



Handläggare: Ewa Wåhlin
Tfn 08-508 28 233

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Kärrtorps centrum i stadsdelen Kärrtorp (ca 130 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Sammanfattning

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

Planområdet omfattar hela Kärrtorps centrum, den högre nivån vid Lågskärsvägen/ Söderarmsvägen, Kärrtorpsplan (torget) och den lägre nivån där busstorget och den större parkeringsplatsen finns samt område vid Holmögaddsvägen. Syftet med planen är att vidareutveckla Kärrtorps centrum och skapa ett levande och attraktivt centrum som ska inbjuda till vistelse och utvecklas som mötesplats för boende och besökare i Kärrtorp. Syftet är också att skapa nya bostäder.

Ny bebyggelse, ca 130 bostäder, föreslås prövas på tre olika platser i centrum och innebär att en befintlig barnstuga samt Svenska bostäders kontorsfastighet i kv Grönskär föreslås rivas. Den del som ingick i programarbetet (kv Näskubben) har markanvisats till Besqab. Övrig bebyggelse kv Grönskär och Söderarm har tillkommit då Svenska bostäder (förvaltare av centrum) och stadsbyggnadskontoret utrett och gjort en översyn av centrumet. Planen innebär också en upprustning av torget samt översyn av befintliga parkeringar och befintligt busstorg.

UTLÅTANDE

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att vidareutveckla Kärrtorps centrum och skapa ett levande och attraktivt centrum som är bärkraftigt. Centrumet ska inbjuda till vistelse och utvecklas som mötesplats för boende och besökare i Kärrtorp. Syftet är också att skapa nya bostäder.

Läge och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela Kärrtorps centrum, den högre nivån vid Lågsjärsvägen/ Söderarmsvägen, Kärrtorpsplan (torget) och den lägre nivån där busstorget och den större parkeringsplatsen finns samt område vid Holmögdsvägen.

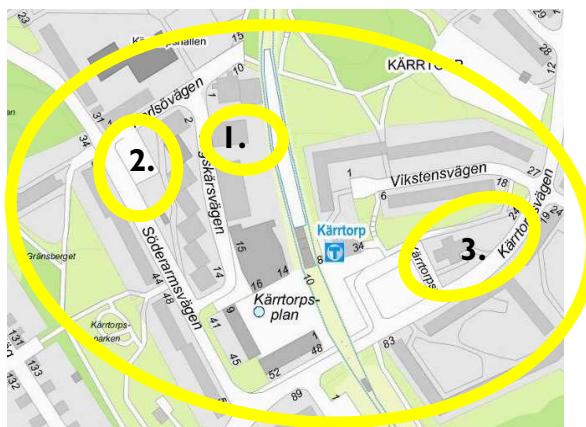


Kärrtorps centrum flygfoto taget från sydöst Planområdet. Kärrtorps centrum samt område vid Holmögdsvägen.

Svenska Bostäder AB är till övervägande del tomträttsinnehavare och förvaltare av fastighetsbeståndet i området. De har inkommit med en förfrågan om att ersätta sitt före detta områdeskontor med ett bostadshus (i kvarteret Grönskär, nr 1 på bild nedan) men vill även undersöka möjligheten att utveckla andra delar av centrum.

I programmet Framtida Kärrtorp pekades kv Näskubben (nr 3) ut för bostadsbebyggelse och har nu markanvisats genom en markanvisningstävling till Besqab. Det kommer att utredas om den förskola som finns där idag kommer att vara kvar i kvarteret eller få en ny plats i stadsdelen.

I kv Söderarm (nr 2) finns idag en parkeringsplats som nyttjas främst av närboende men även som infartsparkering samt långtidsparkering för boende i andra delar av Stockholm. På platsen föreslås ny bostadsbebyggelse och att parkeringsplatserna flyttas till befintlig underutnyttjad parkering (belägningsgrad i dagsläget är 30%) mellan Lågsjärsvägen och tunnelbanan.



Platser som föreslås för ny bostadsbebyggelse.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Program för Kärrtorp

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp och delar av Enskededalen och Bagarmossen. Syftet var att skapa ett planeringsunderlag som byggde på såväl fackkompetens som lokal kunskap. Under mars 2005 redovisades programmet i stadsbyggnadsnämnden.



