



Handläggare: Magnus Liljedahl 2004-12-30  
Region Ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 264 20  
e-mail: magnus.liljedahl@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-512-3751

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Programsamråd för Framtida Kärrtorp som omfattar stadsdelen  
Kärrtorp, del av Enskededalen, del av Gamla Enskede samt del av  
Bagarmossen**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programremiss för Framtida Kärrtorp, Dp 2003-13711-53.
2. Nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Olle Zetterberg

Gunnar Jensen  
tf.

**SAMMANFATTNING**

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden gav i januari 2004 sina respektive kontor i uppdrag att ta fram ett program för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp.

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett programförslag för ny bebyggelse i åtta delområden, vilka enligt preliminära beräkningar kan ge ca 1 300 lägenheter. Remissen på programförslaget skall senast den 7 januari 2005 ha inkommit till Stockholms stadsbyggnadskontor. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 25 januari 2005.

Inom området kommer även en markanvisningstävlan genomföras där boendekostnaden är utslagsgivande.

Kontoret anser att bebyggelsen vid Kärrtorp centrum inom delområde 1 samt den föreslagna bebyggelsen på östra sidan om tunnelbanan inom delområde 8 utgår.

I början av 2005 kommer stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till programmet. Om de ställer sig positiva delas programområdet upp i olika delområden. Varje delområde kommer att bearbetas och åter kommuniceras med boende och andra berörda i ett så kallat plansamråd. Så småningom redovisas projekten i stadsbyggnadsnämnden som beslutar om planerna skall antas. Vissa delområden beräknas kunna antas under 2006. Därefter kan byggstart ske.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir under våren 2005, då förslag på markanvisningar till byggherrar kommer att tas upp. I samma ärende berörs även upplåtelseform, ledningsflyttar och grönkompensation m.m.

## UTLÅTANDE

### **Bakgrund**

Stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden gav i januari 2004 sina respektive kontor i uppdrag att ta fram ett program för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Gatu- och fastighetsnämnden gav också i sitt beslut, kontoret i uppdrag att inom området genomföra en markanvisningstävling där boendekostnaderna är utslagsgivande.

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett programförslag för ny bebyggelse i åtta delområden, vilka enligt preliminära beräkningar kan ge ca 1 300 lägenheter. Programförslaget innebär en befolkningsökning med ca 3 000 personer i Kärrtorp med omnejd. Remissen på programförslaget skall senast den 7 januari 2005 ha inkommit till Stockholms stadsbyggnadskontor. Gatu- och fastighetskontoret har dock fått dispens att ta upp ärendet i gatu- och fastighetsnämnden den 25 januari 2005.

Gatu- och fastighetskontoret kommer efter att stadsbyggnadsnämnden tagit ställning till programremissen återkomma till gatu- och fastighetsnämnden med förslag till anvisningar till byggherrar av den aktuella marken .

### **Programförslag**

#### *Syfte*

Syftet med programmet för Kärrtorp är att redovisa ett övergripande förslag på hur Kärrtorp kan kompletteras med bostäder och andra eventuella åtgärder. Syftet är också att visa utgångspunkter för ny bebyggelse samt ge riktlinjer för det fortsatta planarbetet.

### *Övergripande*

Programutredningen har på ett ambitiöst sätt analyserat helheten i ett större utredningsområde utifrån ett omfattande utredningsmaterial. I programutredningen provas många olika bebyggelseförslag. Projektgruppen har analyserat natur- och rekreationsvärden i utredningsområdet. Konflikter med natur- och rekreationsvärden belyses i den MKB som gjorts. Konsekvenserna av de olika förslagen beskrivs relativt ingående.

En övergripande planeringsprincip i förslaget är att knyta samman Kärrtorp med angränsande stadsdelar. Den planeringsprincip som gällde då tunnelbaneförstäderna planerades var relativt små stadsdelar med lokal service som åtskildes av gröna stråk. Med dagens ändrade befolkningstäthet och levnadsmönster samt ökade krav på trygghet föreslås att där så är lämpligt ompröva denna princip. Förutsättningarna för att de olika stadsdelarnas centra kan komplettera varandra och få ett ökat kundunderlag förbättras.

Programremissen innehåller åtta delområden, vilka har samma beteckning som nedan.

I programmet redovisas inte antalet lägenheter per delområde eftersom förslaget är så preliminärt. Kontoret återkommer till nämnden med antalet lägenheter i samband med markanvisningarna.

### *Delområde 1, Kärrtorp centrum*



I programmet beskrivs att torget har vackra proportioner och husen kring torget har en mänsklig skala. Här finns stora kvalitéer att ta till vara, det som saknas är kanske folklivet. Det ska vara lockande att besöka centrum. Genom att möblera torget med en skulptur för både vila och lek eller kanske ett kafé, anpassat till miljön men med en tydlig karaktär, kan torget bli mer attraktivt att vistas på.

