



Elina Johansson
Ytterstad
Telefon: 08-508 262 74
elina.johansson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Detaljplan för område vid kv Bjuröklubb i Kärrtorp. Remiss

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för område vid Bjuröklubb i Kärrtorp, S-Dp 2006-17141-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid kv Bjuröklubb i Kärrtorp. Planen innebär att tre lamellhus i fyra våningar om totalt ca 55 lägenheter kan uppföras utmed Sockenvägen och Holmögadsvägen.

En markanvisningstävling föranledde planarbetet där boendekostnaderna var utslagsgivande. Peab Bostad AB (nedan kallad Peab) utsågs som vinnare. Marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. För att kunna genomföra planen måste en dagvattenledning och en fjärrvärmeledning flyttas, samt en vändplan och en gång- och cykelväg byggas om. I samband med planen ska även gång- och cykelbanor anläggas längs med Sockenvägen. Projektet kommer att ge ett underskott för staden. Samtidigt verkar projektet för att ge förutsättningar för ett billigare boende som bostadskonsumenter kan efterfråga. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder vid kv Bjuröklubb i Kärrtorp. Remissen ska besvaras senast den 27 november 2007.

Exploateringskontoret beslutade 2006-05-23 att anvisa marken inom området till Peab Bostad AB. Marken ska upplåtas med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2006.



Orienteringskarta

Planområdet är till större delen gräsbevuxet. I områdets västra del finns en berghäll som ska bevaras. För området gäller detaljplanerna Pl 95100 och Pl 5768 som anger ändamålet parkmark och gatumark.

Tidigare beslut

- Starpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enschedalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15. GFN ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling där boendekostnaderna är utslagsgivande.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar i Kärrtorp 2005-03-08. Nämnden beslutar att området vid kv Bjuröklubb är lämpligt för markanvisningstävling.

- Marknämnden: Peab utses som vinnare i markanvisningstävlingen och får markanvisningen 2006-05-23.

Detaljplaneförslaget

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom ett område vid kv Bjuröklubb i Kärrtorp. Planen innebär att tre lamellhus i fyra våningar om totalt ca 55 lägenheter kan uppföras utmed Sockenvägen och Holmögadsvägen. I bottenvåningen mot gata får kontor och verksamhetslokaler finnas.



Situationsplan

I planförslaget flyttas Holmögadsvägens vändplan närmare Sockenvägen för att skapa bättre möjligheter för byggnation av hus och parkering. Även gång- och cykelvägen genom parkområdet dras om något i den västra delen. Vid omdragningen måste även befintligt övergångsställe över Sockenvägen flyttas.

I anslutning till planområdet planeras gång- och cykelbanor på ömse sidor om Sockenvägen. Befintliga träd längs med vägen bevaras och utgör en allé.

Ungefär ca 400 meter norr om planområdet ligger Kärrtorps centrum med tunnelbanestation. Skarpnäcks skola, som har förskola och åk 1-5 ligger inom 300

meters avstånd. I anslutning till planområdet ligger Kärrtorps gymnasium. Högstadieskola finns i Bagarmossen, ca 1 km från planområdet.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Då höjdskillnaderna inom planområdet är små möjliggörs god tillgänglighet. Samtliga nybyggda bostäder och dess komplement kommer att vara tillgängliga för funktionshindrade.

-Miljökonsekvenser

Natur

Planförslaget innebär att parkmark inom fastigheten Kärrtorp 1:1 kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Några träd behöver fällas för att ge plats för den nya byggrätten samt den markparkering som planeras. Mindre bergsmassor måste även sprängas bort för att möjliggöra ny gc-väg samt ge plats för den planerade byggrätten.

Buller

Enligt beräkningar framtagna av WSP Akustik överskrids riktvärdena för ekvivalent och maximal ljudnivå något vid husfasaderna mot Sockenvägen. Mot gården uppfylls dock riktvärdena med god marginal. Med genomgående lägenheter kommer samtliga lägenheter ha tillgång till en tyst sida med bullernivåer betydligt under 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats i remiss av detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1).

I ärendet redogjordes för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp vilket har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

Åtgärderna är följande:

- Parken norr om Kärrtorpet. Översyn av lekytor. Översyn av parkvägnät och andra ytor.
- ”Fyrens” plaskdamm. Upprustning av befintlig 15*15 meter utomhusbassäng vid Arkövägen/Kärrtorpsvägen. Upprustning inkluderar tillhörande parkytor. Upprustningen är ett önskemål från föräldra-grupper och personal i intervjuundersökningar.

- Åtgärder för entréer till det kommande Nackareservatet, i form av skyltar, bänkar mm, som välkomnar besökande till naturområdet. Detta sker i den mån det inte utförs med medel för naturreservatets drift.
- ”Gåsparken”, översyn och eventuell komplettering av upprustning.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 55 lägenheter i hyresrätt, om ca 5,3 mnkr.

Stadens utgifter omfattar kompensationsåtgärder för ianspråktagen grönmark, ombyggnad av Sockenvägen, nytt gång- och cykelvägnät mm, ledningsserviser, ledningsflytt samt fastighetsbildning. Storleken på stadens utgifter i projektet bedöms i dagsläget uppgå till ca 10 mnkr. Sammantaget blir det ett underskott för staden.

-Påverkan på barn

Planen innebär att en öppen grönyta som används för närlek tas i anspråk. Planområdet ligger i direkt anslutning till grönområdet Gränsberget som erbjuder goda möjligheter till lek.

Mellan husen skapas en gård som är skyddad från trafik. Gården kan nås från alla entréer. För barnen på gården skapas en lekplats i soligt läge.

- Parkering

Två markparkeringar planeras utmed Holmögaddsvägen och Sockenvägen med totalt 51 parkeringsplatser, vilket motsvarar 0,9 parkeringsplatser per lägenhet.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer överens med Stadens vilja att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet möjliggör nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Genomförande och preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under våren 2008. Dessförinnan ska Peab teckna en överenskommelse om exploatering med staden.

Nästa beslutstillfälle för Exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal upprättas med Peab, preliminärt andra kvartalet 2008. Anläggandet av ny gc-väg längs med Sockenvägen avses genomföras under 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Peab och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget.

Kontoret anser att det är av mycket stort intresse att pressa ned hyresnivån på nya bostäder. Enligt gällande budgetdirektiv är det angeläget att boendekostnaderna sänks. Detta projekt är ett led i att genomföra detta mål och ge förutsättningar för ett billigare boende som bostadskonsumenter kan efterfråga. Samtidigt är det mycket svårt från stadens sida att få någon ekonomi i projektet, eftersom det rör sig om hyresrätter med tomträttsupplåtelse. Därför anser kontoret att det bör undersökas om det är möjligt att bebygga södra delen av Sockenvägen, förslagsvis med radhus.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Slut