



EXPLOATERINGS KONTORET

2007-05-02

TJÄNSTEUTLÅTANDE

DNR E2007-512-00659

Malén Wasting
Ytterstad
Telefon: 08-508 263 52
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-06-14

Detaljplan för område vid kv. De Gamlas vänner m.m. i stadsdelen Kärrtorp. Remiss av planförslag

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område vid kv. De Gamlas vänner i Kärrtorp, S-Dp 2005-08613-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för område vid kv. De gamlas vänner m.m. i Kärrtorp, S-Dp 2005-08613-54. Planförslaget innehåller sju flerbostadshus med totalt ca 100 lägenheter. Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB är byggherrar. I projektet ingår upprustning av Vilo-parken och gång- och cykelvägar samt en ny förskola. Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets synpunkter som svar på remissen.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbyggnad i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa. Området invid kv. De Gamlas vänner i Kärrtorp markanvisades 2005-03-08 till AB Stockholms hem och 2005-09-22 till Järntorget Bostad AB.

Efter en ansökan 2002 om tilldelning av mark, anvisades en tomt intill Aspuddens skola till Reinholds Gustafsson Förvaltning AB. Tomten inom Kvarteret Hemgården beräknades inrymma ca fyrtio bostadslägenheter. Inom samma kvarter erhöll även AB Stockholms hem en markanvisning utmed Blomenbergsvägen. Plansamrådet och det vidare planarbetet för kvarteret Hemgården medförde att projektet minskade i omfattning och det blev opraktiskt att genomföra med två byggherrar.

AB Stockholms hem och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB föreslog då ett byte av markanvisningar så att AB Stockholms hem ensamt kunde genomföra projektet i kvarteret Hemgården i Aspudden. Reinhold Gustafsson Förvaltning AB tog över AB Stockholms Hems markanvisning i kvarteret De Gamlas vänner. Detta byte av markanvisningar redovisades för marknämnden 2006-04-27.

Järntorget Bostad AB avser att uppföra 55 bostadsrättslägenheter. Reinhold Gustafsson Förvaltning AB avser att uppföra 42 bostads- eller hyresrättslägenheter.

Remiss

Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med Exploateringskontoret, Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB. Detaljplaneförslaget har remitterats till exploateringsnämnden för svar senast 22 maj 2007.

Tidigare beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.

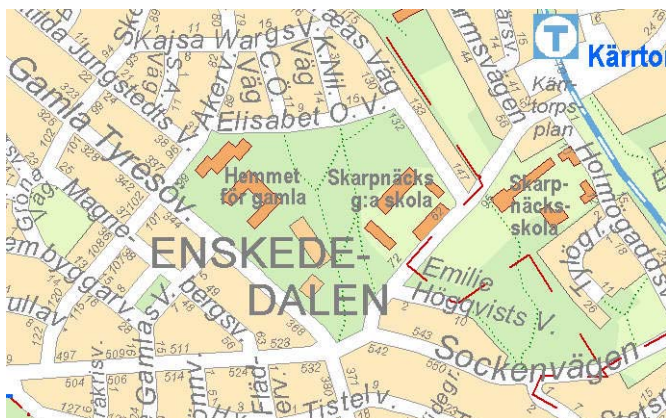
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisning till AB Stockholms hem 2005-03-08 och Järntorget Bostad AB 2005-09-22.
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av programförslag 2005-03-17.

Detaljplaneförslag

Planområdet ligger i kanten av Viloparken, en naturpark centralt belägen i stadsdelen. I den södra delen av parken, invid gatukorsningen finns idag en mindre anlagd parkyta. Genom parken går ett flertal parkvägar. Planområdet omgärdas av tre gator, Gamla Tyresövägen, Sockenvägen och Kärrtorpsvägen. Invid planområdet finns i väster, Hemmet för gamla, i norr bostadsbebyggelse, och i öster Skarpnäcks gamla skola.

Planområdet består av dels en befintlig förskolefastighet i öster med tre förskolebyggnader varav en är en temporär paviljong totalt fyra avdelningar, dels södra delen av Viloparken som består av en mindre anlagd park, och dels naturmark invid Gamla Tyresövägen.

Gångavståndet till Kärrtorps centrum, med tillgång till service och kollektivtrafik, är 500 meter. Det finns gott om grön- och friytor i närområdet; Viloparken i direkt anslutning, Kärrtorps bollplan invid Kärrtorpsvägen och Gränsbergsparken.

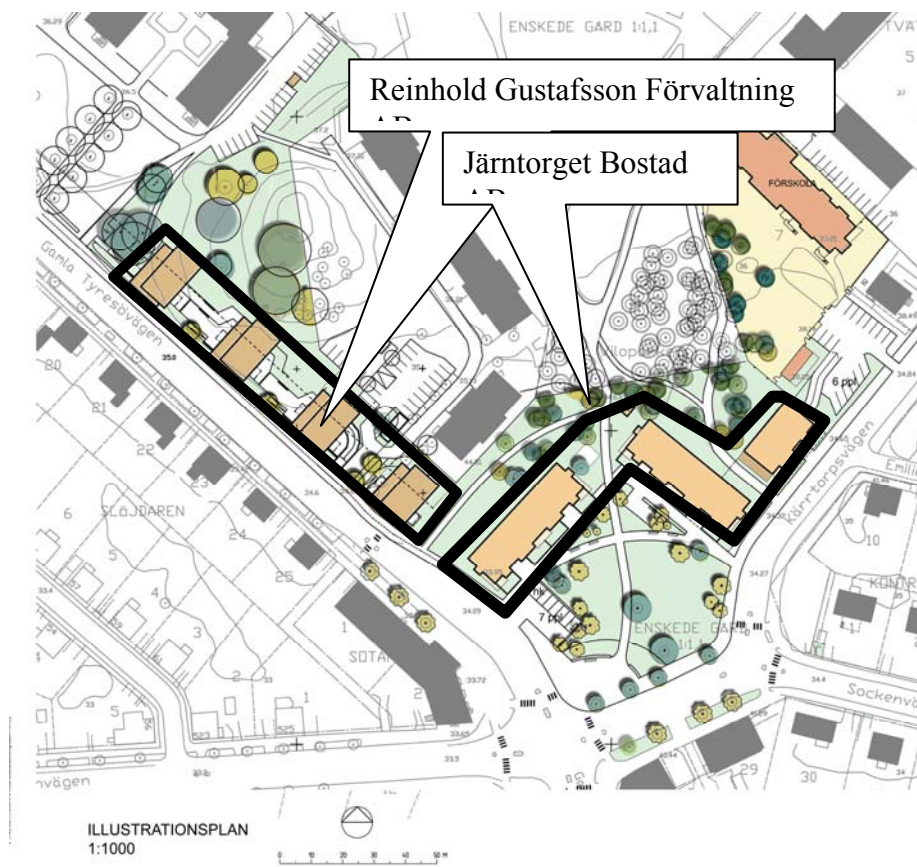


Orienteringskarta

Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för ca 100 lägenheter i sju flerfamiljshus om fyra våningar samt en förskola i två våningar. Bebyggelsen placeras utmed Gamla Tyresövägen och Kärrtorpsvägen.

Planförslaget innehåller tre delområden; planområdets västra, östra samt planområdets södra del. I planområdets västra del placeras fyra mindre punkthus/ stadsvillor utmed Gamla Tyresövägen (Reinhold Gustafsson Förvaltning AB). Husen

placeras så att mindre gårdar skapas mellan husen. Punkthusen angörs via Gamla Tyrsövägen. En befintlig markparkering i nordvästra delen av planområdet samt ett garage under mark möjliggör parkeringstalet 1,0 bilplatser per lägenhet.



Situationsplan. Illustration Sweco-Ffns

I Viloparkens södra del finns idag en anlagd park. En ny entrépark skapas i den befintliga parkens södra del som kontrasterar till parkens mer naturlika karaktär i norr. Två lamellhus (Järntorget Bostad AB) placeras så de ramar in den nya anlagda parken. Exploateringskontoret har tagit fram ett förslag på ny gestaltning av entréparken. Det stora parkstråk (bakom de planerade lamellhusen) som idag går genom Viloparken bibehålls. I planområdets östra del placeras ett lamellhus (Järntorget Bostad AB) utmed Kärntorpsvägen. Den befintliga förskolepaviljongen och de befintliga förskolebyggnaderna rivs till förmån för en ny förskolebyggnad.

Angöringen till den nya lamellhusbebyggelsen samt till förskolan sker i en gemensam infart via Kärrtorpsvägen. Parkeringen till bostadsbebyggelsen föreslås ske i garage under mark. Parkeringstalet för lamellhusbebyggelsen är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. Förskolan har förutom parkering vid Kärrtorpsvägen också möjlighet att nyttja skolans bilentré för angöring vid varutransporter mm.

En ny elnätstation krävs för att säkerställa elförsörjningen till den nya bebyggelsen. Stationen lokaliseras i Viloparken i anslutning till ett gångstråk.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna.

-Miljökonsekvenser

Till Kärrtorpsprogrammet (nov 2004), gjordes en naturvärdesbedömning och en miljökonsekvensbedömning både för hela programområdet men även för varje delområde. Miljökonsekvensbeskrivningen angav att bebyggelse i Viloparken innebär lokalt stora konsekvenser. En lokal värdekärna påverkas och en av de största sammanhängande skogsmiljöerna i Kärrtorp skulle minska i yta. Övrig föreslagen bebyggelse i området påverkar inte några särskilda naturvärden.

Efter programmet har bebyggelseförslaget omarbetats. Den del av bostadsbebyggelsen som placerades inne i den centrala delen av parken där det finns höga naturvärden har utgått. Bebyggelsen har i huvudsak placerats utmed gatorna samt i den anlagda delen av parken där naturvärdena är lägre. Bebyggelseförslaget påverkar de rekreativa värdena måttligt då de norra delarna av Viloparken förblir intakta och även den kulle som påverkas i planområdets västra del kommer till största delen förbli ostörd. Entréparken i Viloparkens södra del kommer att få en ny gestaltning med en i fortsättningsvis offentlig karaktär.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel Nackareservatet.

I markanvisningsärendet för alla projekt inom Kärrtorpsprogrammet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar angetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av en bättre funktion.

Som kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har följande platser identifierats vara i behov av upprustning (kostnader för dessa åtgärder finansieras genom andra projekt i Kärrtorp tex. Kv. Jordbruksministern).

Gränsbergsparken. Översyn av lekytor och parkvägnät och andra ytor.

”Fyrens” plaskdamm. Upprustning av befintlig 15x15 meter utomhusbassäng vid Arkövägen/Kärrtorpsvägen. Upprustning inkluderar tillhörande parkytor. Upprustningen är ett önskemål från föräldragrupper och personal i intervjuundersökningar.

Åtgärder vid entréer till det kommande Nackareservatet i form av skyltar, bänkar m.m. som välkomnar besökande till naturområdet. Detta sker i den mån det inte utförs med medel för naturreservatets drift.

Dessa föreslagna åtgärder avser kompensation för all bebyggelse inom programområdet för Kärrtorp och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

Inom projektet kommer Viloparken att rustas upp som en kompensation för bebyggelsen inom planområdet. Parken planeras få två olika karaktärer, en öppen offentlig del som innehåller en större gräsmatta, korsande grusade gångar, träd, perennrabatter och parkbänkar i soliga lägen och en halvprivat del, där de omgivande husens entréer är placerade. Den halvprivata delen föreslås få grusade gångar som möjliggör angöring till bostadsentréerna. I parken föreslås också en lekyta för yngre barn samt en mindre parkeringsplats.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 100 lägenheter i hyresrätt/ bostadsrätt, om ca 17 mnkr.

Stadens utgifter omfattar upprustning av Viloparken (5 mnkr) . I området behöver flera ledningar och en elnätstation flyttas, vilket staden skall bekosta (ca 7 mnkr). Som en följd av de omfattande ledningsflyttningarna behövs ny asfalt läggas på en sträcka av ca 70 meter längs Gamla Tyresövägen (ca 1 mnkr). För att kunna genomföra projektet måste mark från Stockholms hem lösas in. Vidare bekostar staden en del av den nya förskolan (eftersom en befintlig förskolepaviljong måste flyttas för att möjliggöra bostadsbebyggelse), ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark, fastighetsbildning och administration. Storleken på stadens utgifter i projektet beräknas bli 17 mnkr. Kontoret bedömer att intäkterna kommer att balansera utgifterna i projektet.

-Påverkan på barn

Planens genomförande innebär att ett mindre område naturpark försvinner. I anslutning till planområdet finns dock Viloparken. Ca 300 meter från planområdet öster om planområdet ligger Gränsbergsparken som kommer att rustas som grön-kompensation och där en lekplats kommer att anordnas.

Planförslaget innebär också att tre befintliga förskolebyggnader rivs och ersätts av en förskolebyggnad i två plan vilket medger en sexavdelnings förskola med en flexibel planlösning.

Sammantaget bedöms planen ge små konsekvenser för barn.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga fler bostäder och att utveckla Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet, dels genom de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp.

-Genomförande

Byggherren står för all bebyggelse inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad och upprustning av Viloparken, flytt av ledningar och en elnätstation.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas 2007/2008.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal upprättas med Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB, preliminärt tredje kvartalet 2007.

Exploateringskontorets synpunkter, förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, byggherren och trafik-kontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget.

Kontoret anser dock att gränserna mellan park och gatumark bör studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Vidare anser kontoret att befintliga markhöjder på

parkmarken ska bibehållas. P-talet för lamellhusen bör ökas till 1,0 P-platser/lägenhet enligt kommunfullmäktiges beslut.

I övrigt anser kontoret att detaljplaneförslaget är bra och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Kärrtorp.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut