



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

Till
Exploateringsnämnden 2007-11-15

Detaljplan för del av fastigheten Enskede gård 1:1 i Kärrtorp. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av fastigheten Enskede gård 1:1 i Kärrtorp, S-Dp 2006-17352-54
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för område vid kv. Svenska Högarna, S-Dp2006-17352-54. Planförslaget innehåller 15 radhus. Småa AB är byggherre. I projektet ingår rivning av ett av idrottsförvaltningens klubbhus samt nybyggnation av ett nytt klubbhus i ett nytt läge. Exploateringskontoret har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

Kontoret föreslår att Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets synpunkter som svar på remissen.

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. Området invid kvarteret Svenska högarna markanvisades 2005-03-08 till Småa AB. Marken ska upplåtas med tomträtt.

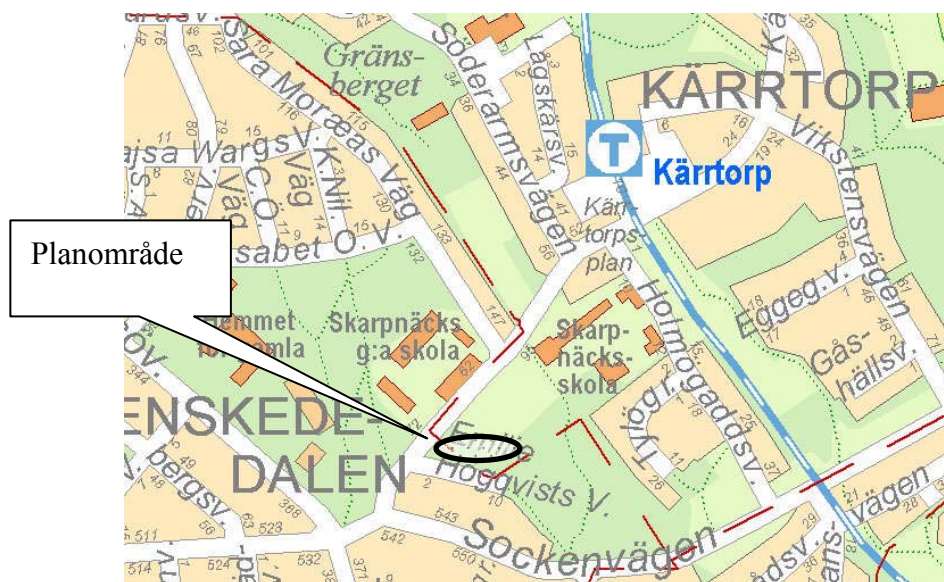
Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom del av fastigheten Enskede gård 1:1. Remissen ska besvaras senast den 22 oktober 2007.

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: Markanvisning till Småa AB, 2005-03-08
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av programförslag 2005-03-17.

Förslag till ny detaljplan

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 Högvists väg. Planområdet omfattar ca 0,6 ha och berör del av fastigheten Enskede gård 1:1. Fastigheten ägs av Stockholms stad.



Marken inom planområdet utgörs till stor del av plan naturmark. I väster finns en grusbelagd parkeringsyta med 15 p-platser. Inom planområdet finns idag en liten byggnad som idrottsförvaltningen arrenderar ut till Kärrtorps bollklubb.



Ortofoto över planområdet

Planen innebär att 15 radhus i två våningar kan byggas. En ny angöringsgata föreslås anläggas söder om bollplanen.

Det befintliga klubbhuset och parkeringsplatsen som ligger söder om bollplanen tas bort och ersätts med sju parkeringsplatser samt en byggrätt för ett nytt klubbhus på 80m², öster om bollplanen

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. Inom kvartersmark planeras 22 p-platser för bostädernas behov, vilket motsvarar 1,5 p-platser/bostad.



Illustration A1 arkitekter

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

-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

Till Kärrtorpsprogrammet (nov 2004), gjordes en naturvärdesbedömning och en miljökonsekvensbedömning både för hela programområdet men även för varje delområde.

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

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång på fria och ligger nära natur- och rekreativområden som till exempel Nackareservatet.

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.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 15 radhus i bostadsrätt, om ca 7,4 mnkr.

Genomförandet av projektet innebär att en befintlig idrottsbyggnad måste rivas och ersättas med en ny byggnad i ett nytt läge. Kostnaden för detta beräknas till ca 4 mnkr. Övriga kostnader för staden är va-servis, eventuell hantering av förorenad mark, fastighetsbildning och administration.

Stadens utgifter understiger under 10 mnkr varför genomförandebeslut kommer fattas på kontorets delegation. Detta sker när exploateringsavtal upprättas med Småa AB, preliminärt 1:a kv 2008. Detta är således det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



-Påverkan på barn

Planens genomförande innebär att ett mindre område naturmark försvinner. I anslutning till planområdet finns dock Viloparken. Ca 300 meter från planområdet öster om planområdet ligger Gränsbergsparken som kommer att rustas som grönkompensation och där en lekplats kommer att anordnas.

Sammantaget bedöms planen ge små konsekvenser för barn.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga fler bostäder och att 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.

-Genomförande

Idrottsförvaltningen ansvarar för att riva sin byggnad och bygga en ny byggnad om ca 80 m² i ett nytt läge, öster om bollplanen. Byggherren står för all bebyggelse inom kvartersmark.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas 2008.

Exploateringskontorets förslag till beslut / Remissmaterialet

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, byggherren och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Exploateringskontoret har ingenting att erinra mot förslaget.

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

Slut