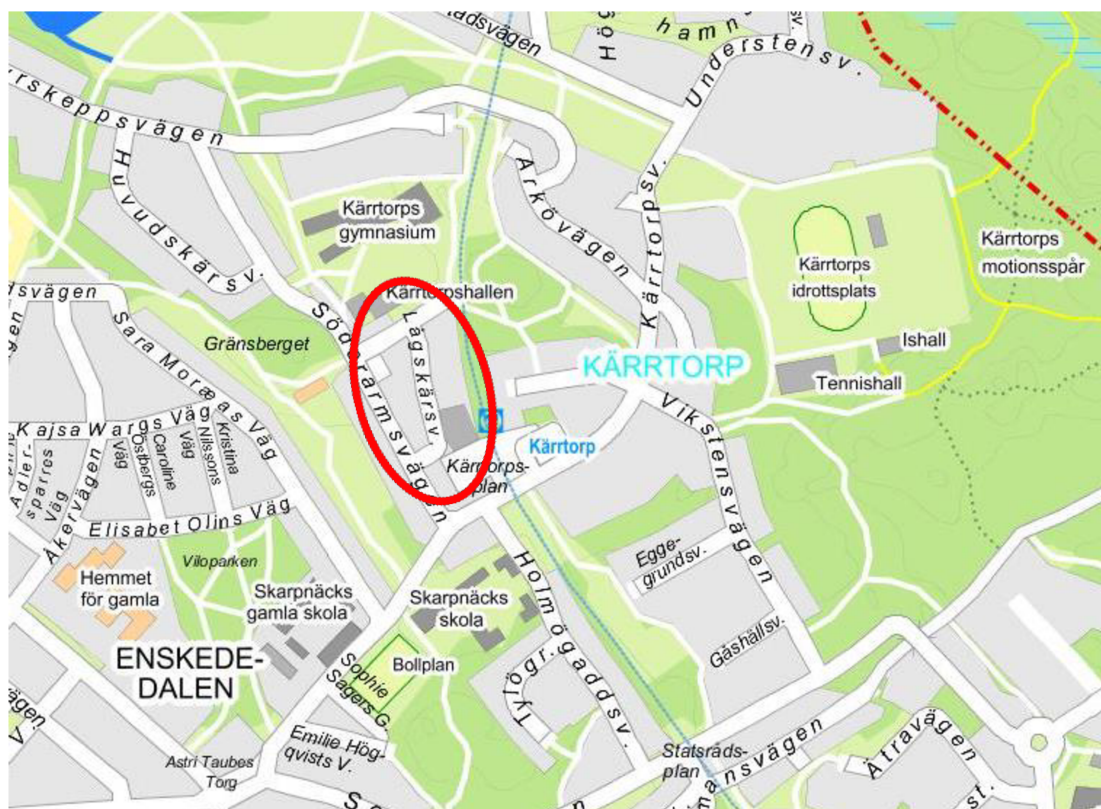


Planbeskrivning
Detaljplan för Kärrtorps centrum, fastigheten
Grönskär 2 m.m. i stadsdelen Kärrtorp,
Dp 2011-13548



Planområdet markerat i rött

Sammanfattning

Under 2004 genomfördes ett programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp, delar av Enskededalen och Bagarmossen. Kärrtorps centrum är den del i programmet som kvarstår, övriga delområden är detaljplanlagda och den nya bebyggelsen är uppförd.

Detaljplanen för Kärrtorps centrum har efter samrådet delats upp i två separata detaljplaner. De olika delarna har olika förutsättningar och planprocessen kan på så sätt påskyndas. Kvarteret Näskubben vid busstorget utgår och blir en separat detaljplan, se dnr 2015-18324. Kvarteren Grönskär och Söderarm vid Lågsjärsvägen/Söderarmsvägen ingår fortsatt i denna detaljplan.

Ny bebyggelse, ca 70 bostäder, föreslås prövas på två olika platser och innebär att Svenska bostäders kontorsfastighet i kv Grönskär föreslås rivas. Bebyggelsen i kvarteren Grönskär och Söderarm har tillkommit då Svenska bostäder, som är förvaltare av centrum, tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en översyn av centrumet.

Projektet möjliggör också en upprustning av torget. Under programarbetet framkom att torget hade många brister och att många boende valde att inte uppehålla sig här. Under samrådsskedet genomförde staden en separat dialog om utvecklingen av torget. Syftet med dialogen var att ta tillvara på lokal kunskap och fördjupa de analyser som tagits fram. Materialet från dialogen ligger till underlag för det fortsatta arbetet med upprustning av torget.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder och vidareutveckla Kärrtorps centrum för att skapa ett levande centrum som är bärkraftigt. Centrumet ska inbjudas till vistelse och utvecklas som mötesplats för boende och besökare i Kärrtorp. Bottenvåningarna och förgårdsmarken som sätter stor prägel på det offentliga rummet är särskilt viktiga och ska utformas med stor omsorg. I kvarteret Grönskär finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse som är grönklassad av Stadsmuseet och som idag inte är planenlig. Planens syfte är också att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Plansamråd	2 kv. 2015
Ställningstagande i stadsbyggnadsnämnden	4 kv. 2015
Granskning	1 kv. 2016
Antagande i stadsbyggnadsnämnden	2 kv. 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar.....	6
Kärrtorps centrum – historia	6
Kärrtorps centrum – stadsbild, struktur och gestaltning.....	6
Offentlig och kommersiell service	8
Gator och trafik	9
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	10
Park och natur.....	11
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden.....	11
Störningar och risker	12
Planförslag.....	12
Ny bebyggelse.....	14
Torget	21
Gator och trafik	22
Teknisk försörjning	23
Gestaltungsprinciper	23
Konsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Park och natur.....	24
Miljökvalitetsnormer för vatten	24
Översvämningsrisk	25
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	25
Gator och trafik	26
Störningar och risker	26
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	27
Barnkonsekvenser	28
Tidplan.....	28
Genomförande.....	28
Organisatoriska frågor	28
Verkan på befintliga detaljplaner	28
Tekniska frågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomiska frågor	30
Genomförandetid	30

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- Handels- och kulturutredning (WSP, 2013-11-06)
- Trafikutredning (Tyréns, 2015-04-29)
- Parkeringsutredning (Exploateringskontoret, 2014-07-18, rev 2014-12-30)
- Bullerutredning Söderarm, Grönskär (ÅF konsult, 2015-04-28)
- Dagvattenutredning Söderarm, Grönskär (Geosigma, 2015-04-27)
- Kulturmiljö- och konsekvensanalys (Nyréns, 2014-10-23, rev 2015-03-31)
- Landskapsanalys (Landskapslaget, 2014-05-05)
- Riskutredning (Briab, 2015-10-09)
- Vibrationsutredning (ÅHA, 2015-11-02)

Övrigt underlag

- Solstudier Grönskär, Söderarm (Tovatt Architects and Planners, december 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av Ewa Wåhlin på stadsbyggnadskontoret i samverkan med White Arkitekter AB genom Mari-Liis Männik och Kristin Quistgaard från exploateringskontoret. I projektgruppen har Christina Reje Rahmberg, Patrik Berglin, Maria Wamstad och Christian Herold från exploateringskontoret ingått. Ann Axelsson från lantmäterimyndigheten har ansvarat för fastighetsrättsliga frågor.

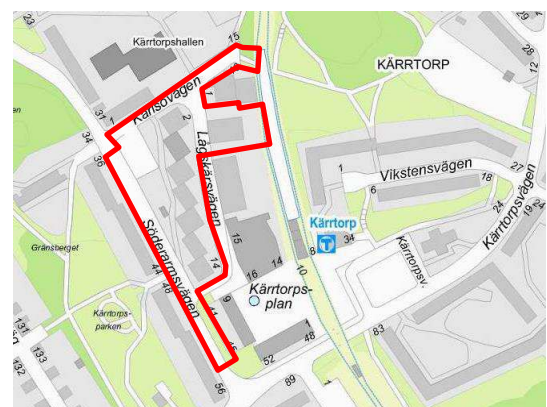
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra nya bostäder och vidareutveckla Kärrtorps centrum för att skapa ett levande centrum som är bärkraftigt. Centrumet ska inbjuda till vistelse och utvecklas som mötesplats för boende och besökare i Kärrtorp. Bottenvåningarna och förgårdsmarken som sätter stor prägel på det offentliga rummet är särskilt viktiga och ska utformas med stor omsorg. I kvarteret Grönskär finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse som är grönklassad av Stadsmuseet och som idag inte är planenlig. Planens syfte är också att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Plandata

Planområdet omfattar den västra delen av Kärrtorps centrum vid Lågskärsvägen/ Söderarmsvägen.

Planområdet omfattar fastigheten Grönskär 2, Söderarm 1, Söderarm 2, del av Kärrtorp 1:1, och del av Hammarbyhöjden 1:1. Staden äger samtliga fastigheter. Svenska Bostäder AB är till övervägande del tomträttshavare och förvaltare av fastighetsbeståndet i området.



Planområdesavgränsning markerat i rött

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan från 2010 kommer staden växa betydligt fram till år 2030. Stadens ambition är att främja en fortsatt befolkningsökning. Det innebär en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. Centrumlägen med goda kommunikationer är viktiga platser för ny bostadsbebyggelse för att ge förutsättningar för ett hållbart resande. Stadens förvaltningar har i uppdrag att skapa levande, attraktiva stadsmiljöer i hela staden, samt stärka det lokala kultur- och näringslivet.

Planeringsinriktningar och fokusområden som är viktiga för Kärrtorps centrum:

- Planera för ett jämnt och kontinuerligt bostadsbyggande
- Variera utbudet av bostäder i staden
- Skapa en stad för alla genom att stärka det sociala perspektivet i planeringen
- Öka förutsättningarna för ett tillgängligt serviceutbud i hela staden
- Skapa trygga och mångsidiga mötesplatser och stråk i hela staden
- Fortsätt att öka kunskapen om stadens kulturhistoria och beakta de kulturhistoriska värdena i planeringen
- Öka mångfalden av lokaler och offentliga miljöer för kultur och upplevelser

Program för Kärrtorp

Under 2004 genomfördes ett programarbete, så kallad omvänd planprocess, för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp och delar av Enskededalen och Bagarmossen. Omvänd planprocess innebar att projektgruppen samlade in kunskap om stadsdelen och presenterade nuläget för invånarna i en utställning, utan att presentera ett planförslag. Med utgångspunkt i nulägesanalysen fördes dialoger med besökarna under utställningen och genom visionsgrupparbete. Syftet var att skapa ett planeringsunderlag som byggde både på fackkompetens och lokal kunskap.

Med den tidiga dialogen fick projektgruppen de boendes och berördas syn på sin stadsdel och på det framtagna materialet. Framförallt var det torget som engagerade och boende önskade se förbättringar här. Det framkom att det inte var någon plats man gärna uppehöll sig på, att det fanns få saker att göra på platsen, att det saknades sittmöjligheter mm. Under mars 2005 redovisades programmet "Framtida Kärrtorp" i stadsbyggnadsnämnden.

För samtliga områden ur programmet förutom Kärrtorps centrum har detaljplaner tagits fram. De första bostäderna färdigställdes under 2008. Idag bor ca 4800 invånare i Kärrtorp att jämföra med ca 3700 invånare då programarbetet startade.

Detaljplan

Inom planområdet gäller följande detaljplaner och användning:

3250A (Karlsövägen) laga kraft 1947, gatumark

3565 (Söderarm) laga kraft 1948, bostäder, affär och kontor

4479A (Söderarm) laga kraft 1956, barnavård, parkering, gatumark

5558 (Grönskär) laga kraft 1959, centrumbebyggelse

2005-05086 (Grönskär), laga kraft 2006-05-12, bostäder

Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-02-06, § 8, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Kärrtorps centrum. 2015-10-15, § 14, godkände Stadsbyggnadsnämnden redovisningen av plansamrådet och gav kontoret i uppdrag att ställa ut förslaget. Detaljplanen har därefter delats i två detaljplaner. Kvarteret Näskubben vid busstorget blir en separat detaljplan, se dnr 2015-18324.

Markanvisning

Fastigheterna del av Hammarbyhöjden 1:1, Söderarm 2, och del av Söderarm 1, har markanvisats till AB Svenska bostäder för bostadsändamål. Fastigheterna ägs av staden. Svenska bostäder innehar fastigheten Söderarm 1 med tomträtt och fastigheten Grönskär 2 med tomträtt för kontorsändamål. Fastigheten Grönskär 2 har markanvisats till bolaget för ändrad användning till bostadsändamål.

Förutsättningar

Kärrtorps centrum – historia

Kärrtorp och dess centrum planerades under slutet av 40-talet och stod i huvudsak färdigt 1951. Ursprungligen dimensionerades centrumet för att bli ett stadsdelsgruppcentrum, det vill säga ett centrum med funktioner som skulle försörja även de kringliggande stadsdelarna. Centrum blev aldrig mer än ett stadsdelscentrum och har därför från början varit överdimensionerat. Främsta upptagningsområde blev den egna stadsdelen med cirka 8 000 invånare när stadsdelen var ung och med cirka 4800 invånare idag.

Kärrtorps centrum – stadsbild, struktur och gestaltning

Kärrtorp är uppbyggt utifrån tunnelbanan och dess entré vid centrum. Tunnelbanestationen utgör en central nod men spåren har även en barriärverkan och delar Kärrtorp i två delar. Bebyggelsen i Kärrtorp består huvudsakligen av smalhus i tre våningar, men exploateringsgraden och skalan närmast centrum är högre. Kärrtorps centrum annonseras av det höga punkthuset i 13 våningar strax öster om tunnelbanestationen samt den markanta höghusgruppen på höjden vid Lågskärsvägen.

Smalhusen är generellt putsade i jordfärger. Vid centrum är fasaderna mer bearbetade. Det höga punkthuset vid torget är i tegel och centrumhusen Teater Reflexen, Fyren och svenska bostäders kontorshus är i vit puts. Lamellhusen som inramar torget har putsade fasader med ruttmönster kring fönster.



Flygbild av Kärrtorps centrum sett från sydöst. Centrum annonseras av det höga punkthuset vid busstorget och punkthusensembeln uppe på höjden vid Lågskärsvägen. Senare har ett punkthus vid Lågskärsvägen tillkommit.



Kärrtorps centrumets tre delar: 1. Lågskärsvägen, 2. Kärrtorpsplan, 3. Busstorget

Kärrtorps centrum består av tre delar som ligger på tre olika nivåer, bebyggelsen uppe på höjden vid Lågsjärsvägen, Kärrtorpsplan som utgör områdets centrala torg samt busstorget och parkeringsplatsen som ligger på en lägre nivå.



1. Lågsjärsvägen



2. Kärrtorpsplan

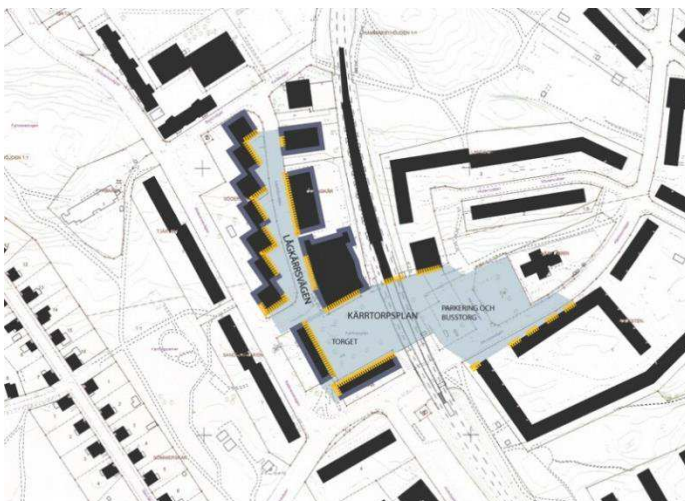


3. Busstorg och parkering

Kärrtorpsplan, Kärrtorps centrala torg är relativt stort och avgränsas tydligt på tre sidor av centrumhuset (som innehåller Teatern Reflexen) och av två lameller, medan det flyter ut mot tunnelbanebron och busstorget i öst. Butikerna orienterar sig in mot torget vilket gör att centrumet får en baksida ut mot Kärrtorpsvägen/Söderarmsvägen och annonserar sig inte utåt.



Panoramabild av Kärrtorpsplan. Torget omges av lamellhus med entréer och lokaler som vetter mot torget. Teater Reflexen ses till höger i bilden.



Kärrtorps centrum. Bebyggelsen vänder sig inåt mot torget och skapar baksidor mot omgivande bebyggelse.

Torgyta/Gata med publika funktioner

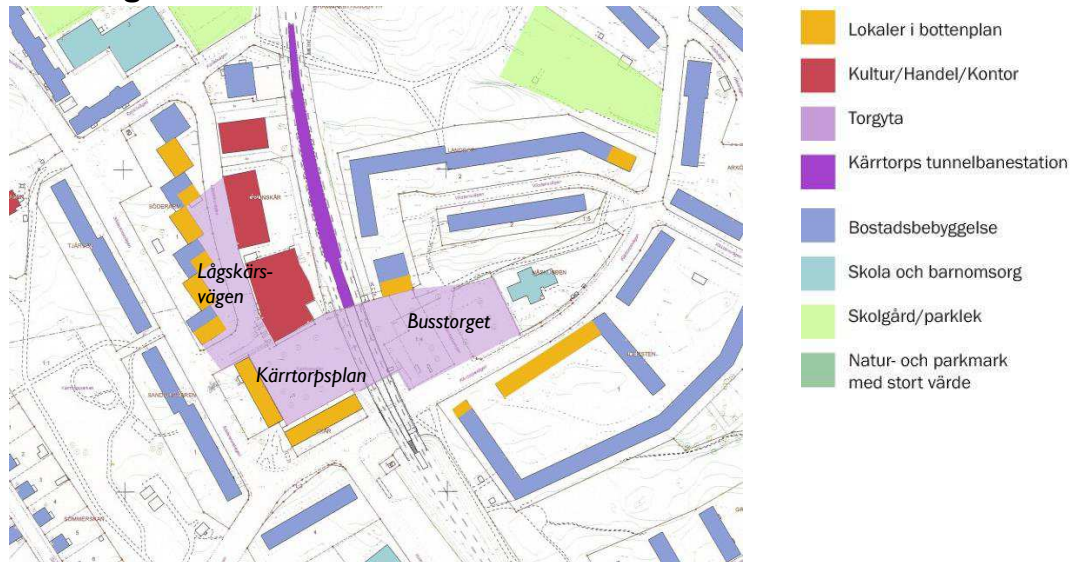
Öppen/exponerande framsida

Sluten baksida

Landskapsanalys

Inför upprustningen av Kärrtorpsplan och busstorget har staden tagit fram en analys för de offentliga rummen. Slutsatserna i analysen är bland annat att entréer till och kopplingar mellan centrumets olika delar behöver förbättras. I nuläget saknas det anledning att uppehålla sig på torget och även sittplatser i attraktiva lägen saknas.

Offentlig och kommersiell service



Kommersiell service

I Kärrtorps centrum finns ett trettiotal verksamheter. Det finns bland annat två livsmedelsbutiker, apotek, bank, flera caféer och restauranger.

Kulturutbud

Kärrtorp har ett unikt kulturutbud med barn- och ungdomsteaterhuset Fyren, biografen Reflexen och Turteatern. Det närmaste biblioteket ligger i Björkhagen.

Handels- och kulturutredning

En handelsutredning har tagits fram (WSP, 2013-11-06). Slutsatserna i den är att centrumet är splittrat vilket sprider ut kvalitéerna. De tre nivåerna som Kärrtorps centrum utgörs av gör det svårt att överblicka centrumet. Centrumet behöver bli mer sammanhållet, och så mycket som möjligt koncentreras till torget. En del butiker ligger på fel plats och bör få en mer gynnsam placering. Komplement som saknas är vårdcentral, tandläkare och dylikt. Torget behöver återta sin roll som tyngdpunkt och mötesplats. Även trivselaspekten med en mysig, trygg och tilltalande miljö är viktig att utveckla.

Kärrtorp har en etablerad kulturverksamhet och ett rikt utbud i förhållande till befolkningsunderlaget. Kulturen är en viktig del av Kärrtorps identitet och genererar nytta på många olika sätt.

Ett omfattande kulturutbud kräver många kulturkonsumenter. Dessa finns till mycket stor del utanför stadsdelen och pendlar in, framför allt kvällstid. Inpendlingen bidrar aktivt till att befolka platsen på tider när handel och andra verksamheter inte är så aktiva.

Kulturen i Kärrtorps centrum har betydelse för den kommersiella varu- och servicehandeln. Det är främst besökare och anställda i kulturverksamheterna som dagtid besöker restaurangerna och kaféet. Det stora inflöde av besökare som kulturaktiviteterna genererar kan handeln inte tillgodogöra sig i någon större utsträckning eftersom kulturbesökarna påbörjar sin hemresa vid tider då handeln har stängt för dagen.

Det starka och individuella varumärkesbyggandet som på senare tid omgärdar vårt boende medför att stadsdelscentrum i starkare områden lockar till sig specialhandel inom café, restaurang och livsmedel. Stadsdelscentrum lokaliserade i områden med en relativt stark närmarknad, och attraktiva boendemiljöer i sitt omland har fått revansch. Om det byggs fler attraktiva boendemiljöer i anslutning till Kärrtorps centrum ökar det därför sannolikheten för en positiv utveckling.

Om Kärrtorps centrum rustas upp och erbjuder ett bra vardagsutbud kan det överleva och växa. Inte minst därför att det erbjuder tidseffektiv konsumtion vilket förutsätter god tillgänglighet både avseende kollektivtrafik och biltrafik.

Centrumets styrka är att det är utomhus och att det ska gå snabbt att handla här. Många boende handlar i anslutning till sitt resande med kollektiva färdmedel men flertalet använder också bil. Centrumet har cykelparkeringar men dessa behöver utökas, många parkerar sin cykel ”spontan” under tunnelbanebron. Parkeringsplatserna för bilarna behöver ses över. Handelsutredningen föreslår fler korttidsparkeringar och kantstensparkering.

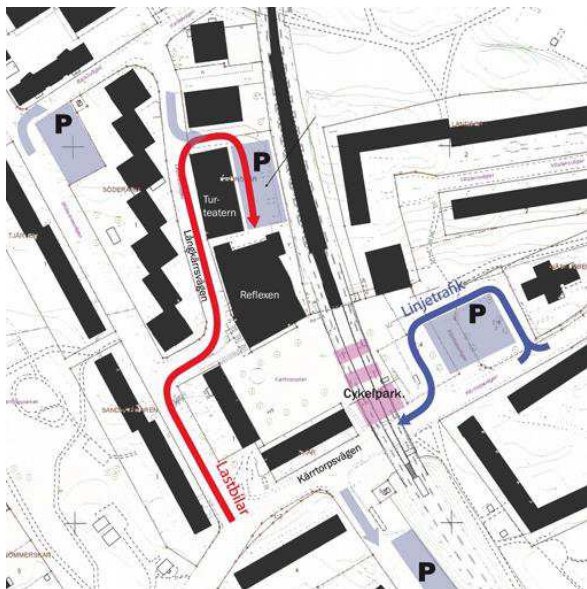
Skola och förskola

I Kärrtorp finns det flera låg- och mellanstadieskolor samt en gymnasieskola. Det finns även ett antal förskolor i anslutning till planområdet och generellt finns det god tillgång på förskoleplatser i Kärrtorp.

Gator och trafik

Gatunät

Kärrtorpsvägen utgör områdets huvudgata och entré från sydväst. Gaturummen är skiftande i sin karaktär men utformade enligt principen med 8 meters körbana och ca 1,5 meters gångbana på vardera sidan.



Parkering i Kärrtorps centrum

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet färdas cyklister i blandtrafik. I anslutning till planområdet i sydväst finns enkelriktade cykelbanor på vardera sidan om Kärrtorpsvägen. Det finns även ett kombinerat gång- och cykelstråk genom parken Gränsberget strax väster om området. En större offentlig cykelparkering finns under tunnelbanebron på Kärrtorpsplan och längs Kärrtorpsvägen.

Kollektivtrafik

Kärrtorps centrum har god tillgång till kollektivtrafik genom tunnelbanans gröna linje. Det tar 8 minuter till Södermalm och en kvart till T-centralen. Dessutom finns det två busslinjer, en nattbusslinje samt lokalbussar som endast trafikerar stadsdelen.

Parkering och busstorg

I Kärrtorps centrum finns idag ett flertal avgiftsfria parkeringsplatser. Parkeringsplatserna är belagda upp till 80-95 %. Svenska bostäders parkering bakom Turteatern är underutnyttjad och har endast en beläggning på 30 % dagtid. I delar av området finns kantstensparkering som i dagsläget är avgiftsfri. Stockholm Parkering ansvarar för driften av två parkeringar, dels vid Kärrtorps IP och dels vid Kärrtorpsskolan strax norr om planområdet. Enligt stadens parkeringsinventering finns det relativt god tillgång på parkeringsplatser i Kärrtorp. Inom det studerade området som omfattar drygt 1000 bostäder finns omkring 500 hemmahörande bilar och ca 800 parkeringsplatser. I det totala antalet parkeringsplatser ingår 100 platser vid Kärrtorps IP och omkring 350 privata parkeringar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Det kulturhistoriska värdet i stadsdelen Kärrtorp finns beskrivet i en Kulturmiljö- och konsekvensanalys som tagits fram (Nyréns 2015). I denna framgår att stadsdelen har ett högt kulturhistoriskt värde då det är en konsekvent utförd och väl bevarad representant för efterkrigstidens Stockholm, med särskilda stadsbyggnadsideal, grannskapsenheten, och en särskild arkitekturstil, modernismen. Den sammanhållna planstrukturen med bebyggelsemiljöer komponerade i samklang med topografi och naturmark samt välbevarade byggnader ger en upplevelse av historien som kan delas upp i ett miljöskapande värde och ett arkitektoniskt värde.



