



Handläggare: Ewa Wåhlin 2003-12-18
Stadsbyggnadskontoret
Ytterstadsavdelningen
Tel: 508 282 33
e-mail: ewa.wahlin@sbk.stockholm.se

Handläggare: Åsa Wigfeldt
Gatu- och fastighetskontoret
Region Ytterstad
Tel: 508 262 83
e-mail: asa.wigfeldt@gfk.stockholm.se

Dnr SBK: 2003-13711-53 Till
Dnr GFK: 03-511-4228 Stadsbyggnadsnämnden
Gatu- och fastighetsnämnden

Utveckling av Kärrtorp. Startpromemoria för planläggning i Kärrtorp och del av Enskededalen inom stadsdelen Kärrtorp och Enskededalen. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas med att program upprättas och att programsamråd genomförs för Kärrtorp och del av Enskededalen inom stadsdelarna Kärrtorp och Enskededalen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Ingela Lindh

Olle Zetterberg

SAMMANFATTNING

Stadsdelen Kärrtorp anlades på 1950-talet. När stadsdelen var ny bodde här ca 8.000 invånare men idag bor där endast ca 3.700 invånare. Sedan området byggdes har Kärrtorp bara kompletterats med ca 30 lgh.

Stadsdelen ligger centralt, endast 4 km från Södermalm. Området har många kvalitéer, t ex god kollektivtrafik, närservice, fina parker och grönstråk och uppskattade rekreativsområden. Det är bl a dessa kvalitéer som gör området lämpligt för ny bostadsbebyggelse. Ett tillskott av bostäder skulle dessutom förbättra förutsättningarna för Kärrtorps centrum att överleva.

Under senare tid har ett flertal ansökningar om markanvisningar i Kärrtorp inkommit till gatu- och fastighetskontoret. Såväl gatu- och fastighetskontoret som stadsbyggnadskontoret anser att det är olämpligt att anvisa mark och påbörja planarbete slumpmässigt på de platser byggherrarna föreslagit innan stadsdelens förutsättningar som helhet är ordentligt utredda. En helhetssyn på stadsdelens utveckling leder till att lämpliga platser för bebyggelse identifieras samtidigt som brister kan åtgärdas och stadsdelen kan ges kompletterande värden och kvalitéer. Översiktsplanens strategi ger vägledning för programarbetet i Kärrtorp. En viktig ambition är också att åstadkomma en komplettering som stämmer överens med det liv och de behov som dagens kärrtorpsbor har idag.

De kostnader som uppkommer i första skedet avser kostnader för olika utredningar. Dessa kostnader kommer att belasta gatu- och fastighetskontoret. Projektet kommer i samband med genomförandet att belastas av kostnader bl a för kompensation för att grön mark tas i anspråk för bebyggelse, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter m m. De ekonomiska konsekvenserna i samband med genomförandet måste utredas vidare.

Mot denna bakgrund föreslår gatu- och fastighetskontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att påbörja ett utredningsarbete rörande stadsdelen Kärrtorp (inriktnings beslut). Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas med att program upprättas och att programsamråd genomförs för Kärrtorp och del av Enskededalen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kärrtorp byggdes ut under 1950-talet efter engelsk modell med förortscentra och grannskap. Stadsdelen planerades för ca 8.000 invånare. Stadsdelen har mer än halverat sitt befolkningsunderlag bl a beroende på ökad boendestandard och ändrad befolkningsstruktur. Idag bor här ca 3.700 invånare.

Ett mindre handelscentrum uppfördes på 1950-talet. Kärrtorp har ett närmast unikt centrumutbud med tanke på det låga befolkningsunderlaget. Som en följd av ändrade köpvanor (stormarknader etc) och att antalet invånare i stadsdelen minskar har Kärrtorps centrum fått allt sämre lönsamhet. Systembolaget skall flytta och stänger sin butik i januari 2004 och utan det som draghjälp är centrumets framtid än mer oviss.

