



Stockholms
stad

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Maria Borup
Telefon 08-508 27 353

Dnr 2015-05534
2015-05-06
Sida 1 (2)
Plansamråd

ANKOM

2015 -05- 21

Dnr 1.5.3.-315/2015
Enskede-Årsta-Vantörs Stadsdelsförvaltning

Enligt sändlista

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för
del av fastigheten Dalen 13 m m i stadsdelen
Gamla Enskede, S-Dp 2015-05534**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att cirka 50 studentlägenheter kan uppföras strax norr om Dalens centrum.

För utbyte av information och synpunkter inbjuds härmed till samråd enligt 5 kap 11 § PBL (2010:900).

Samrådsmöte kommer att hållas den 26 maj, kl. 18.00 - 20.00 i Enskede bibliotek, Dalens allé 10.

Planförslaget visas under tiden 21 maj – 2 juli 2015 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag 9.00 – 16.00, tisdag 9.00 – 18.30, onsdag – torsdag 9.00 – 16.00, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även i Enskede bibliotek, Dalens allé 10, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 2 juli 2015 ha inkommit till

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Alternativt via e-post: stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
Ange ärendets diarienummer 2015-05534

Maria Borup

Stadsbyggnadskontoret

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

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PUL).

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen, avdelningen för planfrågor
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Fastighetskontoret
Miljöförvaltningen
Enskede – Årsta – Vantörs Stadsdelsförvaltning
Trafikkontoret
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stockholm Gas AB
Storstockholms Brandförsvär
Rådet för funktionshindersfrågor vid stadsbyggnadsnämnden och
exploateringsnämnden
Trafikverket
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
Idrottsförvaltningen
Skönhetsrådet
Stockholms Stadsmuseum
Stockholms Studentbostäder
Stockholms studentkårers centralorganisation SSCO
Stokab
Skanova

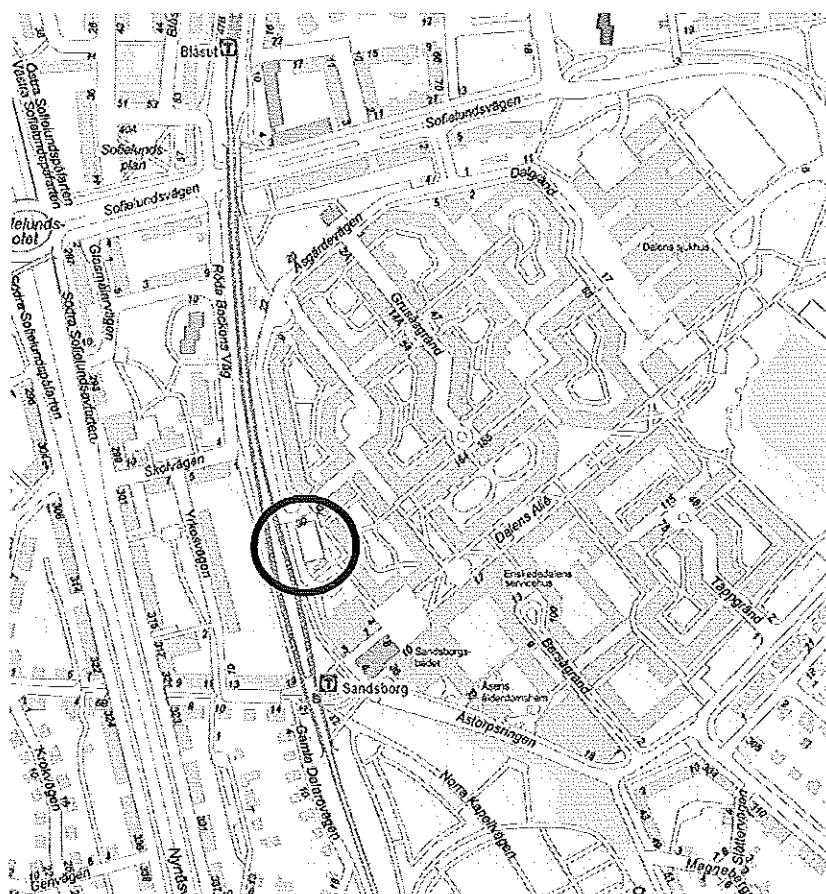
För kännedom:

Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
Namnberedningen
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(stompunkter.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, Geodata Produktion
(baskarta.sbk@stockholm.se)
Stadsmättningsavdelningen, SBK SM Plangrupp
(sm.plangrupp.sbk@stockholm.se)
Stadsbyggnadsexpeditionen
Receptionen i Tekniska Nämndhuset



Planbeskrivning

Detaljplan för del av fastigheten Dalen 13 m m i stadsdelen Gamla Enskede, S-Dp 2015-05534



Planområde markerat med röd ring.

Stadsbyggnadskontoret

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



Innehåll

Inledning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Miljöbedömning	3
Tidplan och planprocess	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	6
Natur	6
Geotekniska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	8
Befintlig bebyggelse	8
Landskapsbild/stadsbild	9
Kultuhistoriskt värdefull miljö	9
Offentlig- och kommersiell service	10
Gator och trafik.....	11
Störningar och risker	12
Planförslag	13
Ny bebyggelse	13
Gator och trafik.....	15
Teknisk försörjning	15
Gestaltungsprinciper	16
Konsekvenser	18
Behovsbedömning	18
Miljökvalitetsnormer för vatten	18
Landskapsbild/ stadsbild	19
Störningar och risker	20
Ljusförhållanden och lokalklimat	21
Barnkonsekvenser	22
Tidplan.....	22
Genomförande	22
Organisatoriska frågor.....	22
Verkan på befintliga detaljplaner.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor	24
Genomförandetid	24



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:

- *Mätning och beräkning av ljudnivåer vid fasad*, (Norconsult, 2015-03-06)
- *Riskutlåtande – kv. Dalen 6* (ÅF, 2015-02-05)

Övrigt underlag

- Illustrationsbilaga, Reflex Arkitekter

Medverkande

Planen är framtagen av Stadsbyggnadskontoret genom Maria Borup, stadsplanerare, Tytti Broström, karttekniker och Magnus de Vries, plankonsult på WSP Stadsutveckling. Lantmätare är Christina Haak. Från exploateringskontoret har Christopher Pley, projektledare, medverkat.

Medverkande byggherre har varit Svenska Bostäder genom Victor Hoas-Ströman och Karin Ståhl. Byggherrens arkitekt har varit Reflex Arkitekter AB genom Anders Nordlund och Sebastian Arenram.

Planens syfte och huvuddrag

Svenska Bostäder önskar uppföra studentbostäder på platsen för en grusad bollplan strax norr om Dalens centrum. Planförslaget omfattar cirka 50 studentlägenheter. Föreslagen förtätning sker i direkt anslutning till service och kollektivtrafik och sker i enlighet med Översiktsplanens strategi "Främja en levande stadsmiljö i hela staden". Med förslaget tillförs en boendekategori, studentbostäder, som idag saknas i området.

Projektet utgör en del av stadens åtagande att uppföra bostäder i den utbyggda tunnelbanans influensområde.

Miljöbedömning

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

Tidplan och planprocess

Den 11 september 2014 godkände Stadsbyggnadsnämnden Start-PM för Dalen 21 m fl. I Start-PM ingick två områden på ömse sidor om Dalens centrum. Efter Start-PM har de båda områdena delats upp och behandlas nu som två separata ärenden.

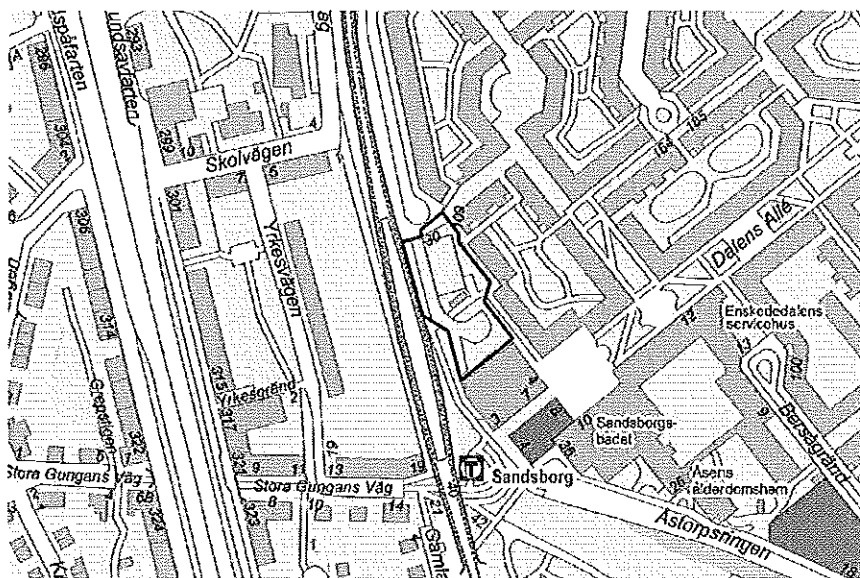
Detaljplanen hanteras med normalt förfarande, enligt PBL (2010:900).

Samråd	21 maj – 2 juli 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2016

Plandata

Planområdet är beläget i västra kanten av stadsdelen Dalen, strax intill Dalens centrum och Sandsborgs tunnelbanestation.

Planområdet utgörs till största delen av en grusad bollplan på fastigheten Enskede Gård 1:1 samt en infartsgata med tillhörande vändplan/lastgård på fastigheten Dalen 13. Dalen 13 är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder och Enskede Gård 1:1, ägs av Stockholm stad. Planområdet omfattar cirka 3 400 kvm.



Avgränsning för detaljplan visas med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Stadsdelen Dalen är i RUFS 2010 utpekad 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 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

Tunnelbaneuppbyggnaden

Överenskommelsen innebär att kommunerna åtager sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra bostäder i tunnelbanans influensområde enligt nedan. Antalet gäller färdigställda bostäder från och med 1 januari 2014 till och med 31 december år 2030, vars detaljplaner antas från och med 2014. Stockholms stad har ansvar för att ca 40 000 bostäder uppförs i tunnelbanans influensområde från Gullmarsplan till Hagsätra, Farsta strand och Skarpnäck. Den årliga takten ska i genomsnitt vara ca 2 700 bostäder/år.

Program

Detaljplanen hanteras med normalt förfarande utan program.

Detaljplan

För området gäller stadsplan P1 7535A, fastställd 1977. Detaljplanen berör delar som i gällande plan föreskriver gatumark, parkmark och kvartersmark som inte får bebyggas.

Markanvisning

Exploateringskontoret har i september anvisat mark för cirka 50 studentbostäder på del av fastigheten Enskede Gård 1:1.

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Förutsättningar**Natur****Mark och vegetation**

Planområdet utgörs av en grusad bollplan och grönytor i anslutning till denna samt hårdgjorda ytor i form infartsgata och vändplan tillhörande centrumanläggningen. En trädallé av körsbärsträd finns utmed infartsgatan, Åsgärdevägens förlängning. Söder om bollplanen finns ett fullvuxet pilträd. Utmed spårområdet, väster om infartsgatan, löper en gång- och cykelväg.

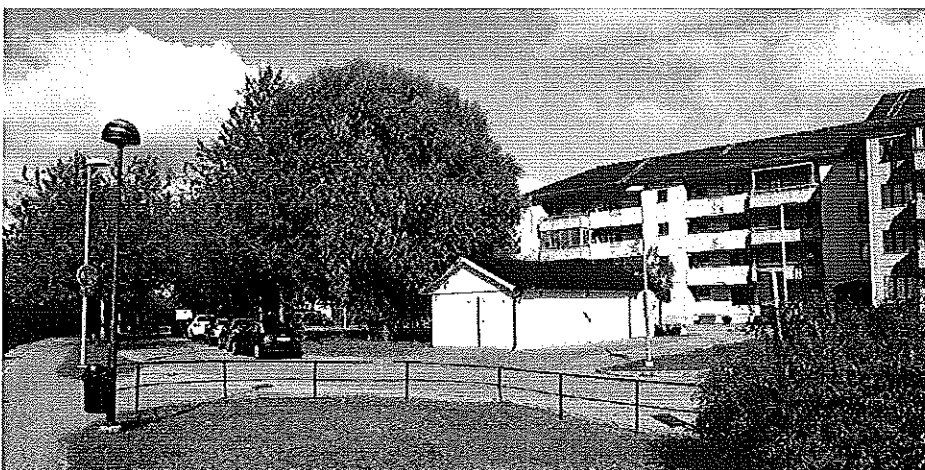


Foto: Miljöstuga för Svenska Bostäders hyresgäster framför den grusade bollplanen. Pilträdet i mitten av bilden och trädallén utmed Åsgärdevägens förlängning vänster därom.

Naturvärden

Planområdet ligger i utkanten av Dalen, intill spårområdet och saknar ytor med höga naturvärden.

Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns en mindre grusad bollplan för spontanidrott.

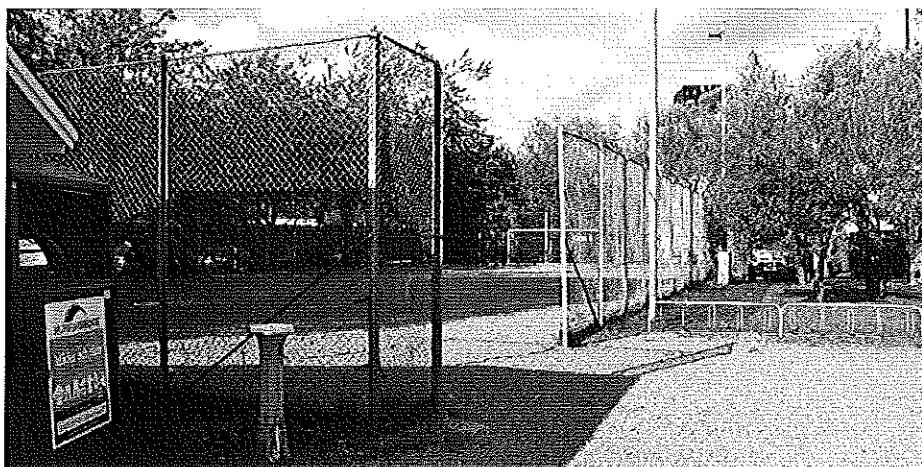


Foto: Den grusade bollplanen som föreslås bebyggas med studentbostäder.

Utanför planområdet, i östra delen av Dalen, ligger ett park- och naturområde som inhyser en större parklek. Parkleken rustades nyligen upp och i samband med detta försågs parklekens bollplan med konstgräs. Från parkområdet når man Nytorps gårde som är ett större grönområde som binder samman Dalen med stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Via Nytorps gårde tar man sig enkelt vidare till Kärrtorps IP, med utomhusgym, konstfrusen isbana samt tre fullstora konstgräsplaner.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Planområdena 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.

Ledningar

I Åsgärdevägen finns ett ledningsstråk med tele-, gas och elledningar. Gasledningen är inte längre i bruk. Öster om grusplanen finns elledningar.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts



Hydrologiska förhållanden

Översvämningsrisker

Ingen risk föreligger för översvämningar till följd av höga vattenflöden i hav- eller sjö. Vad avser översvämningar till följd av häftiga skyfall finns inga utredningar gjorda.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära ytvattenförekomsten Mälaren – Årstaviken med avrinning mot Årstaviken (SE657834-162783, tidigare Mälaren-Stockholm SE657596-161702). Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige), september 2014 har Årstaviken god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus med hänvisning till föroreningar i sedimenten (antracen och TBT). Föreslagna miljökvalitetsnormer för Årstaviken är god ekologisk status 2015 samt god kemisk ytvattenstatus 2015 (med undantag för antracen och TBT där normen ska uppnås till 2027).

Den naturliga avrinningen i området är till stor del modifierad och rent tekniskt avleds dagvatten via Östbergatunneln till Saltsjön, delen som utgörs av vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800). Strömmen har enligt klassning i VISS september 2014 otillfredsställande ekologisk potential och ej god kemisk ytvattenstatus. Föreslagna miljökvalitetsnormer som ska uppnås för Strömmen är god ekologisk potential 2027 och god kemisk ytvattenstatus 2015 (med undantag för TBT som ska uppnås 2021 samt antracen m fl föroreningar där normen ska nås 2027).

För att undvika ytterligare belastningar på Strömmen bör lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas.

Dagvatten

Dagvatten som inte infiltreras leds bort i det kombinerade dagvatten- och avloppsnätet vidare till Henriksdal.

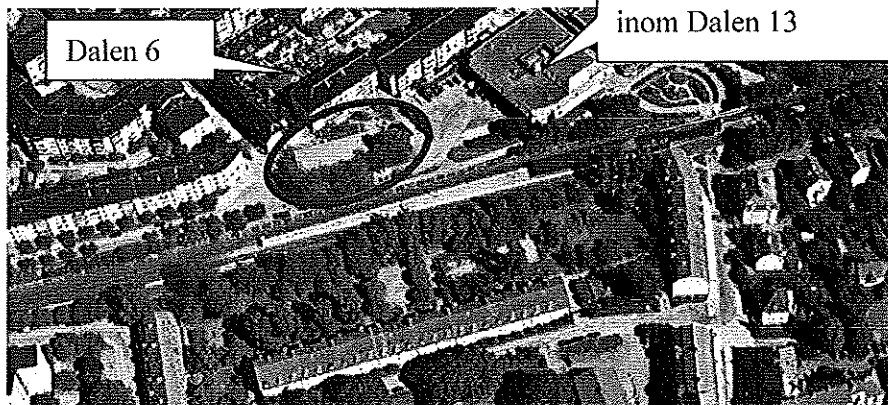
Befintlig bebyggelse

Söder om bollplanen finns en miljöstuga som används av Svenska Bostäders hyresgäster och norr om bollplanen finns två parkeringsplatser med skärmtak.

Landskapsbild/stadsbild

Dalen ligger i nordöstra delen av Gamla Enskede intill Sandsborgs tunnelbanestation. Närmast tunnelbanan finns Dalens centrum som inrymmer såväl offentlig som kommersiell service. Dalen, som stod färdigbyggt och inflyttat 1982, var den första stadsdelen i Stockholm som färdigställdes efter de så kallade miljonprogramsområdena. I Dalen ville man efterlikna innerstadens 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.

Den närmaste bebyggelsen utgörs av flerbostadshus i 4 våningar och radhus i 2,5 våningar inom fastigheten Dalen 6. Söder om planområdet, inom Dalen 13, ligger centrumanläggningen. Centrumanläggningen som bland annat innehåller en livsmedelsbutik och kontorslokaler har lastgård och infart till garage mot planområdet.



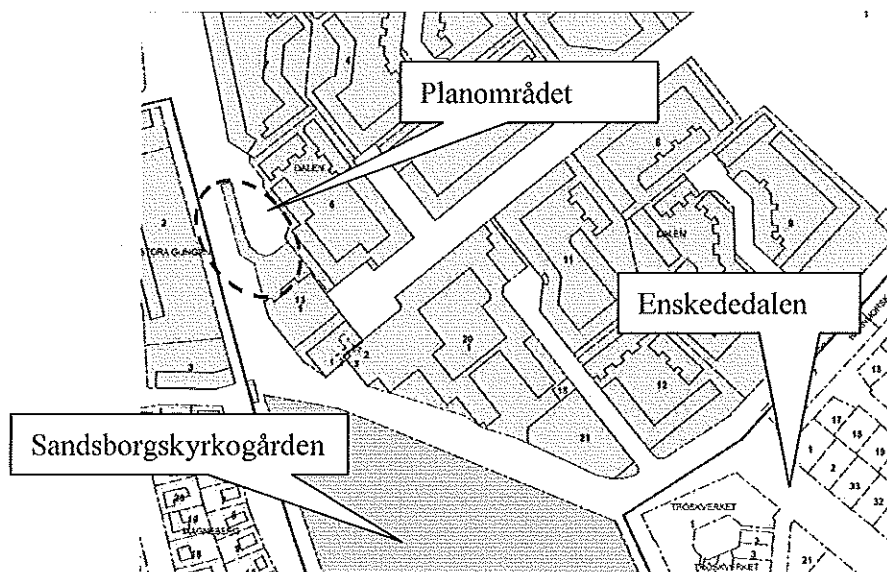
Snedbild över planområdet: Grusplanen norr om centrumanläggningen inringad. Perrongen till Sandsborgs tunnelbanestation ligger intill planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull miljö**Bebyggelse**

Dalen har klassificerats ur ett kulturhistoriskt perspektiv av Stockholms stadsmuseum. Hela Dalen är grönmarkerat 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 tar Enskededalen vid. Enskededalen byggdes framför allt ut under 1920-talet och stadsdelen är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö av Stockholms stadsmuseum. Sandsborgskyrkogården, söder om Dalen, är en skyddad begravningsplats enligt Kulturmiljölagens fjärde kapitel.



Karta: Utdrag ur Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta.

Fornlämningar

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

Offentlig- och kommersiell service

Skola och förskola

I Dalen finns ett flertal förskolor. Invid parkleken i östra delen finns även en öppen förskola samt en kvartersgård med öppen verksamhet för ungdomar i åldern 10 till 17 år. Närmaste grundskola, Nytorpsskolan, ligger strax norr om Dalens sjukhus 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

Inom Dalen råder total trafikseparering. Dalen trafikmatas från Åsgärdevägen och Åstorpsringen som omgärdar området. De båda gatorna slutar som säckgator med vändplan på ömse sidor om Dalens centrum. Bostadsbebyggelsen inom Dalen angörs via tre säckgator på ömse sidor om Dalens Allé. I övrigt rör man sig endast till fots eller med cykel i Dalen.

Biltrafik

Angöring sker via en infartsgata, förlängning av Åsgärdevägen, som ligger på kvartersmark inom fastigheten Dalen 13.

Under centrumanläggningen finns ett parkeringsgarage med cirka 40 platser som nyttjas av Svenska Bostäders lokalkontor eller hyrs ut till lokalhyresgästerna i Dalen. Vid lastplatsen söder om bollplanen finns knappt 10 platser varav en är avsedd för rörelsehindrade personer. Ett antal kantstensparkeringar finns utmed infartsgatan intill bollplanen. Vid vändplanen strax norr om bollplanen finns några parkeringsplatser, varav två under skärmtak.

Gång- och cykeltrafik

Ett centralt parkstråk, Dalens Allé, kopplar tunnelbanestationen Sandsborgs kyrkogård- och Gamla Enskede i sydväst till Dalens sjukhus- parkleken- Nytorps gårde- och Kärrtorp i nordöst. Kring Sandsborgs tunnelbanestation och Dalens centrum finns det allmänna cykelparkeringar.

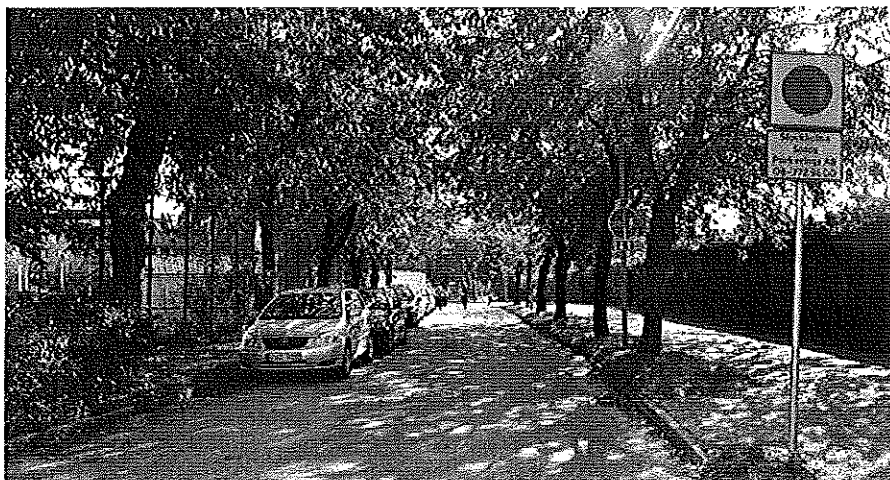


Foto: Åsgärdevägen efter vändplanen norr om bollplanen. Trädallé ramar in gaturummet. Det utpekade pendlingsstråket för cykel löper längs med bullerplanket.

Ett pendlingstråk för cykel, som börjar vid Skarpnäcks gård och slutar vid Nynäsvägen i höjd med Sofielundsplan går utmed Dalens sydvästra utkant och passerar genom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Sandsborgs tunnelbanestation som är en del av tunnelbanans gröna linje.

Tillgänglighet

Inga kraftiga lutningar finns inom området.

Störningar och risker

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området. Under parkeringsdäcket kan det finnas fyllnadsmassor som är förorenad.

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras inom planområdet.

Buller, vibrationer

Planområdet är utsatt för trafikbuller både från tunnelbana och vägtrafik. Planområdet är även utsatt för industribuller från centrumanläggningens fläktar.

Tunnelbanan

Tunnelbanan går intill planområdet och utgör en potentiell risk med avseende på urspårning och vibrationer.



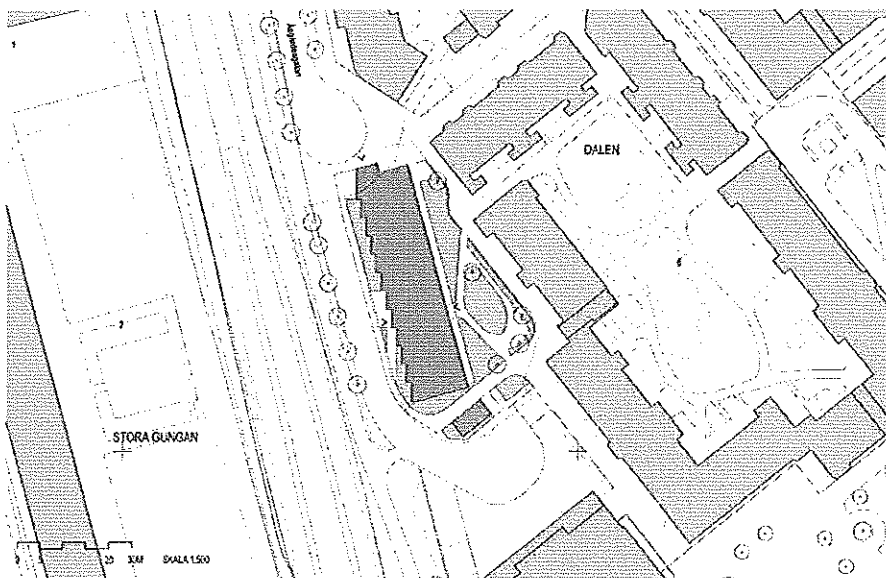
Planförslag

Planförslaget innebär att en ny fastighet bildas genom avstyckning från Enske Gård 1:1. Den nya fastighetens avgränsning redovisas på detaljplanekartan med gul yta med bestämmelsen B1 som innebär att studentbostäder får uppföras.

För att säkra angöringen till studentbostäderna och möjliggöra bildandet av gemensamhetsanläggning eller servitut ingår även en del av fastigheten Dalen 13. Användningsbestämmelser för fastigheten Dalen 13 överförs från gällande plan och anpassas till dagens rättsliga regler och förhållanden. Området avgränsas på detaljplanekartan av bestämmelsen C som innebär att området får användas för centrumändamål. Av plantekniska skäl ingår även ett mindre parkområde närmast spårområdet.

Ny bebyggelse

Förslaget innebär att ett lamellhus med 52 studentlägenheter uppförs på platsen för en grusad bollplan och befintlig miljöstuga rivs och ersätts med en ny.



Situationsplan: Föreslaget studenthus med tillhörande gårdsmark. Ny miljöstuga söder om studenthuset. Illustration av Reflex Arkitekter.

Det nya huset är ett smalt lamellhus i 5 våningar samt en indragen vindsvåning med förråd och teknikutrymmen. Byggnaden ligger parallellt med spårområdet utmed Åsgärdevägen. Avståndet till närmaste tunnelbanespår är cirka 21 meter. I södra delen av tomten, mot lastgården, uppförs en ny miljöstuga som ersätter den befintliga.

I anslutning till huvudentrén finns postfack, tvättstuga, ett invändigt trapphus och hiss. Entrédelen är genomgående och kan nås från gårdssidan. Våningsplanen förbinds även via ett utvändigt trapphus i loftgångarnas norra ände.



Perspektiv: Studenthuset sett från sydväst med tunnelbanestationen Sandsborgs perrong i ryggen. Illustration av Reflex Arkitekter.

Lägenheternas entréer förläggs utmed en loftgång vänd mot spårområdet. Loftgången kan även användas som uteplatser för de boende. Lägenheterna är genomgående och i huvudsak om knappt 35 m². Mot loftgången och spårområdet förläggs kombinerat kök och vardagsrum medan sovrum placeras mot den lugna gården. Lägenheterna på bottenplan får tillgång till en egen liten uteplats mot gården. Förutom lägenheter kommer byggnaden att innehålla tvättstuga, förråd, teknikrum och cykelrum. Cykelrummet förläggs mot vändplanen i norra änden av huset. Precis som det utvändiga trapphuset kan cykelrummet nås via ramp från gångytan i anslutning till vändplanen.

Gator och trafik

Gatunät

Studentbostäderna angörs via Åsgärdevägens förlängning. För att säkra angöringen till studentbostäderna vid en eventuell förändring av ägandeförhållanden avgränsas ett område på detaljplanekartan med bestämmelsen g som ger stöd åt bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut.

Bilparkering

Parkeringsbehovet för studentbostäderna beräknas till 0 platser. Söder om studentbostäderna, intill miljöstugan, kan en parkeringsplats anordnas och reserveras för bilpool. En parkeringsplats för rörelseförhindrade personer anläggs i närheten av studentbostädernas huvudentré och ersätter en av de befintliga kantstensparkeringarna.

Cykelparkering

För studentbostäderna bedöms behovet till 1,5 platser per lägenhet vilket innebär knappt 80 platser. I bottenvåningen föreslås ett cykelrum med plats för cirka 50 cyklar. Utomhus, i anslutning till entrén och till cykelrummet, föreslås ytterligare 15 platser. På loftgången, utanför respektive lägenhetsentré, finns också möjlighet till cykelförvaring. Möjlighet finns också att anlägga extra cykelparkeringar i anslutning till miljöstugan.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen uppförs så att god tillgänglighet till entréer uppnås.

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

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar via anslutningspunkter i tomtgräns.

El/Tele

Bebyggelsen ansluts till befintliga el- och teleledningar i anslutning till planområdet.

Energiförsörjning

Samtliga bostäder ansluts till fjärrvärmenätet.



Avfallshantering

För studentlägenheterna kommer en ny miljöstuga att uppföras söder om studenthuset som ersätter den befintliga. Miljöstugan kommer att delas av studenter och hyresgäster inom fastigheten Dalen 6. För att säkerställa hyresgäster inom Dalen 6 tillträde till miljöstugan avgränsas ett område på detaljplanekartan med bestämmelsen g2 som ger stöd åt bildande av gemensamhetsanläggning.

Fastigheten avses även anslutas till det befintliga sopsugsystemet som finns i Dalen. Närmaste anslutningspunkt finns inom kvarteret Dalen 6.

Räddningstjänst

Behovet av framkomlighet och uppställningsplats för brandkårens räddningsfordon och övriga servicefordon ska beaktas. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Gestaltungsprinciper

Lamellhuset, som ligger som en solitär utanför Dalens täta kvartersbebyggelse, ges ett eget och spännande uttryck.

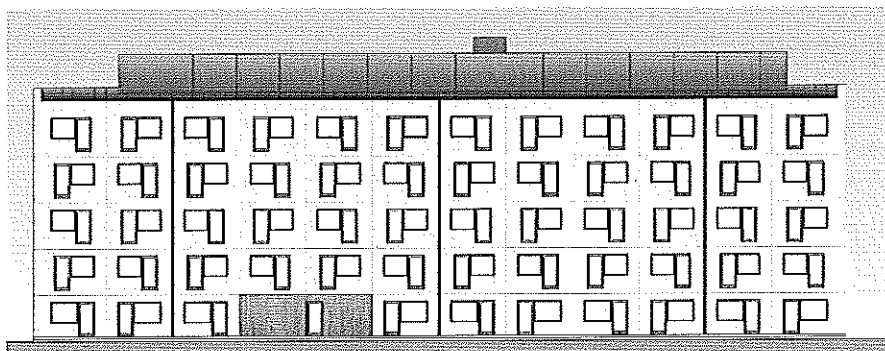
Fasaden är tänkt att utföras i ljus puts eller betong. Loftgångarna är sågformade, så att varje lägenhet får en avgränsad uteplats, samtidigt som byggnaden får ett karaktärsstarkt utseende. Fasaden mot loftgången kläs med trä eller träfärgade fasadskivor för att skapa varma och trivsamma entréer.

Från tunnelbanan kommer huset att ges ett levande uttryck då den sågformade fasaden skiftar karaktär när man rör sig längs spåret. Loftgången föreslås få en rik ljussättning som lyser upp fasaden kvällstid och förstärker effekterna av den sågformade loftgången.

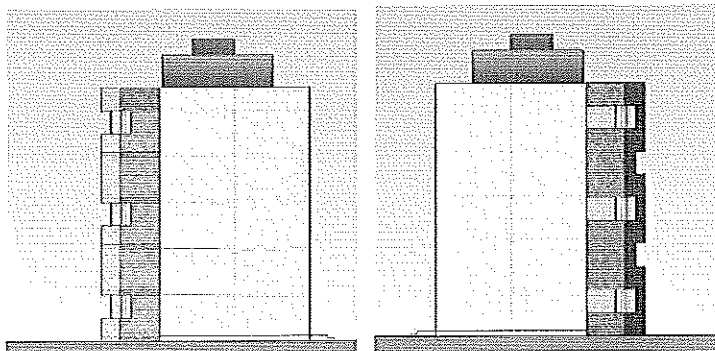


Elevation: Fasad mot väster och mot tunnelbanan. Illustration av Reflex Arkitekter.

Husets övriga sidor är mer återhållsamma. De båda kortsidorna hålls helt rena från fönster och dörrar medan långsidan mot nordöst får fönster och franska balkonger i ett mönster som ger upplevelsen av variation. Tydliga och markerande hängrännor delar upp fasaden i flera sektioner.



Elevation: Fasad mot öster och befintlig bebyggelse inom kvarteret Dalen 6. Fönster och dörrsättning varieras för att skapa variation. Illustration av Reflex Arkitekter.



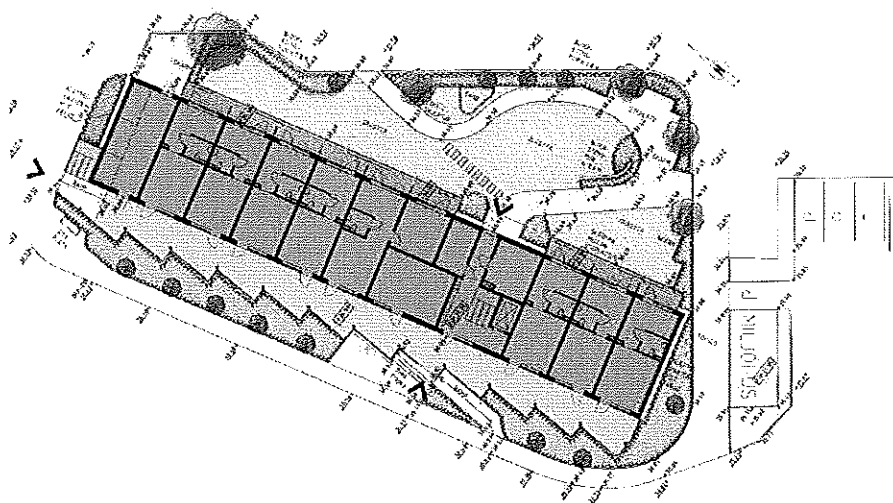
Fasad mot SÖ

Fasad mot NV

Elevation: Fasad mot söder till vänster och mot norr till höger. Gavlarna ges en stram och återhållsam utformning. Illustration av Reflex Arkitekter.

Omgivande miljö, park, gaturum

Mellan studentbostäderna och bebyggelsen på fastigheten Dalen 6 föreslås en grön gård. Platsen är viktig och kommer att vara studenternas gemensamma uterum. Intill gården, mot befintliga hus, finns idag en hårdgjord gångväg som används av boende på väg till- och från Dalens centrum. För att skapa en mer privat gård föreslås planteringar utmed gångvägen.



*Illustration: Förslag på utformning av grönytor i anslutning till studenthuset.
Illustration Mälark.*

Marken framför huset planteras. Entrén tydliggörs genom att en bredare plats hårdgörs. Nivåskillnader mellan marken och entréplanet tas upp med trappor och en ramp. Platsen förses även med ett antal cykelparkeringar.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. 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.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren – Årstaviken. Den naturliga avrinningen i området är till stor del modifierad och rent tekniskt



avleds dagvatten via Östbergatunneln till Saltsjön, delen som utgörs av vattenförekomsten Strömmen (SE591920-180800), för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas.

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas lokalt. Möjligheter till fördröjning av dagvatten finns främst inom den planerade gården på studenthusets baksida. Gården kommer att bestå av gröna planteringar och gräsytor vilket ger goda förutsättningar för perkolation. Takvatten kan ledas ner mot den gröna gården via stuprör med utkastare. Om dagvattenmagasin behövs kan dessa exempelvis utföras i form av dagvattenkassetter.

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

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

I det fortsatta arbetet kommer en dagvattenutredning att utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas och att exploateringen av området inte leder till att Strömmen inte belastas med föroreningar från planområdet.

Landskapsbild/ stadsbild

Karaktäristiskt för nyare stadsenklaver, till vilken Dalen klassificerats, är den slutna och jämnhöga bebyggelsen som gör att det är svårt att förtäta inom området. På senare tid har ett flertal byggnader tillkommit i Dalens gränsområden, bland annat i form av påbyggnader av parkeringsdäck. Föreslagen detaljplan är ännu ett exempel på förtätning strax utanför Dalens ursprungliga kvartersbebyggelse.

Platsen är idag obebyggd med undantag för en miljöstuga. Platsens karaktär kommer att förändras från bostadsnära rekreationsmark till bostadsområde. Karaktären av Åsgärdevägens förlängning kommer också förändras eftersom trädraden närmast det föreslagna studenthuset kommer att tas bort. Samtidigt skapas bättre förutsättningar för kvarvarande trädrad att växa genom att förse dem med ordentliga skelettjorlar och liknande.

Studenthuset kommer att vara högre än omkringliggande bostadskvarter vilket kommer att påverka Dalens annars så jämna

horisontella struktur. Dock kan man i Dalens utkanter se en tendens till högre bebyggelse såsom Dalens sjukhus och de nya lamellhusen längs Sofielundsvägen.

Studenthuset ligger som en solitär och tar upp spårområdet riktning och annonserar sig tydligt mot tunnelbanans perrong och passagerarna utmed tunnelbanan. Studenthuset bryter således med Dalens ursprungliga struktur och kan därför tillåtas att sticka ut än mer i gestaltning och form för att ge uttryck åt ett nutida tillskott. Ett hus på platsen, som drar uppmärksamheten till sig från tunnelbanan, har goda förutsättningar att fungera som en ny entrémarkör för Dalen i allmänhet och Dalens centrum i synnerhet.

Sammantaget bedöms förslaget bli ett välkommet bostadstillskott samt ett spännande arkitektoniskt nytillskott i den annars så homogena arkitektur som karaktäriserar Dalen.

Störningar och risker

Buller

För studenthuset i det norra delområdet har en bullerutredning har tagits fram (Norconsult, Mätning och beräkning vid fasad) som visar att fasad mot tunnelbanan påverkas av dygnsekvivalenta ljudnivåer över 55 db(A) och maximala ljudnivåer över 70 db(A). De maximala ljudnivåerna härrör främst från passager av tung trafik till och från centrumanläggningen samt ljud som alstras då tåg på väg norrut accelererar från stillastående.

Huskroppens placering medför samtidigt att den skärmar buller från sydväst vilket innebär att det uppstår en luddämpad sida mot nordost med dygnsekvivalenta och maximala ljudnivåer som klarar aktuella riktvärden. Med sovrum orienterade mot nordost samt tillgång till en gemensam uteplats på den tysta sidan uppfylls de kriterier som anges i avstegsfall A enligt den så kallade Stockholmsmodellen.

Inom ramen för bullerutredningen mättes och beräknades även ljudnivån för de fläktar som finns vid centrumanläggningen. Resultatet visar att ljudnivån inte överstiger riktvärdena för industribuller.



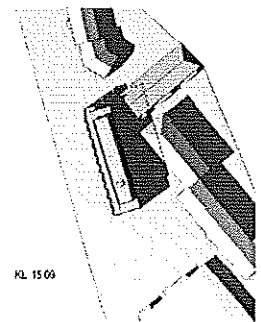
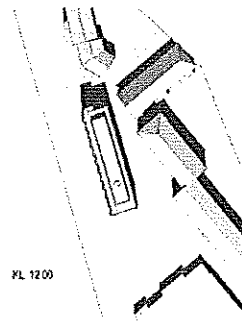
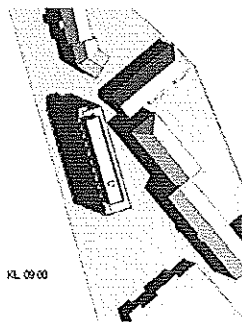
Risk- och säkerhet

Med anledning av studenthusets närhet till tunnelbanan har ett riskutlåtande tagits fram (ÅF, Kv Dalen 6). Av gjorda beräkningar bedöms olycksriskerna förknippade med tunnelbanan ha en mycket begränsad påverkan på risknivån inom planerat område.

Den raka spårsträckningen samt tågens relativt låga hastighet förbi studenthuset innebär en mycket låg sannolikhet för att en urspärning skall påverka föreslagen byggnad. Utifrån den låga risknivån bedöms det inte finnas något behov av ytterligare säkerhetshöjande åtgärder eller skyddsavstånd.

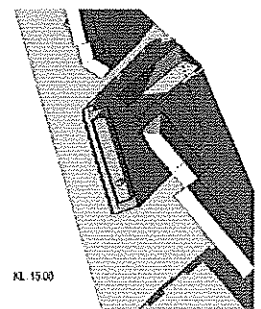
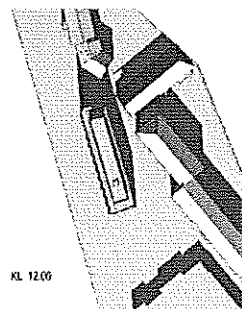
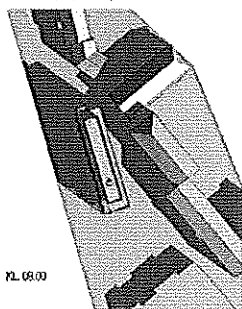
Ljuförhållanden och lokalklimat

SOMMARSOLSTÄND, 21 JUNI



Skuggstudie sommarsolståndet: Bilderna visar skuggor från befintlig och planerad bebyggelse under sommarsolståndet vid klockslagen 09.00, 12.00 och 15.00. Nya skuggor från studenthuset visas inom röd markering. Reflex Arkitekter.

HÖSTDAGJÄMNING, 23 SEPTEMBER



Skuggstudie Vår- och höstdagsjämning: Bilderna visar skuggor från befintlig och planerad bebyggelse under vår- och höstdagsjämningen vid klockslagen 09.00, 12.00 och 15.00. Nya skuggor från studenthuset visas inom röd markering. Reflex Arkitekter.

Skuggstudien visar att närmaste bebyggelse inom Dalen 6 kommer att skuggas av studenthuset från eftermiddag och framåt. Även delar av bebyggelsen inom Dalen 7 kommer att få stunder av skuggning under årets mörkare månader.

Barnkonsekvenser

Förslaget innebär att den grusade bollplanen norr om Dalens centrum försvinner. Grusplanen är en av få allmänna ytor för spontana bollspel som finns i Dalen. Yngre barn har däremot god tillgång till lekplatser och vistelseytor inom respektive kvarter i Dalen.

Parkleken som ligger i andra änden av Dalen har nyligen försetts med en bollplan i konstgräs. Dessutom finns en fullstor grusad bollplan på Nytorps gärde samt tre fullstora fotbollsplaner vid Kärrtorps IP. Bollplanerna vid parkleken respektive Nytorps gärde bedöms ligga inom rimligt gång- och cykelavstånd för barn boende i Dalen.

Att lekytor för barn tas i anspråk när staden förtätas är problematiskt. Dock finns förslag, inom ramen för programarbete Hammarbyhöjden – Björkhagen, att ett antal aktivitets- och lekytor anläggs på Nytorps gärde. Dessa ligger inom räckvidd för Dalens barn och ungdomar.

I det fortsatta planarbetet kommer behov av kompensation för den grusade bollplanen studeras och diskuteras.

Tidplan

Samråd	21 maj – 2 juli 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2016

Genomförande**Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsrättsliga frågor. Byggherrar svarar för genomförandet av ny bebyggelse samt erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Staden ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark. Exploateringskontoret medverkar genom upprättande av de avtal som krävs för att genomföra planen.

Huvudmannaskap

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

Avtal

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och Svenska Bostäder AB. Överenskommelse om exploatering kommer att upprättas mellan Stockholms stad och Svenska Bostäder för planområdet.

Verkan på befintliga detaljplaner

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

Fastighetsrättsliga frågor**Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av Enskede Gård 1:1 och del av Dalen 13. Dalen 13 är upplåten med tomträtt. Tomträttshavare till Dalen 13 är AB Svenska Bostäder. Genomförandet av planen berör även Dalen 6, som ägs av Stockholms kommun och är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder AB.

Användning av mark

Planen innebär att användningen för delar av Enskede Gård 1:1 ändras från allmän plats (park och gatumark) till kvartersmark för bostäder.

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Enskede Gård 1:1 bildas en ny fastighet för bostadsändamål. Den nya fastighetens avgränsning redovisas på detaljplanekartan med gul yta. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

För gemensam infart (g1-område på plankartan) kan gemensamhetsanläggning bildas, alternativt säkras rätten för infart med servitut. För gemensam miljöstuga (g2-område på plankartan), gemensam för Dalen 6 och den nya studentbostadsfastigheten, kan gemensamhetsanläggning bildas. Rätt för åtkomst till gemensam miljöstuga för Dalen 6 säkras genom servitut.

Ledningsrätter och servitut

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

Ekonomiska frågor

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

Fastighetsbildning

Exploateringskontoret ska bekosta fastighetsbildningen.
Byggherren ansvarar för och bekostar nybyggnadskarta.

Vatten och avlopp/el /tele/värme

Exploateringskontoret svarar för anläggningsavgiften för en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Grönkompensation

I det fortsatta planarbetet kommer frågan om lämplig kompensation för den grusade bollplanen att utredas.
Kompensation för de träd som måste fällas kommer också att studeras vidare.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

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

El/Tele/Värme

Anslutning till befintligt el-, tele och fjärrvärmenät är möjlig.

Ledningsflytt

Inom planområdet finns elledningar som måste flyttas.

Genomförandetid

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

Kvadrant enligt detaljplan, Allmänna bestämmelser.

- [illegible]

Anteil vdnhngur
6 vdn

- planktona mod bioloģisko

- III planen nr:
- planbeteckning
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen
(PBL 2010:900)

Följande gäller inom området för nödplanterande botsockerlagar. Bestämningarna utöver beteckningarna gäller inom hela planområdet. Endast angivna användning och utformning är tillåtna.

Gräns för planområdet

- အဂ္ဂိကဏ္ဍကလေးများ၏
ပွားများနေကြောင်း
ပြသော ဂရပ်စ်**

Parkomrj

- Kvaternersmark
B3
C
Studentenboulevard
Centrum

Största byggnadsarea i kvadranten

Markon för endast bugggas med milöstuga, föränd

- | | |
|----|---|
| g1 | Markon ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för råvaruagg. |
| g2 | Markon ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för mjölkstuga. |
| u | Markon ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordskaka ledningar. |

Parkingspots for into firms

Högsta totalhöjd i meter över nollplanot

Fasad mot tilläggen kallas med två eller tre färgade färdskivor

Boetjedor ska utforma sig att minst halften av beredningsrummet

Minst en balkong/uteplads til varje bostad eller en gemensam

hogst 70 dBA maximum ljudnivó (trialtvarðon).

overstagger judgment 30 dBA (slow) vld frequency.

Administrativa bestämmelser

SAMRÄDSHANDLING

Detaljplan för del av fastigheten

Dalen 13 m m

i stadsdelen Gamla Enskede i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Blaugårdshallen

2015-05-08

Martin Schröder
plancher

Wina Borup
stadsplanerare

Godkänd av SBN

Antigen by
Lactoferrin

0

S-Dp 2015-05534-54