

Förslag

Detaljplan för

område vid kv. Svenska Högarna

i stadsdelarna Kärrtorp och Enskededalen i Stockholm

S-Dp 2006-17352-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning med gestaltningsprogram samt genomförandebeskrivning.

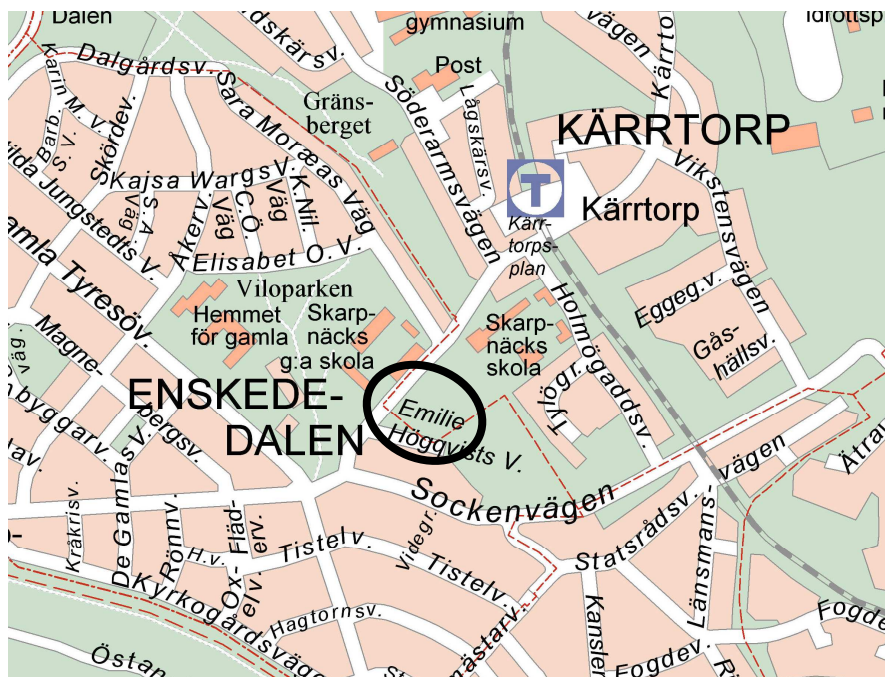
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av radhus inom planområdet.

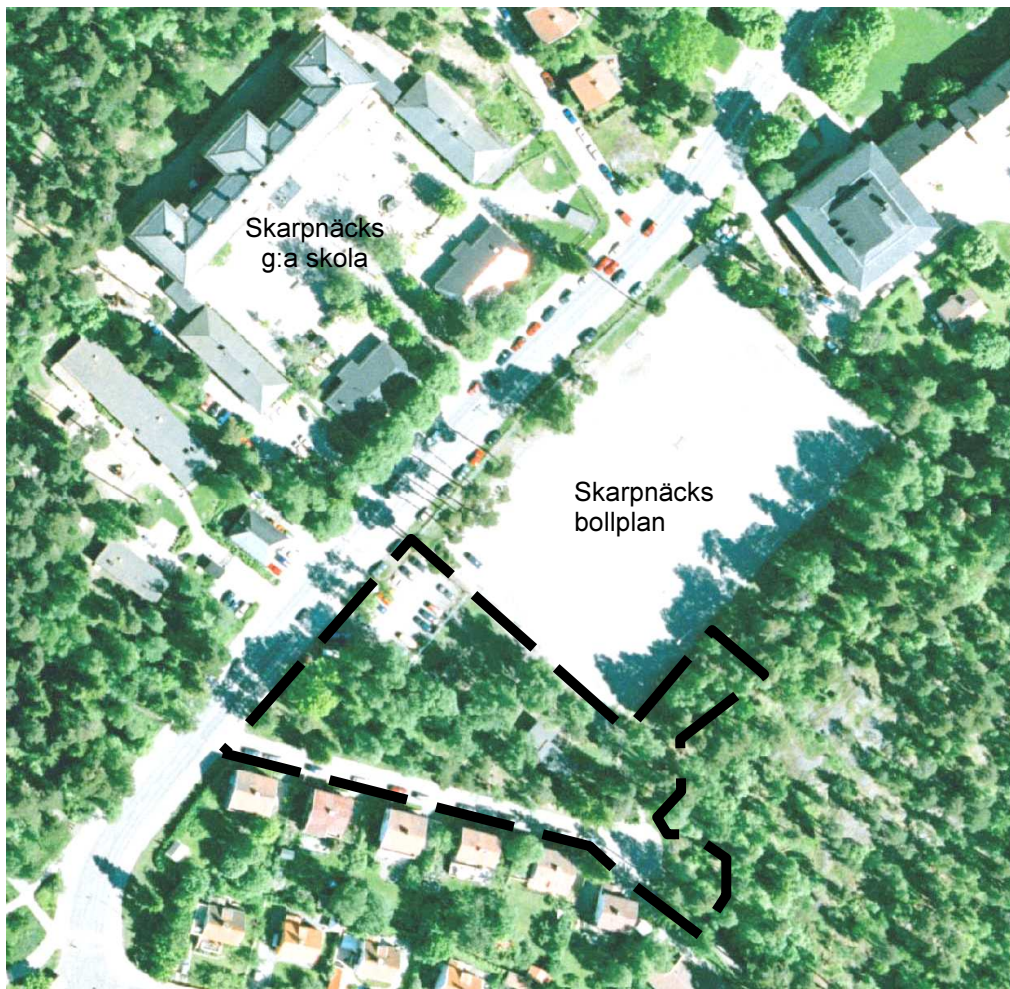
Planen innebär att 15 radhus i två våningar kan uppföras mellan Skarpnäcks bollplan och Emilie Höggqvists väg. En ny angöringsgata anläggs omedelbart söder om bollplanen. Intill befintlig bebyggelse i söder bevaras ett mindre naturområde. Klubbhuset och parkeringsplatsen söder om bollplanen tas bort och ersätts öster om bollplanen.