Kontoret anser att parkeringsytorna behöver utnyttjas bättre så att tillgängligheten för alla kan öka. Fler korttidsparkeringar ska försöka tillskapas för kunder till butikerna i centrum. Kontoret strävar efter att förlägga viss del av parkeringsytorna i samma plan som torget. Samtidigt måste den viktiga kopplingen mellan buss och tunnelbana fungera. Torget renoverades för mindre än 10 år sedan, så någon övergripande renovering med ny plattbeläggning är av detta skäl inte aktuell. Ett arbete pågår mellan

gatu- och fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret och Svenska Bostäder i syfte att utveckla centrum så att det blir mer attraktivt och tillgängligt. I detta arbete diskuteras parkering, annonsering m.m.

#### *Delområde 1, Kärrtorp centrum - bebyggelse*

Öster om torget i anslutning till befintliga bostadshus föreslår programmet att en ny byggnad placeras på befintlig daghemstomt.

Kontoret anser att bebyggelsen vid Kärrtorps centrum måste ses som en helhet tillsammans med centrum. I första hand måste viktiga centrumfunktioner tillgodoses, såsom tillgänglighet, kollektivtrafik, centumparkering, etc. Föreslagen bostadsbebyggelse innebär att ytterligare parkeringsplatser krävs.

På den plats som föreslås för bostadsbebyggelse finns idag ett fungerande fyraavdelnings dagis som i så fall måste rivas. Evakuerings- och nybyggnadskostnaden beräknas till ca 20 miljoner kronor. Till detta kommer sedan att hitta en ny plats för dagis. Behovet av dagisplatser i området kommer att öka till följd av den bostadsbebyggelse som nu föreslås i programmet. Sammantaget anser kontoret inte att det för närvarande kan anses motiverat med bostadsbebyggelse på denna plats.

#### *Delområde 2, Kärrtorpsvägen*



Programförslaget består av bebyggelse invid Gamla Tyresövägen, i Viloparkens södra del, samt utmed Kärrtorpsvägen. I förslaget skapas en ny entré till Viloparken, Kärrtorp och Bagarmossen. Kärrtorpsvägen kantas i förslaget av flerbostadsbebyggelse i fyra våningar och stadsradhus i två våningar.

Vid Kärrtorpsvägen medför den föreslagna bebyggelsen i Viloparken att partiet i parken blir smalare och att upplevelsen av natur i entrén till Viloparken minskar. Del av bebyggelsen öster om Kärrtorpsvägen är placerad på Kärrtorps bollplan. En avvägning mellan bebyggelse och behov av bollplan får göras i det fortsatta planarbetet. Kontoret föreslår därför att flera olika bebyggelseförslag studeras för dessa lägen.

### *Delområde 3, Dalgårdsvägen*



Programmet föreslår två områden för bebyggelse vid Dalgårdsvägen. Det ena avser flerbostadsvillor i tre våningar mellan villorna i Enskededalen och det uppskattade grönstråket Gränsberget. Detta för att minimera intrånget i parken. Det andra området ligger mellan Dalgårdsvägen och Åstorpsringen. Förslaget innehåller atriumhus i två våningar.

### *Delområde 4, Åstorpsringen*



I förslaget införlivas Åstorpsringen i bebyggelsen. Den nya bebyggelsen länkar samman stadsdelarna och en ny gatumiljö skapas. Bebyggelsen föreslås bli fyra till fem våningar. Parkering föreslås ordnas genom markparkering och garage under husen. Det viktiga gång- och cykelstråket genom Gränsberget får en fortsättning mot Dalen. Vid Åstorpsringen går bebyggelsen in i det naturområde som omger Dalens lekplats. Kontoret anser att bebyggelsens utformning bör studeras ingående för att spara så stor del som möjligt av parken samtidigt som exploateringsgraden inte minskas väsentligt.

### *Delområde 5, Gummiverkstan och Vikstensvägen*



Föreslagen bebyggelse utnyttjar huvudsakligen redan exploaterad mark och ersätter befintlig däckverkstad. Bebyggelsen består dels av långsträckta punkthus i fyra våningar, dels ett lamellhus. Vidare studier skall utreda möjligheten att placera parkeringen vid panncentralen. Vid Vikstensvägen består förslaget av två lamellhus i fyra våningar placerade öster om Vikstensvägen.

Vid Vikstensvägen anser kontoret att placeringen av husen samt trafik- och parkeringsfrågan måste lösas på ett sätt så att detta upplevs som ett positivt inslag vid entrén till naturområdet.

