



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

Till
Marknämnden 2006-04-27

**Detaljplan för område vid kv Hävringe i Kärrtorp. 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 kv. Hävringe i Kärrtorp, S-Dp 2005-15650-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Lars Fyrvald
t.f.

Sammanfattning

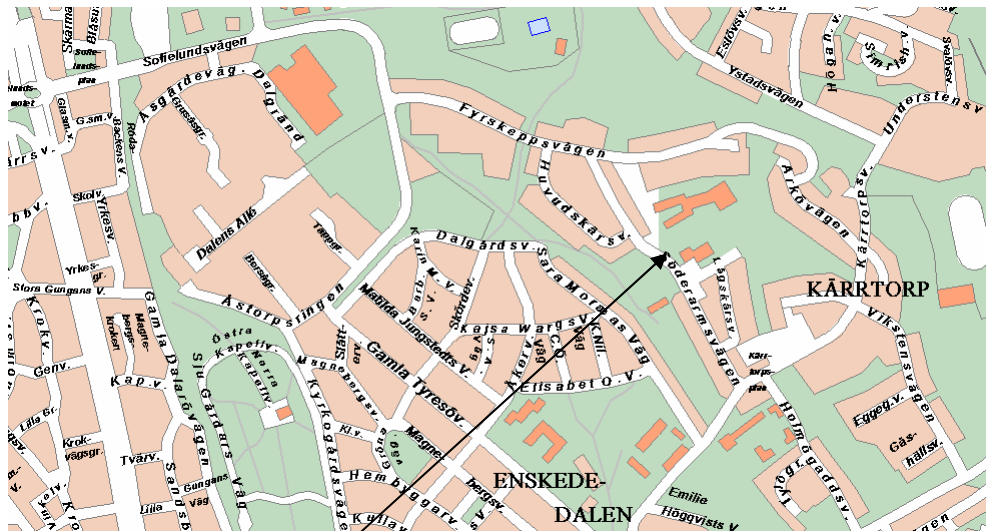
Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för område invid Kärrtorps gymnasium invid Söderarmsvägen i Kärrtorp, S-Dp 2005-15650-54. Planförslaget innehåller två bostadshus i fyra till fem våningar med totalt ca 60 lägenheter. Kanfast AB är byggherre.

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.

Kanfast AB markanvisades 2005-03-08 ett område invid Kv. Hävringe i Kärrtorp. Kanfast uppför ca 60 lägenheter med bostadsrätt i två lamellhus i fyra till fem våningar. Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Kanfast. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 13 april 2006. Området ligger invid Kärrtorps Gymnasium.



Kv. Hävringe i Kärrtorp

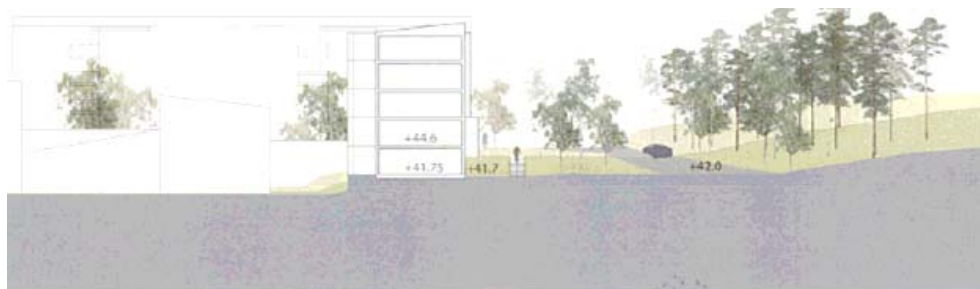
Tidigare beslut

- 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

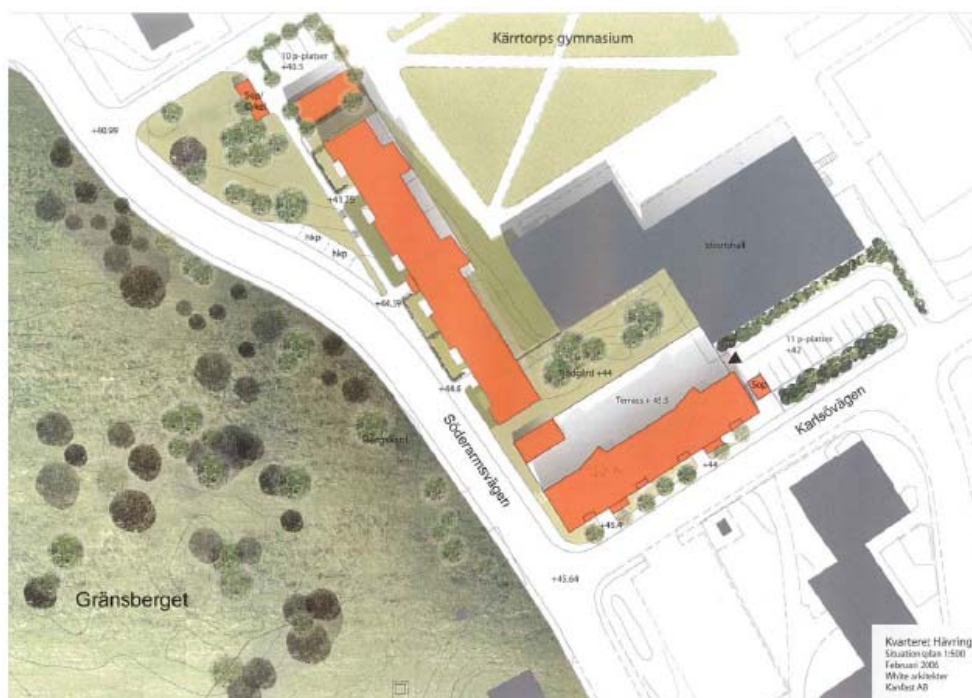
Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för ca 60 lägenheter i två lamellhus invid Söderarmsvägen och Karlsövägen. Bebyggelsen ligger invid Kärrtorps Gymnasium. Den planerade innergården ligger invid skolans gymnastiksal och används idag som 24-timmarsparkering. Under

