



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-04-10

Detaljplan för område vid Kärrtorps idrottsplats inom fastigheterna Kärrtorp 1:1, Skarpnäcks Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Remiss.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för område vid Kärrtorps idrottsplats inom fastigheterna Kärrtorp 1:1, Skarpnäcks Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp, S-Dp 2006-14210-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan (Dp S-2006-14210-54) för en ny förskola samt utbyggnad av Kärrtorp idrottsplats med två konstgräs fotbollsplaner samt en hallbyggnad för den befintliga ishockeyrinken. SISAB är byggherre för förskolan och idrottsförvaltningen för fotbollsplanerna och ishockeyrinken. Angöringen till förskolan kommer att ske via idrottsplatsens befintliga parkering. Vändplanen på parkeringsplatsen måste byggas om för att klara transporterna till och från förskolan. Transporter till och från förskolan kommer att stanna i vändplanen och sedan när man entrén till



förskolan genom att gå ca 10 meter över en befintlig gång- och cykelväg. Lantmäteriet vill att den framtida fastigheten för förskolan ska angränsa till allmänplatsmark och därför har en bit av gång- och cykelvägen inordnats i den framtida fastigheten. Exploateringskontoret är positiva till förslaget men anser dock x-områdets bredd mellan förskolan och vändplanen ska minskas. Skötsel och underhåll av x-området kommer att regleras som servitut eller i tomträttsavtalet med SISAB. Idrottsplatsens utbyggnad innebär att stigar och motionsspår i anslutning till Nackareservatet måste dras om. Kontoret anser att Nackareservatets gräns bör studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets synpunkter som svar på remissen. Samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med SISAB.

Remissen

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse 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.

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för en ny förskola samt utbyggnad av Kärrtorp idrottsplats. Remissen ska besvaras senast den 10 mars 2008.

Exploateringskontoret beslutade 2007-02-15 att anvisa mark för att kunna bygga en förskola inom området till SISAB. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2006.

Tidigare beslut

- Gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15. Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av programförslag 2005-03-17.
- Stadsbyggnadsnämnden: Startpromemoria för Kärrtorp idrottsplats, 2006-09-07.
- Exploateringsnämnden: Markanvisning till SISAB, 2007-02-15.

Förslag till ny detaljplan

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Kärrtorp och gränsar i väster till Kärrtorpsvägen och Nytorps gårde och i öster till Nackareservatet. Direkt norr om planområdet ligger bostadsområdet Understenshöjden.

Området är 10 hektar och omfattar del av fastigheterna Kärrtorp 1:1, Skarpnäcks Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 som alla ägs av Stockholms stad. Huvuddelen av planområdet utgörs idag av Kärrtorps idrottsplats med anläggningar för bl.a. fotboll, friidrott, ishockey och tennis. Samtliga anläggningar, förutom tennishallen, är av utomhustyp.



Planen ersätter del av planen PL 3250A antagen 1947 och 89147 fastställd 1993. Planerna anger markanvändningen park, idrott och gata. För stora delar av idrottsplatsen finns sedan tidigare ingen detaljplan upprättad. Gärdet och grönområdet mellan idrottsplatsen och Kärrtorpsvägen är vägreservat för en aldrig genomförd trafikled.



Ortofoto över planområdet, med plangränsen inritat

Planen innebär att en befintlig 11-manna grusplan ersätts av två nya 11-manna konstgräsplaner. En ny ishall samt mindre förrådsbyggnader föreslås även uppföras inom idrottsplatsen. Hela detaljplanen ligger utanför Nackareservatet. Idrottsplatsens utbyggnad innebär att stigar och motionsspår i anslutning till Nacka naturreservat måste dras om. De nya stigarna och motionsspåren kommer att på vissa avsnitt tangera Nackareservatets gräns och på andra delar ligga mellan ca 10-50 meter från gränsen beroende på vilken del man tittar på.

Vidare innebär detaljplanen att en ny förskola med sex avdelningar får byggas söder om idrottsplatsens parkeringsplats. Naturmarken söder om förskoletomten får användas för spontanidrott. Angöringen till förskolan kommer att ske via idrottsplatsens parkering. Vändplanen på parkeringsplatsen måste byggas om för att klara transporterna till och från förskolan. Lastbilar och bilar som ska till förskolan kommer att stanna i vändplanen och entrén till förskolan nås genom att gå ca 10 meter över den befintliga gång- och cykelvägen. Lantmäteriet vill att den framtida fastigheten för förskolan ska angränsa till allmänplatsmark och därför har en bit av gång- och cykelvägen inordnats i den framtida fastigheten.

Befintlig parkeringsyta bedöms kunna dubbelutnyttjas av förskolan och idrottsplatsen eftersom förskolans verksamhet är koncentrerad till dagtid och idrottsplatsens verksamhet till kvälls- och helgtid.



Illustration över planområdet. Illustration Andersson Jönsson Landskapsarkitekter

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på tillgängligheten i området. Förslaget gör det möjligt att direkt angöra förskolans huvudentré via den befintliga parkeringsytan. Den befintliga vändplanen kommer att byggas om för att klara transporter till och från förskolan. Handikapparkering anordnas inom 25 meter från entrén på den befintliga parkeringsytan.

-Miljökonsekvenser

Till Kärrtorpsprogrammet (nov 2004), gjordes en naturvärdesbedömning och en miljökonsekvensbedömning både för programområdet som helhet och även för varje delområde. Stadsdelen har en mycket god tillgång till grönområden. Därför bedöms de negativa konsekvenserna för de boendes tillgång till grönområden som små.

Idrottsplatsens utbyggnad innebär att stigar och motionsspår i anslutning till Nackareservat måste dras om. De nya stigarna och motionsspåren kommer att på

vissa avsnitt tangerar Nackareservatets gräns och på andra delar ligga mellan ca 10-50 meter från gränsen beroende på vilken del man tittar på.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 t.ex. kv. Jordbruksministern och kv. Långe Jan.

- 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.

Denna detaljplan innebär att Kärrtorp IP kan utvecklas till en bättre anläggning som kan nyttjas mer effektivt vilket förbättrar stadsdelens rekreationsmöjligheter.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för en förskola med sex avdelningar, om ca 3,7 mnkr.

Staden bedöms inte ha några stora kostnader för detta projekt. Staden kommer ha följande kostnader: va-servis, eventuell hantering av förorenad mark, fastighetsbildning och administration. Projektet bedöms ge ett överskott till staden. Idrottsförvaltningens investeringar bedöms uppgå till ca 30 miljoner kronor för att bygga två 11-mana konstgräsplaner.

Stadens utgifter understiger under 10 mnkr varför genomförandebeslut kommer att tas av kontorets på delegation. Detta sker när exploateringsavtal upprättas med SISAB, preliminärt våren 2008. Detta är således det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

-Påverkan på barn

Planens genomförande innebär att naturmark försvinner för att ge plats till en ny förskola. I anslutning till planområdet finns dock Nackareservatet.

Att utveckla idrottsplatsen genom att bygga konstgräs fotbollsplaner samt att bygga in ishallen gör att dessa funktioner kan användas mer av barn och ungdomar. Sammantaget bedöms planen ge små konsekvenser för barn.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga förskolor samt att utveckla Kärrtorps idrottsplats.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden.

-Genomförande

Idrottsförvaltningen ansvarar för all ombyggnad inom idrottsplatsen samt för flytt av stigar och motionsspår. SISAB ansvarar och står för all bebyggelse inom kvartersmark.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under 2:a kvartalet 2008. Idrottsförvaltningen planerar att starta byggnationen av de två konstgräsplanerna i slutet av 2009. Byggstart för förskolan planeras till hösten 2009.

Exploateringskontorets förslag till beslut

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

Exploateringskontoret är positiva till förslaget men anser dock x-områdets bredd mellan förskolan och vändplanen ska minskas. Skötsel och underhåll av x-området ska regleras som servitut eller i tomträttsavtalet med SISAB. Vidare



anser kontoret att Nackareservatets gräns bör studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget. Samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med SISAB.

Slut