Kärrtorp är unikt även i avseendet att endast 30 lgh tillkommit sedan området anlades. Detta ska jämföras med att Hammarbyhöjden kompletterats med ca 900 lgh och ytterligare ca 850 lgh planeras, i Björkhagen har ca 300 lägenheter tillkommit och Bagarmossen ca 1.200 lgh.

Kärrtorp har ett fantastiskt läge i staden som stadsdel angränsande till Nacka friluftsområde. Stadsdelen ligger centralt, endast 4 km från södermalm vilket innebär en restid på ca 10-15 minuter till centrala staden. Området utmärks genom dess goda kollektivtrafik, närservice, fina parker och grönstråk och uppskattade rekreativsområden.

Under senare tid har ett flertal ansökningar om markanvisningar i Kärrtorp inkommit till gatu- och fastighetskontoret. Såväl gatu- och fastighetskontoret som stadsbyggnadskontoret anser att det är olämpligt att anvisa mark och påbörja planarbete slumpmässigt på de platser byggherrarna föreslagit innan stadsdelens förutsättningar som helhet är ordentligt utredda. En helhetssyn på stadsdelens utveckling gör att lämpliga platser för bebyggelse identifieras samtidigt som brister kan åtgärdas och stadsdelen kan ges kompletterande värden och kvalitéer.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Kärrtorp är en typisk 50-talsförort med enhetlig bebyggelsestruktur. Lamellhusen, i tre våningar, orienterar sig utifrån landskapet i ett organiskt stadsplane mönster. Byggnaderna formar gårdar där den ursprungliga grönskan sparats. Ett starkt rumsligt tänkande är tydligt, både i förhållande till det stora landskapet och i de mera intima gårds- och gaturummen. Fyra punkthus i rad förstärker topografin genom dess placering på en naturlig höjdpunkt intill centrum. Ett elvavåningars punkthus markerar centrum. Det centrala torget omgärdas av trevånings lamellhus med lokaler i bottenvåningen. Centrumet har också ett övre plan.

I Kärrtorp finns ca 2.150 lägenheter, varav endast en i småhus. 91 % av lägenheterna är upplåtna med hyresrätt och 9 % med bostadsrätt. Svenska Bostäder är dominerande fastighetsägare i stadsdelen och äger 68 % av hyresrätterna. Lägenhetssammansättningen är relativt god, beståndet domineras av lägenheter om 2-3 rok (39 % resp 42 %), 11 % är 1 rok och andelen lägenheter om 4 rok och större är 9 %. (Usk, uppgifter per 31 december 2002).

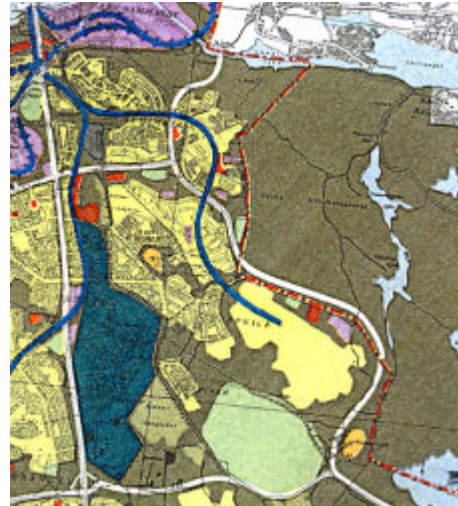
Grönstruktur

Kärrtorp har ett fantastiskt läge i staden som stadsdel angränsande till Nacka friluftsområde. En av de stora kvalitéerna i området är dess ”gröna anslag”. Naturmarken är ständigt närvarande i form av grönskande innergårdar och gröna gaturum. I området finns ett lokalt parkområde med en stor parklek, Fyren. Nytorps Gärde i norr är ett annat stort sammanhängande parkområde som inrymmer både lekplats, bassäng och stora ytor för bollek. Området är mycket rikt på grönska i jämförelse med andra stadsdelar. Enligt sociotopkartan består friytan i Kärrtorp av ungefär 60% grönyta, 30 % gles bebyggelse och 10% tät bebyggelse.

