

**Handläggare**  
Johanna Rosvall  
Telefon 08-508 274 52**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden**Godkännande av detaljplan för Hammarbyhöjden  
1:1 m.fl. vid Arkövägen i stadsdelen Kärrtorp,  
Dp 2018-18840 (110 bostäder)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande efter att erforderliga genomförandebeslut har fattats av exploateringsnämnden.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Karin Norlander

Enhetschef

**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 110 bostäder i närheten av Kärrtorps centrum. Bostäderna tillskapas på obebyggd mark invid tunnelbanespåret och inom en äldre panncentral. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Därtill föreslås markanvändningen vid parkleken Fyrenparken ändras så att hela parkleken inryms på allmän plats.

Detaljplanen är uppdelad i tre delområden, två för bostäder och en för den befintliga parkleken Fyren. Kvarter A består av två sammanlänkade lamellhus i fyra till fem våningar. Kvarteret utgör ett tillägg inom befintligt kvarter som ska anpassa sig till det kulturhistoriskt värdefulla området. Bostäder i kvarter B möjliggörs genom en ombyggnation av en äldre panncentral i två våningar med källare. Fasaderna föreslås utföras i samma material som befintlig byggnad men öppnas upp med stora fönsterpartier för att anpassas till byggnadens nya bostadsfunktion.

Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om markanvisning till Primula Byggnads AB och 2018-06-14 om markanvisning till Brf Långe Jan 2.

Plansamråd genomfördes 2021-02-09 till 2021-03-22. Granskning genomfördes 2021-09-15 till 2021-09-29.

**Stadsbyggnadskontoret**Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men har synpunkter gällande kulturhistoriska värden, risk och buller. De flesta sakägare, närboende och andra privatpersoner som framfört synpunkter önskar att bebyggelsens fotavtryck och höjd minskar i kvarter A, att större andel grönska bevaras och att gestaltningen anpassas till omgivande bebyggelse.

Synpunkterna har föranlett en uppdatering av riskutredningen och bullerutredningen. Förändringarna som föreslås inför godkännandet är av förtydligande karaktär och av redaktionell karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att planen inte behöver sändas ut på ny granskning.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

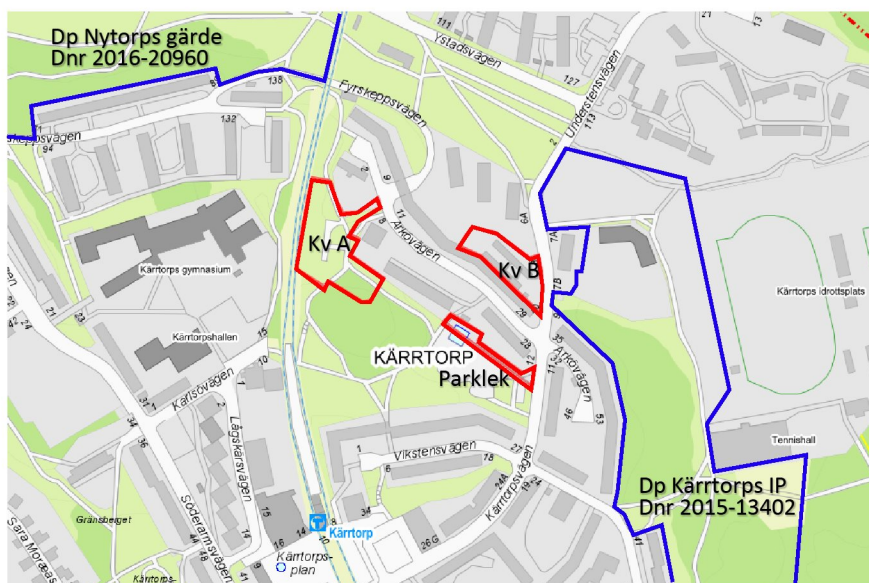
Planen syftar till att möjliggöra för byggnation av bostäder samt en ändring av markanvändning vid parkleken Fyrenparken. Målet är att integrera den nya bebyggelsen med den befintliga 1950-talsbebyggelsen och dess kulturhistoriska värden samt att säkerställa de allmänna parkstråk som kopplar samman Kärrtorps centrum med Nytorps gärde.

