

**Handläggare**  
Ewa Wählin  
Telefon 08-508 28 233**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Antagande av förslag till detaljplan för Kärrtorps centrum, fastigheten Grönskär 2 m.m. i stadsdelen Kärrtorp (70 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Jonas Claeson

### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder och vidareutveckla Kärrtorps centrum för att skapa ett levande centrum som är bärkraftigt. Detaljplanen ger möjlighet till förtätning med ca 70 hyresrätter i ett kollektivtrafikhögt läge.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

De flesta remissinstanser och sakägare är i stort sett positiva till att förslaget skapar nya bostäder i Kärrtorp som ligger nära centrum och god kollektivtrafik. Närboende motsätter sig delar av exploateringen då de menar att skuggbildning, försämrad utsikt och insyn skapar olägenheter.

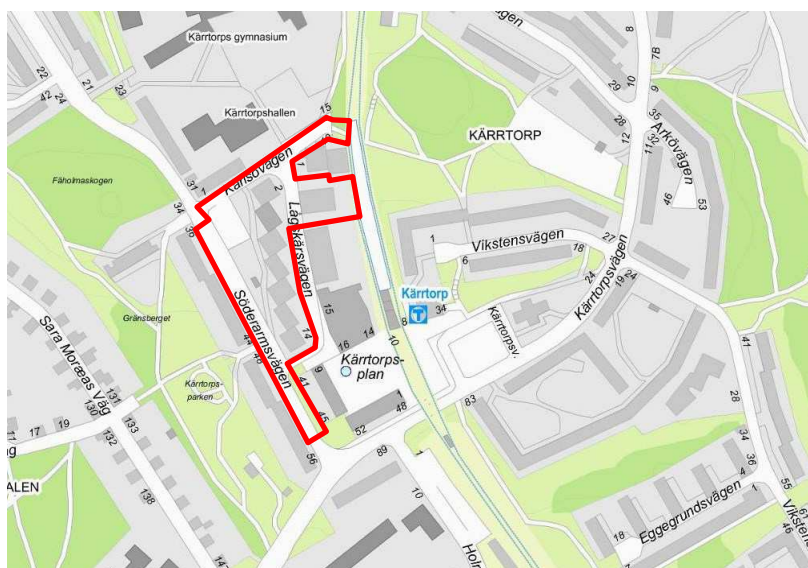
Kontoret har under planprocessen vägt olika intressen mot varandra. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafikhögt läge är ett väsentligt och övervägande intresse.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

**Stadsbyggnadskontoret**

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

*Bilagor:**Granskningsutlåtande**Plankarta**Planbeskrivning*



Planområdets ungefärliga läge markerat i rött.

## Utlåtande

### Syfte

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 Grönskår finns kulturhistoriskt intressant bebyggelse som är grönklassad av Stadsmuseet och som idag inte är planerlig. Planens syfte är också att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### Bakgrund

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 detaljplanlagda och den nya bebyggelsen är uppförd.

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar den västra delen av Kärrtorps centrum vid Lågskärsvägen/Söderarmsvägen och fastigheterna Grönskår 2, Söderarm 1, Söderarm 2, del av Kärrtorp 1:1, och del av Hammarbyhöjden 1:1.

### Markägoförhållanden

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

### Tidigare ställningstaganden

#### *Översiktsplan*

Enligt stadens översiktsplan kommer staden växa betydligt fram till år 2030. Stadens ambition är att främja en befolkningsökning vilket innebär en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. Centrumlägen med goda kommunikationer som Kärrtorps centrum är viktiga platser för ny bostadsbebyggelse för att ge förutsättningar för ett hållbart resande och planförslaget stämmer därför väl överens med intentionerna i översiktsplanen

#### *Program*

Under 2004 genomfördes ett programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp och delar av Enschedalen och Bagarmossen. För samtliga områden ur programmet förutom Kärrtorps centrum har detaljplaner tagits fram. De första bostäderna färdigställdes under 2008.

#### *Gällande detaljplaner*

Inom planområdet gäller följande detaljplaner och användning:

3250A (Karlsövägen) laga kraft 1947, gatumark

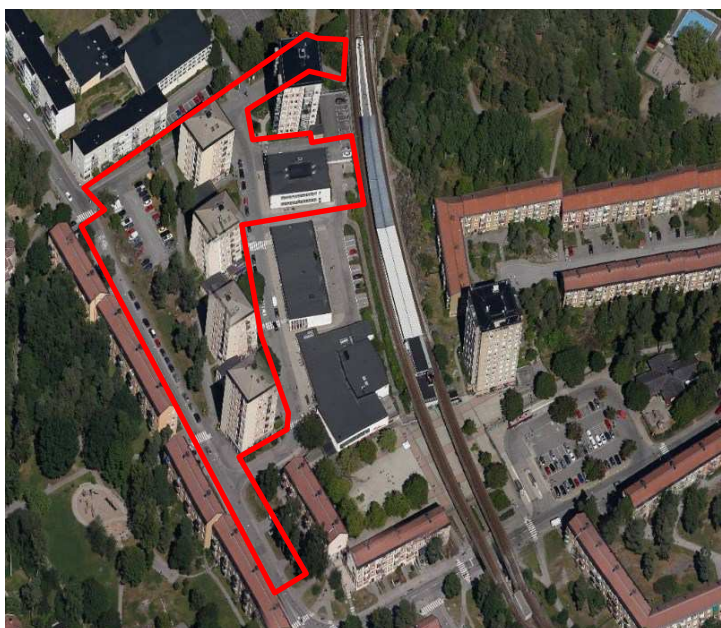
3565 (Söderarm) laga kraft 1948, bostäder, affär och kontor

4479A (Söderarm) 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.



*Flygfoto mot norr med ungefärlig avgränsning av planområdet i rött.*

### Planförslaget

Ny bebyggelse, ca 70 bostäder, föreslås prövas på två olika platser i centrum och innebär att Svenska bostäders kontorsfastighet i kvarteret Grönskär föreslås rivas. Markanvändningen för den föreslagna bebyggelsen är bostäder och centrumändamål. Förtätningen med bostäder och verksamheter ger en möjlighet att stödja centrum genom ett utökat kundunderlag.



*Situationsplan: 1. Kvarteret Grönskär, 2. Kvarteret Söderarm*



*Vy över Kärrtorps centrum från syd med kv Söderarm till vänster och kv Grönskär till höger.*



### Ny bebyggelse i kvarteret Grönskär

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, totalt ca 38 lägenheter. Den lägre delen av byggnaden vetter mot Lågskärsvägen där miljön är småskalig med en blandning av lokaler och bostadsentréer.



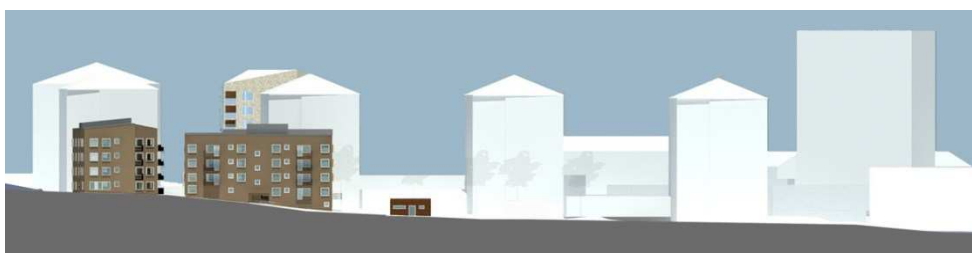
*Kvarteret Grönskär. Perspektivbild från Lågskärsvägen. Ny bebyggelse, punkthus med lågdel, ca 38 lägenheter. Befintlig kontorsfastighet rivs.*



*Elevation längs Lågskärsvägen, sedd från sydväst. Bebyggelsens högdal förhåller sig i skala till omgivande punkthus och lågdelen förhåller sig till centrumverksamheternas tvåvåningsskala.*

### Ny bebyggelse i kvarteret Söderarm

Vid korsningen Söderarmsvägen/Karlsövägen föreslås två lameller i 4-5 plan som är placerade i vinkel med totalt ca 30 lägenheter.



*Elevation Söderarmsvägen med kv Söderarm samt kv Grönskär i bakgrunden.*

Husen anknyter volymmässigt till befintlig omgivande lamellbebyggelse i 3-4 våningar med lutande tak. De vinkelställda byggnaderna skapar en skyddad bostadsgård mot den befintliga punkthusensemblen.



*Kvarteret Söderarm. Perspektivbild från Söderarmsvägen. Lamellhusbebyggelse utmed Söderarmsvägen och Karlsövägen, ca 30 lägenheter.*

Skyddsbestämmelser för befintlig bebyggelse i kvarteret Söderarm  
Inom kvarteret Söderarm ingår även befintlig punkthusensemble.  
Syftet är att bekräfta befintliga förhållanden eftersom bebyggelsen idag inte är planenlig. Det kulturhistoriska värdet säkerställs i detaljplanen genom skyddsbestämmelse q och varsamhetsbestämmelse k.



*Befintlig punkthusensemble i kvarteret Söderarm, sedd från Lågskärsvägen respektive Söderarmsvägen.*

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 ska beaktas. Balkonger får ej kraga ut utanför fasadliv. Fasaden ska vara av puts i två färger enligt ursprunglig indelning och kulör och med skyltfönster i bottenvåningarna.

Byggrätt för tillbyggnad i kvarteret Söderarm



*Punkthusensemble i kv Söderarm med den föreslagna tillbyggnaden markerad med röd cirkel.*

För att möjliggöra utökning av centrumverksamhet inom punkthusbebyggelsen längs Lågskärsvägen föreslås en utökad byggrätt i bottenvåningen. Restauranglokalen som ligger i en av högdelarna har tidigare haft tillfälligt bygglov för en tillbyggnad som nu har rivits. Syftet med den utökade byggrätten är att skapa en tillräckligt stor, tillgänglig restauranglokal där byggrätten utgörs av en mindre länkbyggnad mellan en av högdelarna och en av lågdelarna. Den föreslagna ändringen stärker centrumfunktionen och därmed den historiska idén om ett närcentrum.



*Perspektivbild av tillbyggnaden från Lågskärsvägen. Gestaltningen ska ta hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Tillägget bör ha ett lätt uttryck och underordna sig den befintliga arkitekturen.*

Gator, trafik och parkering

Planförslaget ger inte upphov till några förändringar i det övergripande gatunätet. Vid Söderarmsvägen är det möjligt att

knyta ihop de cykelstråk som finns söder respektive norr om fastigheten Söderarm. Utmed Söderarmsvägen föreslås därför trottoaren bli 3 meter bred för att möjliggöra ett framtida gång- och cykelstråk.

Bilparkering sker i garage under mark med ett parkeringstal på 0,5 p-platser per lägenhet. Parkering för kvarteret Söderarm löses genom parkeringsgarage inom kvarteret Grönskär som nås via trapphus. Handikappparkering i kvarteret Söderarm anordnas som markparkering inom 10 meter från bostadsentré.

Cykelparkeringsnormen är 2,5 platser per lägenhet

### **Planförslagets konsekvenser**

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**

Planens genomförande innebär att delar av befintlig vegetation försvinner och ersätts med nya planteringar runt husen. Inom kvarteret Söderarm består en stor del av den mark som avses exploateras av hårdgjorda ytor med parkering. Men det är även några större tallar som berörs av exploateringen. Tillgången på rekreation påverkas inte.

#### **Miljökvalitetsnormer 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. 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 miljökvalitetsnormerna för vatten.



### Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen visar att det efter exploatering blir ett minskat dagvattenflöde jämfört med befintlig situation både vid 10-årsregn och 100-årsregn. Vid ett 100-årsregn kommer det sannolikt ske en överbelastning av dagvattennätet och överskottsvatten kommer avrinna på gata och mark efter topografin. Detta leder till att lägre liggande områden och instängda platser kan utgöra särskilda riskområden.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturmiljöutredning är framtagen som beskriver planområdenas och den närmaste omgivningens historia, karaktär och kulturhistoriska värden. Rapporten innehåller också en konsekvensanalys av föreslagen ny bebyggelse. Enligt utredningen 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.

Ny bebyggelse i kvarteret Grönskär innebär rivning av befintligt kontorshus vilket 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 kvarteret Söderarm anses inordna sig väl i Kärrtorps bebyggelsemönster med lameller som följer gatorna. De två bostadshusen utgör en sammanhållen bebyggelsegrupp med gemensam karaktär som i skala och placering ansluter till Kärrtorps äldre bebyggelse. Byggnaderna har en anpassad höjdskala, både gentemot bakomliggande punkthus som förblir synliga i gaturummet och omgivande lamellhus.

### Gator och trafik

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. En utbyggnad av cykelstråk längs Söderarmsvägen kan innebära att kantstensparkeringen utmed Söderarmsvägen tas bort.

Enligt utförd parkeringsinventering finns det god tillgång på parkeringsplatser i Kärrtorp. Inom det studerade området som

omfattar drygt 1000 bostäder finns omkring 500 hemmahörande bilar och ca 800 parkeringsplatser. Även om det bortses från de 100 platser vid Kärrtorps IP som ligger ca 500 m från Kärrtorps centrum, bedömer staden att det finns god tillgång på parkering i stadsdelen och att det är möjligt att minska antalet parkeringsplatser.

#### Störningar och risker

##### *Buller och vibrationer*

Bullerutredningar visar att i kvarteren överskrider riksdagens riktvärde om 55 dB(A) för dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasader mot lokalgator. Ljudnivåer enligt Stockholmsmodellen klaras och bostäder med god ljudkvalitet kan erhållas. Samtliga lägenheter kommer 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. För vissa bostäder krävs åtgärder i form av delvis inglasade balkonger, täta räcken, lokala skärmar eller absorbenter i balkongtak.

Bullerutredningarna innefattar allt ljud från vägtrafiken och tunnelbanan, även frekvent förekommande rälsskrik. Boverkets krav på högsta maximala ljudnivå från tunnelbanetraffiken innehålls. Om byggnaden uppförs i tung konstruktion och grundläggs till fast botten beräknas vibrationerna på grund av tunnelbanetraffiken bli lägre än 0,1 mm/s. Riktvärdet är högst 0,3 mm/s.

##### *Risk*

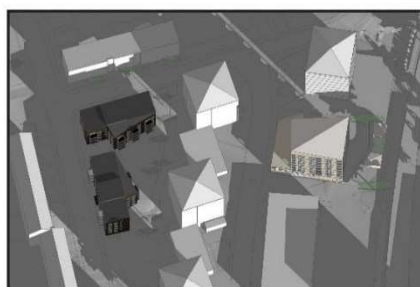
Riskutredning har tagits fram för planområdet avseende närheten till tunnelbanan. Utredningen visar att den föreslagna markanvändningen inom kvarteret Grönskär är acceptabel ur risksynpunkt.

##### *Ljusförhållanden och lokalklimat*

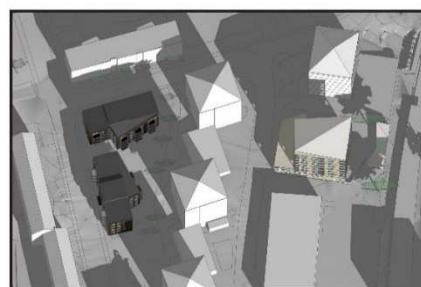
Solstudier visar att den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Grönskär skapar en vandrande skugga. Främst huset i norr påverkas, framförallt de nedersta våningarna mellan klockan 9-15 vid vår/höstdagjämning och kl 10-13 vid midsommar.

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 vårdag- och höstdagjämning. Boende i föreningen har önskat en

alternativ placering där föreslagen bebyggelse flyttas 2 meter söderut.

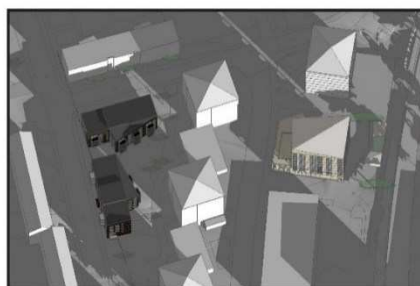


kl 08.00



kl 09.00

*Solstudie enligt befintligt förslag 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 befintligt förslag kl 10 och 11*



kl 10.00



kl 11.00

*Solstudie med 2 m utökat avstånd kl 10 och 11*

Jämförande solstudier visar att en alternativ placering med 2 meters utökning av avståndet mellan fasaderna endast marginellt påverkar

ljusförhållandena och stadsbyggnadskontoret har därför valt att gå vidare med nuvarande förslag.

#### Barnkonsekvenser

Det finns generellt god tillgång till rekreationsområden och leplatser i anslutning till planområdet, bland annat vid Gränsberget strax väster om Kärrtorps centrum. På Kärrtorpsplan finns i dagsläget inga aktiviteter för barn, men många skolungdomar passerar torget. Intill planområdet 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. I kvarteret Söderarm skapas gröna gårdsrum med plats för lek.

#### Planprocess

Startpromemoria för planläggning av området godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2014-02-06, § 8. Förslaget omfattade då ca 130 bostäder på tre platser inom ett större planområde.

#### Samråd

Stadsbyggnadskontoret genomförde plansamråd för detaljplan för Kärrtorps centrum, fastigheterna Näskubben 2, Grönskär 2 m.m i stadsdelen Kärrtorp under tiden 2015-05-11 – 2015-06-18. Samrådsförslaget omfattade ny bebyggelse med ca 160 bostäder. Under samrådet kom ett 50-tal yttranden in. Flera remissinstanser och sakägare var positiva till att förslaget skapar nya bostäder i Kärrtorp som ligger nära centrum och god kollektivtrafik. Länsstyrelsen ansåg att buller bör utredas ytterligare och föreslog förtydligande av plankartan i form av egenskapsbestämmelser för gatumark samt reglering av vibrationer. Flera grannar motsatte sig delar av exploateringen då skuggbildning och försämrad utsikt skapar olägenheter. Flertalet boende i Kärrtorp motsatte sig att antalet parkeringsplatser minskar.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisningen av plansamrådet 2015-10-15, § 14, och gav kontoret i uppdrag att ställa ut förslaget i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Därefter har detaljplanen delats i två detaljplaner eftersom de olika delarna har olika förutsättningar. Kvarteret Näskubben vid busstorget är en separat detaljplan med dnr 2015-18324.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har följande studerats vidare i planarbetet:

- Gestaltningen av den nya bebyggelsen har studerats vidare, bland annat har en ljusare färgsättning prövats. Färgsättningen



fastställs dock inte genom planbestämmelser utan kommer att prövas i bygglovsskedet.

- Kompletterande bullerbestämmelser i plankartan.
- Förtydligande av konsekvenser gällande buller i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras med enkel riskbedömning gällande närheten till tunnelbanespår för kvarteret Grönskär.
- Dagvattenutredning kompletteras med beräkningar för 100-årsregn.
- Cykelbana möjliggörs genom ökad gatubredd.

#### Granskning

Granskning för aktuell detaljplan pågick under perioden 2016-03-23 – 2016-04-20. Under granskningen har ett tiotal yttranden inkommit. Flera remissinstanser och sakägare är positiva till att förslaget skapar nya bostäder och att Kärrtorps gator och torg får mer rörelse.

Grannar i kvarteret Hävringe norr om den föreslagna bebyggelsen i kvarteret Söderarm motsätter sig fortsatt delar av exploateringen då de menar att det föreslagna huset närmast deras skapar olägenheter genom skuggbildning, insyn och försämrad utsikt.

Ytterligare synpunkter har kommit in avseende bebyggelsens färgsättning och detaljutformning, men detta är frågor som inte regleras i detaljplanen utan fastställs i bygglovsskedet.

Styrelsen för PRO Kärrtorp påpekar att parkeringsbehovet behöver tillgodoses såväl för boende som för besökare till centrum.

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.

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

#### **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 centrumverksamheterna.

Flera grannar motsätter sig dock intilliggande bebyggelse eftersom de menar att den skapar olägenheter såsom t.ex. mindre ljusinsläpp, ökad insyn och sämre utsikt.

Kontoret har under planprocessen vägt olika intressen mot varandra. Det allmänna intresset och nyttan av att skapa nya bostäder i kollektivtrafikhärlägen är ett väsentligt och övervägande intresse. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

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 skälighänsyn 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.

Kontoret bedömer att föreliggande förslag stämmer överens med intentionerna i stadens översiktsplan, om att utveckla kollektivtrafikhärlägen med målsättningen att skapa mångsidiga och täta stadsmiljöer med en stor blandning av boende, grönområden och parker, verksamheter, arbetsplatser och service. Förslaget är en viktig del för att nå bostadsmålet och ingår i influensområdet för en utbyggd tunnelbana.

Under granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att ändra förslaget till detaljplan.

Kontoret anser således att påverkan på befintliga bostäder bedöms som godtagbar i en växande stad. Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

SLUT