Kulturhistorisk klassificering av Stadsmuseet. Röda ringar markerar områden där kompletteringsbebyggelse föreslås. Stadsmuseet har gett bebyggelsen i Kärrtorps centrum grön respektive gul kulturhistorisk klassning. Den gröna klassningen anger att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och omfattar främst bebyggelsen från 1950-talet. Den gula klassningen innebär att bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde. Kärrtorp är även utpekad som kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö av Stockholms stadsmuseum.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar.

Park och natur

Mark och vegetation

Inom planområdet utgörs naturvärdena främst av bergsknallar och vegetation. De platser där ny bebyggelse föreslås utgörs till stor del av hårdgjorda och bebyggda ytor. I kvarteret Söderarm finns gräsytor med berg i dagen och vegetationen består främst av tall och björk. Det finns flera större värdefulla tallar som är viktiga för områdets naturmarkskaraktär.



Söderarm



Grönskär

Rekreation och friluftsliv

Området har god tillgång till rekreationsområden. Nackareservatet, som ligger drygt 200 meter öster om Kärrtorps centrum, ger möjlighet till ett rikt friluftsliv med vandring, orientering, skidåkning, skridskoåkning, kanot, svamp- och bärplockning. Närmare planområdet finns Gränsberget, Nytorps gärde och Kärrtorps idrottsplats. Större lekplatser finns vid Gränsberget strax väster om planområdet och parkleken Fyren vid Kärrtorpsvägen.

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består området av berg i dagen inom kvarteren Söderarm och Grönskär.

Markradon

Markradonmätningar som tidigare har gjorts inom planområdet ligger under riktvärdet 200 Bq/m³ enligt kommunens radonkartering. Mätningar har gjorts inom planområdet men inte för samtliga platser där bebyggelse planeras. Frågan bör hanteras i bygglovsskedet.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för den preliminära vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783). Enligt VISS i februari 2015 har vattenförekomsten god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av förorenande ämnen. De förslag till miljökvalitetsnormer som Vattenmyndigheten väntas besluta om i december 2015 är fortsatt god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus 2015 med undantag för TBT till 2021 och antracen, bly, kadmium och PBDE där normen ska nås 2027.

Dagvatten

Dagvatten från bebyggda och hårdgjorda ytor inom planområdet leds idag, genom det kombinerade avloppsnätet tillsammans med avloppsvatten från bland annat hushåll, bort till reningsverk. Enligt framtagna dagvattenutredningar kan det bli svårt att infiltrera dagvatten inom delar av planområdet eftersom marken består av osammanhängande jordlager ovanpå berg. Ambitionen i stadens dagvattenstrategi är att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering vid nybyggnation. Detta kan ske genom att åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten planeras i den byggda miljön. Med rätt utformning kan gröna och öppna dagvattenlösningar skapa såväl rekreativa som sociala och ekologiska mervärden i stadsrummet. Dagvattnet ska i första hand omhändertas inom tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får genom val av byggnadsmaterial inte förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Tillgänglighet

Områdets topografi gör att kopplingarna mellan de olika nivåerna i Kärrtorps centrum inte är gena. De delar som är tänkta att exploateras är relativt plana och tillgängligheten avseende angöring och lutningar klaras enligt Stockholms stads riktlinjer.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Inom planområdet finns en transformatorstation i kvarteret Söderarm 2.

Buller och vibrationer

Planområdet exponeras för buller från tunnelbanan samt från trafik på omgivande lokalgator.

Planförslag

Planen omfattar bebyggelse på två platser, ca 70 lägenheter. Markanvändningen för den föreslagna bebyggelsen är bostäder och centrumändamål. Förtätningen med bostäder och verksamheter ger en möjlighet att stödja centrum genom ett utökat kundunderlag.



Vy över Kärrtorps centrum från syd med kv Söderarm till vänster och kv Grönskär till höger.

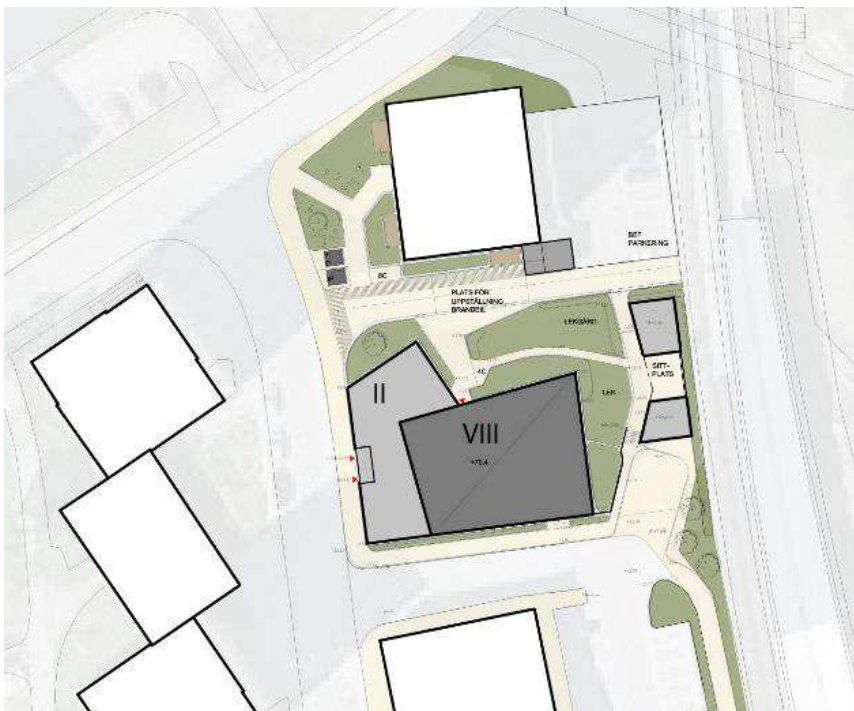
Genom projektet kan de offentliga rummen i Kärrtorps centrum få tydligare avgränsningar och entréer. Den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Söderarm består av lameller som förhåller sig till den befintliga bebyggelsestrukturen. Bebyggelsen tydliggör gaturummet och skapar en bostadsgård mot befintlig bostadsbebyggelse. Detaljplanen omfattar även befintlig punkthusensemble i kvarteret Söderarm för att göra bebyggelsen planenlig. Kvarteret Grönskär med sina två sammanfogade volymer relaterar dels till det högre punkthusets skala norr om kvarteret och dels till den lägre skalan som centrumbebyggelsen söder om kvarteret utgör. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen både blir ett modernt tillägg som speglar sin egen tid och samtidigt tar hänsyn till och förhåller sig medvetet till Kärrtorps karaktär.



Situationsplan: 1. Grönskär, 2. Söderarm

Ny bebyggelse

Grönskär



Illustrationsplan kv Grönskär



Perspektivbild från sydväst. Den högre volymen relaterar till bakomliggande punkthus, den lägre volymen ges samma skala som centrumbebyggelsen, medborgarhuset Fyren, som ses i förgrunden.

Inom kvarteret Grönskär innebär den tillkommande bebyggelsen att Svenska Bostäders områdeskontor rivs. Den nya byggnaden består av två sammanfogade volymer – en lägre i två våningar och en högre i åtta våningar, totalt ca 38 lägenheter. Den lägre delen av byggnaden vetter mot Lågskärsvägen där miljön är småskalig med en blandning av lokaler och bostadsentréer.

Byggnaden har ingen förgårdsmark utan förhåller sig lika gentemot gatan som övrig centrumbebyggelse med placering i trottoarliv. I bottenvåningen planeras en tvättstuga

med högre bjälklagshöjd som ska vara möjlig att nyttja som lokal för centrumändamål för att säkerställa flexibilitet över tid om efterfrågan på lokaler ökar. Bebyggelsen har en entré mot gatan, som ska utformas generöst och tydligt markera sig mot gatan. Bottenvåningen ska utformas omsorgsfullt med hög kvalitet i materialen. Ovanpå byggnadens lågdel anläggs en gemensam takterrass som ytterligare bidrar till en levande gatumiljö. Längs fasaden i söder möjliggörs plantering av klätterväxter för att få mer grönska i stadsrummet.

Den högre delen förhåller sig i skala till det befintliga punkthuset i åtta våningar som ligger i norr och är liksom den indragen från gatan.



Elevation sedd från sydväst. Bebyggelsens högdal förhåller sig i skala till omgivande punkthus och lågdelen förhåller sig till centrumverksamheternas tvåvåningsskala.

Bebyggelsen har ett parkeringsgarage som nås genom entrén från Lågskärsvägen. Angöring för bil sker via befintligt, angränsande garage i fastigheten strax norr om tomten. Garaget rymmer även parkering för kvarteret Söderarm.

I vinkel mellan huset och det befintliga bostadshuset i norr skapas en liten skyddad gemensam bostadsgård för de båda husen. Gården avskärmas från tunnelbanespåren med hjälp av bodar som inrymmer cykelparkering samt plank längs tomtgränsen.

Punkthusets tak avses utformas som ett diagonalt sadeltak och skapar tillsammans med omgivande punkthusbebyggelses tälttak ett intressant taklandskap. Balkonger ryms inom byggnadsvolymen liksom de äldre punkthusen på andra sidan Lågskärsvägen.

Eftersom hela kvarteret har ett parkeringsgarage under mark finns inga förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med förslag i framtagna dagvattenutredning. För att omhänderta dagvatten från takytor och bostadsgård anläggs grönytor och planteringar med skelettjordar som fördröjer nederbörd, förbrukar en del av dagvattnet och renar vattnet. Vegetationstäckta tak på förrådsbyggnader och delar av den gemensamma takterrassen kan ytterligare reducera dagvattenflöden. Dagvattenutredningen visar att det efter exploatering blir ett minskat dagvattenflöde jämfört med befintlig situation både vid 10-årsregn och 100-årsregn. Vid 100-årsregn med 10 minuters varaktighet minskar dagvattenflödet från 54 till 41 liter/sekund.

Söderarm



Illustrationsplan kv Söderarm

Vid korsningen Söderarmsvägen/Karlsövägen föreslås två lameller i 4-5 plan som är placerade i vinkel, totalt ca 30 lägenheter. Husen anknyter volymmässigt till befintlig omgivande lamellbebyggelse i 3-4 våningar med lutande tak. I mellanrummet mellan de två byggnaderna längs Söderarmsvägen skapas en mindre hårdgjord yta, ett litet gårdstorg med gårdsentréer till båda byggnaderna och plats för handikapparkering.

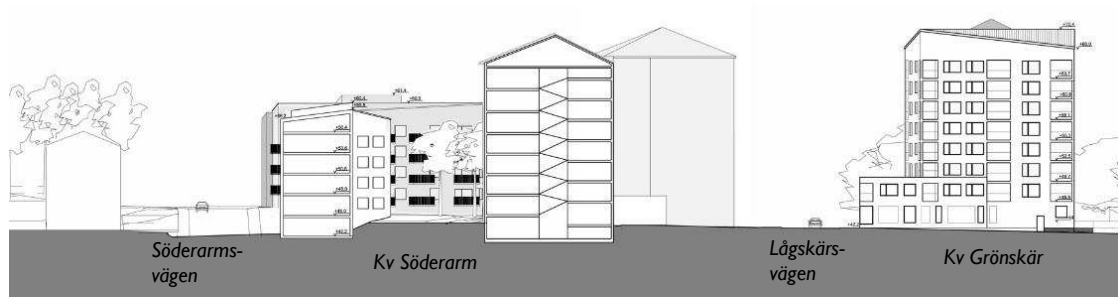


Perspektivbild från Söderarmsvägen



Elevation längs Söderarmsvägen med kv Söderarm samt kv Grönskär i bakgrunden.

Mot gårdssidan får husen en vinkelställd fasad som tillsammans med intilliggande punkthus formar en grön bostadsgård med naturmarkskaraktär.



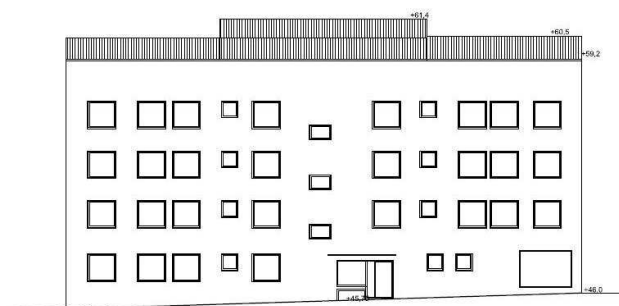
Sektion genom kv Söderarm och Grönskär sedd från sydöst. Bebyggelsen i kv Söderarm skapar en gård.

Husen föreslås få en putsad fasad med markerade utskjutande fönsterramar, målade vitt på insidan. De rena volymerna och den enhetliga färgsättningen är tänkta att framhäva naturtomtens kvaliteter med välvuxna tallar och berg i dagen.

Byggnadernas bottenvåningar och förgårdsmark

Byggnadernas bottenvåningar och förgårdsmarken präglar gaturummet. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Husens bottenvåningar och förgårdsmark ska utformas omsorgsfullt med hög kvalitet i materialen.

I bottenvåningarna mot det mest publika hörnet i korsningen Söderarmsvägen och Karlsövägen samlas byggnadernas gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och cykelrum. För att möjliggöra att bottenvåningens innehåll ska vara flexibel över tid ges bottenvåningen en förhöjd våningshöjd och fönster i tvättstuga ges större glaspartier.



Fasad mot Karlsövägen

Marken kring byggnaderna i kvarteret Söderarm har en tydlig, urban framsida och en mer privat, grönskande baksida. Husen har huvudentréer mot gatan som ska utformas med hög kvalitet, vara välkomnande och tydligt markera sig mot gatan. Vid entréerna placeras sittplatser på plattlagd hårdgjord yta, väderskydd i form av skärmtak och samt cykelparkering.

De plattlagda ytorna återkommer längs fasaderna mot gatan och sammanstrålar i ett litet gemensamt gårdstorg som ligger mellan de två lamellerna. Här korsas vägar mellan husens gårdsentréer med boende som rör sig till och från tvättstuga, cykelförråd och förråd. Torget fungerar som en samlande punkt för de båda husen och centralt på ytan planteras ett större träd. Sittplatser placeras i soliga lägen. Det hårdgjorda bryts av med planteringar som kontrasterar det hårda och bidrar med grönska, både horisontalt och vertikalt i form av klätterväxter vid fasad. På torgytan kan även en handikapparkering anordnas om behov finns.



Elevation mot Söderarmsvägen med illustration av bottenvåningar och förgårdsmark.

Den befintliga miljöstugan flyttas ut till gatan, vilket möjliggör ett mer generöst och tilltalande gårdsrum. Detta gårdsrum nås även av boende i de befintliga punkthusen via deras gårdsentréer.

Förslaget innebär att bebyggelsen ersätter en parkeringsplats som nyttjas främst av närboende, men även som infartsparkering och långtidsparkering för boende i andra delar av Stockholm. Parkeringsplatserna ersätts delvis på befintlig underutnyttjad parkering mellan Turteatern och tunnelbanan. Bostadsparkering anordnas i parkeringsgarage inom kv Grönskär.

Förslaget innebär även att befintlig transformatorstation i kv Söderarm 2 flyttas till nytt läge vid tunnelbanespåren i nordöst inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

De gröna ytorna inom kvarteret Söderarm har begränsad infiltrationskapacitet på grund av tunna jordlager. Vatten från takytor leds till gröna ytor på bostadsgården. Längs bostadsgårdens gångstråk anläggs svackdiken som fördröjer och avleder överskottsvatten från grönytor och vägar mot dagvattensystemet i vägarna. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med förslag i framtagna dagvattenutredning. Utredningen visar att det efter exploatering blir ett minskat dagvattenflöde jämfört med befintlig situation både vid 10-årsregn och 100-årsregn. Vid 100-årsregn med 10 minuters varaktighet minskar dagvattenflödet från 60 till 57 liter/sekund.

Skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse i kvarteret Söderarm

Inom kvarteret Söderarm ingår även befintlig punkthusensemble. Syftet är att bekräfta befintliga förhållanden då bebyggelsen idag ej är planenlig. Punkthusen uppfördes 1949-51 efter ritningar av arkitekt Hjalmar Klemming. Klemming utformade också Kärrtorps stadsplan och byggnaderna tillhörde stadsdelens första stora utbyggnadsetapp. Punkthusen är uppförda i sju våningar, sammanlänkade av envånings lägre byggnadskroppar med butikslokaler. Byggnaderna utgör ett viktigt inslag i Kärrtorps bebyggelsemönster och är väl synliga med sitt höga läge. De har en välgestaltad, tidstypisk och välbevarad utformning. Bebyggelsen har ett särskilt kulturhistoriskt värde (grön på stadsmuseet klassificeringskarta). Det kulturhistoriska värdet säkerställs i detaljplanen genom skyddsbestämmelse q och varsamhetsbestämmelse k.



Punkthusensemble i kv Söderarm, sedd från Lågskärsvägen respektive Söderarmsvägen

De fyra punkthusen har enkla volymer med balkonger som är indragna i djupa nischer. Punkthusen har karaktäristiska tälttak som avslutas uppåt med en lanternin. Bebyggelsens putsade fasader är huvudsakligen i beige men har bruna fält runt fönstren. Socklarna är i slät, grå puts. Ursprungliga fönster är i trä med både horisontell och vertikal indelning med och utan spröjs.

Bebyggelsen har en karaktäristisk front mot Lågskärsvägen där den förskjutna placeringen av byggnadsvolymerna skapar ytor med förgårdsmark med offentlig karaktär. Den offentliga karaktären förstärks av att största delen av bottenvåningarna utgörs av publika lokaler, med stora skyltfönster som vetter mot Lågskärsvägen. Bostadsentréerna är indragna i enkla nischer.

Skyddsbestämmelsen omfattar följande.

- q1, Kulturhistorisk värdefull byggnad som ej får rivas. Fasad och fasadindelning, fönstersättning, tak och takform ska bevaras.

Varsamhetsbestämmelsen omfattar följande.

- k1, byggnadens karaktärsdrag ska beaktas. Balkonger får ej kraga ut utanför fasadliv. Fasaden ska vara av puts i två färger enligt ursprunglig indelning och kulör och med skyltfönster i bottenvåningarna.

Byggrätt för tillbyggnad i kv Söderarm



Punkthusensemble i kv Söderarm med den föreslagna tillbyggnaden markerad i grått.

För att möjliggöra utökning av centrumverksamhet inom punkthusbebyggelsen längs Lågskärsvägen föreslås en utökad byggrätt i bottenvåningen. Restauranglokalen som ligger i en av högdelarna har tidigare haft tillfälligt bygglov för en tillbyggnad som nu har rivits. Syftet med den utökade byggrätten är att skapa en tillräckligt stor och tillgänglig restauranglokal där byggrätten utgörs av en mindre länkbyggnad mellan en av högdelarna och en av lågdelarna. Den föreslagna ändringen stärker centrumfunktionen och därmed den historiska idén om ett närcentrum.



Perspektivbild från Lågskärsvägen

Byggnadsarean begränsas till knappt 10 kvm och höjden till ca 3,5 m. Det är viktigt att länkbyggnaden förhåller sig till den befintliga bebyggelsens fasadindelning. Gestaltningen ska ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Tillägget bör ha ett lätt uttryck och underordna sig den befintliga arkitekturen.

Torget

Under programskedet framkom att boende ansåg att torget var en viktig plats men att få valde att stanna och uppehålla sig där. Boende önskade att torget utvecklades som mötesplats.

Parallellt med planprocessen har staden genomfört en dialog specifikt kring torget med målet att ta fram ett förslag på vidareutveckling av torget. Ambitionen är att stärka torgets roll som mötesplats. För att centrumet ska stärkas och bli mer levande behövs ett gemensamt arbete med många aktörer. Syftet med dialogen har varit att skapa beröringsytor mellan medborgare, verksamheter, fastighetsägare, kulturutövare och stadens förvaltningar.

Syftet med dialogen har också varit att ta tillvara på lokal kunskap och fördjupa kunskapen om torget, hur det används och vad som saknas.

Idéburen stadsförbättring och tillfällig arkitektur valdes som dialogform. Dialogen startades genom ett evenemang på torget i anslutning till samrådet 18-19/5 2015.



Frågor om torget ställdes till förbipasserande som också uppmuntrades till att lämna in förslag hur torget skulle kunna förbättras. Många förslag från boende kom in och framförallt önskades fler sittplatser, mer grönska på torget, aktiviteter (något att göra) och konst.

Inkomna förslag analyserades och förslag och idéer att pröva på torget togs fram (tillfällig arkitektur). 28/8-6/9 2015 pågick evenemanget Drömtorget med tillfällig arkitektur i Kärrtorp. Aktiviteter såsom workshops, loppis, konst, café på torget prövades. 45 kuber placerades ut för att pröva olika funktioner på torget. Kuberna gav möjlighet att undersöka platsen och att pröva flera av de aktiviteter boende önskade se på torget.



Tillfällig arkitektur har förutom att vara en katalysator för diskussioner också bidragit till fördjupad kunskap om torget. Platser där besökarna valde att placera kuberna och nyttja som sittplatser var framför allt i östra delen av torget med goda solförhållanden och där det idag nästan helt saknas sittplatser. Många barn och ungdomar nyttjade kuberna för lek, att hoppa över, klättra på mm. Att barn och ungdomar stannade gjorde att många vuxna också valde att stanna och torget blev mer levande.

Många konkreta förslag inkom som tex idéer om konst, bord, sittmöbler, scen och gungor. Dialogen med dess resultat har sammanfattats i rapporten *Dialog i Kärrtorp*.

Ett antal frågor och idéer som framkom har berört butiksutbud mm, frågor som Svenska Bostäder ansvarar för. Dessa har vidarebefordrats. Parallellt med arbetet kring torget pågår ett internt arbete hos Svenska bostäder med syfte att ytterligare aktivera bottenvåningarna i centrumhusen samt framtagande av skylt- respektive belysningsprogram.

Under 2016 kommer ett gestaltungsförslag tas fram för torget baserat på resultatet av dialogprocessen. Dialogen och dess resultat har sammanfattats i rapporten *Dialog i Kärrtorp*. Upprustningen av torget har möjliggjorts genom den nya bebyggelsen men är en separat process och ingår inte i detaljplanen.

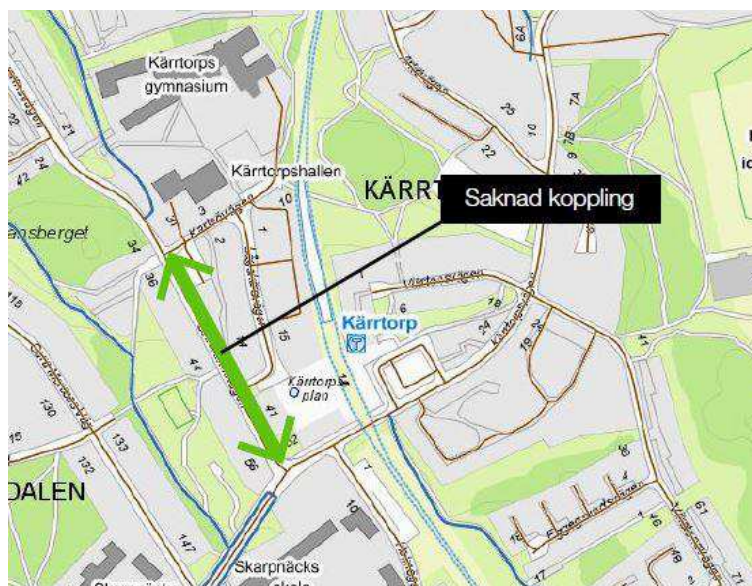
Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar i det övergripande gatunätet.

Gång- och cykeltrafik

Vid Söderarmsvägen är det möjligt att knyta ihop de cykelstråk som finns söder respektive norr om fastigheten Söderarm.



Bilden visar den koppling som saknas mellan cykelstråket utmed Kärrtorpsvägen samt cykelstråket norr om Söderarm som startar vid Kärrtorps gymnasium (blå markering).

Utmed Söderarmsvägen föreslås därför trottoaren bli 3 meter bred för att möjliggöra ett framtida gång- och cykelstråk. Beslut om en eventuell utbyggnad tas av exploateringsnämnden. Trottoaren mot Karlsövägen utökas från 1-1,5 m till 2,25 m.

Trottoaren längs Lågsjärsvägen vid den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Grönskär minskas till ca 2,7 m.

Cykelparkeringsnormen är 2,5 platser per lägenhet.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten på kollektivtrafik påverkas inte av planförslaget.

Biltrafik

Parkering sker i garage under mark med ett parkeringstal på 0,5 p-platser per lägenhet. Parkering för kv Söderarm löses genom parkeringsgarage inom kv Grönskär.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas med god tillgänglighet enligt stadens riktlinjer. Boende-parkering i kv Grönskär avses ske i garage som nås via trapphus. Handikapparkering i kv Söderarm anordnas som markparkering inom 10 meter från bostadsentré.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till fastigheterna.

El/Tele

El- och teleledningar finns i anslutning till fastigheterna. Befintlig transformatorstation inom kvarteret Söderarm 2 ersätts genom ny transformatorstation inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Energiförsörjning

De nya bostäderna har möjlighet att anslutas till befintligt fjärrvärmenät som finns i anslutning till fastigheterna.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske inom kvartersmark. I kvarteret Grönskär finns möjlighet för nedgrävda behållare för maskinell hantering av hushållssopor. Sopbehållare ska vara helt nedgrävda och får endast ha mindre sopnedkast ovan jord. I husens bottenvåningar planeras plats för källsortering. Inom kvarteret Söderarm planeras det fristående miljöhuset flyttas ut mot Söderarmsvägen.

Gestaltungsprinciper

I planbeskrivningen redovisas övergripande gestaltungsprinciper samt de gestaltungsprinciper som fastställs genom planbestämmelser och plangränser. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen förhåller sig till den befintliga bebyggelsen men att gestaltningen speglar sin egen tid.

Volymer

Den tillkommande bebyggelsen består av lameller och ett punkthus. För lamellerna är det viktigt att de förhåller sig till den befintliga bebyggelsens volymer, byggnadshöjd och taklutning, vilket regleras genom utformningsbestämmelser. Gavlarna som exponeras i gatumiljön får begränsningar avseende gavelbredd.

Balkonger

Inom kvarteret Söderarm får balkongerna mot gata maximalt kraga ut 1,6 meter. I kv Grönskär ska balkongerna rymmas inom byggnadsvolymen, liksom de äldre punkthusen på andra sidan Lågsjärsvägen.

Bottenvåningar och entréer

Bottenvåningarna och förgårdsmarken sätter sin prägel på det liv som gaturummet får. Om bottenvåningen är rätt utformad får den människor att vilja stanna och mötas i det offentliga rummet. Det ökar därmed den upplevda tryggheten. Bottenvåningarna ska bidra till att kontakt mellan ute och inne kan uppstå. Bottenvåningarna i de

tillkommande byggnaderna ska var inbjudande och ges en särskild omsorg i gestaltningen och hög kvalitet i materialen. Entréer ska upplevas inbjudande och till stor del vara uppglasade. Om avfallshantering sker i gatumiljö måste den vara en del i en medveten gestaltning.

Tak

Taklandskapet ska utformas medvetet och ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen.

Material och kulör

Materialval och kulör regleras inte genom planbestämmelser, men ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och dess fasader i jordiga, mättade toner.

Gårdsmiljöer

Inom planområdet sparas stora delar av vegetationen i kvarteret Söderarm. Den sparade naturmarken med bergshällar och vegetation såsom framförallt tall är en del av karaktären för området och tidstypisk för Stockholms 50-talsförorter. Den tillkommande bebyggelsen innebär att delar av befintlig vegetation ersätts med nya planteringar runt husen. Naturmarkskaraktären i kv Söderarm ska bevaras. Befintliga tallar och större träd ska i största möjliga mån sparas. Även bergsknallar bör bevaras och utgöra en del av gestaltningen. Naturmarken ska värnas och skyddas under byggtiden.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Park och natur

Mark och vegetation

Planens genomförande innebär att delar av befintlig vegetation försvinner och ersätts med nya planteringar runt husen. Inom kvarteret Söderarm består en stor del av marken, som avses exploateras, av hårdgjorda ytor med parkering. Men det är även några större värdefulla tallar som berörs av exploateringen.

Rekreation och friluftsliv

Tillgången på rekreation påverkas inte.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattenhanteringen bidra till en förbättring av stadens yt- och grundvattenkvalitet så att god vattenstatus eller motsvarande vattenkvalitet kan uppnås i stadens samtliga vattenområden. Ytor i särskilt fokus för att begränsa utsläpp av miljöfarliga ämnen via dagvatten är större trafikleder,

parkeringsytor och terminalområden, verksamhetsområden med miljöfarlig verksamhet samt fastigheter med tak- och fasadmateriäl i koppar och zink samt dess legeringar. Dagvattenhanteringen ska genom fördröjningsåtgärder på kvartersmark och allmän mark minimera avrinningen och vara anpassad efter förändrade klimatförhållanden med intensivare nederbörd.

Med den dagvattenhantering som föreslås i framtagna dagvattenutredningar, ges förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering i den framtida byggda miljön. Dagvattenhanteringen förväntas inte medföra ökad tillförsel till Årstaviken av näringsämnen eller förorenande ämnen. Staden gör bedömningen att ett genomförande av projektet inte kommer att motverka möjligheten att följa miljökvälitetsnormerna för vatten.

Översvämningrisk

Dagvattenutredningen visar att det efter exploatering blir ett minskat dagvattenflöde jämfört med befintlig situation både vid 10-årsregn och 100-årsregn. 100-årsflöden kan med ytterst få undantag hanteras i LOD-lösningar och dagvattennät och orsakar med stor sannolikhet överbelastning av dagvattennätet med marköversvämningar som följd. Vid ett 100-årsregn kommer det sannolikt ske en överbelastning av dagvattennätet och överskottsvatten kommer avrinna på gata och mark efter topografin. Detta leder att lägre liggande områden och instängda platser kan utgöra särskilda riskområden.

Från kvarteret Grönskär kommer sannolikt merparten av överskottsvattnet avrinna längs med Lågskärsvägen åt söder mot Kärrtorpsplan. Andra utsatta områden är tunneln vid gång- och cykelbanan under spårområdet till tunnelbanan norr om kvarteret Grönskär. Gångvägen längs med spårområdet till tunnelbanan och kvarteret Grönskär är nedsänkt i förhållande till omgivningen och skulle också kunna utgöra ett riskområde.

Från kvarteret Söderarm kommer sannolikt merparten av överskottsvatten avrinna längs med Söderarmsvägen åt söder mot Kärrtorpsvägen. Sannolikt skulle en del vatten fortsätta åt sydväst längs med Kärrtorpsvägen men det finns även en risk för påverkan på lägre liggande fastigheter i detta område. En viss del skulle sannolikt även avrinna åt norr och öster mot tunneln under spårområdet till tunnelbanan.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturmiljöutredning är framtagen som beskriver planområdenas och den närmast omgivningens historia, karaktär och kulturhistoriska värden. Det som tydligt karakteriserar Kärrtorp enligt rapporten är bland annat:

- Bebyggelsen är uppförd som samkomponerade grupper med punkthus och lamellhus.
- Kollektivhuset är en solitär som tydligt annonserar centrumet. Punkthusen vid Lågskärsvägen är också centrummarkörer genom sitt höga och öppna läge. Den högre bebyggelsen finns vid centrum, övrig bebyggelse består av lägre lamellhusbebyggelse.
- Struktur – bebyggelsen följer topografins förutsättningar och relaterar till gatan ofta med grön förgårdsmark.
- Enkla modernistiska fasader i puts.

Rapporten innehåller också en konsekvensanalys av föreslagna ny bebyggelse. De föreslagna byggnaderna har konsekvensbedömts utifrån hur de påverkar värdebärande karaktärsdrag. Förändring och utveckling i en kulturhistoriskt värdefull miljö lik Kärrtorp handlar om att ta hänsyn till plan-, bebyggelse- och grönstruktur.

Enligt rapporten bidrar föreslagen bebyggelse till att stärka kundunderlaget och befolka Kärrtorps centrum och därmed den historiska idén om ett närcentrum. Föreslagen bebyggelse följer också den struktur som finns med bebyggelse utmed gata.

Ny bebyggelse i kv Grönskär innebär rivning av befintligt kontorshus. Det bedöms ur kulturhistorisk synvinkel möjligt att göra. Åtgärden minskar det kulturhistoriska värdet men inte till den grad att särskilda kulturhistoriska värden förvanskas. Bedömningen är att bebyggelsen bör få en mer anpassad utformning som gör att den uppfattas som en individ inom en sammanhållen grupp av flera punkthus.

De föreslagna byggnaderna i kv Söderarm anses inordna sig väl i Kärrtorps bebyggelsemönster. Den föreslagna bebyggelsestrukturen med lameller som följer gatorna anknyter till Kärrtorps karaktärsskapande bebyggelsestruktur. De två bostadshusen utgör en sammanhållen bebyggelsegrupp med gemensam karaktär som i skala och placering ansluter till Kärrtorps äldre bebyggelse. Byggnaderna har en anpassad höjdskala, både gentemot bakomliggande punkthus som förblir synliga i gaturummet och omgivande lamellhus.

Gator och trafik

För att möjliggöra ny bebyggelse kommer antalet allmänna parkeringsplatser i centrala Kärrtorp att minskas. 30 platser kommer tas bort vid sjudygnsparkeringen vid korsningen Karlsövägen/Söderarmsvägen för att möjliggöra exploatering av kvarteret Söderarm. Parkeringsplatserna ersätts delvis på befintlig underutnyttjad parkering mellan tunnelbanan och Turteatern.

En utbyggnad av cykelstråk längs Söderarmsvägen kan innebära att kantstensparkeringen utmed Söderarmsvägen tas bort.

Enligt stadens parkeringsinventering finns det god tillgång på parkeringsplatser i Kärrtorp. Inom det studerade området som omfattar drygt 1000 bostäder finns omkring 500 hemmahörande bilar och ca 800 parkeringsplatser. Även om man bortser från de 100 platser vid Kärrtorps IP som ligger ca 500 m från Kärrtorps centrum, bedömer staden att det finns god tillgång på parkering i stadsdelen och att det är möjligt att minska antalet parkeringsplatser.

