

Handläggare
Johanna Rosvall
Telefon 08-508 271 72**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hammarbyhöjden 1:1 i stadsdelen Kärrtorp (400 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

Sammanfattning

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 400 studentbostäder i hyresrätt i närheten av Kärrtorps centrum och tunnelbanestation. Detta är mark i ett centralt och attraktivt läge med närhet till centrum och kommunikationer. Det föreslagna planområdet infattar kuperad mark som idag visar spår av användning från förskolan och ligger i direkt anslutning till Söderarmsvägen och parkstråk. Ny bebyggelse föreslås utvecklas på kuperad mark av impedimentkaraktär. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till antalet studentlägenheter samt till uppfyllandet av bostadsmålet om 40 000 bostäder år 2020 i Stockholm, ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana samt stärker Kärrtorps centrum med fler boende. Längst Söderarmsvägen stärks även stadsmässigheten genom fortsatt byggnation längst med vägen som bidrar till ett starkare stråk som kopplas på Kärrtorpsvägen.

Bebyggelsen ska anpassas till de förutsättningar som råder på platsen vilket inkluderar topografin, naturvärden och buller från Söderarmsvägen.

Stadsbyggnadskontoret

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

Järntorget har inkommit med ansökan om planläggning av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 för flerbostadshus vid

Söderarmsvägen strax nordväst om Kärrtorps centrum.
Markanvisning beslutades om 2016-06-09 i exploateringsnämnden.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.



Området (röd oval) intill Kärrtorps centrum och tunnelbanestation.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 400 studentlägenheter väster om Kärrtorps centrum och tunnelbanestation. Ny bebyggelse föreslås utvecklas på kuperad mark av impedimentkaraktär. Förslaget är att följa topografin med den nya byggnationen som blir nya hyresrätter för studenter i flerbostadshus. Detta område har ett mycket attraktivt läge med närhet till centrum och kommunikationer. Längst Söderarmsvägen stärks stadsmässigheten genom fortsatt byggnation längst med vägen som bidrar till ett starkare stråk som kopplas på Kärrtorpsvägen. Genom att vända entréer mot gatan kommer det bli mer rörelse på Söderarmsvägen vilket bidrar till en ökad känsla av trygghet. Den föreslagna byggnationen ger ett värdefullt bidrag till antalet ungdomsbostäder och stärker Kärrtorps centrum.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Området infattar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ligger cirka 300 meter väster om Kärrtorps centrum. Planområdet är beläget intill Söderarmsvägen med Kärrtorps gymnasium och

förskolan Fyrbåken i direkt anslutning. Det föreslagna planområdet omfattar cirka 1 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Stockholms stad.

Tidigare ställningstaganden

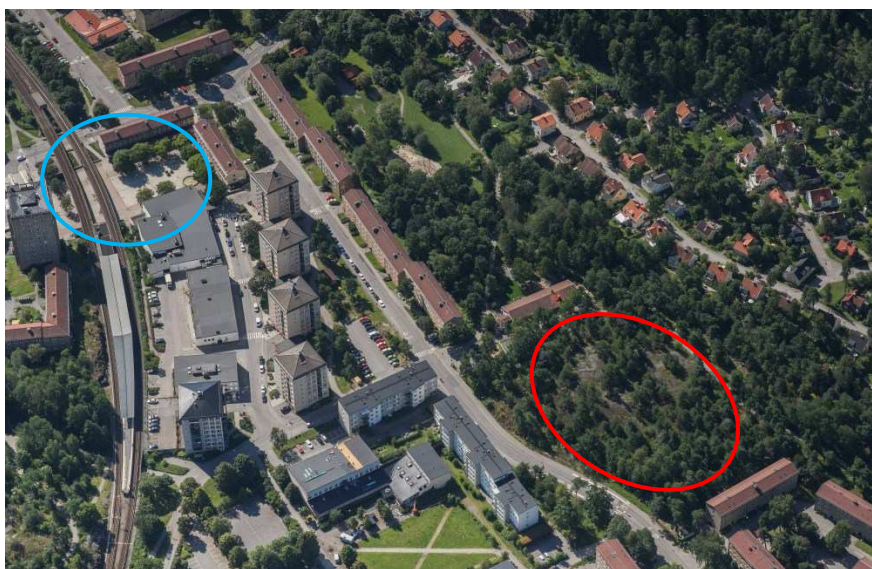
Översiktsplan

Enligt översiktsplanen ska en stor del av stadens utveckling ske genom kompletteringar inom ramen för den pågående användningen av mark- och vattenområden och sådan kompletteringsbebyggelse bör särskilt planeras för i goda kollektivtrafiklägen. I det här fallet är det föreslagna planområdet i närheten av tunnelbanestationen Kärrtorp. Det framgår även att omvandlingar och kompletteringar av befintlig bebyggelse ska ske med utgångspunkt i lokala förutsättningar och behov.

I översiktsplanen är det föreslagna planområdet markerat som ett utvecklingsbart samband för att koppla samman stadens delar. Det är även markerat som tät stadsbebyggelse.

Gällande detaljplan

Detaljplan Stadsplan pl 3250A 1947-10-03. Det föreslagna planområdet placeras på allmän plats och parkmark. Den gällande detaljplanen har ingen genomförandetid kvar.



Flygfoto över området som föreslås bebyggas (röd oval). Kärrtorps centrum och tunnelbanestation markerat i blått.

Nuvarande förhållanden

Längs Söderarmsvägen består miljön dels av bostäder med entréer mot gatan och dels av förskolan Fyrbåken. Området där studentlägenheter föreslås har i dag impedimentkaraktär med tallar.

På den västra sidan av det föreslagna planområdet ligger en välanvänd gång- och cykelväg i ett grönsråd.

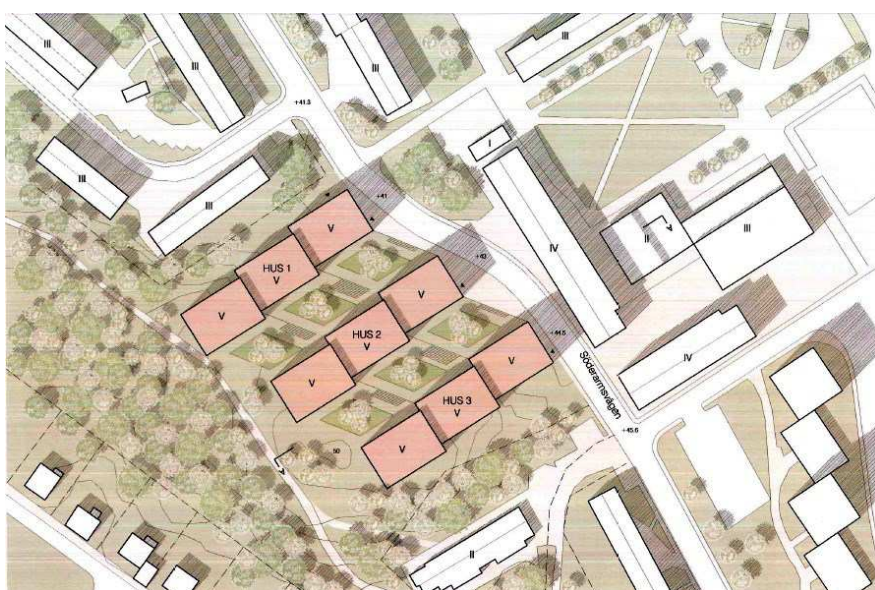


Bild för det föreslagna planområdet tagen från Söderarmsvägen.

Planförslaget

Beskrivning

Förslaget innebär cirka 400 lägenheter för studenter i tre byggnadskroppar som trappas upp för sluttningen. Gavarna är vända mot Söderarmsvägen och ger ett öppet intryck. Varje byggnadskropp har tre delar som är förskjutna i sidled, dessa är alla fem våningar. Hus 1 föreslås ha garage i nedersta våningen. Parkeringsstalet föreslås vara 0,1 på grund av närheten till Kärrtorps tunnelbanestation som ligger 200 meter bort och för att det är studentbostäder.



Skissförslag på situationsplan från Järntorget. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter.

Tillgänglighet

Förslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet.
Framkomlighet för räddningsfordon kommer särkerställas under planprocessen.

Ekonomiska frågor

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med Järntorget.



Föreslagen utformning av byggnad. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter.



Föreslagna fasadsektioner. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter.

Planförslagets konsekvenser

Stadsmiljö

Planen för Kärrtorp var att området skulle vara barnvänligt med stora naturytor för lek. Genom att lägga bostäderna i långa sammanhängande smalhus som en mur mot öster samt ett i ett antal sju våningar höga punkthus kunde stora friytor frigöras. Arkitekten Hjalmar Klemmings vision om smalhusen var den att de skulle stå mörka, slutna och skyddande utåt, men vänligt öppna med ett livligare formspråk och en gladare färgsättning inåt. Gränsen mellan bostadsenklaverna i Kärrtorp utgörs av Fäholmaskogen som föreslås bebyggas. Öppenheten till naturstråket i väst behålls och ett livligt formspråk ges uttryck i bebyggelseförslaget.

Natur

Området består av hållmarksbarrskog och hållmark och ingår inte i något habitatnätverk eller ESBO. Miljöförvaltningen anser att området har höga rekreativa värden, där det föreslagna området är utmarkerat i stadens sociotopkarta tillsammans med det grönstråk som det tillhör. De ekologiska värdena är äldre tallar, samt den rödlistade arten naverlönn som finns i utkanten av området. Det finns många mindre grönområden i Kärrtorp i dag. Större natur- och rekreationsområden är Nackareservatet och Kärrtorp IP som ligger cirka 500 meter bort och Skogskyrkogården som ligger cirka 1 km bort från det föreslagna planområdet.



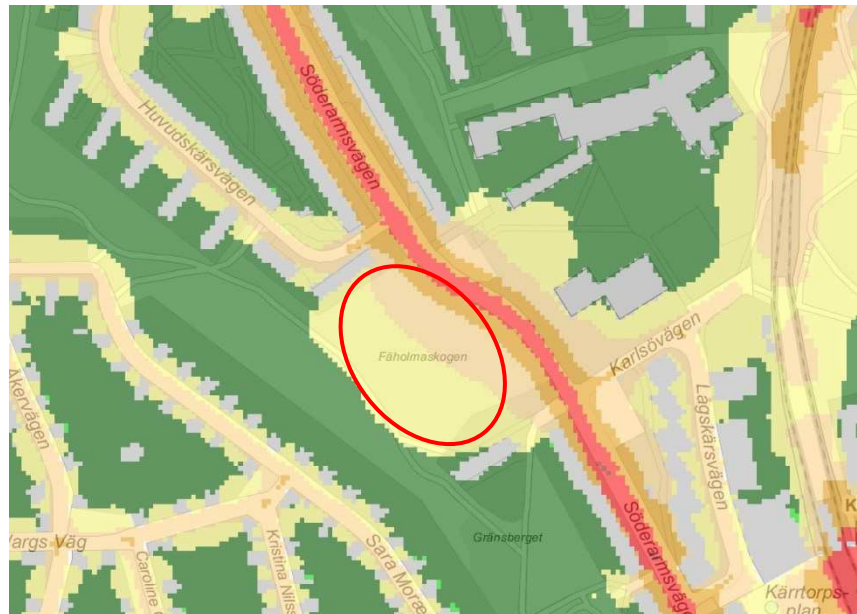
Ungefärliga natur- och parkområden kring Kärrtorp centrum. Föreslaget planområde i rött. Pågående planarbeten markerat i gult.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Söderarmsvägen.

Ljudnivån vid de planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 55-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden.

Miljöförvaltningen bedömer att det är risk för att riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå för små lägenheter överskrids för lägenheterna närmast vägen. Om inga lägenheter har fönster enbart direkt mot vägen bedömer miljöförvaltningen att det i så fall med relativt enkla medel går att skärma fasaden så att riktvärdet klaras. Annars måste bebyggelsens utformning eventuellt anpassas. Buller ska studeras mer utförligt i den fortsatta processen.



Bullerkarta som visar samtliga bullerkällor. Föreslaget planområde markerat i rött.

Vatten

Det finns en branddamm i södra delen av området. Om den avvecklas bör en ny uppföras på en lämplig plats i samma område.

Riskfrågor

Det bedöms inte finnas några riskkällor som skulle kunna medföra förhöjda risknivåer i det föreslagna planområdet.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer i nuläget att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11§ eller PBL 5 kap 18§ inte behöver göras då planens genomförande inte förväntas medföra betydande miljöpåverkan. Dock kommer en behovsbedömning att tas fram i samband med start för planarbete. Underlag till denna kommer att inhämtas av Stadsmuseet, miljöförvaltningen och brandförsvaret. Planens miljöpåverkan är främst lokal och av mindre omfattning och dess genomförande har liten betydelse för andra planers eller programs miljöpåverkan eller uppfyllande av miljömål.

Planprocess

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planarbetet genomförs med standardförfarande och att nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet. Om inriktningen av planarbetet förändras, eller om det påverkas av nya förutsättningar av betydelse, ska ärendet dock redovisas för nämnden för nytt ställningstagande redan efter plansamrådet.

Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

Start-PM	18 augusti 2016
Plansamråd	Kvartal 4 2016
Granskning	Kvartal 2 2017
Antagande	Kvartal 3 2017

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget som bidrar till att uppfylla bostads målet 40 000 bostäder till år 2020 och som ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av både Kärrtorps centrum, i utmärkt kollektivtrafikläge samt nära natur- och rekreationsområden som Nackareservatet, Skogskyrkogården och Kärrtorps IP.

Föreslagen bebyggelseutformning och placering ska ta hänsyn till den befintliga stadsmiljön i Kärrtorp. Platsen som består av impediment alldeles invid centrum och tunnelbana stärker tanken om ett mer effektivt nyttjande av marken. Placering av byggnaderna och läget i stadsdelen är ett incitament för de boende till att använda sig av kollektivtrafiken samt cykel. Bilparkeringstalet föreslås därför vara lågt och medför en marginell ökning av parkeringsplatser. Service och affärer är inom gångavstånd. En ökning av antalet boende i anslutning till Kärrtorps centrum ger ett större kundunderlag och ses som positivt. Ett starkare stråk uppstår längst Söderarmsvägen, i och med den nya bebyggelsen, och kommer komplettera de stadsmässiga kvaliteterna parallellt med tunnelbanespåret och Kärrtorp centrum. De föreslagna byggnaderna har entréer vända mot gatan vilket bidrar med mer rörelse längst Söderarmsvägen och i kvarteret vilket bidrar till en ökad känsla av trygghet.

I det fortsatta planarbetet kommer bebyggelsens gestaltningssmässiga uttryck (såsom hushöjder, fasader, form etc)

och parkeringsfrågor, att studeras vidare. Även sådana frågor som natur- och rekreativa värden, buller och dagvatten ska utredas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT