. Att sänka hela huset är inte ekonomiskt genomförbart. Kontoret instämmer i förvaltningens bedömning om att den nya bebyggelsen kan öka den upplevda tryggheten på delar av kyrkogården. Den avskärmande trädridån kommer att finnas kvar som en avskärmning mellan kyrkogård och bostadsområde.*

Hyresgästföreningen Sydöst

Hyresgästföreningen tillstyrker förslaget. Hyresgästföreningen har lämnat följande synpunkter/frågor som de vill ha svar på:

- Är det möjligt att några parkeringsplatser förses med el-laddningsuttag?
- Försök skapa kreativ lektyta större än 15-20 kvm/barn på innegård för förskolebarn.
- Hyresgästföreningen förutsätter att fritidslokal/möteslokal för hyresgäster inplaneras i byggnaden.
- Tänk på att ej välja fönster med lägre U-värde än 1.0.
- Tänk på att smålägenheter kan utföras/anpassas med flexibilitet till annat kategoriboende, exempelvis äldreboende, handikapboende etc.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Laddningsmöjligheter för elbilar kommer att finnas i garaget. En lokal för hyresgäster planeras i norra delen av kvarteret, närmast nätstationen och över infarten till garaget. I övrigt studeras möjlighet för flexibilitet i boende och en lektyta på innegård i det kommande projekteringsarbetet. Ingen förskola planeras i kvarteret.*



**Sakägare enligt fastighetsförteckningen**

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande för sakägare och övriga intressenter redovisas ämnesvis och samlat i slutet av dokumentet.

**BRF Dalens Ekgård**

Styrelsen är enig om att detta projekt behöver revideras i grunden. Styrelsen är av princip inte negativ till att garaget bebyggs men detta förslag är inte bra. Styrelsen förutsätter att inlämnade synpunkter tas på fullaste allvar och tar fram ett reviderat förslag som tar Styrelsens synpunkter i beaktande.

***Parkering***

De parkeringsplatser som byggs kommer att prioriteras för hyresgäster i det nya huset samt för Svenska Bostäders nuvarande hyresgäster i området. Av de gårdar som finns i Dalen är merparten numera bostadsrättsföreningar. Det innebär att merparten av de boende i Dalen kommer få problem med sin parkering. Styrelsen anser att detta är oacceptabelt och måste korrigeras. När behovet av parkeringsplatser ökar måste rimligen mer platser skapas, inte minskas! Den studie av parkeringssituationen som genomförts pekar på att fler platser kan skapas genom att bland annat höja priset på parkeringsplatserna. Styrelsen anser det oacceptabelt att boende sedan 40 år ska få höjda parkeringsavgifter på grund av att Stockholm Stad beslutar om att bygga nytt på existerande parkeringsplatser.

***Byggtiden***

Styrelsen oroas för de olägenheter som kommer uppstå under byggtiden, särskilt med avseende på de barn som bor eller går på förskola i området. Parkeringsutredningen har inte belyst hur parkeringsfrågan ska lösas under byggtiden.

***Olägenheter***

Föreningens fastighet är byggd i början på 80-talet med de ideal som rådde i slutet på 70-talet vilket innebär relativt små fönster och lägenheter som kan uppfattas som mörka. Det nya huset är betydligt högre än befintlig fastighet och kommer skymma sol och dagsljus på ett effektivt sätt. De skuggkalkyler som projektet tagit fram visar att det blir mörkare och att himlen försvinner för våra boende. De kommer få en betydligt sänkt boendestandard i och med detta. Styrelsen anser att den nya bebyggelsen ska vara i samma höjd som föreningens fastighet. Den nya fastigheten borde också placeras längre in i kvarteret så att den hamnar i samma linje som servicehuset. Styrelsen anser att de försämringar som föreningen smedlemmar får är alltför stora med dagens förslag. Det reviderade

förslaget ändrar inte på detta. Sidorna på fastigheten är fortfarande betydligt högre än föreningens fastighet vid Bersågränd.

#### *Bersågränd*

Styrelsen anser att Bersågränd blivit än trängre sedan boendeparkering infördes på gatan. Med förslaget kommer trafiksituationen försämrats än mer. Styrelsen menar att förslaget att flytta garageinfarten endast kan ha utgått från ekonomiska aspekter. Med garageinfarten kommer en redan ansträngd trafiksituation att förvärras.

#### *Sakägare Bersågränd*

Personen påstår att parkeringssituationen redan är ansträngd i området och att begränsa antalet parkeringsplatser kommer skapa kraftigt ökad gatuparkering. Detta kommer skapa försämrade trafiksituation i området.

Miljöstationen som idag finns på tomten är hårt utnyttjad då det är en av få i området. Många gånger är det fullt trots regelbundna tömningar vilket skapar omfattande nedskräpning och sanitära olägenheter. Att då ta bort denna plats kommer skapa ökade avstånd till miljöstationer och leda till minskad återvinning, tvärtemot stadens miljöpolicies.

Stadsbyggnadsmässigt så är för övrigt huskroppen alldeles för hög och avviker från den bebyggelse som i övrigt finns i Enskededalen vilket skapar en stadsbild som är bruten och ej sammanhållen. Ska Dalen 21 ändras anser personen att huskroppen ska få vara max 4 våningar hög för att harmonisera med omkringliggande bebyggelse. Detta är speciellt viktigt då Dalen är ett K-märkt område. En avvikande huskropp tar bort dels tanken med skilda parkeringsytor i stadsplaneringen istället för i anslutning till bostadsfastigheterna men även skadar den områdesunika profileringen med skyddade tomter för de boende.

#### *Sakägare Bersågränd*

Personen är starkt kritiskt till förslaget och hänvisar till att hen köpte lägenheten för två år sedan på grund av lugnt läge, soligt balkongläge samt parkeringsplats i garaget. Personen anser att förslaget betyder stora försämrings rent personligen då parkeringsplatsen försvinner, lägenheten blir mörkare p g a begränsat solljusinsläpp, insynen ökar, ljud p g a garageinfart mm.

Personen menar att det enda som skulle kännas okej är en hög ekonomisk kompensation så att lägenheten kan säljas utan förlust. Alternativt minska bygget till den nivå den har idag, garageinfart

där den är idag, samt att erbjuda en parkeringsplats till de som drabbas.

#### Sakägare Bersågränd

##### *Minskat antal garageplatser i området.*

Paret är oroliga för minskat antal garageplatser i området och påpekar att det redan idag är flera års väntetid för garageplats.

Personerna förslår att:

- Alla boende i Dalen bör ha lika goda möjligheter att hyra en parkeringsplats och därför ska inga platser i garaget vara reserverade i första hand för boende på vissa gårdar. Stockholms parkering bör köpa parkeringshusen från de bostadsrätter som har egna garage och erbjuda även dessa platser till samtliga boende i Dalen utan att prioritera vissa gårdar.
- Öka antalet parkeringsplatser som är avsedda för bilpoolbilar och ge Stockholms parkering i uppdrag att se till att det finns tillräckligt många bilpoolbilar för att täcka hela områdets behov.

#### *Byggnadens höjd*

Personerna noterar att höjden på den nya fastigheten har justerats i detaljplanen men menar att det föreslagna kvarteret fortfarande kommer att vara högre än omkringliggande bostadskvarter. Det betyder att mycket av dagens solljus kommer att försvinna för de som bor i fastigheten (Dalen 12). Även solljuset till innergården på Ekgården kommer att påverkas av det nya, mycket högre huset.

Personerna förslår att:

- Hela den del av det nya kvarteret - alltså även hörnet mot Åstorpsringen och Dalen 20 - ska inte vara högre än husen på andra sidan gatan, d.v.s. 3 våningar högt.

#### *Garageinfarten*

Personerna saknar motivering i detaljplanen till varför infarten till garaget ska ligga på Bersågränd i stället för Åstorpsringen. Bersågränd är en smalare gata än Åstorpsringen. På Bersågränd finns nu boendeparkering vilket har gjort att bilvägen är väldigt smal. Nu går det bara att köra en bil i taget längs med vägen. I detaljplanen föreslås den gatstump som är närmaste garageinfarten ska få parkeringsförbud. Trots detta kommer det att bli trångt för bilarna att passera Bersågränd. Trafiken på den smala gatan kommer att öka om alla bilar som ska in och ut i garaget ska passera. Personerna föreslår att:

- Infarten till garaget bör förläggas på Åstorpsringen.

Sakägare Bersågränd

Personen har lämnat samma yttrande som ovan.

Sakägare Bersågränd

Paret är kritiska till förslaget och anser att det främst är höjden på byggnaderna, garageinfartens läge samt parkeringssituationen som måste justeras/ändras.

Personerna menar att förslaget inte kommer att skapa en tryggare miljö utan anser att risken blir avsevärt större att det blir otryggt för deras barn och de barn som idag vistas på Ekgården med hänvisning till garageinfartens från Bersågränd.

Personerna undrar varför inte förslaget ska förhålla sig till höjden på bostäder som finns i området eftersom det framhålls att förslaget ska återkoppla till kringliggande bebyggelses karaktär vad gäller putsad fasad och valv? Personerna påpekar att dom och övriga boende kommer att drabbas av skugga, men även Ekgårdens innergård kommer få mindre solljus. Likaså kommer den vy av grönska som kan ses från många terrasser försvinna och ersättas av ett högt hus. De menar att huset är alldeles för högt och kommer göra stor inverkan på hem och livskvalité och föreslår att huset inte byggs högre än de hus som finns på Ekgården.

Personerna oroas för otrygghet och buller under den långa byggtiden samt begränsade möjligheter till parkering. De undrar hur den permanenta parkeringssituationen är tänkt att lösas och varnar för parkeringskaos. De vill inte under några omständigheter bli "tvingade" att sälja bilen på grund av förslaget. Vidare undrar de vart återvinningsstationen ska flyttas. Närheten gör det enkelt att sopsortera idag och risken blir stor att folk slänger mer osorterade sopor i hushållssoporna om det blir för långt till närmsta station.

Sakägare Bersågränd

Personen protesterar mot förslaget och vill framföra följande:

- 6 våningar i södra delen av Bersågränd är för högt i förhållande till avståndet till befintlig bostadsbebyggelse. Även den norra är för hög och borde var högst 3 våningar.
- Garageutfartens placering mot Bersågränd är ur miljö- och trafikhänsyn olämplig som medför en ökning på en redan belastad liten gata, och medför även fällning av ett tiotal träd. Med utfart på Åstorpsringen blir det en minskad trafik där med färre parkeringsplatser.

#### Sakägare Bersågränd

Personen tycker att det är bra att huskroppen mot Bersågränd är lägre jämfört med samrådsförslaget, men att huset fortfarande är för högt jämfört med kringliggande bebyggelse. Garageinfarten bör placeras på Åstorpsringen, där återvinningsstationen står idag. Då minskar den totala körsträckan i området. Dessutom undviker man trafik precis utanför lägenheterna på båda sidor om Bersågränd. Återvinningsstationen är extremt hårt utnyttjad och en hel del kommer med bil då det är långt mellan återvinningsstationerna i området. Viktigt att alternativ placering är löst innan bygget startar. Personen tycker att det är orimligt att de kommunala parkeringsplatser som finns i området i första hand går till Svenska Bostäders hyresgäster. Då antalet platser minskar ytterligare bör man säga upp kontrakten för dem som inte bor i Dalen och sedan ha en gemensam kö för samtliga boende som inte har tillgång till parkering via sin bostadsrättsförening.

#### Sakägare Bersågränd

Paret är skeptiska till förslagets intentioner vad gäller levande bottenvåningar och nya torgliknande mötesplatser som riskerar att bli en av alla skrivbordsprodukter som ser fina ut på ritbordet men som tyvärr riskerar att bli döda i verkligheten. Personerna frågar om det är ett till gym som ska flytta in? En till mäklarfirma? Nån datafirma med neddragna gardiner? Vilket öppet café eller vanlig affär kommer ha råd att hyra just här när butiksdöden är ett faktum? Och de torgliknande ytorna som planen beskriver kommer med största sannolikhet bli ännu några döda gatuhörn att hänga vid. Personerna menar att det då är bättre med en återvinningsstation som idag och som används av nästan hela Dalen och halva villakvarteren. Personerna menar att huset kommer att bli mycket dominerande i området på grund av sin höjd. Det som man i planen talar om som en entré till Dalens centrum kommer istället att uppfattas som en mur mot centrum. Höjden kommer också att kraftigt påverka de boende längs Bersågränd. För att inte tala om hur mörkt det blir för de boende i servicehuset som har sina rum åt söder. Att gatan är trång och att husen inte kan ligga så nära varandra här utan att man får problem med ljusinsläpp i lägenheterna förstod man när de byggdes på 80-talet då man placerade servicehusets ena huskropp en bra bit in från Bersågränd. Så borde man även göra med detta kvarter.

Den färg som är planerad behöver dessutom bli mycket ljusare än den som syns på ritningen. Vi som kommer att ha som enda utsikt denna grön/grå/blå yta kommer att ha en slags gråmulen vinter utanför fönstret hela året om. Garageinfartens placering mot bersågränd kommer att resultera i ökad trafik på en idag redan

ovanligt trafikerad återvändsgränd. Det kommer att medföra ökat buller när bilar ska in och ut ur garaget.

#### Sakägare Bersågränd

Protesterar starkt mot förslaget med anledning av den ansträngda parkeringssituationen i området, att miljöstationen försvinner, att höjden avviker från området som är K-märkt. Personen påpekar dessutom att garageinfarten kommer att leda till ökat buller, mer avgaser och att ambulanstransporter och färdtjänst på väg till äldreboendet får problem. Att skapa dyra hyresrätter i ett tättbebyggt område och ytterligare öka pressen på förskolor och mataffär i området rimmar inte väl med att skapa hållbara bostäder och mindre påverkan av biltrafik. Det finns alternativ lite längre utanför stadskärnan som inte har samma påverkan på området och närliggande bostäder.

#### Övriga

##### Boende Grusåsgränd

Personen påpekar att det idag råder stor brist på parkeringsplatser på gatan och att parkeringshuset är de parkeringshus som finns i området. Om förslaget går igenom försvinner 150 parkeringsplatser och de bilarna hamnar på gatan. Detta leder till illa parkerade bilar på icke tillåtna platser, fler bilar med stressade förare som letar platser. Allt tillsammans bidrar till en försämrad miljö för fotgängare, främst barn och äldre. Personen anser att bygget endast är möjligt om antalet parkeringsplatser bibehålls och att befintliga boende har förtur på platserna.

##### Boende Grusåsgränd

Personen har lämnat samma yttrande som ovan.

##### Boende Grusåsgränd

Personen reagerar på att ordet ”kan” används istället för ”ska” när kompensation av p-platser beskrivs, d v s ”Svenska Bostäder *kan* vidta åtgärder” och ”För att kompensera underskottet *kan* följande åtgärder vidtas”. Det kommunen alltså förmedlar genom Stadsbyggnadskontoret i denna planbeskrivning är att man inte lovar eller förbinder sig att ersätta en enda p-plats. Personen har många synpunkter på den parkeringsutredning som gjorts. Framförallt lyfts att metoden som förespråkas för att öka nyttjandegraden, så kallad dekaluthyrning där parkeringsbolaget inte hyr ut fasta platser, är obeprövad i Stockholm samt att belägningsgraden som redovisas i utredningen är missvisande.

Beläggingsgraden borde undersökts vid fler tillfällen samt under natten då de flesta är hemma. Parkeringsutredningen ger inte en klar bild av parkeringssituationen, främst för att kösituationen till garagen inte ens nämns. Personen upplyser om att det i juni 2018 fanns cirka 1450 personer i kö för Dalens 6 garage. Personen föreslår att kommunen slår två flugor i en smäll genom att sänka hushöjden. Då löses skuggnings- och utseendeproblematiken samtidigt som parkeringsbehovet minskar. Istället bör en ytterligare våning byggas under jord för parkeringsändamål. Personen önskar även att föreslagna studentbostäder flyttas från området norr om Dalens centrum hit.

### **Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Att byggnadens höjd bör sänkas till max 4 våningar för att anpassas till kringliggande bebyggelse.
- Att inte bygga bostäder på platsen.
- Att garageinfarten ska ligga kvar mot Åstorpsringen.
- Att de boende i närliggande BRF ska ha förtur till det nya garaget.
- Att fler parkeringsplatser byggs utöver de som redan finns.
- Att det nya kvarteret flyttas närmare kyrkogården så att fasad hamnar i linje med närmaste byggnad på Dalen 20.
- Att gång- och cykelvägen norr om kvarteret planläggs som parkmark.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

#### **Byggnadens höjd**

Husets höjd är delvis en följd av de ekonomiska ramar som projektet har att följa. Att lägga om Åstorpsringen närmare Sandsborgskyrkogården, riva befintligt parkeringsdäck och bygga två våningar garage är kostsamt. Ju fler hyreslägenheter som kan byggas desto mindre blir investeringskostnaden och hyran per lägenhet. Främsta anledning är dock den stora bristen på bostäder i Stockholm. Stockholm befinner sig i en intensiv utvecklingsfas med snart en miljon invånare. För att möta tillväxten planeras det för 140 000 nya bostäder de närmaste femton åren. Att anpassa ny bebyggelse till kringliggande bebyggelse resulterar i färre och dyrare lägenheter. Att bygga färre lägenheter i goda service- och kollektivtrafikläge är inte förenligt med effektiv mark- och resursanvändning eller hållbar utveckling. I förlängningen resulterar det i att flera lägenheter behöver byggas i lägen som exempelvis kräver omfattande investeringar i infrastruktur och/eller i lägen som leder till ökat bilberoende.

Närliggande bebyggelse utgörs av 4-5 våningar samt radhus i 2,5 våningar. Förslaget avviker därmed från Dalens höjdskala. För att minska olägenheterna för de boende längs Bersågränd har förslaget omarbetats och huskropparna längs Bersågränd har anpassats i höjd till befintlig bebyggelse. Genom att minska våningsantalet och anpassa huskropparna bättre till marknivåerna har de två mellersta husvolymerna vid Bersågränd minskat med 5,9 respektive 4,4 meter i höjd jämfört med samrådsförslaget. Efter granskningen har även kvarterets nordöstra hörn sänkts med en våning (cirka 3 meter).

#### Parkering

En förutsättning för projektet är att befintligt parkeringsdäck rivs och att parkeringsbehovet för de nya hyresgästerna kan lösas i det nya garaget. Att behålla samtliga parkeringsplatser och därutöver anlägga nya parkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsens behov är inte ett alternativ. Situationen visar på en tydlig intressekonflikt, där nya bostäder ställs mot tillgång till parkeringsplatser.

Detaljplanen reglerar inte vem som får hyra parkeringsplats i garage. Svenska Bostäder äger garaget och har därmed rätt att prioritera sina egna hyresgäster framför andra. Samma princip gäller de garage som ägs av enskilda bostadsrättsföreningar. Kontoret anser att det är olyckligt att parkeringssituationen inte hanterades bättre då bostadsrättsföreningarna bildades. Nu har det uppstått en situation där boende i bostadsrättsföreningar anser sig ha rätt till parkeringsplatser som inte ägs av föreningen.

Stockholms stad driver aktivt en inriktning mot ett minskat bilberoende till förmån för bättre framkomlighet för gång- cykel och kollektivtrafik. Parkeringsplatser för bilar prioriterats därför generellt lågt i stadens utveckling. Att en övergripande parkeringsutredning tagits fram i projektet visar dock att staden uppmärksammat den problematiska parkeringssituationen i Dalen. Parkeringsutredningen visar att nettobortfallet av parkeringsplatser kan kompenseras om vissa åtgärder vidtas. En åtgärd som förespråkas är att frångå uthyrning av specifika platser och istället hyra ut tillstånd som gäller för samtliga parkeringsplatser i ett eller flera garage. Ett sådant system ger möjlighet att hyra ut fler tillstånd än vad det finns platser. Detta är ett system som redan idag finns hos Stockholm Parkering. Svenska Bostäder hyr idag ut ungefär 750 parkeringsplatser. För att teoretiskt tillskapa 190 nya parkeringsmöjligheter, vilket är nettobortfallet när parkeringsdäcket rivs, skulle det behövas att cirka 400 platser samnyttjas enligt denna metod. Andra förslag som beskrivs i utredningen är att Stockholms Parkering och Svenska Bostäder genomför en uppföljning för att



säkerställa att Svenska Bostäders förtur efterlevs. D v s att Svenska bostäders hyresgäster i Dalen i första hand och övriga boende i Dalen i andra hand ges förtur framför boende utanför stadsdelen. Även prissättning och mobility management beskrivs i utredningen. Viktigt är dock att riktlinjer tas fram för hur utvärdering av parkeringssystemet sker, av vem och hur ofta det ska göras samt vilka faktorer som ska ingå. Det bör även tas fram en handlingsplan för genomförande och uppföljning. Det åligger då byggaktören, Svenska Bostäder, att implementera föreslagna åtgärder.

Två platser reserveras i garaget för bilpool. Det är Svenska Bostäder som genom avtal möjliggör för bilpool i sitt garage. Tanken är att bilpoolen ska vara öppen för alla, inte bara Svenska Bostäders hyresgäster. Visar det sig att efterfrågan för bilpool är stort i området kan med tiden flera platser för bilpool reserveras i andra garage i Dalen.

#### Olägenheter

Kontoret konstaterar att planförslaget medför förändrade ljusförhållanden och förändrad utsikt för befintliga bostäder. Kontoret konstaterar samtidigt att man som boende i Stockholm måste räkna med att staden växer och att närmiljön förändras. Förändringar som kan leda till sämre ljusförhållanden, minskad utsikt, ökad insyn och fler grannar. Efter samrådet arbetades ett nytt förslag fram där större hänsyn till de boende längs Bersågränd prioriterades. De två mittersta huskropparna mot Bersågränd sänktes med 4,4 m respektive 5,6 meter. Efter granskningen har även kvarterets nordöstra huskropp, som delvis vetter mot Bersågränd, sänkts med cirka 3 meter.

#### Garageinfart via Bersågränd

Anledningen till att garageinfarten förlagts till Bersågränd är att nivån på gatan är som lägst vid det föreslagna läget samt att nätstationen, som ligger kloss i fasad, omöjliggör lägenheter i direkt anslutning. I den garageutredning som tagits fram (*Ramböll 2017-09-15*) framgår att det ur trafiksäkerhetssynpunkt funkar bra att förlägga garagets in- och utfart till Bersågränd. Utredningen konstaterar att *"Trafikmängderna är små även med den ökade trafiken som garaget genererar och sikten är god. 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"*. I samma utredning samt i den bullerutredning som gjorts (*Norconsult 2016-10-13*) konstateras att bullernivåerna på Bersågränd kommer ligga på cirka 50-52 dBA vilket är under gällande riktvärden.

#### Byggtiden

Rivningen kommer att upphandlas som en egen entreprenad.

Arbetet följer gällande skydds- och säkerhetsföreskrifter.

Parkörerna som nyttjar befintligt parkeringsgarage kommer i god tid att meddelas om uppsägning. Svenska Bostäder undersöker olika alternativa tillfälliga ersättningsplatser under byggtiden.

#### Återvinningsstation

Återvinningsstationen placeras vid befintliga parkeringsplatser invid Dalens centrum. FTI, Förpacknings och tidningsinsamlingen, ansvarar för återvinningsstationerna. Hit kan man vända sig om man har synpunkter på hämtningsfrekvens eller nedskräpning.

#### K-märkning

Bebyggelsen i Dalen är inte k-märkt utan endast klassificerad av Stockholms stadsmuseum. Hela Dalen är grönmärkat på klassificeringskartan vilket innebär den näst högsta klassen i en tregradig skala där gul är lägst och blått är högst.

#### Levande bottenvåningar mm

Ökat kundunderlag och ökat hållbarhetstänk, exempelvis att fler handlar lokalt, gynnar lokala näringsidkare. Tanken med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen är att skapa förutsättningar för verksamheter som vill etablera sig i området men också att öka attraktionskraften för Dalens centrum. Detaljplanen styr inte vilken typ av verksamheter som får finnas. Detta är upp till fastighetsägaren att bestämma. Kontoret anser dock att det är viktigt att plankartan reglerar att lokaler *ska* finnas samt att lokalerna får bra förutsättningar genom högre takhöjd och glasade fasader. Annars är sannolikheten stor att ytorna istället används som bostäder och/eller bostadskomplement.

Tanken är att de platser som i planbeskrivningen benämns som "torglikande" ska tillföra området kvalitativa nya ytor. Ytor som kan användas som mötesplatser och tillföra estetiska värden till området. Exempelvis genom planteringar. Den södra torgliknande platsen tillsammans med byggnaden bidrar till att skapa en ny fond till den vackra Kyrkogårdsvägen. En fond som i nuläget utgörs av parkeringsdäcket med framförliggande återvinningsstation. Kontoret anser att entrén till Dalen får ett lyft och att levande bottenvåningar och fönster i samtliga väderstreck skapar goda förutsättningar för en ökad upplevd trygghet i området.

#### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Kontoret konstaterar att flertalet remissinstanser är i huvudsak positiva till att parkeringsdäcket omvandlas till ett bostadskvarter

med verksamhetslokaler i delar av bottenvåningen. Dock menar några remissinstanser att byggnadens höjd borde sänkas för att minska dess påverkan på stadsbilden och Sandsborgskyrkogården. De flesta boende som inkommit med yttranden är negativa eller mycket negativa till förslaget. I huvudsak är de oroliga för ökade olägenheter, som exempelvis sämre solljusinsläpp och ökad insyn, samt kritiska till att parkeringsplatser försvinner i området. Många känner även oro för att garageinfarten vid Bersågränd medför ökat buller och påverkar trafiksäkerheten negativt.

Från de inkomna synpunkterna har tydliga intressekonflikter mellan befintlig- och tillkommande bebyggelse samt minskat antal parkeringsplatser och tillkommande bebyggelse identifieras. Avvägningar har gjorts mellan bland annat lämpligheten i att komplettera en befintlig bebyggelse med ny bebyggelse som avviker i skala och gestaltning. Avvägning har även gjorts mellan lämpligheten i att minska antalet parkeringsplatser med att bygga bostäder. Avvägningar mellan bland annat ovanstående och det stora behovet av bostäder i Stockholm har gjorts och stadsbyggnadskontoret finner att förslaget tagit lämplig hänsyn till befintliga förutsättningar på platsen. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i service- och kollektivtrafikhäna lägen är ett väsentligt och övervägande intresse.

Stadsbyggnadskontoret menar också att planförslaget innebär ett nytt arkitektoniskt inslag som bidrar till ökad variation i stadsdelen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att de konsekvenser planförslaget får på stadsbild, de kulturhistoriska upplevelsevärdena och Sandsborgskyrkogården övervägs av de positiva effekter ett genomförande innebär för stadsmiljön i området. Ett genomförande innebär bland annat att områdets närmiljö rustas upp vilket ökar den upplevda tryggheten, att pendlingsstråket för cykel kan breddas längs Åstorpsringen och att lokaler för centrumändamål tillkommer. Ett genomförande bidrar även med att kundunderlaget för befintlig närservice utökas och att näringslivet kan utvecklas. Kontoret ser också positivt på att planförslaget förser Kyrkogårdsvägen med ett nytt fondmotiv och att en mer välkomnande entré till Dalen skapas.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Anna Lina Axelsson  
planchef

Maria Borup  
stadsplanerare