



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

Till
Marknämnden 2005-12-15

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 mm vid kv. Hembiträdet i Kärrtorp och Enskededalen. Remiss av detaljplaneförslag.

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Kärrtorp och Enskededalen, S-Dp 2005-07823-54.
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 del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Kärrtorp och Enskededalen, S-Dp 2005-07823-54. Planförslaget innehåller fyra trevåningshus med omkring 30 lägenheter. Seniorgården är byggherre.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande 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.

Seniorgården markanvisades 2005-03-08 ett område invid kv. Hembiträdet i Kärrtorp och Enskededalen. Seniorgården uppför ca 30 lägenheter med bostadsrätt i fyra trevåningshus. Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Seniorgården. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 14 november 2005.



Kv. Hembiträdet

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 fyra låga punkthus som placeras utmed Dalgårdsvägen. Området som skall bebyggas ligger i ett villaområde och i anslutning till Dalens koloniträdgårdsförening.

Allt behov av parkeringsplatser som de nya bostäderna ger upphov till tillgodoses på kvartersmark. Detaljplaneförslaget innehåller knappt tjugo

bilplatser. Husen kommer att ha ungefär samma höjd som villabebyggelsen och ligga utmed gatan för att minska intrånget i grönmarken



Situationsplan. ÅWL arkitekter.

Husen är placerade bland annat för att minimera intrång mot bakomliggande gång och cykelväg. Sträckningen på denna kan ändras, men hänsyn måste tas till befintliga tallar. Stor vikt har i planeringsarbetet lagts vid att anpassa skalan mot koloniområdet så att de inte skall känna sig inträngda.



Elevation visande hur de nya 3 våningshusen möter de befintliga villorna vid Dalgårdsvägen. ÅWL arkitekter.

Området genomkorsas idag av ett antal gång- och cykelstigar, som måste läggas om för att ge plats för bostäderna. De befintliga träden begränsar hur stigarna kan läggas om, då så mycket träd som möjligt avses sparas både på kvarters- och på parkmark. Projektet innehåller inga anläggningsarbeten för staden.



Perspektiv Dalgårdsvägen.

Gatuillustration. ÅWL arkitekter

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

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

-Miljökonsekvenser

Förslaget bygger delvis på mark med biologiska värden. En fördjupad ekologisk utredning har utförts för att kartlägga lokala värden för biologisk mångfald, såsom värdefulla träd, platsens fågelfauna och lokala spridnings-samband. Området är idag bl.a. bevuxet med lövträd och är ett södervänt bryn. Minst 4 större och 5 mindre lövträd måste tas ned för att ge plats för bebyggelsen. Övrig väderfull vegetation såsom områdets äldre och värdefulla tallar, asp och hålträd bedöms kunna sparas.

Dragning av framtida gångstigar har gjorts så att antal träd som måste fällas minimeras.

Sammanfattningsvis kan sägas att föreslagen placering av nybebyggelsen längs Dalgårdsvägen endast medför ett marginellt intrång i naturområdet (Gränsberget), som på en sträcka av 25 meter blir något smalare.

Bebyggelsen kommer således att innebära en mindre påverkan i Gränsberget, men ingen påverkan på den biologiska mångfalden i Stockholm som helhet.

Dagvattenhanteringen i området skall utredas vidare i projektet. Eventuellt kan möjligheter finnas att använda en naturlig lågpunkt med fuktigare mark för lokalt omhändertagande av dagvatten. Denna ligger utanför kvartersmarken. Inget trafikdagvatten får släppas ut på parkmark. Eventuell dagvattenhantering från bostäderna måste regleras i avtal, där mängder och skötselansvar regleras.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomi är i nuläget inte fullständigt utredd. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 30 lägenheter i bostadsrätt om ca 7,2 mnkr. Stadens utgifter omfattar, fastighetsbildning, ledningsserviser, eventuell hantering av förorenad mark.

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

-Kompensation för ianspråkstagen grönyta

Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel det blivande Nackareservatet och Nytorps gärde.

I markanvisningsärendet 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.

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats och godkänts av marknämnden 2005-10-27 i tjänsteärende rörande remitterat detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1). Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen enligt programförslaget för Kärrtorp och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

-Påverkan på barn

Programförslaget har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. De delar som bebyggs kommer inte att kunna användas för spontan lek och spel för närboende. Seniorgårdens målgrupp är äldre boende varför någon lekplats inte är aktuell i projektet.

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

-Genomförande och preliminär tidplan

Seniorgården 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. Stadens utgifter i projektet är låga varför genomförandebeslutet kommer att fattas genom kontorets delegation. Detta sker när tomträttsavtal upprättas med Seniorgården, 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, Seniorgården och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret menar att detaljplane-förslaget är bra och att ambitionen att skapa ett vackert och välfungerande bostadsområde är hög. Projektet ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Kärrtorp.

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

SLUT