Detaljplaner som ingick i Kärrtorp-programmet. Samtliga detaljplaner förutom Kärrtorps centrum har vunnit laga kraft och bostäderna är också uppförda. Cirkeln markerar detta planområde.

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.

Stockholms översiktsplan

Enligt stadens översiktsplan från 2010 *Promenadstaden* innebär prognoserna över den framtida befolkningstillväxten att staden kommer att 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:

- 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 (Kapitel 2.4 En socialt sammanhållen och levande stad)
- 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 (Kap 2.9 En stad rik på upplevelser och kulturhistoriska värden)

Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass

Visionen lyfter fram tre teman för Stockholms utveckling, staden ska vara mångsidig och rik på upplevelser, innovativ och växande samt en stad för medborgarna. Denna vision ligger till grund för *Promenadstaden*. Alla förvaltningar och bolag inom Stockholms stad har i uppdrag att bidra till att visionen förverkligas i den dagliga verksamheten och genom långsiktigt utvecklingsarbete.

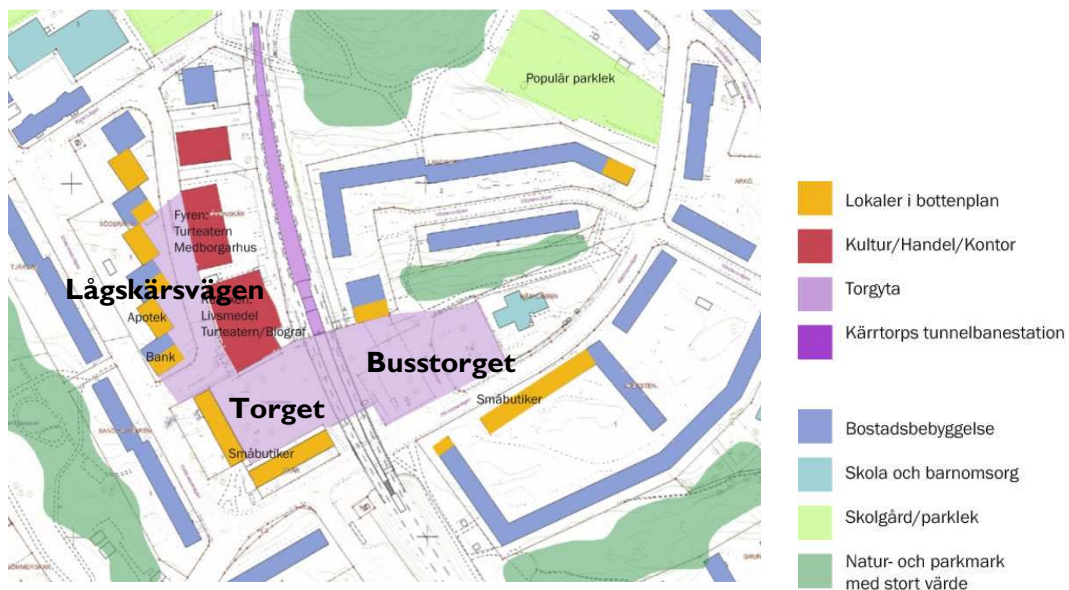
Befintliga förhållanden

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 stadsdelsgruppscentrum, 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 idag.

Kärrtorps centrum- 3 delar

Kärrtorp är uppbyggt utifrån tunnelbanan och dess entré vid centrum. Centrumet består av tre delar i tre olika nivåer. Det småskaliga torget där entrén till tunnelbanan finns, busstorget och parkeringen öster om torget i en lägre nivå och området norr om torget Lågskärsvägen i en högre nivå. Tunnelbanan går på en bro över torget och ger en livfull känsla för besökare men är också en barriäreffekt framförallt norr och söder om torget där den skär stadsdelen i två delar, den östra och västra.



Kärrtorps centrum innehåll.



