

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

Innehåll

Sammanfattning	2
Bakgrund.....	2
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
Synpunkter inkomna under granskning	3
Remissinstanser	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	4
Besvärsberättigade	6
Övriga.....	6
Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosätts	6
Stadsbyggnadskontorets ställningstagande	7
Förtätning och centrumutveckling	7
Arkitektur, gestaltning samt påverkan på sol och skugga	7
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning.....	10
Hälsa och säkerhet	10
Övriga frågor	10
Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande	11

Stadsbyggnadskontoret

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

Sammanfattning

Detaljplanen ger möjlighet till förtätning med ca 70 hyresrätter i Kärrtorps centrum. Planförslaget skickades ut för granskning 2016-03-23 – 2016-04-20. Under granskningstiden har ett 10-tal yttranden kommit in. Flertalet remissinstanser och sakägare är positiva till att förslaget skapar nya bostäder i Kärrtorp som ligger nära centrum och god kollektivtrafik. Boende i Brf Karlsön motsätter sig delar av exploateringen då de menar att skuggbildning, försämrad utsikt och insyn skapar olägenheter.

Kontoret bedömer att en förtätning och utveckling för att göra den växande staden tillgänglig för fler inte är möjlig att genomföra utan någon påverkan på omgivningen. I planarbetet har skälig hänsyn tagits till den enskilde vid placering och volymstudier, men hänsyn har även tagits till stadsbild och kulturmiljö för att hitta en lämplig nivå för exploateringen.

Inkomna synpunkter under granskningstiden föranleder inga ändringar av förslaget.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

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

Förslaget innebär ny bebyggelse, ca 70 bostäder, på två olika platser i centrum och medför att Svenska bostäders kontorsfastighet i kvarteret Grönskär föreslås rivas. Förslaget innebär också skydds- och varsamhetsbestämmelser för grönklassad bebyggelse.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2016-03-23 – 2016-04-20. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom annons i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet 2016-03-23. Planförslaget visades i

Tekniska Nämndhuset, på Skarpnäcks stadsdels förvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Inkomna synpunkter bemöts ämnesvis under rubriken Stadsbyggnadskontorets ställningstagande. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Trafikförvaltningen (tidigare SL)

Trafikförvaltningen är positiva till att det planeras för nya bostäder i kollektivtrafikhärlä. Det planerade busstorget är i enlighet med vad Stockholms stad och trafikförvaltningen har kommit överens om vid tidigare möten. Trafikförvaltningen vill fortsatt delta i det arbete som påbörjats.

Trafikförvaltningen yttrade sig under samrådet och vill under granskning framhålla följande.

Närtrafiken

I planbeskrivningen redogörs att tillgängligheten till kollektivtrafiken inte ska påverkas. Trafikförvaltningen förutsätter därmed att närtrafikens hållplats fortsatt kommer att vara kvar på Lågskärs-gatan.

Buller

Plankartan är uppdaterad med begränsning för stomljud och vibrationer från tunnelbanan vilket är positivt.

Genomförande

Då tunnelbanan befinner sig i planområdets närhet har trafikförvaltningen bedömt att sprängningsarbeten för den planerade exploateringen kommer att påverka befintlig tunnelbaneanläggning varför grundläggningsarbetena ska utföras i enlighet med SL:s föreskrifter.

Dialog kring genomförandeavtal har förts men avtalet har ännu inte tecknats. Avtalet ska vara undertecknat innan det att detaljplanen antas.

Fortum Värme AB

AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad, PoD/Nät Anläggning får till remissens besvarande anföra följande: Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar.

För att kunna planera nya och ledningsomläggningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöte.

Åtgärder i Fortum Värme Distributions anläggningar utförs av Fortum Värme och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att vi tecknar genomförandeavtal snarast möjligt. I övrigt ingen erinran.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen**AB Svenska bostäder**

AB Svenska bostäder har inget att invända i ärendet.

Brf Karlsön, Karlsövägen 3, 121 55 Johanneshov

Brf Karlsön har yttrat sig genom två separata yttranden.

Hej,

Vi har mottagit information om planerat bygge med ovanstående referensnummer.

Ni skriver i handlingarna att ni tagit hänsyn till våra åsikter, men vi upplever inte att detta är gjort på ett rimligt vis med de aspekter som vi presenterade i vår senaste skrivelse. Vi är fullt medvetna om att en förtätning av Stockholm är viktig och något alla både nya och gamla medborgare gagnas av i längden och vi ser med glädje fram emot att även Kärrtorp får en förtätning med ny bebyggelse och mer rörelse på gator och torg.

Dock anser vi att placeringen av huset kraftigt bidrar till att försämrade både levnadsstandard och direkt slår mot privatekonomin för de medlemmar som har sina lägenheter med adress Karlsövägen 1 och till viss del Karlsövägen 3. Vi föreslog en alternativ placering av huset just så man på så vis skulle få ett bättre ljusinsläpp på Karlsövägen 1.

Som även säkert ni är medvetna om så är lägenheter på nedre plan i sig en begränsning i ljusinsläpp, och med ett hus så pass nära vårt hus så kommer ljusinsläpp i form av solljus att bli näst intill obefintligt för de som bor på nedre botten. Det är dessutom så illa så att de med lägenhet högre upp i det nya huset kommer att ha en direkt insyn i badrummen på Karlsövägen 1 då de har ett ca 30 cm högt fönster som löper längs med hela väggen i badrummet.

För privatekonomin riskerar den nuvarande placeringen av det nya huset att slå direkt mot våra medlemmar då den totala frånvaron av solljus blir ett faktum samt den direkta insynen blir extremt inskränkande. Idag har förbipasserande en viss insyn, vilket man har tagit med i beräkningen när man köpt lägenheten, men nu blir det på helt nya premisser och insynen sker i en annan vinkel vilket innebär att man helt måste täcka fönstren för att inte få en insyn djupt in i lägenheten.

Vi ser fram emot en dialog i ärendet så att alla parter blir nöjda och att vi får ett hus som alla kan vara glada och stolta över.

Hej,

I början av sommaren så skickade Brf Karlsön in synpunkter på bebyggelsen som kommer att ske på parkeringen Karlsövägen/Söderarmsvägen. Jag får genom det material ni gjort klarhet i om ni tagit dessa synpunkter i beaktande eller om de förbisetts. Bla. så var ett av våra problem att ventilation satt på taket och vi ansåg därför att solstudien faktiskt inte stämde då det skulle ge en direkt skugga på våra lägenheter och därmed ta bort en stor del av ljusinsläppet på ett sätt som inte studien tagit hänsyn till. Jag vill att ni ringer upp mig så fort som möjligt så att vi får klarhet i detta och jag skulle vilja att ni läste igenom vår skrivelse så att vi är på samma bana.

RI

Angående nybyggnad av fastighet på Karlsövägen i Kärrtorp. Avstånd från fastighet kv Söderarm till Kv Hävringe 2 får inte understiga 18 m pga av solskugga mot Karlsövägen 1-3. Denna gata blir mycket trång vilket är onödigt när utrymme finns. Brf Karlsön har kritiserat det tidigare. Stadsbyggnadskontoret kommenterar att en ökning av avståndet från planerade 16,5 m till 18 m inte i större utsträckning påverkar ljusinfallet. Det är en kommentar som är tagen ur luften utan underliggande data och helt felaktig. En solstudie med denna ökning av avstånd skulle visa en avgörande skillnad.

En skrymmande fläktutbyggnaderna på taket har kritiserats tidigare av Brf Karlsön. De kan med fördel byggas in i fastigheten.

Jag bryr mig inte om ifall nya parkeringsplatser anläggs längs Karlsövägen eller att utsikten försämras. Men att bygga husen trängre än någon annan plats i Söderort accepteras inte. Överklagande kan bli aktuellt.

Användande av mörk/svart fasadfärg avråds starkt både från Brf Karlsön och skönhetsrådet, Har inte sett någon kommentar om detta från stadsbyggnadskontoret. Förutom skuggbildning leder den svarta fasadfärgen till att det blir lika trångt och mörkt som i Gamla Stan.

Besvärberättigade

Från Granskningsskedet:

Brf Karlsön, PRO samt 1 privatperson.

Från samrådsskedet:

BRF Svenska Högarna 4 samt 3 privatpersoner.

Övriga

Styrelsen för PRO Kärrtorp, Kärrtorpsvägen 23, 121 55
Johanneshov

Styrelsen för PRO Kärrtorp stödjer förslaget och vill särskilt framhålla vikten av att nya hyreslägenheter skapas och att det finns hiss i de nya fastigheterna. Av vikt är även att parkeringsfrågorna löses såväl för boende som för personer som ska göra inköp i Kärrtorp.

UL

Jag har synpunkter på de föreslagna färgsättningarna. Jag anser att även färgsättningen ska anpassas till de unika förutsättningarna som råder. Huset vid Lågsjärsvägen bör ha samma färger som intilliggande hus. Nyligen byggdes ett nytt hus i samma kvarter. Färgsättningen och fasad bör vara lika. (Har inga synpunkter på balkongerna). Förslag: återanvänd ritningarna! Även huset vid Söderarmsvägen måste ha en färg som ansluter till 50-talet. Jordfärger är INTE ok.

KA

Jag är starkt emot de utskjutande fönsterramarna på husen i kvarteret Söderarm, eftersom jag anser att detta inte alls samspelar med omgivningens arkitektur. De utskjutande fönsterramarna gör att det blir omöjligt för husen att smälta in och bli en del utav i Kärrtorps så värdefulla kulturmiljö. Det går bara inte med dessa utstickande fönster!!

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

Synpunkterna som framförts under granskningen är i huvudsak desamma som framfördes under plansamrådet. Ett flertal justeringar efter inkomna synpunkter gjordes efter samrådet inför granskningsskedet. Efter granskningsskedet har inga justeringar eller ändringar utförts.

Synpunkter som ej tillgodoses:

- Ny planstruktur. Boende anser att den nya bebyggelsen skapar insyn, minskar ljusinsläppet och skuggar befintlig bebyggelse och önskar se justeringar av den nya bebyggelsens placering,
- Ändrad gestaltning. Boende önskar att den nya bebyggelsens förslag till gestaltning omarbetas, tex fönstren.

- Att boendeparkering inte minskas. Ett flertal boende menar att antalet parkeringar idag är för få och önskar inte att antalet parkeringsplatser minskas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Här ges ämnesvisa svar på det som inkommit under granskningen samt det i listan ovan (det som inte kunnat tillgodoses.)

Förtätning och centrumutveckling

Trafikförvaltningen i Stockholms län är positiva till att det planeras för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge.

Skarpnäcks pensionärsråd stödjer förslaget och vikten av att nya, tillgängliga hyresrätter skapas. De framhåller även parkeringsfrågan som berör såväl boende som besökande till centrum.

Några boende är generellt medvetna om att en förtätning av Stockholm är viktig och något som både nya och gamla medborgare gagnas av i längden, men är oroliga över täthetens effekter på det egna boendet med insyn och brist på solljus.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigt att tillvarata möjligheten att tillskapa nya bostäder i det kollektivtrafikhärläget som Kärrtorps centrum utgör för ett växande Stockholm i enlighet med Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm.

En förtätning och utveckling för att göra den växande staden tillgänglig för fler, bedöms inte möjlig att genomföra utan någon påverkan på omgivningen. En avvägning har gjorts när det gäller bebyggelsens placering och volymer. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de tvärställda lamellerna på ett bra sätt sluter kvarteret Söderarm, skapar ett tydligt gaturum och en bullerskyddad gård. Stadsbyggnadskontoret bedömer att skälig hänsyn tagits till den enskilde vid placering och volymstudier, men hänsyn har även tagits till stadsbild och kulturmiljö för att hitta en lämplig nivå för exploateringen.

Arkitektur, gestaltning samt påverkan på sol och skugga

Många boende är generellt positiva till att det byggs men har önskemål om förändringar. Brf Karlsön uttrycker en oro över att de tillkommande bostädernas placering kommer att påverka den befintliga bostäderna negativt med skugga och insyn. En önskan om ett ökat avstånd mellan byggnaderna uttrycks. Vikten av tillgängliga bostäder med hiss påtalas.

Gestaltning

Flertalet boende är tveksamma till den mörka färgsättningen på husen i kvarteret Söderarm.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

En vidare bearbetning av gestaltningen har gjorts inför granskningsskedet där ljusare färgsättning har föreslagits.

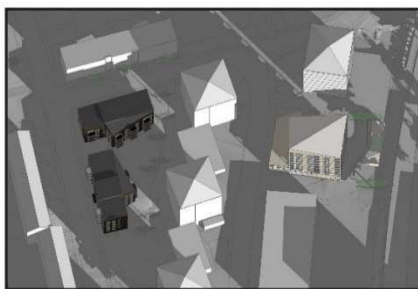
I samrådsskedet föreslogs en brun kulör för bebyggelsen i kvarteret Söderarm, men svart fasadkulör har inte förekommit under detaljplaneprocessen. Inför granskningsskedet har en ljusare färgsättning föreslagits. Slutgiltig färgsättning och materialval av bebyggelsen fastställs i bygglovsskedet. Även tillgänglighetskrav bevakas i bygglovsskedet.

Sol och skugga

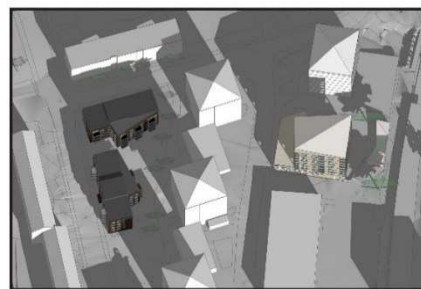
Boende i Brf Karlsön framför att de är oroliga för att deras bostäder på Karlsövägen 1 och 3 kommer att skuggas av den föreslagna bebyggelsen inom kvarteret Söderarm. Framför allt drabbas de nedersta våningarna. De boende anser att den mörka färgsättningen kommer att påverka ljusinfallet negativt. De föreslår att lamellen längs Karlsövägen flyttas minst 2 meter söderut så att avståndet mellan byggnaderna blir minst 18 meter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Avståndet mellan den befintliga byggnaden Karlsövägen 1-3 och den planerade lamellen är ca 16,5 meter. Jämförande solstudier visar att en alternativ placering med 2 meters utökning av avståndet mellan fasaderna endast marginellt påverkar ljusförhållandena och har därför valt att gå vidare med nuvarande förslag. Se jämförande solstudier nedan.

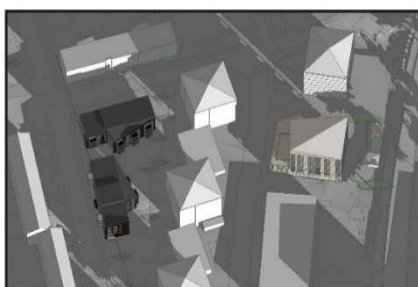


KI 08.00



KI 09.00

Solstudie enligt samrådsförslag med ca 16,5 m avstånd kl 8 och 9



Kl 08.00



Kl 09.00

Solstudie med 2 m utökat avstånd kl 8 och 9



Kl 10.00



Kl 11.00

Solstudie enligt samrådsförslag med ca 16,5 m avstånd kl 10 och 11



Kl 10.00



Kl 11.00

Solstudie med 2 m utökat avstånd kl 10 och 11

Solstudierna visar att främst de nedersta våningarna av Karlsövägen 1-3 skuggas, framför allt mellan kl 8-12 vid vårdagjämning.

Detaljplaneförslaget innebär sämre ljusinfall och att utsikten begränsas, men en förtätning och utveckling bedöms inte möjlig att genomföra utan någon påverkan på omgivningen. Kontoret bedömer att skälig hänsyn för den enskilde har tagits vid placering av byggnaderna.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att olägenheter för närboende, såsom den negativa inverkan i form av ökad beskuggning, sämre utsikt och minskad tillgång till friyta i direkt anslutning till bostäder sannolikt inte är större än vad som är normalt i centrala delar av en tät och växande storstadsregion. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen som detta är stort.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen påpekar att planförslaget säger att närheten till kollektivtrafik inte ska påverkas och tolkar detta som att hållplatsen även fortsättningsvis för närtrafik kommer vara Lågskärsvägen.

Biltrafik och parkering

Styrelsen för PRO Kärrtorp är tydliga med att parkeringsbehovet behöver tillgodoses för såväl boende som personer som ska göra inköp i Kärrtorp.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Hållplats för närtrafik kan även fortsättningsvis rymmas på Lågskärsvägen.

Parkeringen på busstorget är främst till för att stödja centrum-handeln vilket är motivet till ett utökat antal centumparkeringar och ett minskat antal boendeparkeringar. Den tillkommande bebyggelsen kommer att ha parkeringsgarage med ett parkeringstal på 0,5 per bostad, vilket bör vara tillräckligt i ett så kollektivtrafiknära läge som planområdet utgör och där samtliga bostäder ligger inom 300 meter från tunnelbanestationen.

En inventering har gjorts av antalet parkeringsplatser i området. I förhållande till bilinnehav och parkeringsbehov bedömer stadsbyggnadskontoret att det är möjligt att minska antalet parkeringsplatser och använda parkeringsytor för bostadsexploatering.

Teknisk försörjning

Värme

Fortum Värme önskar att hänsyn tas till befintliga fjärrvärmeledningar.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Trafikförvaltningen är positiv till att plankartan är uppdaterad med begränsning för stomljud och vibrationer från tunnelbanan.

Övriga frågor

Genomförande

Trafikförvaltningen menar att planförslaget befinner sig nära tunnelbanan och att den planerade exploateringen kommer medföra en påverkan på befintlig tunnelbaneanläggning. Därför ska grundläggningsarbete följa SL:s föreskrifter. De belyser också att genomförandavtal inte har undertecknats och att det ska vara påskrivet innan detaljplanens antagande.

Fortum Värme belyser att det är bra med tidig information och samrådsmöte för att kunna planera nya- och omläggningar av ledningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt.

Åtgärder bekostas av byggherre enligt gällande avtal och de lyfter vikten av att teckna ett genomförandeavtal snarast möjligt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser och boende är i huvudsak positiva till att planförslaget skapar nya bostäder i Kärrtorps centrum samt att det ökar kundunderlaget för centrum-verksamheterna.

Flera grannar motsätter sig intilliggande bebyggelse eftersom de menar att den skapar olägenheter såsom t.ex. mindre ljusinsläpp, mer insyn och sämre utsikt. Flera boende är även kritiska till att parkeringsplatserna inom planområdet minskar.

Kontoret har under planprocessen vägt olika intressen mot varandra. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen är ett väsentligt och övervägande intresse.

Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan Promenadstaden, om att utveckla kollektivtrafiknära lägen med målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, grönområden och parker, verksamheter, arbetsplatser och service. Kontoret anser således att påverkan på befintliga bostäder bedöms som godtagbar i en växande stad.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Jonas Claeson
planchef

Ewa Wåhlin
stadsplanerare