PLANDATA

Planområdet ligger på gränsen mellan Kärrtorp och Enskededalen. Området avgränsas i väster av Kärrtorpsvägen, i norr av Skarpnäcks bollplan och i söder av befintliga villor vid Emilie Höggqvists väg. Planområdet omfattar ca 0,6 ha och berör del av fastigheten Enskede gård 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.



Planområdets läge



Planområdets avgränsning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I stadens översiktsplan, ÖP 99, anges en övergripande strategi för stadens utveckling ”bygg staden inåt”, vilket innebär att den redan exploaterade stadsbygden förtätas för att få en långsiktig hållbar utveckling med bland annat minskad energianvändning, kortare resvägar och energieffektivare kollektivtrafikförsörjning.

I byggnadsordningen ligger planområdet i utkanten av Enskededalen som är betecknat som trädgårdsstad. För trädgårdsstaden anges att den sammanhållna gatubilden och gaturummets gröna prägel ska bevaras. Enskededalen och Kärrtorp anges som kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

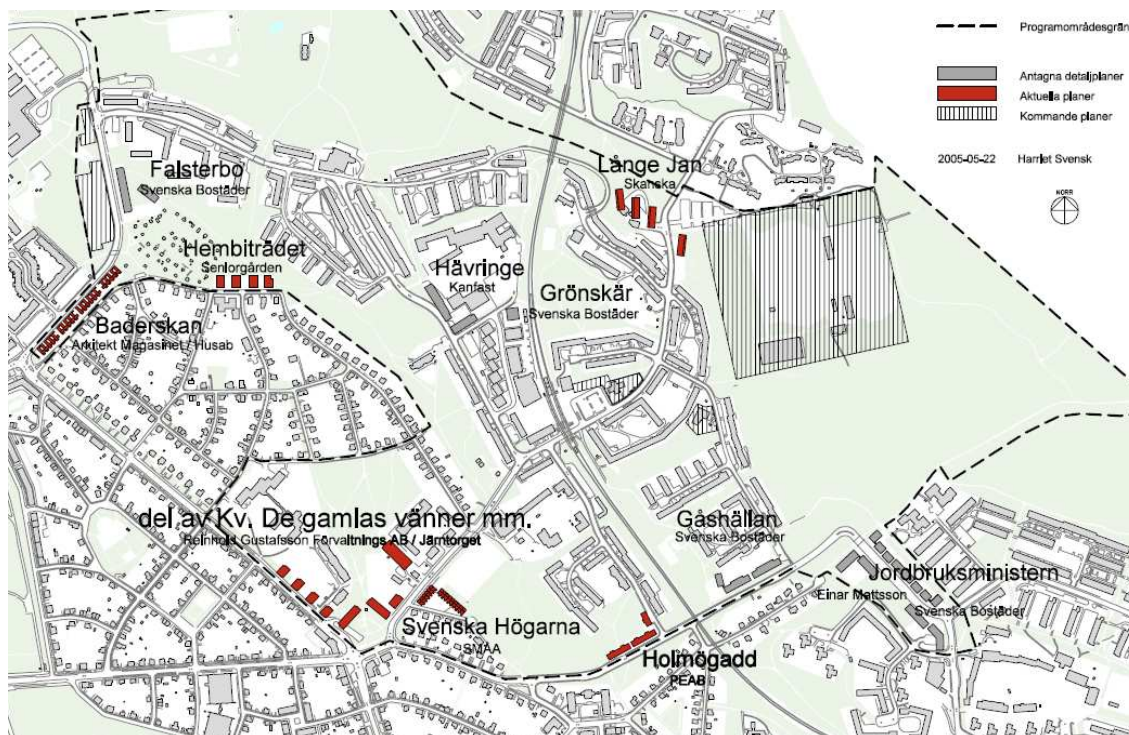
Gällande detalplaner

För området gäller detaljplanerna P1 3896 fastställd 1951-08-24, P1 7534 fastställd 1974-08-14 och P1 833 fastställd 1931-01-14. Planerna anger gatumark, parkmark och idrottsändamål inom planområdet.

Program

Stockholms stad tog under 2004 fram ett program för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programmet innehöll förslag på ny bebyggelse i åtta delområden, som tillsammans omfattade ca 1 300 lägenheter. Samråd kring programförslaget pågick under tiden november 2004 - januari 2005.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i mars 2005 att detaljplaner skulle upprättas för ett antal delområden inom programområdet, totalt ca 1 000 lägenheter, däribland aktuellt område. I programmet ingick detta planområde i delområde 2. Stadsbyggnadsnämnden tog i programbeslutet ställning till att förslaget att bygga Skarpnäcks bollplan skulle utgå.



Aktuella detaljplaner inom Kärrtorps programområde

Övriga kommunala beslut

I mars 2005 markanvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden området vid kvarteret Svenska Högarna till SMÅA AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och friytor

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av relativt plan naturmark. I väster finns en grusbelagd parkeringsyta. Vegetationen utgörs av björk, tall, gran, al och enstaka ek. Marken består huvudsakligen av torrskorpelera på fast lagrad friktionsjord. I öster går berget i dagen.

Planen innebär att del av naturmarken kommer att tas i anspråk av bebyggelse och parkeringsplatser. I den södra delen av planområdet, intill befintlig bebyggelse, bevaras ett allmänt naturområde. Inom området för idrott har två stora tallar skyddats med en bestämmelse på plankartan. Vid anordnandet av de nya p-platserna till bollplanen måste slantning delvis ske på parkmark utanför de-

taljplaneområdet. En del av grönområdet Gränsberget har tagits med i detaljplaneområdet för att släcka ut en gällande detaljplan.

Rekreation och lek

Grönområdet Gränsberget ligger omedelbart öster om planområdet och ca 500 meter österut ligger Nacka naturreservat, vilket ger goda rekreativsmöjligheter. Norr om planområdet ligger Skarpnäcks bollplan, som nyttjas mycket av Kärrtorps bollklubb och närliggande skolor. Naturområdet intill bollplanen används till viss del för närlek. Parkleken Fyren ligger ca 600 meter från planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger på gränsen mellan Kärrtorp och Enskededalen. Planområdet gränsar i söder till villabebyggelse i Enskededalens trädgårdsstad och i väster till Skarpnäcks gamla skola. Stadsdelen byggdes ut under 1920- och 30-talen.



Planområdet gränsar till villabebyggelse vid Emilie Höggvists väg.

Inom planområdet finns idag en liten byggnad som arrenderas av Kärrtorps bollklubb.

Ny bebyggelse

Planen innebär att 15 stadsradhus kan uppföras söder om Skarpnäcks bollplan vid Kärrtorpsvägen. De nya bostäderna kommer att ligga på behörigt avstånd från befintlig villabebyggelse söder om planområdet. Radhusen kommer att uppföras i två våningar och utformas med trä- eller putsfasad samt sadeltak. Husfasaderna får en varierande färgsättning som ansluter till omkringliggande bebyggelse. Husen har en stadsmässig utformning med entréerna vända mot gatorna. Entréplanet ligger upp till en halv meter över gatunivån för att mini-

mera insyn och störningar. Varje radhus får ca 125 m² bostadsyta. Därutöver finns möjlighet att inreda vinden med ytterligare ca 50 m². I vinkeln mellan radhuslängorna kan en gemensam carport samt ett förråd byggas.

Öster om bollplanen möjliggörs uppförande av en ny omklädningsbyggnad för idrottens behov. Byggnaden får uppföras i en våning med en största byggnadsarea om 80 m².



Illustrationsplan (A1 Arkitekter)



Fasad utmed Kärrtorpsvägen (A1 Arkitekter)



Fasad utmed den nya gatan söder om bollplanen. (A1 Arkitekter)



Vy från Emilie Höggvists väg



Vy från Kärrtorpsvägen

Kommersiell och offentlig service

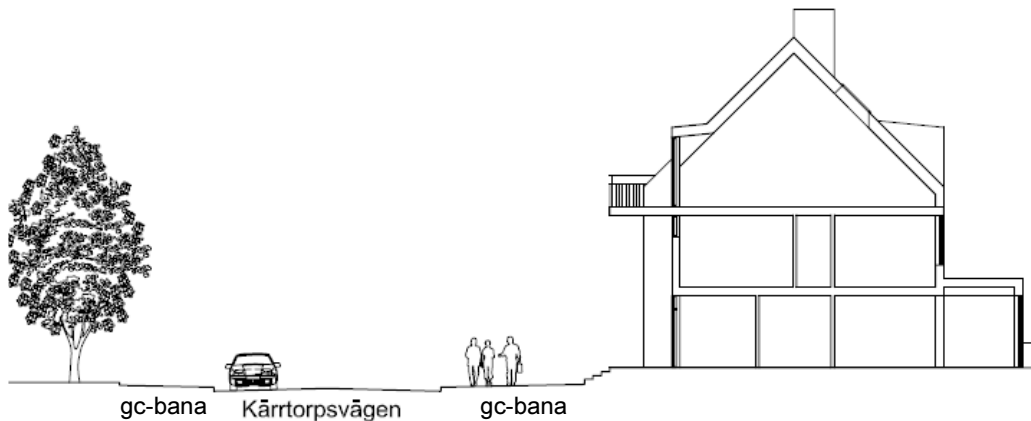
Planområdet har god tillgänglighet till service. Kärrtorps centrum ligger på ca 400 meters avstånd. Strax intill planområdet ligger Skarpnäcks skola, som har klass F-6. Närmaste högstadieskola finns i Bagarmossen.

Trafik*Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Planområdet ligger vid Kärrtorpsvägen, som trafikeras av ca 5200 fordon/dygn (2004). Utmed Kärrtorpsvägen finns gång- och cykelbana på båda sidor. Mellan Sockenvägen och vändplanen vid Emilie Höggqvists väg finns en gångväg.



Kärrtorpsvägen, planområdet ligger till höger.



Gatusektion Kärrtorpsvägen

Söder om bollplanen föreslås en ny angöringsgata. Den nya infarten medför att övergångstället på Kärrtorpsvägen flyttas. Ett nytt läge för övergångsställe föreslås ca 40 meter norrut.

Bollplanen kan angöras från den nya gatan samt från vändplanen vid Emilie Höggqvists väg.

Parkering

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta med ca 15 p-platser. Vid byggnationen tas denna parkeringsplats i anspråk. Som ersättning anläggs

7 p-platser för idrottens behov norr om vändplanen. Därutöver finns allmänna parkeringsplatser i närområdet.

Inom kvartersmark planeras 22 p-platser för bostädernas behov, vilket motsvarar 1,5 p-platser/bostad. 6 p-platser är placerade i vinkeln mellan radhuslängorna, 12 p-platser utmed angöringsgatan och 4 p-platser i anslutning till vändplanen. Dessutom finns utrymme att vid behov anordna en handikappplats söder om radhuslängan utmed Kärrtorpsvägen.



Kollektivtrafik

Bebyggelsen får god tillgänglighet till kollektivtrafik. Kärrtorps tunnelbanestation ligger ca 400 meter norr om planområdet. Flera busslinjer trafikerar Kärrtorpsvägen och Sockenvägen.

Tillgänglighet

De nya bostäderna placeras och utformas så att god tillgänglighet för funktionshindrade uppnås. Inom förgårdsmark finns utrymme för att anordna ramp till varje entré. Dessutom finns möjlighet att sätta in vertikalhiss i alla hus.



Enligt stadens utemiljöprogram bör det vara möjligt att angöra och parkera bil med handikappstillstånd inom 10 meter från entré. Två av radhusen utmed Kärrtorpsvägen har längre än 10 meters avstånd till närmaste parkeringsplats. Samtliga entréer utmed Kärrtorpsvägen är dock möjliga att angöra inom 10 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvattenledningar finns i anslutning till bostadskvarteret.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns i anslutning till området. Genom området går en dagvattenkultvert i berg. I planen skyddas denna med en bestämmelse som anger att schaktning, sprängning och borring inte får ske under marknivån +15 meter.

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Under angöringsgatan planeras ett dagvattenmagasin för fördröjning och infiltration av dagvattnet.

Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Värme

Byggnaderna planeras att anslutas till fjärrvärmenätet alternativt värmas upp med värmepump.

El, tele, mm

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Avfallshantering

Enligt stadens utemiljöprogram bör avståndet mellan entré och avfallsbehållare inte överstiga 10 meter.

För radhusen planeras gemensamma sopnedkast med underjordiska behållare för hushållssopor vid vändplanen och vid carporten. 11 bostäder får längre avstånd än 10 meter till avfallsbehållare, dock är längsta avstånd ca 40 meter. I anslutning till carporten planeras dessutom en miljöstuga för källsortering. Sopbilar kan angöra intill avfallsutrymmena.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN**Behovsbedömning**

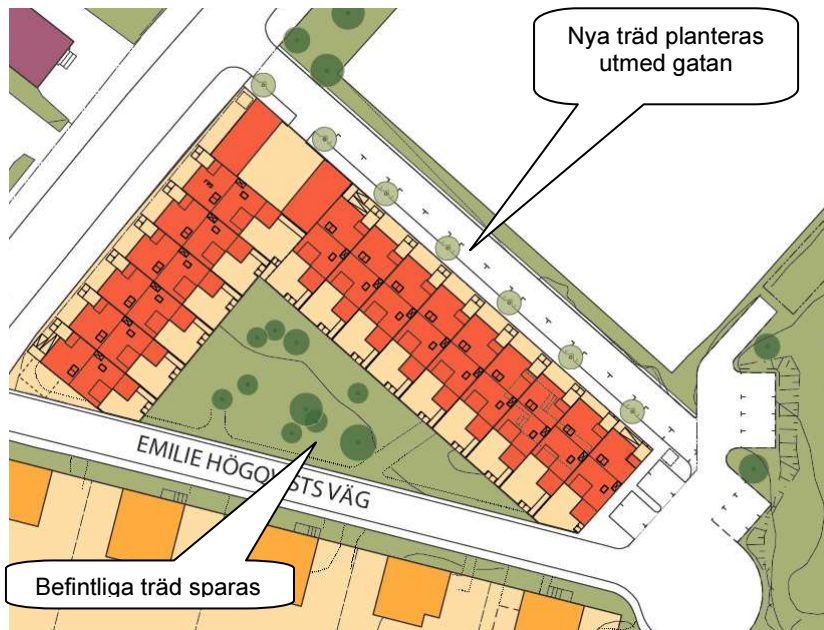
Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap. 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget möjliggör endast småskalig bostadsbebyggelse inom ett delvis redan ianspråktaget område. Planen påverkar inte något område som har erkänt nationell eller internationell skyddsstatus. Genomförandet bedöms heller inte innebära några risker för människors hälsa.

De väsentligaste miljöaspekterna har studerats under planarbetet och beskrivs nedan.

Natur och rekreation*Naturvärden och rekreation*

Planområdet bedöms inte hysa några särskilda naturvärden. Några mindre grönytor med träd tas i anspråk vid byggnationen. Förslaget bedöms ge små konsekvenser på naturvärdena. Förslaget bedöms inte påverka de rekreativa värdena då det ligger i utkanten av grönområdet Gränsberget och bebyggelsen bryter inte några rekreativstråk.



Grönkompensation

Stadens miljöprogram anger att om man tar naturmark i anspråk ska detta kompenseras med likvärdig natur i närområdet. Detta kan ske genom utveckling av både ekologiska och rekreativa värden. Som kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse i Kärrtorp har ett flertal platser som är i behov av upprustning identifierats bland annat parken norr om Kärrtorpet, Fyrens plaskdamm och entréer till Nackareservatet. Exploateringskontoret ansvarar för genomförandet av grönkompensationen.

Stadsbild och kulturmiljö

De planerade radhusen bildar en övergång mellan de friliggande enbostadshusen och flerbostadshusen. Radhusen längs Kärrtorpsvägen ger ett mer definierat gaturum. Naturmark sparas nära inpå husen och mot gatan finns förgårdsmark som planteras om det inte finns behov av en handikappramp. De nya husen ansluter därmed till befintligt bebyggelsemönster med mycket grönska i kvarteret. Radhusen ansluter i material till närliggande befintlig bebyggelse. Sammantaget bedöms konsekvenserna på stadsbild och kulturmiljö bli små.

Buller

Riktvärden, mål och avstegsfall

Riksdagen tog år 1997 ställning till riktvärden för trafikbuller i samband med behandlingen av propositionen *Infrastrukturinriktning för framtida transporter*. Enligt riksdagens beslut bör följande riktvärden normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riktvärdena är inte rättsligt bindande normer, utan ska vara vägledande för bedömningar med hänsyn till lokala faktorer och särskilda omständigheter i det enskilda fallet.

För att skapa samsyn om tillämpningen av riktvärdena har staden och Länsstyrelsen i Stockholms län utarbetat rapporten *Trafikbuller och planering*, utgiven 2000. I rapporten konstateras att det i regionen råder brist på byggbar mark i lägen som är centrala eller gynnsamma med tanke på infrastruktur och kommunikationer. Samhällsekonomiska och sociala skäl motiverar i vissa fall att bostäder uppförs i dessa lägen trots att riktvärdena för buller överskrids. Avsteg bör som huvudregel endast ske i centrala lägen med god kollektivtrafikförsörjning. Möjligheterna att ordna en tyst sida för samtliga lägenheter ska särskilt uppmärksammas. I rapporten fastslås två s.k. avstegsfall (A och B). Avstegsfallen innebär följande minimikrav på ljudmiljön:

- *Avstegsfall A:* Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde) för minst hälften av boningsrummen samt tyst uteplats i anslutning till bostaden.
- *Avstegsfall B:* Samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningsrummen.

Utformning och beräknade bullernivåer

En trafikbullerutredning har tagits fram av Tyréns för att beräkna trafikbullret från Kärrtorpsvägen och Sockenvägen. Enligt beräkningarna överskrider riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasaderna och gavlarna för huset mot Kärrtorpsvägen. Beräknade högsta ekvivalenta bullernivå vid fasad beräknas bli 60 – 62 dB(A). Maximalnivån beräknas som mest uppgå till 82 dB(A) vid fasad mot Kärrtorpsvägen. Riktvärdet för maximalnivån uppfylls dock på alla uteplatserna. För fyra av husen kan avstegsfall A uppfyllas och för gavelhusen mot Kärrtorpsvägen uppfylls avstegsfall B. En carport vid norra gavelhuset och ett avskärmande plank vid det södra gavelhuset minskar bullernivåerna. På plankartan finns bestämmelser om högsta tillåtna ljudnivåer utom- och inomhus.



Beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad. Utdrag ur bullerutredning.

Motiv till avsteg från bullerriktvärdena

Avsteget som görs från riktvärdena motiveras av följande:

Planområdet ligger i ett kollektivtrafiknära läge samt har tillgång till befintlig infrastruktur. Nya hus utmed Kärrtorpsvägen ger ett mer definierat gaturum och bostäderna kan även ge en ökad känsla av trygghet för gående och cyklister. Förslaget innebär dessutom att området kompletteras med ytterligare en annan boendeform samt att underlaget för närservice förbättras.

Konsekvenser för barn

Söder om bollplanen försvinner ett mindre naturområde som i viss mån används för närlek. Omedelbart öster om planområdet ligger grönområdet Gränsberget som är ett viktigt lek- och rekreationsområde.

Idag finns en smitväg över Kärrtorpsvägen mellan Skarpnäcks gamla skola och bollplanen. Genom att befintligt övergångsställe flyttas norrut blir det genare mellan skolan och bollplan vilket ökar säkerheten för barnen. Planen bedöms sammantaget ge små konsekvenser för barn.

GESTALTNINGSPROGRAM

Kärrtorp och Enskededalen är byggda med höga arkitektoniska ambitioner. För att bevara och utveckla de kvalitéer som finns har staden och byggherren gemensamt tagit fram ett gestaltungsprogram, som ska vara utgångspunkt och vägledning vid bygglovgivning för nybyggnad. Gestaltungsprogrammet behandlar byggnadernas utformning och markens anordnande. Programmet utgår ifrån det övergripande gestaltungsprogrammet för Framtida Kärrtorp.

Byggnadsplacering och utformning

Radhusen är gestaltade som en övergång mellan de friliggande enbostadshusen i söder och flerbostadshusen i Kärrtorp. Bostadshusen placeras utmed Kärrtorpsvägen och den nya angöringsgatan. Husen har en urban karaktär med tydliga entréer mot gatorna. Mot det offentliga rummet på entrésidan är husen slutna och mot de privata uteplatserna på gårdssidan öppnar de sig. Balkonger placeras ovanför entréerna och på gavlarna.



Fasad och tak

Fasaden ska utformas med putsad yta utan synliga skarvar eller med en liggande panel utan markerade skarvar eller knutbrädor. Husen ska färgsättas i olika dova kulörer som ansluter till färgsättningen på omkringliggande bebyggelse. Betongsockeln ska ligga i liv med fasaden. Husen ska utformas med sadeltak och täckas med falsad plåt.



Utformning av fasad mot gata



Utformning av fasad mot gård

Fönster, balkonger och takkupor

Fönstren är gestaltade som större fönsterpartier där fönster upp till tak i underliggande våning kopplas till fönsterdörrar i våningen ovanför för att få en mer stadsmässig skala. För att understryka det går räcket vid fönsterdörrarna ned och täcker bjälklaget mellan fönstren. Balkongerna utformas med genomsläppliga räcken av stående plattstål eller ribbor i trä eller stål. Fönstren utgörs av träfönster med två eller tre lufter.

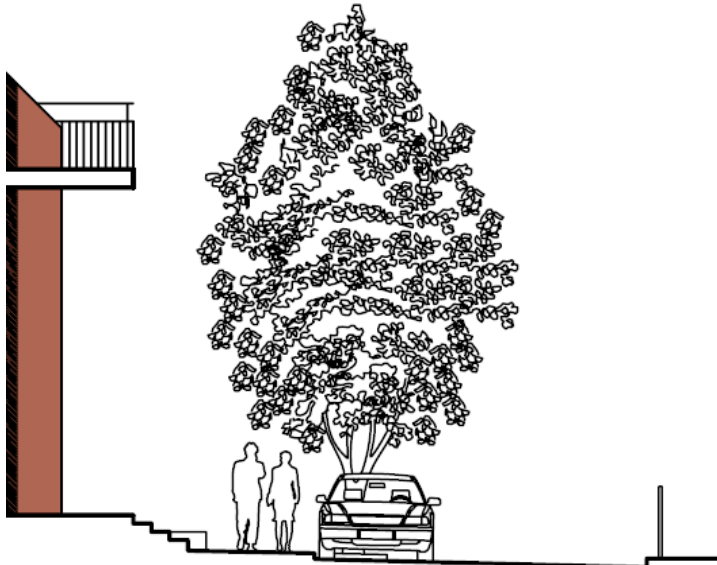
Takkuporna ligger i fasadliv utan avgränsande takfot. Takkupornas fronter utformas i samma material som fasaden i övrigt. Takfönstren har omfattningar som i färg och material ansluter till takytan i övrigt.

Utemiljö

På entrésidan har husen en förgård med plats för handikappramp och en kort entrétrappa. På gårdssidan finns en privat uteplats som avgränsas med en mur. Uteplatsen har en trappa som leder ned till parkmarken på baksidan.

Naturområdet mot Emilie Högvists väg behålls i sin nuvarande karaktär med träd och gräs.

Den nya angöringsgatan från Kärrtorpsvägen utformas med en trottoar av betongplattor och kantsten i granit på södra sidan. Utmed gatan planeras p-platser som kantstensparkering. Mellan parkeringsplatserna planteras träd.



Sektion angöringsgatan

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har utarbetats av WSP Stadsutveckling genom Anna Galli och Eva Pålman. Från Stockholms stad har Malén Wasting, Inger Åberg och Pavel Huzevka från exploateringskontoret samt Lars-Otto Frick från trafikkontoret medverkat. Bebyggelseförslag och illustrationer har utarbetats av A1 Arkitekter.

Peter Jacobsson
planchef

Torbjörn Johansson
handläggare