Torget



Busstorg och parkering



Lågskärsvägen

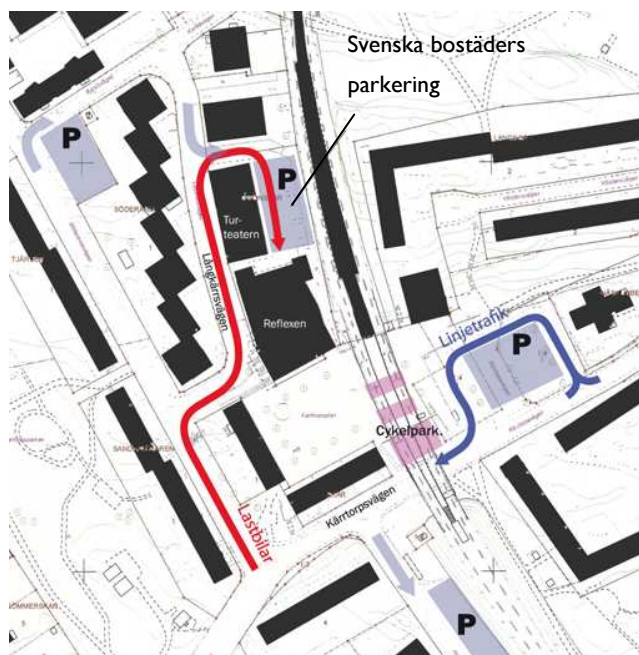
Bostäder och verksamheter

I Kärrtorps centrum finns en blandning av bostäder och verksamheter. Två livsmedelsbutiker, apotek, bank, småbutiker, och kulturverksamheter såsom tex Turteatern finns. Lokalerna breder ut sig över ett stort område, därför uppfattas centrumet som sömnigt och glest på besökare trots att det finns relativt stort antal verksamheter. De olika nivåerna bidrar också till att centrumet är svårt att överskåda.

I programmet *Framtida Kärrtorp* (2004) konstaterades att kundunderlaget var för litet för att i längden kunna hålla centrum levande. Sedan dess har ett flertal bostäder byggts vilket har stärkt centrumet en del. Under programarbetet var centrumet den plats som boende var mest engagerade i och framförde mycket kritik och en stark önskan att utveckla centrumet och göra det bättre. Det framkom att Kärrtorps centrum är en viktig mötesplats för boende. Kulturverksamheterna är starkt förankrade och betyder mycket för Kärrtorps identitet.

Parkering och busstorg

Runt centrum finns idag ett flertal parkeringsplatser. Parkeringsplatserna är belagda upp till 80-95 %. Svenska bostäders parkering bakom Turteaterns lokaler är underutnyttjad och har endast en beläggning på 30 % dagtid, 5 % nattetid.



Parkering i Kärrtorps centrum.

I Kärrtorps centrum finns två busslinjer den ena har sin ändhållplats här och därför måste det finnas plats för uppställning av bussar här.

Orientering

Centrumbebyggelsen orienterar sig helt och hållet inåt. Det skapar baksidor mot den omgivande bebyggelsen och gatorna men också mot tunnelbanan och perrongen som är det första mötet med Kärrtorp för många besökare.



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



Fotomontage över torget (Kärrtorpsplan) Torget omges av lamellhus med entréerna och lokaler som vetter mot torget. Teater Reflexen ses till höger i bilden.

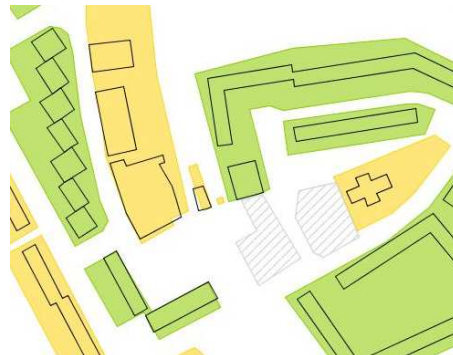
Arkitektur och kulturhistorisk klassificering

Bebyggelsen i Kärrtorp består huvudsakligen av smalhus i tre våningar. Torget är en karaktäristisk 50-tals miljö och omgärdas av lamellhus och Reflexen som innehåller dels en teaterlokal dels lokaler där livsmedelsbutikerna är placerade. I öster "flyter" torget ut visuellt. När centrumet planerades fanns planer på ett medborgarhus här. Huset blev aldrig byggt utan istället tillkom parkeringsplatsen. Centrumet annonserar sig genom ett högre punkthus vid tunnelbanan. De fyra

punkthusen på höjden vid Lågsjärsvägen annonserar också centrum. Bebyggelsen har av stadsmuseet givits grön respektive gul kulturhistorisk klassning



Kärrtorps centrum, lamellhus och punkthus .



Kulturhistorisk klassificering Stadsmuseet. Grön markering- särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Gul markering- positiv betydelse för stadsbilden och /eller av visst kulturhistoriskt värde.

Förslaget

Staden har tillsammans med Svenska bostäder och Besqab startat ett arbete som syftar till att stärka Kärrtorps centrum. Syftet är att skapa ett levande och attraktivt centrum som är bärkraftigt. Centrumet ska inbjuda till vistelse och utvecklas som mötesplats för boende och besökare i Kärrtorp. Syftet är också att skapa nya bostäder.

Handelsutredning

En handelsutredning har tagits fram. Slutsatserna i den är att centrumet är splittrat vilket sprider ut kvalitén. Besökare och kunder har svårt att överblicka och röra sig mellan de tre olika nivåerna som centrumet består av. Centrumet behöver bli mer sammanhållet, och så mycket som möjligt koncentreras till torget. En del butiker ligger på fel plats. Komplement som saknas är till exempel vårdcentral, tandläkare och dylikt. Torget behöver återta sin roll som tyngdpunkt och mötesplats. Även trivselaspekten (mysig, tilltalande miljö, tryggt) är viktig att utveckla.

Kulturen är en viktig del av Kärrtorps identitet. Kärrtorp har förutsättningarna, en etablerad kulturverksamhet, men dessa är dåligt utnyttjade.

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 flera attraktiva boendemiljöer i anslutning till Kärrtorps centrum ökar det därför sannolikheten för en positiv utveckling. Om Kärrtorps centrum rustas upp och erbjuder ett bra vardagserbjudande 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 alldeles för få, många parkerar sin cykel ”spontan” under tunnelbanebron. Parkeringsplatserna för bilarna behöver ses över, i utredningen föreslås fler korttidsparkeringar och kantstensparkering på Kärrtorpsvägen.

Planarbetet

I planarbetet föreslås att:

- Komplettera centrumet med bostäder
- Utveckla torget som mötesplats, förbättra busstorget
- Fler parkeringsplatser för cykel, vidare utredning av parkeringssituationen i Kärrtorp med syfte att stärka centrumet
- Utreda möjligheten att öppna delar av befintlig bebyggelse och exponera verksamheterna utåt så att en mer välkomnande miljö skapas för dem som anländer till Kärrtorp.
- Svenska bostäder avser att verka för att genomföra åtgärder som säkerställer centrumets service- och serviceutbud så som ex butikslokalisering, butiksytor och bottenvåningsfasaderna.

Ny bebyggelse

Ny bostadsbebyggelse föreslås på tre olika platser i centrum. Parkering sker i garage under mark, som parkeringstal föreslås 0,6 p-platser per lägenhet.



Situationsplan



Modellfoto. Ny och befintlig bebyggelse.

Område 1 kv Grönskär

På platsen finns idag Svenska bostäders tidigare. Svenska bostäder har flyttat verksamheten och önskar riva byggnaden till förmån för nya bostäder. På platsen föreslås ett punkthus alternativt lamellhus, ca 30 lägenheter, vidare studier kring volym och gestaltning kommer att ske inför plansamråd. Parkering löses genom garage under mark.

Område 2 kv Söderarm

På platsen föreslås två lamellhus i vinkel, totalt ca 30 lägenheter. Parkering löses genom garage under mark i kv Grönskär.



Sektion öst-västlig riktning. Det är viktigt att den nya bebyggelsen både förhåller sig till omgivande lamellhus och centrumets punkthusbebyggelse i skala.

På platsen finns idag en allmän parkeringsplats, som föreslås ersättas genom ny gatuparkering samt genom förbättringar på lågutnyttjad parkering i kv Grönskär, se vidare resonemang under rubriken parkering.

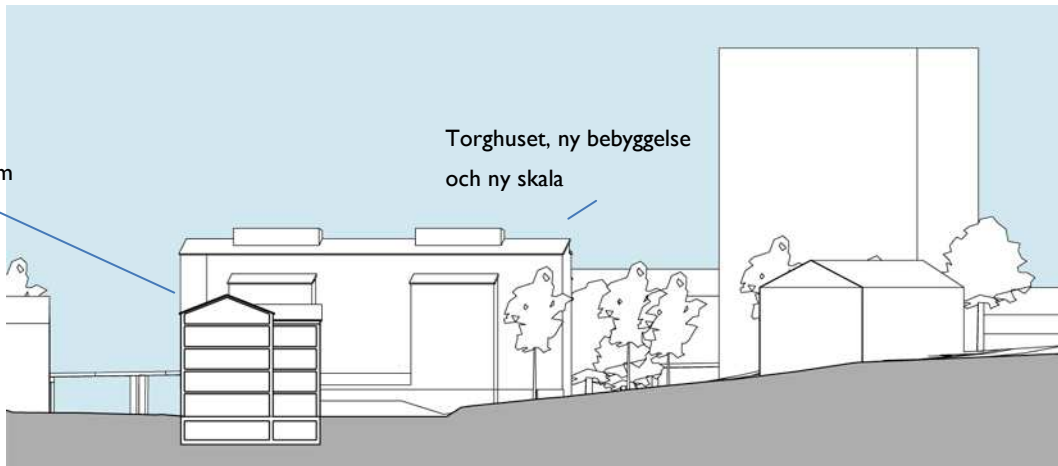
Område 3 kv Näskubben

På platsen finns idag en förskola som föreslås rivas. En utredning pågår för att hitta lämplig plats att ersätta förskolan på, men det finns också möjlighet att ersätta skolan inom kvarteret. En markanvisningstävling har genomförts, inför

denna har studier kring möjligheten att minska busstorget i yta samt att en parkeringsutredning tagits fram. Parkeringsutredningen visar på möjligheten att minska antal parkeringsplatser, se vidare resonemang under rubriken parkering.

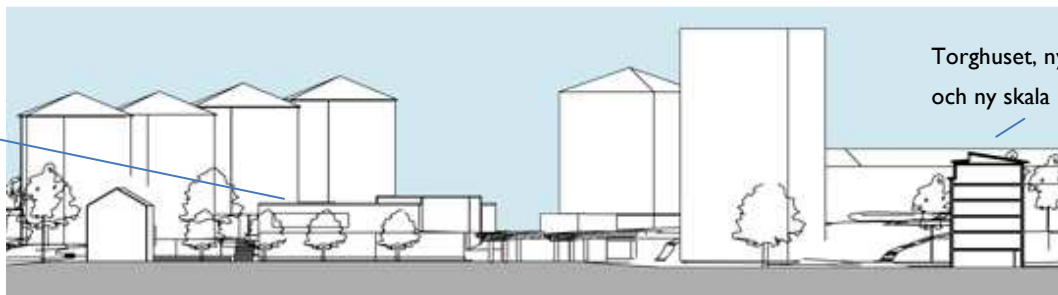
På platsen förslås två byggnadskroppar (totalt ca 70 lägenheter), en utmed Kärrtorpsvägen som sluter gaturummet och som i skala förhåller sig till den omgivande lamellhusbebyggelsen och en högre byggnad (torghuset) i 6 våningar som sluter torget i öster.

Föreslagen ny lamellhusbebyggelse som kopplar till befintlig bebyggelse i skala



Sektion nord-sydlig riktning. Ny lamellhusbebyggelse förhåller sig i skala till befintlig bebyggelse. Torghuset innebär en ny skala i stadsdelen.

Den äldre lamellhusbyggnaden vid torget

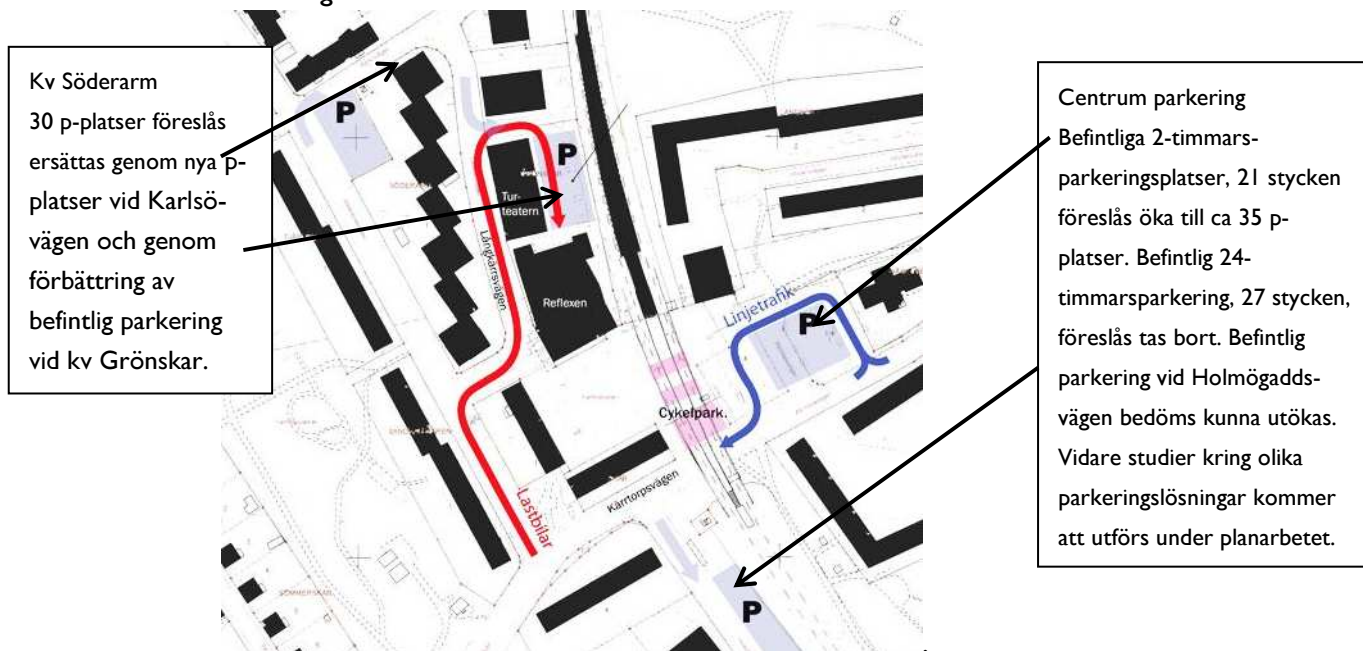


Sektion öst-västlig riktning. Visar relationen mellan torget och det föreslagna "torghuset" med dess högre skala.

Den nya bebyggelsen placeras i en mycket fin välbevarad 50-talsmiljö. Bebyggelsen i Kärrtorp består av en stadsväv av lägre lamellhusbebyggelse med några få högre solitärer/accentbyggnader, höghuset vid tunnelbanan, den äldre punkthusgruppen om 4 hus vid Lågsjärsvägen och det nya punkthuset vid Lågsjärsvägen. Det nya torghuset kommer genom sin placering invid torget och sin höjd synas väl i området och bli ytterligare en accentbyggnad, ett nytt tillägg i stadsdelen. Därför ska höga krav ställas på gestaltningen av denna byggnad, och huset få en tydligare form och volym än vad som redovisats i bilder ovan och i redovisade situationsplaner. Gestaltningen kommer att studeras vidare under det kommande planarbetet.

Vidare utredningar kommer att ytterligare se över möjligheten att minska parkering och busstorg genom effektivisering. Boendeparkering löses genom garage under mark.

Parkering



För att möjliggöra de nya bostäderna krävs en omDispositionering och i vissa fall flytt av befintliga parkeringsplatser.

Framtagen parkeringsutredning visar att befintlig allmän parkering i kv Söderarm, 30 p-platser 7-dygnsparkering nyttjas som boendeparkering framförallt av närboende. Svenska bostäder är den dominerande fastighetsägaren i området. Parkeringsplatsen vid kv Grönskar som tillhör Svenska bostäder är underutnyttjad, uppmätningar visar 30% nyttjandegrad dagtid, 5% nattetid, föreslås förbättras bl.a. genom omskyltning och föreslås ersätta parkeringen vid kv Söderarm. Vidare utreds även en breddning av Karlsövägen för att möjliggöra nya parkeringsplatser på gatumark.