Trafik

Kärrtorp planerades som en tunnelbaneförort. Tunnelbanan knöt ihop stadsdelen med centrala staden och med andra stadsdelar. Kärrtorp planerades som plats för boende. Arbetet skulle till största delen ske utanför stadsdelen varför kommunikationerna var viktiga. Centrum lades intill tunnelbanan, bebyggelsen lades runt detta. En lokal ringformad matargata sammanlänkar olika delar i stadsdelen. Tunnelbanan som skär genom stadsdelen upplevs som en barriär och delar området i en östlig och västlig del.

Kärrtorp skulle nås med bil via en huvudtrafikled "Erstaviksvägen". Leden, skulle sammanbinda staden med förorten och stadsdelarna sinsemellan. De nya stadsdelarna byggdes och planerades med hänsyn till den nya leden. Trafikleden kom aldrig att byggas och möjligheterna att röra sig med bil till och mellan stadsdelarna är därmed begränsade. Gatunätet är i dess många delar otydligt. Kollektivtrafiken är dock mycket välutbyggd. Ett flertal bussar trafikerar området och centrala staden nås efter 10-15 min tunnelbanefärd.



Generalplan -52 med den tilltänkta Erstaviksleden

Service

Kärrtorp har en hög servicenivå med tanke på områdets låga befolkningsunderlag. Centrum består förutom en större mataffär också av ett antal småbutiker såsom en blomsterbutik, bank, post, café, träfflokalen Fyren, Turteatern m m. Systembolaget finns där idag men kommer att stänga sin verksamhet i slutet av januari 2004. Ett centrumarbete har startat (projekt inom söderorts visionen) med mål att stärka centrum som idag har stora problem med lönsamhet.

I området finns två låg- och mellanstadieskolor och ett gymnasium. Inget specifikt arbetsplatsområde finns i stadsdelen men bebyggelsestrukturen har i vissa delar genererat lokaler i bottenvåningen med följd av att ett flertal mindre företag samt en viss service finns utspridd över hela stadsdelsområdet.

PROGRAM OCH UTREDNINGSSARBETE

Syfte

Programmet skall med ett samlat grepp visa förutsättningarna för bebyggelse, trafik och grönstruktur. Programmet skall presentera en vision och ge riktlinjer för det fortsatta utredningsarbetet. Programarbetet omfattar Kärrtorp och en mindre del av Enskededalen.

Strategin i Översiktsplan 99 är att utveckla Stockholm på ett hållbart sätt genom att bygga staden inåt. Det innebär bland annat att Stockholms karaktär och grönstruktur ska bevaras och utvecklas samt att staden ska växa genom byggande i goda kollektivtrafiklägen och för lokala behov. Denna inriktning ger vägledning för programarbetet för Kärrtorp.

Arbetsgång

Projektet berör många olika kompetensområden och kommer att drivas i samarbete mellan Gatu- och fastighetskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Näringslivskontoret och Stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

Arbetet inleds med en analys av nuläget i stadsdelen och förutsättningar för kompletterande bebyggelse. Analysen kommer att ske i dels ett utifrån-perspektiv, dels ett inifrån-perspektiv. Utifrån-perspektivet avser kontorens utredningar i form av bl a landskapsanalys och trafikutredning. Inifrån-perspektivet visar de boendes uppfattning och tankar om stadsdelen. De boendes uppfattning fångas upp dels genom att stadsbyggnadskontoret genomför djupintervjuer, dels genom att stadens utrednings- och statistikkontor, USK, genomför en enkätundersökning. Intervjuerna genomförs med ca 6-8 boende, medan enkätundersökningen omfattar ca 400 boende i stadsdelen. Nulägesanalysen planeras vara klar och kunna presenteras för de boende genom en utställning i stadsdelen i mars/april 2004. I samband med utställningen kommer de boende att kunna diskutera och komplettera det presenterade materialet.

När nulägesanalysen är klar vidtar ett internt utredningsarbete inom staden. Kontoren gör då en bedömning vilka områden som lämpar sig för ny bebyggelse, exploaterings innehåll och utformning, lämpliga infrastrukturella åtgärder m m. Arbetet resulterar i ett programförslag som presenteras för Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i ett gemensamt tjänsteutlåtande under 3:e kvartalet 2004. Ställningstagande sker i stadsbyggnadsnämnden under 4:e kvartalet 2004.

Om nämnderna ställer sig positiva till programförslag och förslag till markanvisningar påbörjas planprocesser för olika områden. Eftersom en stor del av utredningen är genomförd i programskedet kommer planprocesserna sannolikt att vara kortare än normalt. Planarbetet bedöms kunna vara klart i slutet av 2005, i början av 2006.

Tidplan

Programsamråd och remiss	3:e kvartalet 2004
Ställningstagande SBN och markanvisning GFN	4:e kvartalet 2004

KONSEKVENSER

Ekonomi

Intäkterna i projektet består av tomträttsavgälder samt intäkter från eventuell markförsäljning. Projektet kommer i programskedet att belastas av utredningskostnader. Dessa kommer att belasta gatu- och fastighetskontoret. De utredningar som ska genomföras är bl a en landskapsanalys, en trafikutredning och en enkätundersökning. Planeringsprocesser skapar ofta oro bland boende och andra berörda. För att de boende ska känna sig informerade kommer projektet även att belastas av kostnader för information.

Det är i detta tidiga skede svårt att bedöma de åtgärder och kostnader som uppkommer i samband med genomförandet. De olika exploateringsprojekten blir troligen belastade av kostnader för att förbättra trafiksituationen, att utveckla och förbättra de kvaliteter som är kopplade till park- och grönområden, att kompensera för att grön mark tas i anspråk för bebyggelse, flyttning av ledningar, anslutningsavgifter m m.

I samband med att mark anvisas till olika byggherrar kommer dessa att få ta ansvar för fortsatta utredningar och även kostnader kopplade till genomförandet. De ekonomiska konsekvenserna i samband med genomförandet måste dock utredas vidare i ett senare skede av projektet.

Om det blir aktuellt med stora infrastrukturella åtgärder i form av nya gator m m kommer de framtida drift- och underhållskostnaderna att påverkas.

Tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta

Kärrtorp har, jämfört med många andra stadsdelar, en god tillgång på friyta. En exploatering måste dock ske varsamt och ta till vara och utveckla de stora natur- och miljökvalitéer området erbjuder. Det pågår ett arbete med bildandet av ett naturreservat i Nacka och angränsande delar i Stockholm. I och med detta reserverar staden mark för rekreation m m i omedelbar närhet till Kärrtorp. Under januari och februari 2004 ska en landskapsanalys genomföras i stadsdelen. Bl a med ledning av denna avser gatu- och fastighetskontoret i samband med markanvisning att förslå åtgärder för att kompensera intrång i grön mark.

KONTORENS SYNPUNKTER

Kärrtorp har många speciella förutsättningar som gör stadsdelen väl lämpad för ny bebyggelse. Den ligger centralt, nära naturen, har goda allmänna kommunikationer m m.

Innan arbete med enskilda projekt påbörjas bör en utredning av områdets framtida utveckling genomföras avseende hela stadsdelen. En samlad analys leder till bättre ett planeringsunderlag och ger stadsdelen bättre förutsättningar att utvecklas på ett bra sätt. De platser som mest lämpar sig för ny bebyggelse identifieras samtidigt som stadsdelens behov av kompletterande infrastruktur m m klargörs. Ett helhetsgrepp ger möjligheter att ta tillvara och utveckla stadsdelens kvalitéer och åtgärda dess brister samtidigt som det troligen tillskapar fler nya bostäder än om arbetet bedrivs som många isolerade små projekt.

Tidplanen innebär att planprocesser för enskilda områden i stadsdelen bedöms kunna vara avslutade i början av 2006. Byggstart i vissa av de enskilda projekten bör därför kunna ske under första halvåret 2006.

Mot redovisad bakgrund föreslår Gatu- och fastighetskontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut). Stadsbyggnadskontoret föreslår att Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas med att program upprättas och att programsamråd genomförs för Kärrtorp och del av Enskededalen.

SLUT