



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

Till  
Marknämnden 2006-04-27

**Ändrad detaljplan för område vid Långe Jan i Kärrtorp och Björkhagen. Remiss av detaljplaneförslag.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av område invid Långe Jan i Kärrtorp och Björkhagen, S-Dp 2005-18592-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Lars Fyrvald  
t.f.

**Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för område invid fastigheten Långe Jan i Kärrtorp och Björkhagen, S-Dp 2005-18592-54. Planförslaget innehåller fyra fyravåningshus med omkring 70 lägenheter. Skanska 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.

Skanska markanvisades 2005-03-08 ett område invid Långe Jan i Kärrtorp och Björkhagen. Skanska uppför ca 70 lägenheter med bostadsrätt i fyra fyrvåningshus. Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Skanska. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 20 april 2006.



Område invid Långe Jan

Området har varit arrenderat till Skanska som hyrt ut lokaler för Gummiverkstad mm.

## 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 70 lägenheter i fyra lamellhus som placeras på båda sidor om Understensvägen, tre på den

västra och ett på den östra. Bebyggelsen ligger vid den södra delen av Nytorps Gärde.



*Vy från Nytorpsgårde i norr. I bakgrunden skymtar den slutna bebyggelsen längs Arkövägen.  
Illustration av Bergkrantz Arkitekter.*

Allt behov av parkeringsplatser som de nya bostäderna ger upphov till tillgodoses på kvarteretsmark. Detaljplaneförslaget innehåller knappt 55 bilplatser. Husen ligger inskjutna från fältet på en gammal industritomt. Här har legat bland annat en bensinmack och en gummiverkstad. Resterande delar av kvarvarande bebyggelse skall rivas i samband med projektet.



*Situationsplan. Illustration av Bergkrantz Arkitekter.*

Området genomkorsas idag av ett antal gång- och cykelstigar, som delvis måste läggas om för att ge plats för bostäderna. Projektet innehåller inga andra större anläggningsarbeten för staden.

Stor vikt har vid detaljplanearbete lagts vid att husen inte skall bli alltför dominerande mot fältet och att de inte skall skymma utsikten över fältet från bakomvarande bostadshus. Den industribyggnad och den fjärrvärmeanläggning som gränsar till bebyggelseförslaget kan inte inbegripas i projektet då de ännu är i drift och inte är i stadens ägo.

## **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. Planen bedöms inte ge någon betydande påverkan. Genom att nyttja redan exploaterad mark på den gamla gummiverkstadsstomten minskas den grönmark som tas i anspråk för bebyggelse. Konsekvenser för rekreation och för landskapsbild bedöms bli små. Nytorps Gärde kommer att fungera för rekreation även efter bebyggelsen.

Den mark som bensenmacken legat på har sanerats 2002. En undersökning skall utföras för att se om marken under övriga verksamhetslokaler måste saneras i samband med bebyggelsen.

### **-Ekonomiska konsekvenser**

Projektets ekonomi är i nuläget inte fullständigt utredd. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 70 lägenheter i bostadsrätt om ca 14,8 mnkr. Stadens utgifter omfattar, fastighetsbildning, ledningsserviser (ca 800 tkr) och eventuellt några mindre ledningsflytter.

Storleken på stadens utgifter i projektet bedöms ligga under 2 mnkr. Projektets ekonomi är god och 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 i direkt anslutning till 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 samråtts med ungdomsråd och förskolepersonal. De delar av fältet som bebyggs kommer inte att kunna användas för spontan lek och spel för närboende. Största delen som skall bebyggas är idag redan ianspråktagen för verkstad med mera.

**-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**

Skanska står för all bebyggelse samt all utbyggnad av körytor, parkeringar och planteringar inom kvartersmark.

Fortum står för utbyggnad av elnätstation inom området.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under våren 2007. Stadens utgifter i projektet är låga varför genomförandebeslutet kommer att fattas genom kontorets delegation. Detta sker när tomträttsavtal upprättas med Skanska, preliminärt andra kvartalet 2007. Detta är således det sista beslutstillfället för marknämnden i detta projekt.

### **Markkontorets synpunkter, förslag till beslut**

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Skanska och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret menar att detaljplaneförslaget är bra. Projektet ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Kärrtorp.

Kontoret menar att anslutningarna mellan Nytorps Gärde och det blivande Nackareservatet bör ses över i samband med projektet. Detta gäller de gång- och cykelvägar som går mot Nackareservatet på båda sidor om Kärrtorps idrottsplats. Ett sätt att förbättra kontakten är att bredda den befintliga gångstigen norr om Kärrtorps IP så att den får samma bredd som den

nyanlagda parkvägen väster om Understensvägen. Breddningen är speciellt viktig på sträckan närmast Understensvägen.

Den befintliga parkvägen söder om Nytorps gårde, utanför bostadsfastigheten, bör justeras så lite som möjligt. Den bör fortsätta i en trottoar/gång- och cykelbana längs med Understensvägen där gångtrafikanter och cyklister sedan kan passera tvärs över Understensvägen mot befintligt gång- och cykelstråk.

I det fortsatta planarbetet bör det studeras om det är möjligt att spara några ytterligare befintliga tallar i östra kanten på den östra fastigheten.

Kontoret anser att det är av stor vikt att husen ger ett tillskott till en levande gatumiljö och att det är viktigt med portar och glaspartier på husens nedre långsidor. Detta gäller särskilt de sidor som vetter mot Understensvägen. Kontoret menar att entréer med ljus och liv är att föredra framför hus med höga socklar mot gatumiljön samt att parkrummet mellan husen och gatan är viktigt att utforma omsorgsfullt för att uppnå en vacker och trygg entré till Kärrtorp.

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

**SLUT**