### *Delområde 5, Kärrtorps IP*

Idrottsförvaltningen har genomfört en förstudie avseende upprustning och modernisering av Kärrtorps idrottsplats.

Kontoret anser att de av idrottsförvaltningen föreslagna åtgärderna är bra för idrotten och för hela Kärrtorp. Tyvärr finns det inte några medel avsatta för Kärrtorps IP inom den kommande treårsperioden.

### *Delområde 6, Sockenvägen*



Sockenvägen får i förslaget en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata mellan två stadsdelar. En gatugestaltning med träplantering föreslås, på samma sätt som vägen har i sina västra delar genom Enskede. Utmed Sockenvägen kommer möjligheten till nya gång- och cykelbanor med direktkoppling till Nackareservatets parkvägnät att utredas.

Kontoret anser att bebyggelsen på gräsytorna utefter Sockenvägen endast medför små konflikter med andra värden. Husen längst i väster och öster måste detaljstuderas så att de anpassas till terrängens höjdparter. Gång- och cykelförbindelser bör studeras såväl till Kärrtorps centrum som mot Nackareservatet.

### *Delområde 7, Entré Bagarmossen*



Programmet visar att bebyggelsen är tänkt att förtydliga entrén till Bagarmossen. Sockenvägen utvecklas till ett mer gestaltat gaturum med hus och naturpartier. Att skapa nya gatumuljöer som även tilltalar gång- och cykeltrafikanter är viktigt. Därför

föreslås gröna förgårdsmarker till husen, samt gatuträd. Lamellhusen i nordost förbättrar också ljudmiljön avsevärt, för bakomliggande bostäder och förskola. Förslaget innehåller till största delen parkering under mark.

*Delområde 8, Norr om centrum*



I Kärrtorps centrums absoluta närhet föreslås en komplettering med punkthus och lamellhusbebyggelse. Fyra nya punkthus kompletterar befintliga punkthus i centrum. Med en ny riktning tvärs tunnelbanan bidrar dessa punkthus till att förena östra och västra delarna av Kärrtorp. Ny bebyggelse i fyravåningars lamellhus föreslås också vid Kärrtorps gymnasium.

Kontoret anser att den föreslagna bebyggelsen som ligger på östra sidan om tunnelbanan skall utgå då en acceptabel lösning för angöring saknas. Föreslagen bebyggelse ligger i parkens centrala del bredvid området kanske populäraste vistelseyta och mötesplats parkleken Fyren. En östlig angöring bedöms som svår. Att angöra från väster är inte möjligt då detta i så fall måste ske genom en ny tunnel för biltrafik under tunnelbanespåren. Det är inte ekonomiskt försvarbart med en så genomgripande ombyggnad i förhållande till de bostäder som föreslås. En ombyggnad innebär också betydande störningar i tunnelbanetraffiken.

### **Trafik**

Ambitionen att knyta samman stadsdelarna innebär ur trafiksynpunkt att man frångår principen med grannskap som åtskiljs av huvudvägnätets relativt generösa skyddszoner. Detta gäller främst bebyggelsen längs delar av Sockenvägen och Åstorpsringen. Detta är en kvalitet som inte innerstadsmiljön kan erbjuda normalt.

Huvudvägarna tar även fortsättningsvis till fullo hand om genomfartstrafiken d.v.s. trafiken som har start- och målpunkter utanför grannskapen och som utgör den stora trafikmängden på gatunätet.

Grannskapstanken innebär ju att grannskapen idealt ska vara självförsörjande för befolkningen vad gäller målpunkter som kollektivtrafikstationer, social service m.m. När bebyggelsen nu hamnar nära huvudgatorna uppstår ett spontant kommunikationsönskemål också över dessa och mellan grannskapen, som innebär ökat antal konflikter mellan olika trafikantkategorier som t ex fotgängare och bilister, vilket kan vara svårt att helt kompensera för med gatubyggnadsåtgärder. Så länge trafikmängderna är måttliga



innebär det ingen dramatisk försämring av trafiksäkerheten men både Åstorpsringen och Sockenvägen har så mycket trafik att barriäreffekten blir påtaglig och därmed blir problematiken aktuell där.

Antalet in/utfarter mot dessa högtrafikerade huvudvägar är väsentligt för trafiksäkerheten och måste hållas nere till ett minimum av detta skäl.

De gatuåtgärder som kan komma ifråga är av hastighetsdämpande natur som cirkulationsplats, förhöjda övergångar för cyklister och fotgängare samt rent allmänt så smal körbana som möjligt. Beroende på markens beskaffenhet kan man ofta inte bygga förhöjningar då dessa medför vibrationer i marken som fortplantas till bebyggelsen intill.

Denna problematik är ju högst påtaglig längs Sockenvägen som till stora delar ligger på lera liksom husen längs vägen. Att husen har skador redan idag gör det inte lättare att rekommendera mer trafik även om skadorna i de flesta fall inte orsakats av vibrationer från trafiken utan av sättningar p.g.a. grundvattensänkningar m.m. Olägenheter med vibrationer i husen är däremot lätta att härleda till trafiken på vägen. Att minska trafiken på Sockenvägen genom att t ex erbjuda en förbindelse mellan Bagarmossen och Skarpnäck vore i högsta grad önskvärt med tanke på dagens och morgondagens trafikalsstring.

Vad gäller övriga miljökonsekvenser redovisar MKB relativt väl konsekvenserna också ur trafiksynpunkt.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighetsprojektet har fått programmet för granskning. De har dock inte lämnat några synpunkter, då bl.a. entréernas läge är väldigt osäkra. De avser att lämna synpunkter under samrådet för varje detaljplan.

Kontoret kommer att kräva av byggherrarna att de förbinder sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa Stadens program: "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö" (Gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29).

### **Miljökonsekvenser**

Förslaget till ny bebyggelse påverkar inga regionala värden negativt. Många av de utpekade lokalt värdefulla områdena lämnas i stort sett orörda. Det gäller Gränsberget, Viloparken och Nytorps gårde. Bebyggelsen ligger i många fall på mark som bedömts som mindre värdefull.

De viktigaste negativa konsekvenserna i detta projekt berör lokala natur- och rekreationsvärden. En viktig positiv konsekvens är att befintlig bebyggelse i flera fall får betydligt förbättrad ljudmiljö.

Den nya bebyggelsen får i många fall höga ljudnivåer vid fasaden. Med detaljanpassning kommer förhållandena att uppfylla stadens riktlinjer.

Rekreativvärden finns i många små områden som måste bibehållas så stora som möjligt för att värdena inte ska försvinna helt. Ingångarna till grönområden måste synliggöras.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

En grundläggande princip för ianspråktagande av grönytor är att den i möjligaste mån ska resultera i en ersättning som både är kvalitetshöjande och/eller innebär en förstärkning av grönstruktur och spridningskorridorer totalt sett. Kompensationen ska ta hänsyn till både kvalitativa och kvantitativa aspekter av ianspråktagna grönytor.

Resonemangen kring grönkompensation kommer att behandlas i anslutning till markanvisningarna och utvecklas vidare i anslutning till varje detaljplan.

För att kompensera bortfall av grönytor för rekreation ska en översyn göras av de platser som idag fungerar som kvartersparker, samt även andra friytor och stråk inom området. Det kan vara såväl platser som har angivits som populära besöksmål i de intervjuundersökningar som gjorts, som platser som inte besökts lika ofta men som skulle kunna få en bättre funktion.

I anslutning till vissa områden kommer nya gång- och cykelvägar att behöva byggas.

De ekologiska värden som går förlorade ska utredas vidare och om möjligt kompenseras.

Eventuellt kan någon av entréerna till Nackareservatet utföras som grönkompensation.

### **Preliminär tidsplan**

I början av 2005 kommer stadsbyggnadsnämnden att ta ställning till programmet. Om de ställer sig positiva delas programområdet upp i olika delområden. Varje delområde kommer att bearbetas och återkommuniceras med boende och andra berörda i ett så kallat plansamråd. Så småningom redovisas projekten i stadsbyggnadsnämnden som beslutar om planerna skall antas. Vissa delområden beräknas kunna antas under 2006. Därefter kan byggstart ske.

### **Ekonomiska konsekvenser och genomförande**

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden blir under våren 2005, då förslag på markanvisningar till byggherrar samt förslag till område för markanvisningstävling kommer att tas upp. Kontoret avser att återkomma till nämnden vad gäller investeringar, genomförande, m m. I samma ärende berörs även upplåtelseform, ledningsflyttar och grönkompensation m.m.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att föreliggande program för ny bebyggelse i Kärrtorp m fl stadsdelar är väl genomarbetat och i huvudsak ger bra förslag till kompletteringsbebyggelse.

Kontoret anser dock att bebyggelsen vid Kärrtorp centrum inom delområde 1 samt den föreslagna bebyggelsen på östra sidan om tunnelbanan inom delområde 8 skall utgå.

Programmet är en del i arbetet med att uppfylla bostadsmålet om att påbörja byggandet av 20.000 lägenheter under perioden 2003-2006.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och återopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget. Kontoret föreslår vidare att nämnden förklarar beslutet omedelbart justerat med hänvisning till remisstidens utgång.

**SLUT**