Störningar och risker

Buller och vibrationer

Bullerutredningar har tagits fram för kvarteren Grönskär och Söderarm (ÅF-Infrastructure 2015-04-28 och ÅHA, 2015-11-02). Utredningarna visar att i kvarteren överskrider riksdagens riktvärde om 55 dB(A) för dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasader mot lokalgator.

I kvarteret Grönskär blir den ekvivalenta ljudnivån vid mest utsatta bostadsfasad upp mot cirka 59 dB(A) och den maximala ljudnivån från väg- och spårtrafik blir upp mot cirka 79 dB(A). Merparten av alla lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och riksdagens riktvärden innehålls utan åtgärder.

I kvarteret Söderarm blir den ekvivalenta ljudnivån vid mest utsatta bostadsfasad upp mot cirka 61 dB(A). Maximal ljudnivå från vägtrafik blir upp mot cirka 82 dB(A) och 66 dB(A) från tunnelbanan.

Ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras och bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas. Samtliga lägenheter kan få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen. Uteplatser med 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalljudnivå bedöms klaras på gemensam gård eller balkong. För vissa bostäder krävs åtgärder i form av delvis inglasade balkonger, täta räcken, lokala skärmar eller absorbenter i balkongtak.

Bullerutredningarna innefattar allt ljud från vägtrafiken och tunnelbanan, även frekvent förekommande rälsskrik. Boverkets krav på högsta maximala ljudnivå från tunnelbanetraffiken innehålls. Om byggnaden uppförs i tung konstruktion och grundläggs till fast botten beräknas vibrationerna på grund av tunnelbanetraffiken bli lägre än 0,1 mm/s. Riktvärdet är högst 0,3 mm/s.

Risk

Riskutredning har tagits fram för planområdet avseende närheten till tunnelbanan (Briab, 2015-10-09). Riskutredningen visar att den föreslagna markanvändningen inom kv Grönskär är acceptabel ur risksynpunkt. Tunnelbanans närhet till planområdet identifierades som en potentiell riskkälla, men beräkningar visar att en urspärning på tunnelbanan inte medför kollision med de planerade flerbostadshusen på planområdet.

Magnetfältsmätningen (Briab, 2015-11-02) visar att redan vid 17 meter från planerad fastighet är magnetfältet endast 0,34 μ T. Med tanke på att magnetfält halveras per meter kommer magnetfältet från tunnelbana vara minimalt och långt under Strålsäkerhetsmyndighetens försiktighetsprincips rekommenderande värde på 0,2 μ T på stadigvarande plats (8 timmar) vid planerade bostadsfastigheten.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier har tagits fram för planförslaget (se bilagor). Den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Grönskär skapar en vandrande skugga. Främst huset i norr påverkas, framförallt de nedersta våningarna mellan 9-15 vid vår/höstdagjämning och 10-13 vid midsommar.



Solstudier för Söderarm och Grönskär vid vår/höstdagjämning kl 9, 12 och 15.



Solstudier för Söderarm och Grönskär vid midsommar kl 9, 12 och 15.

Bebyggelsen i kvarteret Söderarm kastar en skugga som vandrar över de nedersta våningarna på punkthusensembeln i öst från klockan 14 vid vårdagjämning. Vid midsommar kastar husen en skugga som vandrar över den nedersta våningen från klockan 15 på det punkthus som ligger längst norrut. Lamellen på andra sidan Karlsövägen påverkas av en vandrande skugga mellan 8-12 vid vårdagjämning.

Barnkonsekvenser

Ingen särskild barnkonsekvensanalys har genomförts för planen. Det finns generellt god tillgång till rekreationsområden och lekplatser i anslutning till planområdet, bland annat vid Gränsberget strax väster om Kärrtorps centrum. I kvarteret Söderarm skapas gröna gårdsrum med plats för lek. På Kärrtorpsplan finns i dagsläget inga aktiviteter för barn, men många skolungdomar passerar torget. Inom planprojektet avses det tillgängliga stråket på baksidan av centrumhuset och Turteatern ses över. Där passerar många skolungdomar som genar över parkeringen. Ett annat riskområde är varutransporternas backningsrörelser som sker vid kvarteret Grönskär.

Tidplan

Samråd genomfördes 2015-05-11 – 2014-06-18. Ställningstagande om samrådsredogörelse beslutades 2015-10-15. Granskning avses genomföras under kvartal 1 2016 och antagande beräknas ske under kvartal 2 2016.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggherren ansvarar för projektering och utbyggnad inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Genomförandet och dess konsekvenser för staden ska regleras i en kommande överenskommelse om exploatering mellan staden (exploateringsnämnden) och byggherrarna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att följande detaljplaner 3250A (Karlsövägen), 3565 (Söderarm), 4479A (Söderarm), 5558 (Grönskär), 2005-05086 (Grönskär) upphör att gälla inom planområdet.

Tekniska frågor

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras enligt stadens dagvattenstrategi och om möjligt omhändertas lokalt.

El/Tele

En fiberkabel ligger idag på parkeringsplatsen i Söderarm och vid byggnation måste denna flyttas ut i gatumark. Ett elskåp ligger idag intill parkeringsplatsen i Söderarm och vid byggnation måste denna flyttas till en ny lokalisering.

Fjärrvärme

En fjärrvärmeledning ligger idag i gatumark vid över parkeringsplatsen i Söderarm. Vid byggnation måste denna flyttas ut i gatumark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

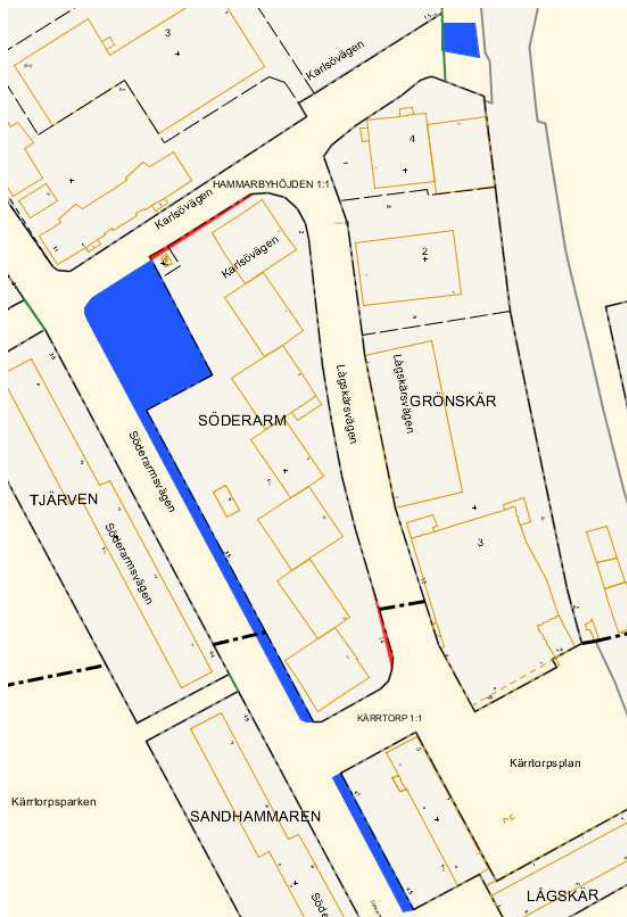
Planområdet omfattar fastigheten Grönskär 2, Söderarm 1, Söderarm 2, som är upplåtna med tomträtt till Svenska Bostäder AB, del av Kärrtorp 1:1 och del av Hammarbyhöjden 1:1. Stockholms stad är lagfaren ägare av samtliga fastigheter.

Användning av mark

Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder och centrumverksamhet inom kvartersmark. På allmän platsmark medges gata och park.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. För planens genomförande krävs fastighetsbildning.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Blå områden ska överföras från allmän platsmark till kvartersmark. Röda områden överförs från kvartersmark till allmän platsmark.



Del av Hammarbyhöjden 1:1 (gatumark i gällande plan) och Söderarm 2 (elnätsfastighet) överförs genom fastighetsreglering till Söderarm 1. En ny elnätsfastighet bildas genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1. Två mindre områden överförs från Söderarm 1 till Hammarbyhöjden 1:1 och Kärrtorp 1:1 (gatumark i gällande plan). Del av Kärrtorp 1:1 (gatumark i gällande plan) överförs genom fastighetsreglering till Lågskär 1.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

Inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut krävs för detaljplanens genomförande. Inom kvarteret Grönskär gäller fortsatt servitut 2006-05355 för in- och utfart samt servitut 2000-00979 för gångväg.

Ekonomiska frågor

Staden kommer ha utgifter för bland annat flytt av ledningar och elskåp.

Genomförandetid

Planens genomförande slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Jonas Claesson
Planchef

Ewa Wåhlin
Planhandläggare