Planens syfte är även att skapa en sammanhållen stadsmiljö. Därför ställs krav på att byggnadernas gestaltning gällande bland annat att tak, fasadmaterial och bottenvåning ska relatera till 1950-talsbebyggelsen i området.

### **Bakgrund**

#### **Plandata**

Planområdet ligger i Kärrtorp och är uppdelat i tre delar. Kvarter A är beläget i slutet av Arkövägen vid tunnelbanespåret. Kvarter B ligger i korsningen Kärrtorpsvägen och Arkövägen inom kvarteret Långe Jan 2. Tredje delen infattar del av kvarter Bredsand 1 (parkleken). Planområdet omfattar cirka en hektar.



*Karta som visar planområdets avgränsning i rött, samt angränsande pågående detaljplaner i blått.*

### Gällande detaljplaner

För området gäller stadsplanerna: Pl 3565, Pl 4101 och Pl 5115A. Ingen detaljplan har genomförandetid kvar. Gällande detaljplaner föreskriver markanvändning för park, bostäder, allmänt ändamål för barnomsorg och komplementbyggnad.

### Pågående detaljplaner i området

I närområdet pågår två andra detaljplaneprojekt:

- Dnr 2015-13402 Kärtrorps IP. Bostäder, lokaler, förskolor och idrottsändamål. Detaljplanen är i granskningsskedet.
- Dnr 2016-20960 Nytorps gårde. Bostäder, förskolor, idrottshall och lokaler. Detaljplanen är i samrådsskedet.

### Markägoförhållanden

Området inbegriper fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Långe Jan 2, Bredsand 1 och Faludden 1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad där Långe Jan 2 upplåts med tomträtt till bostadsrättsföreningen Långe Jan 2, Bredsand 1 upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder och Faludden 1 upplåts med tomträtt till SISAB.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 om markanvisning till Primula Byggnads AB och 2018-06-14 om markanvisning till Brf Långe Jan 2.

### Övergripande beslut och styrande dokument

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan är planområdet markerat som *stadsutvecklingsområde – komplettering* och område där *komplettering kan prövas*. Planområdet ligger även intill Kärtrorpsvägen som är utpekad som *stadsgata av lokal karaktär*.

och invid ett *lokalt samband* som kopplar Nackareservatet, genom Nytorps gårde, till Slakthusområdet. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

#### Stockholmsförhandlingen

I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav cirka 45 900 bostäder i Stockholms stad. Planområdet ingår i influensområdet.

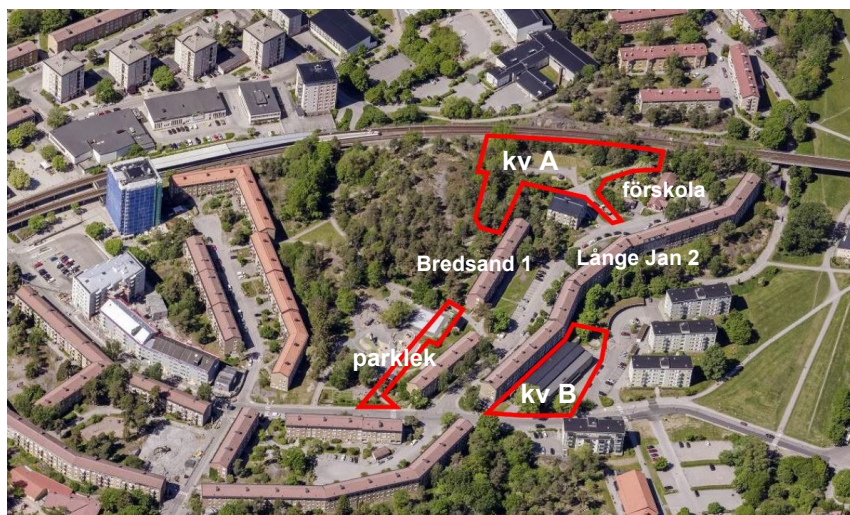
#### Stockholms byggnadsordning

I byggnadsordningen karaktäriseras Kärrtorp som grannskapsenhet som visar på en tydlig avgränsning mellan kvarter och sparad naturmark. Bebyggelsen organiserades kring en gemensam bostadsgård och gaturummen tydliggjordes. Entréerna var ofta orienterade mot gården. Öppningar i kvarteren skapade inblickar på gårdarna som bidrar stadsdelens gröna karaktär. I vägledningen står det att nya byggnader ska utformas inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse.

### Nuvarande förhållanden

#### Stadsbild

Planområdet och dess närområde omfattades ursprungligen av en stadsplan för den nordöstra delen av Kärrtorp upprättad av Sven Markelius. Stadsplanen bygger på idén att bebyggelsen ska utgöra en mur mot omvärlden. Denna utformning har mest konsekvent genomförts mot norr. Husmuren mot Nytorps gårde var tänkt som Kärrtorps huvudfasad mot en större bilväg som planerades att gå där men som inte genomfördes. Kärrtorp planerades för att försörja ett större område och fick därför både biograf och medborgarhus.



*Snedbild över planområdet med omgivande befintlig bebyggelse. Röda linjer visar planområdet med kvarter A vid tunnelbanespåret, kvarter B vid Långe Jan 2 samt parkleken Fyrenparken.*



**Kulturmiljö**

Den långa lamellhuslängan invid kvarter B och förskolan invid kvarter A är grönmärkade på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Lamellerna i kvarteret Bredsand är gulmärkade.

**Trafik och kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kommunikationer. I Kärrtorps centrum finns tunnelbana och flera busslinjer. Flera gång- och cykelvägar går genom planområdet som kopplar samman Kärrtorps centrum med målpunkter såsom Kärrtorps IP, Nytorps gårde och närliggande stadsdelscentrum.

**Natur och ekologiska samband**

Området vid tunnelbanan utgörs främst av hårdgjorda ytor och klippta gräsmattor med parkbänkar och en lekplats. Området angränsar till blandskogspartier i de norra och södra delarna. I sydöstra delen finns även ett litet upphöjt parti med hällmarkstallskog som fortsätter söder om området. Området ligger inom stadens habitatnätverk för groddjur och delar av området ligger inom stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar. I övriga delar av planområdet påverkas ingen naturmark.

**Vattenfrågor**

Planområdet avrinner genom ledningssystem till recipienten Strömmen för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer för vatten ska följas.

**Riskfrågor**

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan och Kärrtorpsvägen. Del av planområdet utsätts även för risk, stömljud och vibrationer från tunnelbanan.

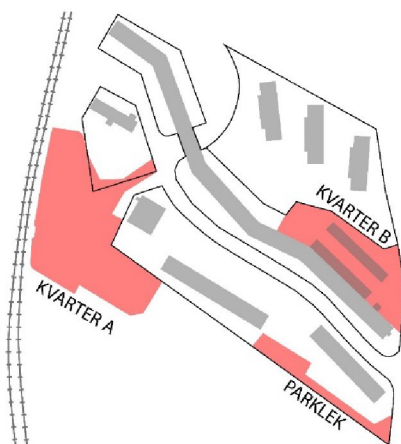
**Service, idrott och kultur**

I Kärrtorps centrum finns livsmedelsbutiker, restauranger, apotek, teater, biograf med mera. Parkleken Fyrenparken ligger delvis inom planområdet.

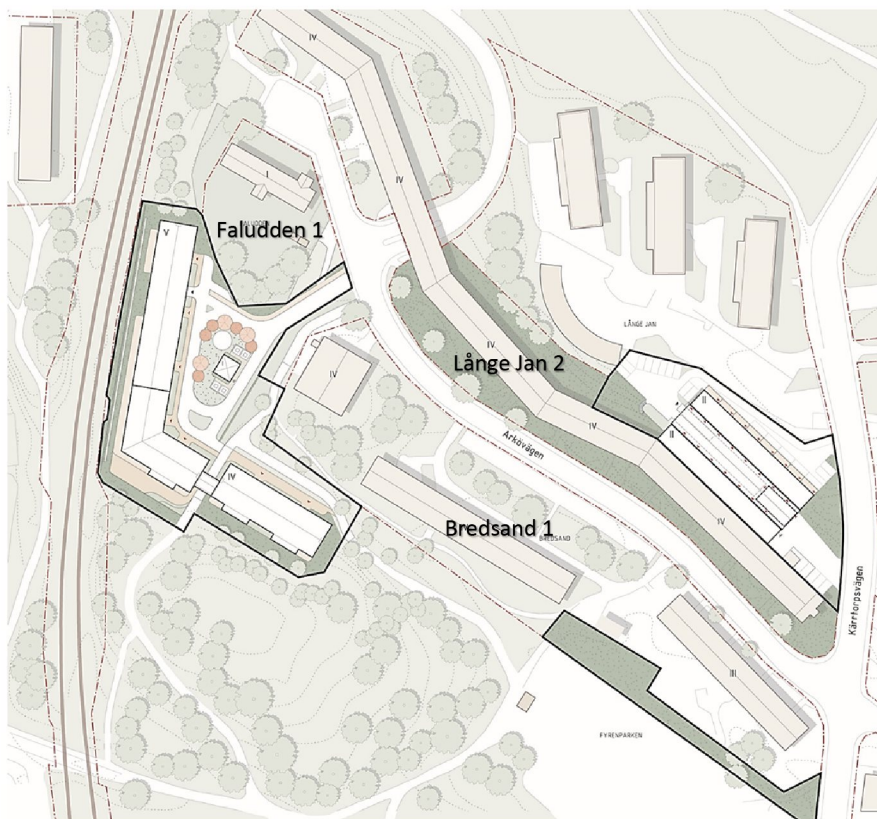
Regnbågens Waldorfförskola ligger inom planområdet. Inom gångavstånd från planområdet finns ett flertal förskolor och grundskolor samt Kärrtorps gymnasium.

**Planförslaget**

Detaljplanen möjliggör cirka 110 lägenheter norr om Kärrtorps centrum. Planen möjliggör även en ändring av markanvändningen vid parkleken Fyrenparken för att hela parkleken ska ligga på allmän platsmark.



Orienteringsbild över planområdets delar (rött), befintliga fastighetsgränser i svarta linjer och befintliga byggnader i grått.



Situationsplanen visar föreslagen bebyggelse i kvarter A och B. Planområde markerad med svart linje. Bild: DinellJohansson och Arkitema.

### Kvarter A

Kvarter A föreslås innehålla 77 lägenheter i två sammanlänkade lamellhus om fyra till fem våningar. Den nya bebyggelsen inom kvarter A utgör ett tillägg inom befintligt kvarter och anpassar sig till det kulturhistoriskt värdefulla området. Tillsammans med den omgivande bebyggelsen i Långe Jan 2, Faludden 1 och Bredsand 1 skapar volymerna ett gårdsrums och avslutar området mot tunnelbanespåret. Husets fasader ska vara av puts som med olika struktur markerar bottenvåning och utgör fönsteromfattningar. Parkeringsplatser är placerade i garage under den långa lamellen.

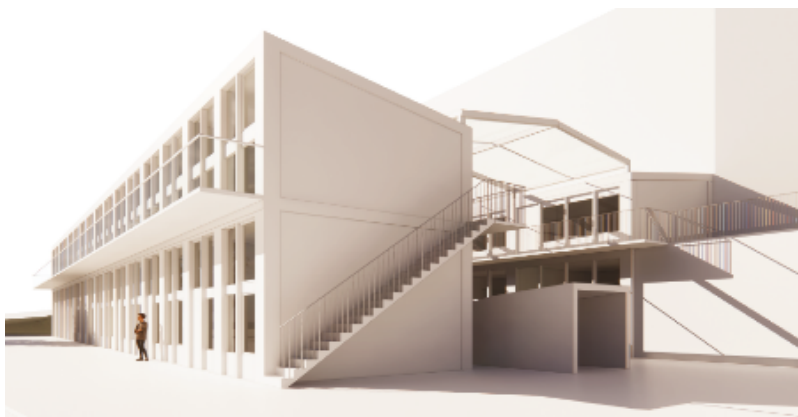


Illustrationen visar föreslagna byggnader i kvarter A. Till vänster i bild syns befintligt punkthus i Bredsand 1. Bild: DinellJohansson.

Parkstråket från centrum passerar genom en portik i den föreslagna bebyggelsen. Det är ett områdestypiskt grepp som kopplar samman gården både med Vikstensvägen och med centrumbebyggelsen i söder, samt med Nytorps gårde i norr via portiken i Långe Jan 2.