Centrumparkering som finns idag består totalt av 48 p-platser, 27 p-platser 24-timmarsparkering, 21 p-platser 2-timmars parkering med p-skiva. 2-timmars-parkeringen stödjer centrum, 24-timmarsparkeringen används främst som boendeparkering alternativt infartsparkering. För att möjliggöra en minskning av busstorg och parkeringsplats till förmån för bostäder föreslås att centrumparkeringen minskar till 35 platser och att samtliga av dessa görs om till 2-timmars parkering som stödjer centrum och handel. Befintlig parkering vid Hölmögaddsvägen bedöms kunna utökas och ersätta delar av 24-timmarsparkeringen vid torget. Vidare kommer även en översyn av gatuparkeringen runt centrumet att utföras för att se om ytterligare parkeringsplatser kan möjliggöras där.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller Mb 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

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

Kulturmiljö

Förslaget innebär att två befintliga byggnader föreslås rivas, Svenska bostäders kontorsbyggnad och en förskola. Båda dessa är gulklassade av Stockholms stadsmuseum vilket innebär byggnader med positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.



Förskola



Svenska bostäders kontorsbyggnad

Planprocessen och tidplan

Program med omvänd planprocess

Under 2004 gjordes ett programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp, *Framtida Kärrtorp*.

I projektet användes så kallad omvänd planprocess- dialog före bebyggelseförslag. Omvänd planprocess innebär att projektgruppen samlade in kunskap om stadsdelen och presenterade nuläget för invånarna i en utställning 2004, utan att presentera ett planförslag. Med utgångspunkt i nulägesanalysen fördes dialoger med besökarna under utställningen och via visionsgrupparbete. Med en tidiga dialogen fick projektgruppen de boendes och berördas syn på sin stadsdel och på det framtagna materialet. Dialogen skapade också acceptans för den tillkommande bostadsbebyggelsen. Efter utställningen arbetades ett programförslag fram och förslaget visades på ny utställning så kallat programsamråd nov 2004.

I arbetet med programmet framkom att många Kärrtorpsbor var väldigt engagerade i att se centrum förbättras. En av visionsgrupperna under programskedet arbetade med centrum och torget. Detaljplanearbetet i Kärrtorps centrum innebär möjlighet till upprustning och förbättringar av torget.

Stadsbyggnadskontoret ser en möjlighet att i samrådet att fortsätta den dialog som skedde i programskedet med boende kring utformningen av Kärrtorps centrum.

Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande

Start-pm kv 1 2014

Plansamråd kv 3 2014

Granskning efter samråd kv 1 2015

Antagande SBN kv 2 2015

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret anser att föreslagna platser är väl lämpade för nya bostäder. Förtätning med bostäder längs kapacitetsstarka kollektivtrafikstråk är ett medel att uppnå stadens mål om ökad befolkning och konkurrenskraft.

Kärrtorp erbjuder mycket goda bostadskvaliteter med närhet till natur-och rekreationsmöjligheter. Kärrtorp ligger bara några km från innerstaden och föreslagen bebyggelse ligger i ett mycket gott kollektivtrafikhärläge i områdets centrum med närhet till service.

I framtiden handelsutredning framkom att Kärrtorp behöver för att kunna behålla sin service och för att utveckla den, fler bostäder. Förslaget innebär dock att flera parkeringsplatser flyttas och föreslagna ersättningsplatser behöver studeras vidare.

Den nya bebyggelsen placeras i en mycket fin välbevarad 50-talsmiljö. I kommande planarbete är det viktigt att beakta kulturhistoriska frågor och att vidare bearbeta föreslagen bebyggelsens placering och gestaltning. Den föreslagna bebyggelsen i kv Näskubben 6 vånings bebyggelse innebär en ny skala och kommer bli väl synlig framförallt från torget men även från andra delar i Kärrtorp. Huset kommer att vara en helt ny sort i Kärrtorp och det är väldigt viktigt att huset gestaltas med hög arkitektonisk kvalitet.

Vidare krävs fördjupat arbete kring busstorget och parkeringsplatserna tillsammans med SL med avsikt att förbättra och om möjligt minska ytan för busstrafiken och för parkeringen för att åstadkomma ett bra avslut för torget.