



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

Till
Marknämnden 2005-11-24

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Grönskär i Kärrtorp. Remiss av detaljplaneförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av kv. Grönskär i Kärrtorp.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för kv. Grönskär i Kärrtorp, S-Dp 2005-05086-54. Planförslaget innehåller ett punkthus i åtta våningar med omkring 30 lägenheter. Svenska Bostäder är byggherre. Kontoret har varit delaktigt i planprocessen och våra synpunkter under hand har beaktats.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets synpunkter som svar på remissen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

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. Svenska Bostäder AB markanvisades 2005-03-08 del av kv. Grönskär i Kärrtorp. Svenska bostäder uppför ca 30 lägenheter med hyresrätt i ett punkthus om 8 våningar. 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

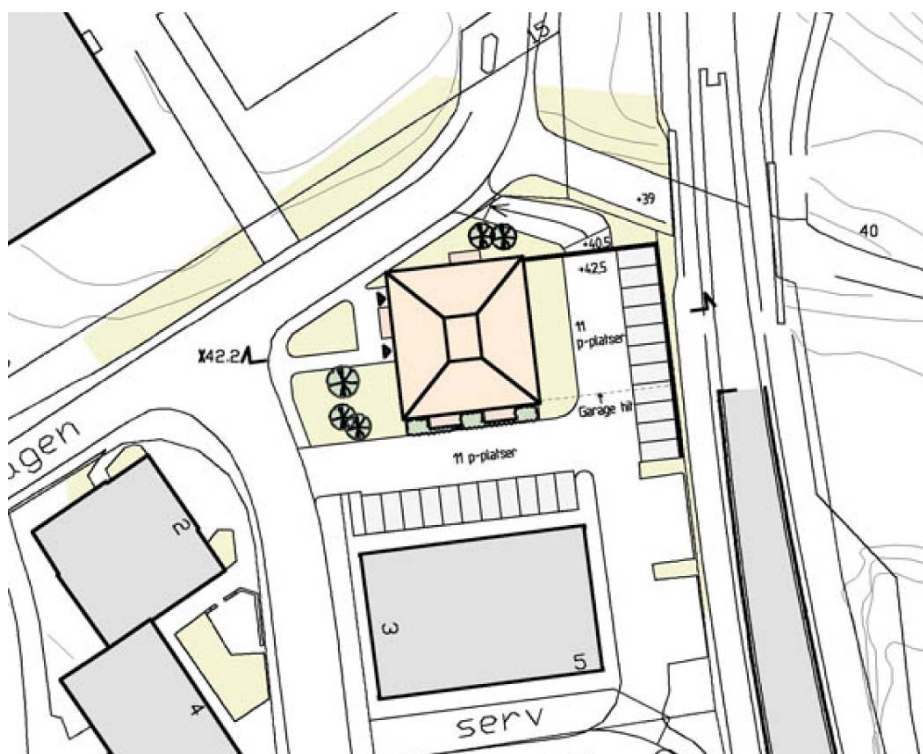
Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för ca 30 lägenheter i ett punkthus om åtta våningar. Huset placeras i huvudsak på mark som idag är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder, samt på delar som idag är gatumark mm. Den mark som idag redan är upplåten, Grönskar 2, används för kontorsbebyggelse och parkering. Kontorsbebyggelsen skall vara kvar och parkeringen skall om disponeras. Punkthuset ger ett behov av 22 parkeringsplatser för hyresgästerna. Dessa placeras bland annat på kvartersmark i ett garage under nuvarande parkeringsyta, invid punkthuset.

Byggherren avser använda prefabricerade fasadelement i betong vid uppförandet. Fasadytan föreslås räfflad för att skarvarna mellan elementen inte skall framträda. Stor vikt har i detaljplanearbetet lagts vid att utformningen skall passa in i Kärrtorp och att bebyggelsen skall vara anpassad i skala och utformning till närliggande punkthus.

Projektet innehåller inga anläggningsarbeten för staden.



Föreslagen byggnad sedd från väster (Bergkrantz arkitekter AB)



Planillustration (Bergkrantz arkitekter AB)

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra det nya huset vid entrén.

-Miljökonsekvenser

Förslaget bygger på mark som inte hyser några biologiska värden. Området är idag en asfalterad yta. Ytorna invid punkthuset som inte behövs för parkering skall planteras med träd, gräs och buskar.

Det planerade bostadshuset är bullerstört främst från tunnelbanan. Avsteg från riksdagens riktvärden sker genom att samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida med betydligt lägre nivåer än 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad för minst hälften av boningsrummen samt tyst uteplats i anslutning till bostaden (Avstegsfall A). Detta motiveras med att området är beläget i ett bra kollektivtrafikläge i Stockholm och att befintlig infrastruktur och teknisk försörjning kan nyttjas bättre. Redan exploaterad mark nyttjas och stadsbilden förbättras. Kontoret bedömer att detaljplaneförslaget kan komma att överklagas av SL som menar att avstegsfall inte skall användas.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomi är i nuläget inte fullständigt utredd. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 30 lägenheter i hyresrätt om ca 4 mnkr. Stadens utgifter omfattar, fastighetsbildning, ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark som skall tillföras Grönskär 2.

Storleken på stadens utgifter i projektet ligger omkring 1 mnkr. Projektets ekonomi är god och kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

-Påverkan på barn

Programförslaget har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. Området används inte idag som lektyta för barn. En parklek finns inom 200 meter från det planerade huset.

-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 arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp.

-Genomförande och prelimiminär tidplan

Svenska Bostäder står för all bebyggelse samt all utbyggnad av körytor, parkeringar och planteringar inom kvartersmark.

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

Genomförandebeslutet kommer att fattas genom kontorets delegation, när tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal för Grönskär 2 upprättas med Svenska Bostäder, preliminärt andra kvartalet 2006. Detta är således det sista beslutstillfället för marknämnden i detta projekt.

Markkontorets synpunkter, förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Svenska Bostäder och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret menar att det är positivt att parkering kan lösas i garage.

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. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploateringen genomförande.

SLUT