### **Kvarter B**

Kvarter B föreslås innehålla cirka 32 lägenheter, i två våningar och källare, som möjliggörs genom en ombyggnation av en äldre panncentral. Bostäder föreslås möjliggöras genom att den inre delen av det övre källarplanet rivs för att skapa ett gårdsrum. Den befintliga rampen upp från Kärrtorpsvägen leder till det övre loftgångsplanet och blir en ny bostadsentré. Gårdsrummet som möjliggörs mellan de två längorna med bostäder ansluter till befintliga marknivåer i väst. Planen möjliggör att hela eller delar av det befintliga skärmtaket bevaras för att skapa ett delvis skyddat uterum under ett ljusgenomsläppligt tak. Fasaderna föreslås öppnas upp med stora fönsterpartier för att anpassas till byggnadens nya bostadsfunktion. Parkeringsplatser löses genom garage och markparkering.



*Illustrationen visar föreslagen byggnad i kvarter B sedd från väst. Här syns uppdelningen av befintlig byggnad till två längor med lägenheter. Bakom byggnaden syns Långe Jan 2. Bild: Arkitema.*

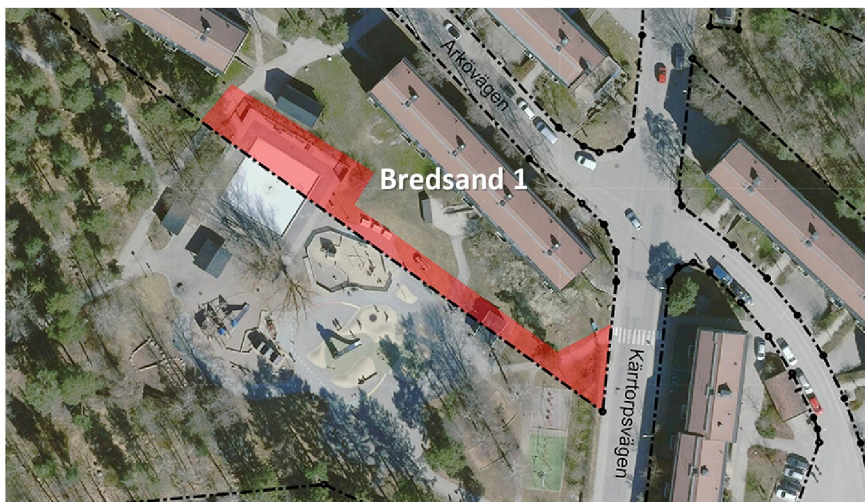


*Illustrationen visar föreslagen byggnad i kvarter B sedd från Kärrtorpsvägen. Bakom byggnaden syns Långe Jan 2. Bild: Arkitema.*



### Parkleken Fyrenparken

Inom fastigheten Bredsand 1 finns idag ett avtalsservitut upprättat för den del av parkleken Fyrenparken som ligger på kvartersmark. Den del av parkleken som ligger på kvartersmark föreslås övergå till allmän platsmark för att säkra Fyrenparkens skötsel framöver.



*Bilden visar den föreslagna kvartersmarken som överförs till allmän plats. Svarta linjer är befintliga fastighetsgränser.*

### Planförslagets konsekvenser

#### En växande stad

##### Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppnå stadens bostadsmål genom att möjliggöra cirka 110 bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

##### Näringsliv och kompetensförsörjning

Samrådsförslaget bedöms ha positiva konsekvenser för det lokala näringslivet i Kärntorps centrum när underlaget för service ökar.

##### Kulturmiljö i en växande stad

Samrådsförslaget innebär en förtätning inom befintlig bebyggelse från 1950-talet där delar är grönklassade. Placering och utformning av föreslagen bebyggelse inom kvarter A bygger vidare på den öppna byggnadsstrukturen som finns i området och avslutar bebyggelsen mot tunnelbanespåret. Föreslagen omvandling av befintlig byggnad i kvarter B har kvar samma volym och bedöms inte påverka intilliggande bostadshus kulturhistoriska värden negativt. Den befintliga byggnadens karaktär som panncentral kommer att ändras då omvandling till bostäder innebär håltagning i fasader och omarbetning av byggnaden för att anpassa den till dagens krav och riktlinjer för bostäder. De fasadmaterier som medges i plankartan är lika de i befintlig byggnad: tegel, puts och betong.



## **En sammanhängande stad**

### Trygghet

Ett ökat antal boende som rör sig mellan Kärrtorps centrum och Arkövägen bidrar till mer befolkade och därmed tryggare parker och gaturum. Bostadsentréer och bostäder med fönster mot parkstråk och gata skapar även en känsla av trygghet.

### Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv med god tillgång till service i närområdet. God tillgänglighet till kollektivtrafik underlättar resande utan bil.

### Trafik och mobilitet

Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte ha några större effekter på trafikrörelser i området. Parkstråk bibehålls till stor del inom planområdet för att fortsatt möjliggöra kopplingar mellan större målpunkter som Kärrtorps centrum, Nytorps gårde, Fyrenparken och Kärrtorps idrottsplats samt vidare mot Nackareservatet.

## **God offentlig miljö**

### Arkitektur och gestaltning

Föreslagna byggnader inom kvarter A skiljer sig i höjd gentemot befintlig bebyggelse vilket medför en skalförändring i området. Plankartan reglerar att tillkommande byggnader inom kvarter A ges samma typologi, fasadmateriell och taklutning som omgivande lamellhusbebyggelse för att anpassas till den befintliga bebyggelsen och dess kulturhistoriska värden. Gestaltningen av den föreslagna omvandlingen av den äldre panncentralen i kvarter B bygger vidare på befintliga gestaltungsgrepp i fasaden såsom det tydliga rutnätet och de avgränsade fasadmaterialet. För att möjliggöra bostäder sätts stora glaspartier in som ska samspela med 1950-talets fasadrutnät.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget innebär att en mindre del allmän plats (parkmark) tas i anspråk för bostadsändamål i kvarter A. Ianspråktagen parkmark i södra delen av kvarter A är en del av en skogskulle som har rekreativa värden för närboende. Den kommer till största del att finnas kvar, men minska något i omfattning.

Förslag till att lägga hela parkleken Fyrenparken på allmän plats bidrar positivt till parkens fortsatta skötsel och åtkomst för allmänheten.

## En klimatsmart och tålig stad

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att ett flertal träd, varav ett utpekade som värdefullt, behöver tas ned. Exploatering inom kvarter A sker till största delen inom områden som har ett visst naturvärde. För att kompensera för de värden som försvinner föreslås grönkompensation som förstärker habitatnätverk för barrskogsfåglar och att träd som tas ned blir kvar inom området som faunadepåer.

Planförslaget leder till ökade flöden av dagvatten i och med att andel hårdgjorda ytor ökar. Dagvatten på kvartersmark ska tas omhand i enlighet med stadens riktlinjer, bland annat genom en urskålning av gården inom kvarter A som både kan ta hand om dagvatten och skyfall.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Strömmen. Förslaget är anpassat efter avrinningsvägar vid skyfall.

Biltrafik och tunnelbanan påverkar bullersituationen inom planområdet. Kvarter A bedöms bidra till en minskning av bullernivåerna för de befintliga bostadshusen som ligger i närheten av tunnelbanan.

Inom kvarter A ligger byggnaden tio meter från tunnelbanans spårmit, vilket kräver att bebyggelsen utformas för att klara stomljud och vibrationer. För att föreslagen bebyggelse ska klara bullernivåerna behövs genomgående lägenheter alternativt en bullerskärm. Riskutredningen visar att urspärning av tåg inte utgör en risk för föreslagen bebyggelse.

## Planprocess

### Process

Planen genomförs med standardförfarande.

### Samråd

Samråd genomfördes 2021-02-09 till 2021-03-22. Inget samrådsmöte hölls på grund av coronapandemin. Under samrådet inkom 62 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men hade synpunkter gällande kulturhistoriska värden, risk, buller, stomljud, vibrationer och naturvärden. De flesta sakägare, närboende och andra privatpersoner som framfört synpunkter önskar att förskolan bevaras, att bebyggelsens fotavtryck och höjd minskar, att större andel grönska bevaras och att gestaltningen anpassas till omgivande bebyggelse. Boende

uttryckte även en oro inför ökade trafikmängder och brist på parkeringsplatser på Arkövägen.

Synpunkterna i samrådet föranledde bland annat att befintlig förskola utgick ur detaljplanen, att byggnadsförslaget inom kvarter B sänktes med två våningar, bearbetning av gestaltning kopplat till kulturhistoriska värden samt uppdatering av utredningar.

#### Granskning

Granskning genomfördes 2021-09-15 till 2021-09-29. Under granskningen inkom 31 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men har synpunkter gällande kulturhistoriska värden, risk och buller. De flesta sakägare, närboende och andra privatpersoner som framfört synpunkter önskar fortsatt att bebyggelsens fotavtryck och höjd minskar i kvarter A, att större andel grönska bevaras och att gestaltningen anpassas till omgivande bebyggelse. Boende uttryckte även fortsatt oro inför ökade trafikmängder och brist på parkeringsplatser på Arkövägen.

Synpunkterna under granskningen föranledde en uppdatering av riskutredningen och bullerutredningen samt revideringar i planbeskrivning till följd av justeringar och behov av förtydliganden samt redaktionella rättelser.

Förändringarna som föreslås inför godkännandet är av förtydligande och redaktionell karaktär. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att planen inte behöver sändas ut på ny granskning.

Rättelse och uppdatering av planhandlingar inför antagande  
Nedanstående revideringar av planhandlingar och underlag till detaljplan föreslås efter granskning.

- Riskutredning justeras enligt Storstockholms brandförsvars yttrande.
- Bullerutredning justeras för kvarter A till att innehålla två alternativ för att hantera buller från tunnelbanan.
- Plankarta justeras gällande bullerbestämmelser och låga balkonger.
- Revideringar i planbeskrivning till följd av justeringar och behov av förtydliganden samt redaktionella rättelser.

#### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Beslut om att påbörja planarbete beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2018-06-13 § 19 i enlighet med kontorets förslag.

Beslut om att godkänna redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag skulle upprättas och ställas ut för granskning



beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2021-05-26 § 45 i enlighet med kontorets förslag.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot kommunala riktlinjer, lagar eller förordningar. Sammantaget bedöms den planerade användningen inom planområdet inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. I sitt granskningsyttrande instämmer länsstyrelsen i kontorets bedömning.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

### **Tidplan**

Godkännande	25 november 2021
Antagande	februari 2022

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med Primula Byggnads AB och Bostadsrättsföreningen Långe Jan 2 för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att den planerade bebyggelsen bidrar med ett värdefullt tillskott av bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Bostäderna är även en viktig del i att uppnå de 45 900 bostäder som Stockholms stad har åtagit sig att uppföra inom tunnelbanans influensområde till år 2030.

De nya bostäderna bidrar till att fler människor rör sig längs parkstråken och utökar serviceunderlaget för Kärrtorps centrum. Genom föreslagen bebyggelses placering vid tunnelbanespåret skapas ett lugnare gårdsrum och lägre bullernivåer för den befintliga bebyggelsen. Genom byggnation i kvarter B blir platsen mindre av en baksida som möter de som kommer norrifrån till Kärrtorp, samt bidrar till en ökad trygghet. Det är även positivt att hela parkleken Fyrenparken föreslås placeras helt inom allmän platsmark.

En intressekonflikt har identifierats mellan behovet av att tillskapa nya bostäder och de närboendes synpunkter på att andelen

naturmark som tas i anspråk är för stor. De anser även att föreslagen bebyggelse är för hög mot den befintliga bebyggelsen samt att tillgång till parkering bör ses över. Närboende menar att föreslagen bebyggelses höjd i kvarter A ger en negativ inverkan på de kulturhistoriska värdena och medför skuggning och insyn.

Det finns idag god tillgång till park och natur i Kärrtorp för de boende i stadsdelen, vilket även gäller efter föreslagen exploatering. Den skalförskjutning som den nya bebyggelsen medför bedöms som rimlig i en växande stad och avståndet till befintlig bebyggelse bedöms som tillräcklig för att insyn och skuggpåverkan ska anses vara begränsad.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att föreslagen bebyggelse bidrar med ett väl avvägt tillägg av nya bostäder i Kärrtorp. Byggnadernas placering och volym är avvägt utifrån kulturhistoriska värden, naturvärden och omkringliggande bebyggelse samt risk och buller från tunnelbanan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan och överlämnar den till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT