



Kontaktperson
Staffan Lorentz
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-11-24

Ändrad detaljplan för område invid kv Falsterbo i Kärrtorp. Remiss av detaljplaneförslag

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område invid Falsterbo i Kärrtorp, S-Dp 2005-05085-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för område invid fastigheten Falsterbo i Kärrtorp, S-Dp 2005-05085-54. Planförslaget innehåller två bostadshus i högst fyra våningar med omkring 50 lägenheter invid kvarteret Falsterbo vid Åstorpsringen i Kärrtorp. Svenska Bostäder är byggherre.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

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. Området invid kv. Falsterbo i Kärrtorp markanvisades 2005-03-08 till Svenska Bostäder AB. Svenska bostäder uppför ca 50 lägenheter med hyresrätt. Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Svenska Bostäder. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 4 november 2005.

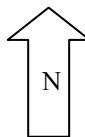
Tidigare beslut

- 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: Markanvisningar Kärrtorp 2005-03-08.
- Stadsbyggnadsnämnden: godkännande av programförslag 2005-03-17.

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för ca 50 lägenheter i två flerfamiljshus om fyra våningar. Bebyggelsen placeras delvis utmed Åstorpsringen och skapar en gård mot ett mindre lamellhus som placeras utmed en gång- och cykelväg.

Inne på gården och mot angränsande områden sparas så många som möjligt av de värdefulla träden. Åstorpsringen minskas i bredd och en gångbana på dess västra sida utgår. Detta gör att större yta skapas att bygga bostäder på, utan att behöva gå alltför långt ut i terrängen med bebyggelsen. På Åstorpsringens östra sida anläggs en fullvärdig gångbana och en cykelbana. En rad träd planteras utmed bebyggelsen längs Åstorpsringen, med tillhörande gröna planteringsytor. Funktionen för den gångbana som tas bort finns kvar i ett bakomliggande gång- och cykelvägnät. I övrigt kommer gång och cykeltrafik ske på vägens östra sida där de naturliga målpunkterna också finns.



För att öka orienterbarheten ges Åstorpsringen en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata. Detta sker samordnat med den ombyggnad som kommer att ske i kv. Baderskan, söder om Falsterbo där även en cirkulationsplats planeras mellan Åstorpsringen och Gamla Tyresövägen. Vägens karaktär som genomfartsgata med upplevd hög hastighet tonas ned genom trädplantering och gaturummets smalare möblering.



Perspektiv från Åstorpsringen (Vera Arkitekter)

Gång- och cykelstråket mellan Kärrtorp och Dalens sjukhem kommer att ändras något för att möjliggöra bebyggelsen.

36 parkeringsplatser, med en norm om 0,2 bilplatser per bostadsrum, tillskapas på kvartersmark. Dessa förläggs som markparkering på en kvartersgata utmed den längre delen av bebyggelsen, och norr om gränsen mot Dalens koloniträdgårdsområde. Parkeringen norr om koloniträdgården skall avskärmats med en häck och innehålla plats för trädplanteringar, för att minska störningar söderut.

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

Området är till större delen flackt med en mindre kulle. Marken består i huvudsak av berg i dagen och mindre områden med morän. De föreslagna byggnaderna har delvis förlagts på mark som inte hyser några biologiska värden. I området görs ansträngningar att spara befintliga träd och berg-hällar, både vid bostäderna och vid parkeringen.

-Kompensation för ianspråkstagen grönyta

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

I markanvisningsärendet 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.

Cirka femton gatuträd kommer att planteras utmed Åstorpsringen invid kv. Falsterbo i samband med vägens ombyggnad. Till dessa tillkommer gröna planteringsytor och de träd som kommer att planteras på parkeringsytan och en häck.

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats i tjänsteärende om remitterat detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1). Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomi är in nuläget inte fullständigt utredd. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 50 lägenheter i hyresrätt om ca 6,7 mnkr.

Stadens utgifter omfattar kompensationsåtgärder för ianspråkstagen grönmärk, ombyggnad av Åstorpsringen med cirkulationsplats, tillhörande trädplantering på gatumärk samt kompletteringar och ändringar av gång- och cykelvägnät mm. Vidare bekostar staden ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark samt fastighetsbildning. Storleken på stadens utgifter i projektet kommer att utredas och presenteras närmare vid genomförandebeslutet.

Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden. Kostnad för gatuombyggnad kommer att delas med projektet i kv. Baderskan.

-Påverkan på barn

Programförslaget och kompensationsåtgärder har samråtts med ungdomsråd och förskolepersonal. Den beväxta ytan försvinner som område för spontan lek och spel i och med exploateringen. På andra sidan Åstorpsringen finns

Dalenparken som har en större lekplats. Intill bostäderna planeras en mindre lekplats som utformas som en naturlekplats för att ytterligare spara naturmark. Den kompensation för ianspråkstagen grönmark, som föreslås enligt ovan, är positivt för barn i området.

-Måluppfyllelse

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

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Genomförande

Byggherren står för all bebyggelse samt all utbyggnad av vägar och planteringar inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad av gata och gång- och cykelvägnät och kompensationsåtgärder på gatu- och parkmark. Ombyggnad av gata och tillhörande ytor kommer att ske samordnat med utbyggnaden av bostäderna.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under sommaren 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförandebeslutet när tomträttsavtal upprättas med Svenska Bostäder preliminärt andra kvartalet 2006.

Markkontorets synpunkter, förslag till beslut

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

Kontoret anser 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