innergården planeras boendeparkering som garage. I korsningen Karlsövägen/Söderarmsvägen planeras en lokal på bottenvåningen som bostadskomplement, butik eller annat. Planen innebär också att ett parkområde kan säkerställas med bestämmelse.



Sektion genom nytt hus vid Söderarmsvägen

Allt behov av parkeringsplatser som de nya bostäderna ger upphov till tillgodoses på kvartersmark. Detaljplaneförslaget innehåller 42 bilplatser. Av dessa återfinns 21 i garage och resten som markparkering och i carportar. Två handikapplatser tillskapas utmed Söderarmsvägen. Husen skapar en skyddad innergård mot skolan. Husens utformning ansluter både till skolan och till övrig bostadsbebyggelse i Kärrtorp i form och i fasaduttryck.



Planillustration

Området genomkorsas idag av ett antal gång- och cykelstigar både till skolan och som allmänna stråk. Dessa måste delvis läggas om för att ge plats

för bostäderna. Likaså måste Söderarmsvägen flyttas västerut för att ge plats för bostäderna. Gatans kurva rätas ut och gatan får en enhetlig bredd och utseende. Flytten av gatan har begränsats av en bergklack som ansluter från Gränsberget som inte skall beröras.

Projektet innehåller inga andra större anläggningsarbeten för staden.

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. Parkeringsgaraget under innergården går att nå med hiss.

-Miljökonsekvenser

Förslaget bygger delvis på mark med låga biologiska värden. Planen bedöms inte ge någon betydande påverkan. Ett område med stora björkar och ekar skyddas genom att parkbestämmelse införs i planen.

Genom att nyttja redan exploaterad mark på parkeringsytan minskas den grönmark som tas i anspråk för bebyggelse. Konsekvenser för rekreation och för landskapsbild bedöms bli små. Bebyggelsen skapar ett tryggt belyst gångstråk längs Söderarmsvägen norr om Kärrtorp centrum.

-Parkering

Den 24-timmarsparkering som finns inom området kommer att byggas. 49 allmänna platser utan avgift försvinner. Studier visar att beläggningen är ca 45%. På skolparkeringen intill tunnelbanan finns kapacitet för fler bilar, likaså finns utbyggnadspotential för fler bilar på parkeringsplatsen söder om Karlsövägen, på Söderarm 1 och marken intill Söderarmsvägen.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomi är god. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 60 lägenheter i bostadsrätt om ca 12 mnkr. Stadens utgifter omfattar, fastighetsbildning, ombyggnad av gata (ca 2 mnkr) ledningsserviser (ca 550 tkr) och ledningsflytter (ca 1,7 mkr)

Storleken på stadens utgifter i projektet ligger omkring 4,2 mkr. 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 Gränsberget.

I markanvisningsärendet beslutades att kompensation för bortfall av grön-

ytor 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 området som bebyggs kommer inte att kunna användas för spontan lek och spel för närboende. Skolans verksamhet kommer att vara oförändrad. Samråd har skett med Sisab och med Skolan. Stor vikt har lagts vid att tillse att skolbarnen får en säker skolväg och att förhindra att konflikter mellan boende och verksamhet uppkommer.

Planområdet ligger nära större grönområden och en parklek ligger inom 200 meters avstånd.

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

-Genomförande och preliminär tidplan

Kanfast står för all bebyggelse samt all utbyggnad av körytor, parkeringar och planteringar inom kvartersmark. Avtal skall tecknas där de svarar för skötsel av det lilla parkområdet norr om bostadshuset.

Avtal skall tecknas med Sisab som förvaltar skolan rörande skötsel av byggnader i blivande fastighetsgränser samt om infartsvägar och andra gemensamma anläggningar.

Fortum står för flyttning av fjärrvärme inom området. Andra eventuella ledningsflytter (bl.a fiberoptik) kommer att utredas i detaljprojekteringen. Söderarmsvägen flyttas till ett läge några meter västerut för att ge plats för den nya bebyggelsen, vilket staden står för. Busshållplatsen flyttas till annat läge utmed Söderarmsvägen i samråd med SL.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under hösten 2006. Stadens utgifter i projektet är under 5 mnkr varför genomförandebeslutet kommer att fattas genom kontorets delegation. Detta sker när tomträttsavtal upprättas med Kanfast, preliminärt 4:e kvartalet 2006. Detta är således det sista beslutstillfället för marknämnden i detta projekt.

Markkontorets synpunkter, förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, Kanfast och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget.

Kontoret anser att detaljplanebestämmelserna bör medge utbyggnad av lokal eller butik i bottenvåningen i korsningen Karlsövägen/Söderarmsvägen.

Kontoret menar att detaljplaneförslaget är bra och att ambitionen att skapa ett vackert gaturum är hög, genom att utformning, tak och fasader är särskilt studerade ihop med skolans byggnader och övriga hus invid Söderarmsvägen. 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 exploaterings genomförande.

SLUT