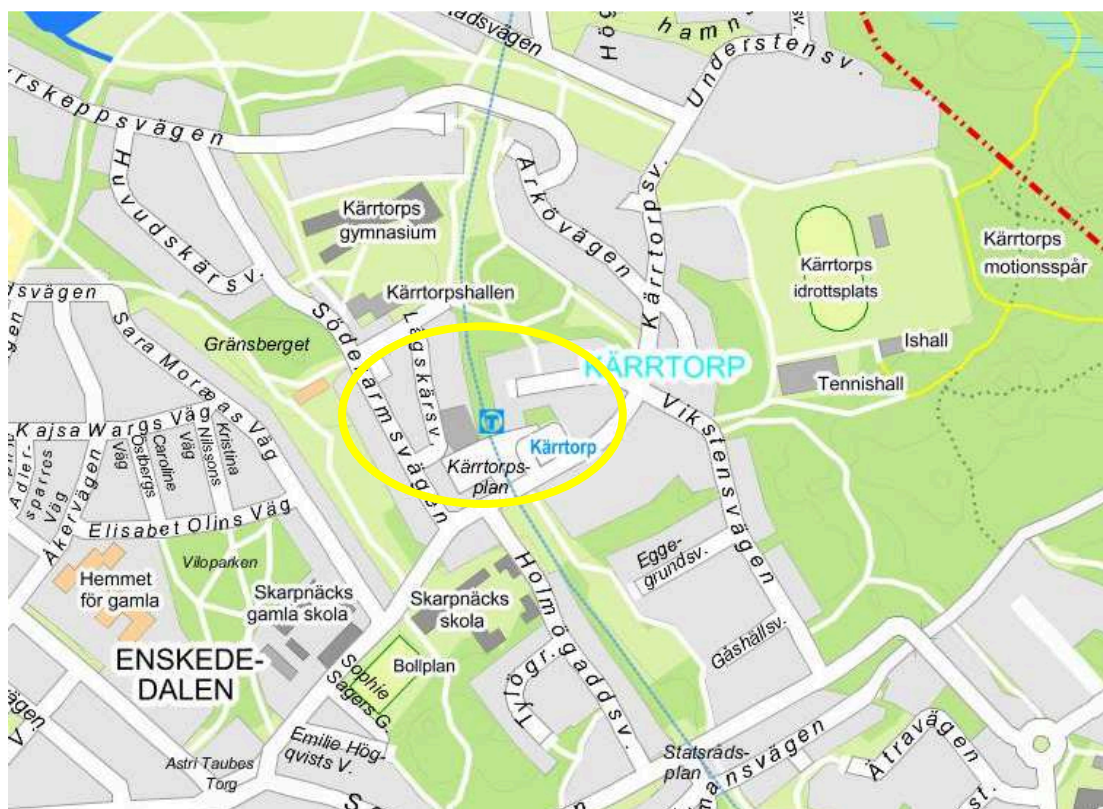


Planbeskrivning

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



Planområdet markerat i gult

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 detaljplanelagda och den nya bebyggelsen är uppförd.

Planområdet omfattar två delar av Kärrtorps centrum: den högre nivån vid Lågskärs-/Söderarmsvägen och lägre nivån vid busstorget och parkeringsplatsen.

Ny bebyggelse, ca 160 bostäder, föreslås prövas på tre olika platser i centrum och innebär att en befintlig förskola samt Svenska bostäders kontorsfastighet i kv Grönskär föreslås rivas. Den del som ingick i programarbetet 2004, kvarteret Näskubben, har markanvisats till Besqab. Övrig bebyggelse i kvarteren Grönskär och Söderarm har tillkommit då Svenska bostäder, som är förvaltare av centrum, tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en översyn av centrumet. Projektet innebär också en upprustning av torget samt översyn av befintliga parkeringar och busstorg.

Under samrådsskedet planerar staden att genomföra en dialog om utvecklingen av torget som en del av stadens satsning "idéburen stadsförbättring". Syftet med dialogen att ta tillvara på lokal kunskap och fördjupa de analyser som tagits fram. Materialet från dialogen skapar underlag för 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. Syftet är också att bekräfta befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse som idag ej är planenlig.

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

Planbeskrivning Detaljplan för Kärrtorps centrum, fastigheterna Näskubben 2, Grönskär 2 m.m. i stadsdelen Kärrtorp, Dp 2011-13548.....	1
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 och struktur.....	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	21
Teknisk försörjning.....	21
Gestaltungsprinciper	22
Konsekvenser	23
Behovsbedömning.....	23
Park och natur	23
Miljökvalitetsnormer för vatten	23
Kulturhistoriskt värdefull miljö.....	24
Biltrafik	24
Störningar och risker	25
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	25
Barnkonsekvenser	27
Tidplan	27
Genomförande	27
Organisatoriska frågor.....	27
Verkan på befintliga detaljplaner	27
Tekniska frågor.....	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Ekonomiska frågor.....	29
Genomförandetid	29

Staden äger samtliga fastigheter. Svenska Bostäder AB är till övervägande del tomträttsinnehavare och förvaltare av fastighetsbeståndet i området.

Tidigare ställningstaganden

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:

- 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 Enschedalen 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 via 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, Näskubben) 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

Stadsbyggnadskontoret beslutade 2014-02-06, § 8, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Kärrtorps centrum.

Markanvisning

I programmet Framtida Kärrtorp pekades kvarteret Näskubben 2 ut för bostadsbebyggelse och har tillsammans med delar av Kärrtorp 1:4 markanvisats genom en markanvisningstävling till Besqab.

Del av Kärrtorp 1:1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av staden avses upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder AB.

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 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 invånare idag.

Kärrtorps centrum – stadsbild och struktur

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 Lågsjärsvägen.

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 rutmönster kring fönster.



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



Kärrtorps centrum tre delar: 1. Lågsjärsvägen, 2. Kärrtorpsplan, 3. Busstorget

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



1. Lågskärsvägen



2. Kärrtorpsplan

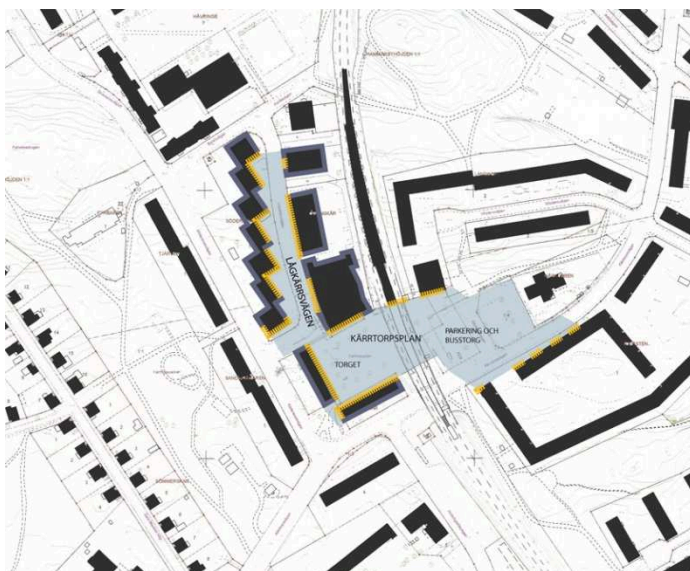


3. Busstorg och parkering

Kärrtorpsplan, Kärrtorps centrala torg är relativt stort (ca 50 x 50 m) 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.



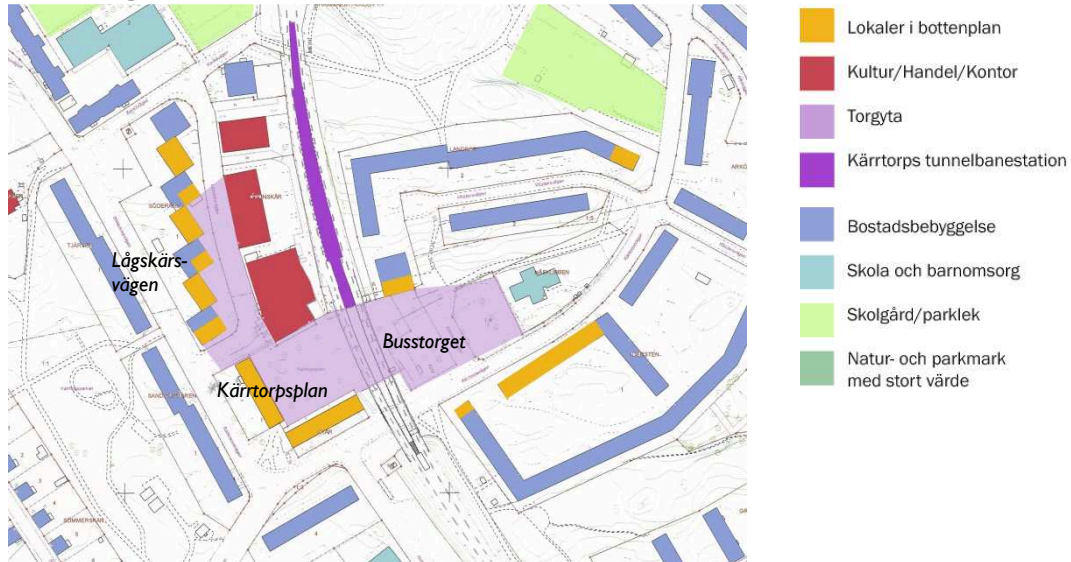
- Torgyta/Gata med publika funktioner
- Öppen/exponerande framsida
- Sluten baksida

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

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, 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 kvalitén. De tre nivåerna som Kärrtorps centrum 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 borde 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 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 dessa behöver utökas, många parkerar sin cykel "spontan" under tunnelbanebron. Parkeringsplatserna för bilarna behöver ses över. Handelsutredningen föreslår fler korttidsparkeringar och kantstensparkering.

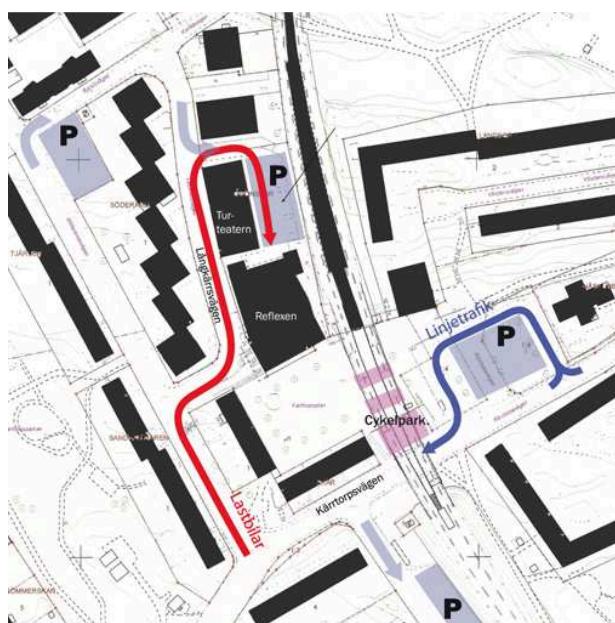
Skola och förskola

I Kärrtorp finns det flera låg- och mellanstadieskolor samt en gymnasieskola. Det finns även ett antal förskolor i anslutning till planområdet. Inom kvarteret Näskubben 2 finns idag en förskola som endast används för tillfälliga evakueringar och som planeras rivas. Generellt finns det god tillgång på förskoleplatser i Kärrtorp.

Gator och trafik

Gatunät

Kärrtorpsvägen utgör området 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 sida.



Parkering i Kärrtorps centrum

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet färdas cyklister i blandtrafik. I anslutning till planområdet i sydväst finns enkelriktade cykelbanor på vardera sida 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.

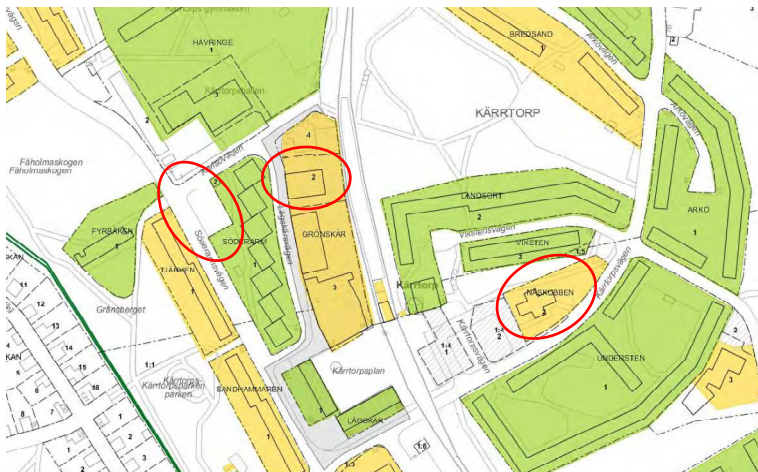
Parkering och busstorg

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 avgiftsbelagda parkeringar, dels vid Kärrtorps IP och dels vid Kärrtorpsskolan strax norr om planområdet. Enligt stadens parkeringsinventering finns det ett generellt överskott av 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 och Näskubben finns även gräsytor med berg i dagen och där vegetationen främst består av tall och björk. På busstorget består planteringen av lönnar.



Söderarm



Grönskär



Näskubben

Rekreation och friluftsliv

Området har god tillgång till rekreationsområden. Nackareservatet, som ligger drygt 200 m 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, Grönskär och norra delen av Näskubben. Södra delen av Näskubben består av silt/lera.

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 och 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 avlopps nätet 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

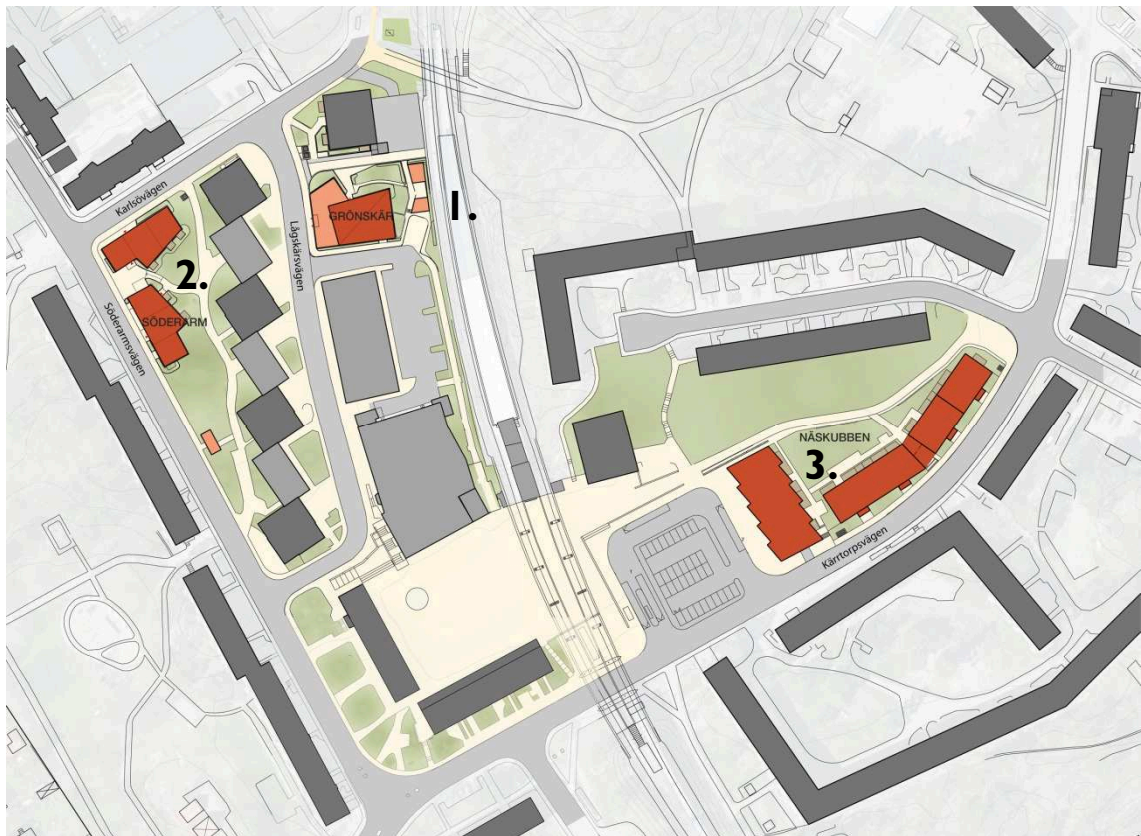
Inom planområdet finns en transformatorstation i kvarteret Söderarm 2.

Buller, vibrationer

Planområdet exponeras för trafikbuller från tunnelbanan samt från omgivande lokalgator. De största trafikmängderna finns på Kärrtorpsvägen och berör kvarteret Näskubben.

Planförslag

Förtätningen av Kärrtorps centrum omfattar bebyggelse på tre platser och ca 160 lägenheter. Markanvändningen för den föreslagna bebyggelsen är bostäder och centrum-ändamål. Förtätningen med bostäder och verksamheter ger en möjlighet att stödja centrum genom ett utökat kundunderlag.



Situationsplan: 1. Grönskär, 2. Söderarm, 3. Näskubben

Den tillkommande bebyggelsen består dels av lameller som bildar gårdsrum och förhåller sig till den befintliga bebyggelsestrukturen, dels av högre volymer och punkthus som definierar centrum och dess offentliga rum. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen både blir ett modernt tillägg som speglar sin egen tid och tar hänsyn till Kärrtorps karaktär.



Vy över Kärrtorps centrum från syd

Genom projektet kan de offentliga rummen i Kärrtorps centrum få tydligare avgränsningar och entréer. Kärrtorpsplan kan få ett tydligare avslut mot öst genom ett komprimerat busstorg och den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Näskubben. Busstorget avses minskas och flyttas närmare tunnelbanespåren. Den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Söderarm tydliggör gaturummet och skapar bostadsgård mot befintlig bostadsbebyggelse. Detaljplanen omfattar även befintlig punkthusensemblen i kvarteret Söderarm för att göra bebyggelsen planerlig. Kvarteret Grönskär med sina två sammanfogade volymer relaterar till dels befintligt punkthus skala norr om kvarteret dels den lägre skalan som centrumbebyggelsen utgör söder om kvarteret.

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. Den lägre delen av byggnaden vetter mot Lågsjärsvägen och förhåller sig till centrumbyggnaden i söder som är i två plan och inrymmer teater, café etc. Den högre delen förhåller sig i skala till det befintliga punkthuset i åtta våningar som ligger i norr och är liksom denna indragen från gatan. Förslaget rymmer ca 38 lägenheter.



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 Lågsjärsvägen. Angöring för bil sker via befintligt, angränsande garage i fastigheten strax norr om tomten. Garaget rymmer även parkering för kvarteret Söderarm.

Byggnaden ligger omgiven av gata, parkering och tunnelbana, men i vinkeln 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. Ovanpå byggnadens lågdal anläggs en gemensam terrass. 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. Fasaderna föreslås utföras i tegel.

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.

Söderarm



Illustrationsplan kv Söderarm

Vid korsningen Söderarmsvägen/Karlsövägen föreslås två fyravåningshus placerade i vinkel. Husen anknuter 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 och plats för handikapparkering. Förslaget rymmer ca 30 lägenheter.

Den befintliga miljöstugan flyttas ut till gatan, vilket möjliggör ett mer generöst och tilltalande gårdsrum. Detta gårdsrum nås även av de 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.

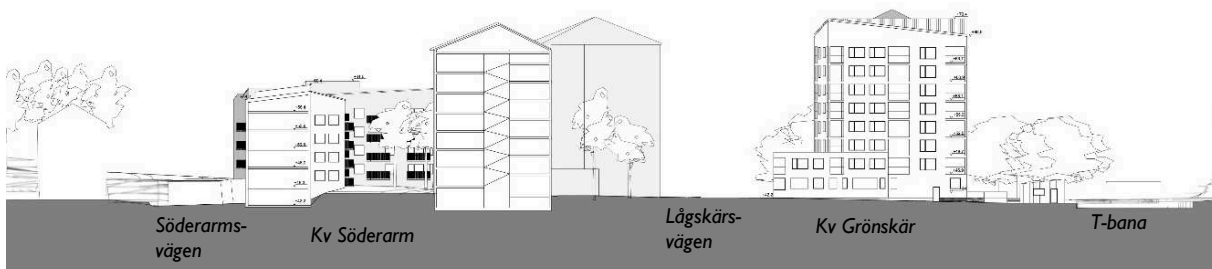


Perspektivbild från Söderarmsvägen

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



Elevation längs Söderarmsvägen med kv Söderarm och Grönskär till vänster och kv Näskubben till höger.



Sektion genom kv Söderarm och Grönskär sedd från sydöst

De gröna ytorna inom kvarteret Söderarm har begränsad infiltrationskapacitet på grund av tunna jordlager. Dagvattenhanteringen utformas i enlighet med förslag i framtagna dagvattenutredning. Vatten leds 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.

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 Lågsjärsvägen 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 Lågsjärsvägen där den förskjutna placeringen av byggnadsvolymer 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 Lågsjärsvägen. 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.

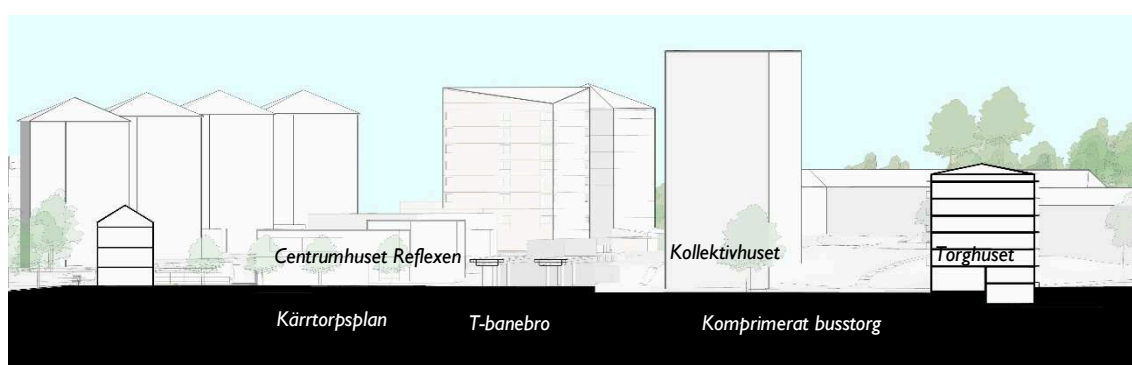
- k1, byggnadens karaktärsdrag skall beaktas, balkonger skall förbli indragna, fasaden skall vara av puts i två färger enligt ursprunglig indelning och kulör med skyltfönster i bottenvåningarna.

Näskubben

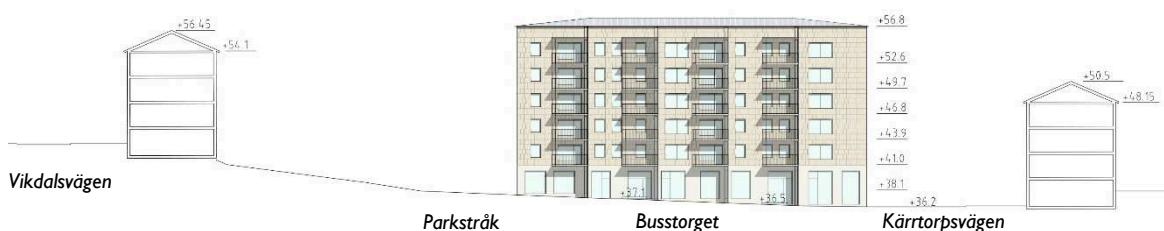


Illustrationsplan kv Näskubben

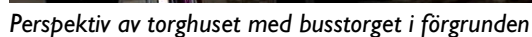
Den nya bebyggelsen utgörs av en byggnad i sex plan mot busstorget och en lamell i fyra plan längs Kärrtorpsvägen med totalt ca 92 lägenheter. Höjderna på det upplyfta tunnelbanespåret och det höga punkthuset vid busstorget ger en storskalighet som möjliggör torghusets sexvåningsskala. Torghuset är avsett att vara en tillkommande centrummarkör och signaturbyggnad som skiljer sig från den befintliga lamell-bebyggelsens skala. Huset ramar in busstorget och bidrar till att Kärrtorpsplan får ett tydligare avslut.



Sektion genom Kärrtorpsplan och busstorget som får en mer definierad avgränsning genom torghuset.



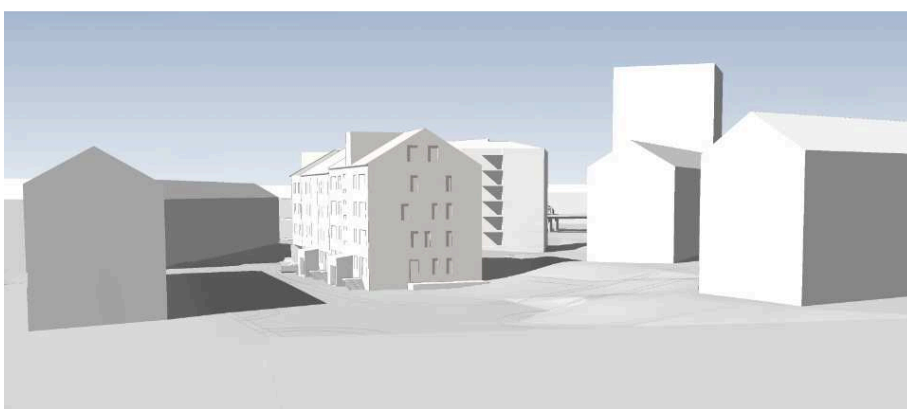
Elevation av torghuset sedd från busstorget

[illegible]

Fronten mot gatan kan bli livfull med bostadsentréer, balkonger och små kökstrappor till förgårdsmarken på entréplanet. Två genomgångar till gården, trapporna mellan torghuset och lamellhuset och en portik genom lamellhuset, ger välkomna smitvägar genom kvarteret, ljusinsläpp och genomblickar.



Vy av gaturummet längs Kärrtorpsvägen. Ny bebyggelse till vänster i bilden.



Vy från korsningen Kärrtorpsvägen/Vikstensvägen.

De föreslagna byggnaderna har olika upplägg i struktur, skala, material och färger. Torghuset illustreras med en reliefmönstrad betongfasad som kan hantera de synliga skarvarna på elementen och ornamentera dess yta. Reliefmönstret ger fasaden tyngd och karaktär.

Förgårdsmarken och gården mot gång- och cykelstråket föreslås ges en naturmarks-karaktär med befintliga tallar, nya småträd, buskar och marktäckare. Höjderna på gården sluttar naturligt upp mot den befintliga marken. Privata och gemensamma uteplatser finns även på gården.

Hushållssopor slängs i nedgrävda sopbehållare som lyfts för tömning. De finns på två ställen i kvarteret och det är viktigt att de gestaltas på ett medvetet sätt. Ett miljörum för källsortering ligger i bottenvåningen på torghuset mot Kärrtorpsvägen. Under de bägge husen finns ett gemensamt garage som även innehåller cykelrum, med infart från torghusets gavel mot Kärrtorpsvägen. Cykelparkering finns också utomhus i portiken, vid trapporna mellan husen och på gården.

Dagvattnet i kvarteret Näskubben hanteras genom att planteringar mot Kärrtorpsvägen anläggs med skelettjordsmagasin som kan ta hand om vatten från takytor. Vattnet som rinner ner från den angränsande sluttningen i norr samlas i ett avskärande dike som leder vattnet åt sydväst/nordöst mot befintliga kombiledningar.

Torget

I samband med ombyggnationen av busstorget planerar staden att förbättra både den visuella kontakten och tillgängligheten mellan busstorget och Kärrtorpsplan. Platserna ska få en gemensam gestaltning och Kärrtorpsplan planeras att rustas delvis. Ambitionen är att förstärka torgets roll som stadsdelens vardagsrum genom att tillgängliggöra, öka trivseln och möjliggöra aktiviteter.

Staden planerar en dialogprocess specifikt om torget med målet att ta fram ett förslag på vidareutveckling av torget. Syftet med en dialog om torget är att ta tillvara på lokal kunskap och fördjupa de analyser som tagits fram. Staden behöver utökad kunskap om torget, hur det används och vad som saknas. För att centrumet ska bli mer levande behövs ett gemensamt arbete med många aktörer. Tanken med dialogen är att skapa beröringsytor mellan medborgare, verksamheter, fastighetsägare, kulturutövare och stadens förvaltningar. Dialogprocessen skapar underlag för stadens planerade utveckling av torget.

Gator och trafik

Gatunät och busstorg

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar i det övergripande gatunätet. Busstorget komprimeras och flyttas närmare tunnelbanespåren. Därmed kan Kärrtorpsplan och busstorget få ett tydligare avslut mot öst, medan funktionen är fortsatt kvar med en bussterminal som är dimensionerad för att rymma en vändslinga samt två platser för av- och påstigning.

Befintlig centumparkering som idag är 21 platser planeras utökas till 35 platser för att stödja centrumhandeln. De 27 platser 24-timmarsparkering som framförallt nyttjas som boendeparkering planeras att tas bort. Totalt minskas därmed parkeringen vid busstorget från 48 till 35 parkeringsplatser. Eftersom Kärrtorp har ett generellt överskott av parkeringsplatser bedöms detta vara möjligt att genomföra.

Gång- och cykeltrafik

Trottoarerna vid den tillkommande bebyggelsen kommer att utökas från 1-1,5 m till 2,25 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. Boendeparkering i kv Grönskär och kv Näskubben 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. Näskubben avses försörjas med el genom utbyggnad av befintlig transformatorstation i kv Kärrtorp 1:6.

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

Nära bostadsentréerna finns möjlighet för nedgrävda behållare för maskinell hantering av hushållssopor. I husens bottenvåningar planeras plats för källsortering. Inom kvarteret Söderarm planeras det fristående miljöhuset flyttas ut mot Söderarmsvägen.

Gestaltningsprinciper

I planbeskrivningen redovisas övergripande gestaltningsprinciper samt de gestaltningsprinciper 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.

Volym

Den tillkommande bebyggelsen består av lameller, ett punkthus och ett skivhus. 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. Den långa lamellen i kv Näskubben ska utformas med en portik som skapar visuell kontakt mellan gaturummet och gården samt förhåller sig till den befintliga bebyggelsen på andra sidan Kärrtorpsvägen.

Torghuset i kv Näskubben utgör med sina 6 våningar en ny skala i Kärrtorps centrum och det är viktigt att byggnaden som är exponerad mot busstorget har en gestaltning av hög kvalitet. Byggnaden får en volym med en veckad fasad som regleras genom principskiss. Om fasadelement används måste det vara en medveten del av gestaltningen och elementindelning får inte urskiljas i fasad. Särskild omsorg ska läggas kring detaljer som fasadmateriell, entrépartier, belysning, balkongräcken och skyltning.

Balkonger

Balkongerna mot gata får generellt 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 i de tillkommande byggnaderna ska var inbjudande och ges en särskild omsorg i gestaltningen. Torghuset i Kv Näskubben ska innehålla publika lokaler. Förgårdsmarken längs Kärrtorpsvägen ges i det centrumnära läget en ökad bearbetning och mer offentlig karaktär, med möjlighet till mindre uteplatser etc. Entréer ska upplevas inbjudande och till stor del vara uppglasade. Om avfallshanteringen 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 putsade fasader i jordiga, mättade toner. Särskilt för signaturbyggnader som torghuset i kv Näskubben ska materialbehandlingen vara av hög kvalitet och utgöra en medveten del av gestaltningen.

Gårdsmiljöer

Inom planområdet sparas stora delar av vegetationen i kvarteret Söderarm och i anslutning till parkmarken vid kvarteret Näskubben. Den sparade naturmarken med bergshällar och vegetation såsom framförallt tall är en del av karaktären för området och tidstypisk för Stockholms 50-talsförorter. Entréerna till parkmarken och gångstråket vid Näskubben ska upplevas generösa och inbjudande. Bostadsgårdar ska anpassas till marknivån på allmän platsmark. Den tillkommande bebyggelsen innebär att delar av befintlig vegetation ersätts med nya planteringar runt husen. Befintliga tallar och större träd ska i största möjliga mån sparas. Även bergsknallar bör bevaras och utgöra en del av gestaltningen.

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.

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 fasadmaterial 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 miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturmiljöutredning är framtagen som beskriver planområdenas och den närmast omgivningens historia, karaktär och kulturhistoriska värden. Det som tydligt karaktäriserar 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 Lågsjärsvägen 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 föreslagen 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.

Torghuset i kv Näskubben har en högre skala än befintlig lamellhusbebyggelse och riskerar enligt rapporten att verka dominerande. Bebyggelsen innebär att befintlig förskola rivs men det påverkar inte särskilda kulturhistoriska värden.

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 Söderam anses inordna sig väl i Kärrtorps bebyggelsemönster. Färgsättningen bör ses över.

Biltrafik

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. Längs Kärrtorpsvägen vid kvarteret Näskubben kan ett mindre antal

kantstensparkeringar komma att behöva tas i anspråk till förmån för lastplats för att klara avfallshantering. Även vid busstorget försvinner ca 13 p-platser.

Enligt stadens parkeringsinventering finns det ett generellt överskott av 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 400 m från Kärrtorps centrum, bedömer staden att det finns ett överskott på parkering i stadsdelen och att det är möjligt att minska antalet parkeringsplatser.

Störningar och risker

Buller

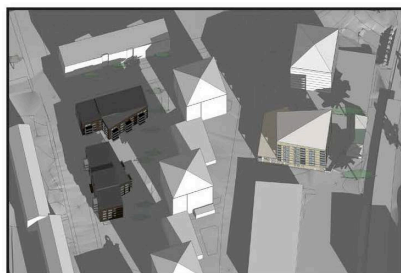
Bullerutredningar har tagits fram för Svenska Bostäders projekt i kvarteren Grönskär och Söderarm (ÅF-Infrastructure 2015-04-28), samt för Besqabs projekt i kvarteret Näskubben (Hallin Åkerlöf akustik 2015-01-22). Dessa visar att i kvarteren överskrider riksdagens riktvärde om 55 dB(A) för dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasader mot alla lokalatorna.

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.

Den planerade bostadsbebyggelsen kommer att medföra att trafikbullret reflekteras till nuvarande bostäder på andra sidan gatan. Vid kvarteret Näskubben, där avståndet till motstående bostadshus är som lägst beräknas ökningen av de ekvivalenta ljudnivåerna bli försumbar, < 1 dB(A). En ökning behöver vara ca 5 dB för att vara tydligt hörbar. De maximala ljudnivåerna påverkas inte. På motsvarande sätt kommer trafikbullret för bostadshusen vid Vikstensvägen dämpas av de nya byggnaderna, men även detta är försumbart, < 1 dB(A).

Ljuförhållanden och lokalklimat

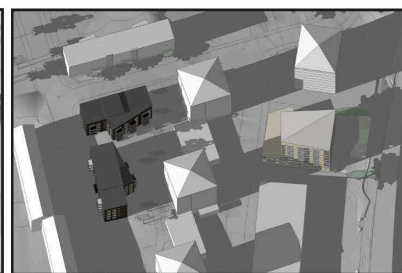
Solstudier har tagits fram för för planförslaget (se bilagor). Den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Grönskär skapar en vandrande skugga. Främst huset i norr påverkas, framförallt de nedersta våningarna mellan 9-15 vid vår/höstdagjämning och 10-13 vid midsommar.



KI 09.00



KI 12.00



KI 15.00

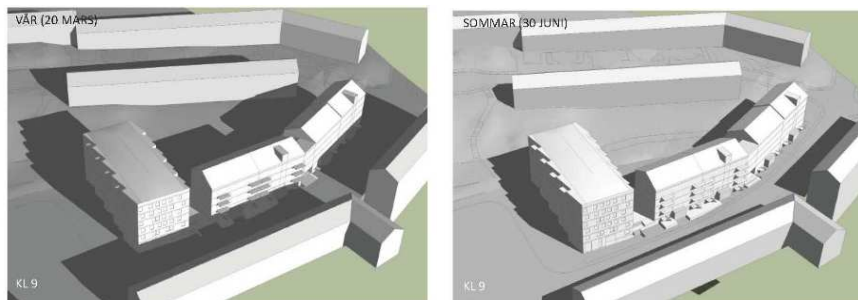
Solstudie för Söderarm och Grönskär vid vårlöstdagjämning kl 9, 12 och 15



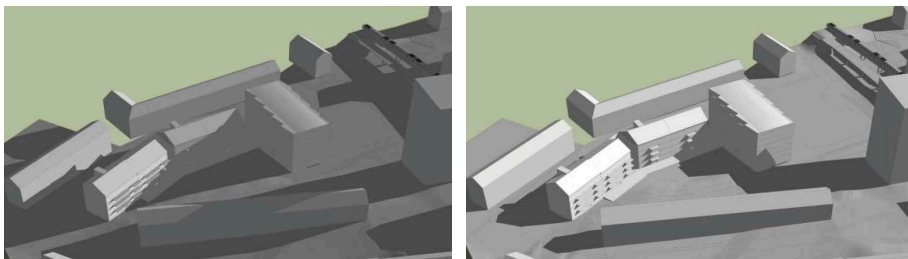
Solstudie för Söderarm och Grönskär vid midsommar kl 9, 12 och 15

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.

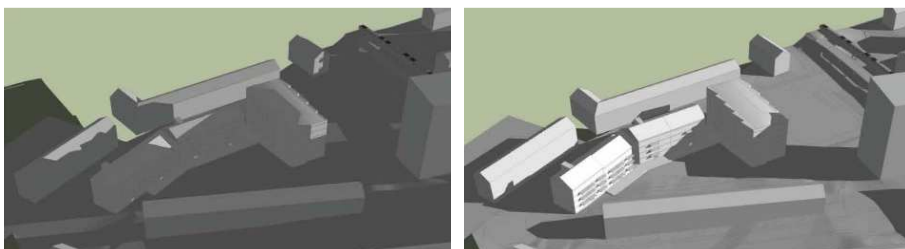
Den tillkommande bebyggelsen inom kvarteret Näskubben påverkar den befintliga lamellen uppe vid Vikstensvägen, vars nedersta våningar skuggas under förmiddagen. Vid vår/höstdagjämning skuggas dessa mellan ca 8-10. Solstudierna visar att motstående hus på Kärrtorpsvägen får en skuggning vid vår/höstdagjämning efter kl 16. Motsvarande läge får vid midsommar en mindre skuggning av sockeln.



Solstudie för Näskubben vid vår/höstdagjämning samt sommartid kl 9, sedd från söder



Solstudie för Näskubben vid vår/höstdagjämning samt sommartid kl 16, sedd från norr



Solstudie för Näskubben vid vår/höstdagjämning samt sommartid kl 17, sedd från norr

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. Detaljplanens genomförande innebär att förskolan i kvarteret Näskubben rivs, men denna har endast använts vid evakueringar och försämrar därmed inte förskolesituationen. I kvarteret Söderarm och Näskubben 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 avses genomföras 2015-05-11 – 2015-06-18. Ställningstagande om samrådsredogörelse beräknas ske under kvartal 4 2015. 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 exploaterings mellan staden (exploateringsnämnden) och byggherrarna.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att endast delar av befintliga detaljplaner upphör att gälla inom planområdet.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Det går en vattenledning över busstorget. Staden bedömer att ledningen bör kunna vara kvar vid en byggnation.

Dagvatten

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

El/Tele

En teleledning korsar idag busstorget. Vid byggnation kan ledningen behöva flyttas. En fiberkabel ligger idag på parkeringsplatsen i Söderarm och vid byggnation måste denna flyttas ut i gatumark.

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, Näskubben 2, Skolfastigheter i Stockholm AB är tomträttshavare, del av Kärrtorp 1:1, del av Kärrtorp 1:4, Kärrtorp 1:5 och del av Hammarbyhöjden 1:1. Stockholms stad är lagfären 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 Söderarm1. En ny elnätsfastighet bildas genom avstyckning från Hammarbyhöjden 1:1. Ett mindre område överförs även från Söderarm 1 till gatumark, Hammarbyhöjden 1:1.



Del av Kärrtorp 1:1 (gatumark i gällande plan) överförs i genom fastighetsreglering till Lågskär 1. Detta görs för att underlätta skötsel och tydliggöra gränsen mellan privat och allmän mark.

Del av Kärrtorp 1:1 och 1:4 (gatumark i gällande plan) överförs genom fastighetsreglering till Näskubben 2 (barnavårdsändamål i gällande plan) och område överförs från Näskubben 2 till Kärrtorp 1:1 som allmän platsmark, parkmark.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut

Inga gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter eller servitut krävs för detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Staden kommer ha utgifter för bland annat ombyggnad av bussterminal, gata och allmän parkering, flytt av ledningar, åtgärder på och i anslutning till torget samt rivning av befintlig förskola.

Genomförandetid

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

Jonas Claesson
Planchef

Ewa Wåhlin
Planhandläggare