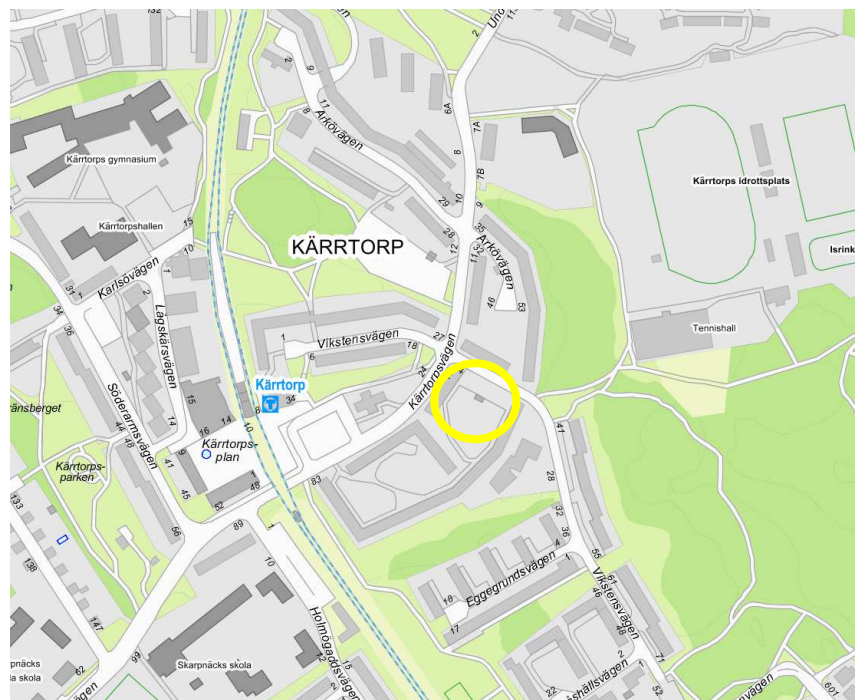


## Planbeskrivning

### Detaljplan för Understen 1 i stadsdelen Kärrtorp, S-Dp 2015-15419

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
[stadsbyggnadskontoret@stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@stockholm.se)  
[stockholm.se](http://stockholm.se)

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Den nya detaljplanen skapar möjlighet att uppföra ett bostadshus med ca 17 lägenheter som ett tillägg i ett befintligt bostadskvarter. Planområdet ligger nära Kärrtorps centrum med god tillgång till kollektivtrafik. Den föreslagna byggnaden är ett punkthus i fem våningar som placeras utmed Vikstensvägen med en tydlig bostadsentré mot gatan. Byggnadens placering och form är vald utifrån en önskan att kunna bevara öppenhet mot gården och relationen mellan gata, natur och gård. Avsikten med detaljplanen är att uppföra ett hus som inordnar sig väl med omgivande bebyggelse samt att spara så mycket av den grönskande gården som möjligt.

Planområdet ligger inom nya tunnelbanans influensområde och är en del i att nå målet om 40 000 bostäder till 2020.

### 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	1/11-13/12 2016
Granskning	Kvartal 1 2017
Antagande	Kvartal 2 2017

## Innehåll

<b>Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	2
Miljöbedömning .....	2
Tidplan .....	2
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Handlingar .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	4
Tidigare ställningstaganden .....	5
<b>Förutsättningar .....</b>	<b>6</b>
Natur .....	6
Geotekniska förhållanden .....	7
Hydrologiska förhållanden .....	7
Dagvatten .....	7
Befintlig bebyggelse .....	8
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	8
Service .....	8
Gator och trafik .....	8
Störningar och risker .....	9
<b>Planförslag .....</b>	<b>10</b>
Ny bebyggelse .....	10
Gård .....	11
Gator och trafik .....	12
Teknisk försörjning .....	12
Gestaltungsprinciper .....	14
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>15</b>
Behovsbedömning .....	15
Naturmiljö .....	15
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	15
Barnkonsekvenser .....	16
Ljusförhållanden och lokalklimat .....	16
Kultuhistoriskt värdefull miljö .....	17
<b>Tidplan .....</b>	<b>17</b>
<b>Genomförande .....</b>	<b>17</b>
Organisatoriska frågor .....	17
Verkan på befintliga detaljplaner .....	17
Fastighetsrättsliga frågor .....	17
Ekonomiska frågor .....	18
Tekniska frågor .....	18
Genomförandetid .....	18

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Kv. Understenen i Kärrtorp, Trafikbuller, yttre bullerkällor och ljudkrav enligt BBR 21* (Realistic Form Noise AB, 2016-07-04)

#### Övrigt underlag

- *Underlag till detaljplan* (DinellJohansson, 2016-10-04)
- *Underlag för miljö- och hälsofrågor* (miljöförvaltningen 2016-01-07)

#### Medverkande

Planen är framtagen av Helena Hultgren vid Stadsbyggnadskontoret. Ann Axelsson från lantmäterimyndigheten har svarat för fastighetsrättsliga frågor.

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse som tillägg i ett befintligt bostadskvarter. Avsikten med detaljplanen är att uppföra ett hus som inordnar sig väl med omgivande bebyggelse samt att spara så mycket av den grönskande gården som möjligt. Planen innebär också att vissa karaktärskapande träd på gården ges skydd mot fällning.

### Plandata

#### Läge, areal, markägoförhållanden

Planområdet infattar del av fastigheten Understen 1 och är ca 2500 kvm. Avståndet till Kärrtorp centrum är 250 m, där finns både lokal service och tunnelbanestation. Fastigheten Understen 1 ägs av Stockholms stad, Primula Byggnads AB är tomträttsinnehavare.

Planområdet ligger inom den nya tunnelbanans influensområde och är en del i att nå målet om 40 000 bostäder till 2020.

## Tidigare ställningstaganden

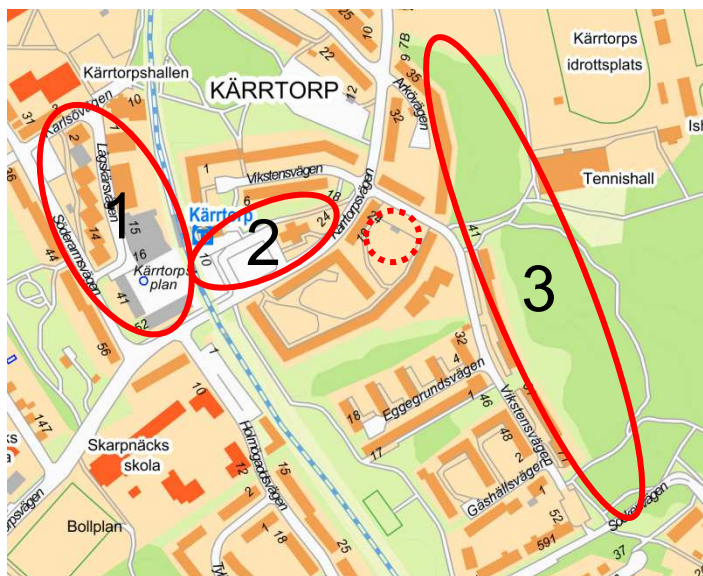
Enligt stadens översiktsplan från 2010 kommer staden växa betydligt fram till år 2030. Stadens ambition är att främja en fortsatt befolkningsökning. Det innebär en fortsatt hög efterfrågan på bostäder. Centrumnära lägen med goda kommunikationer är viktiga platser för ny bostadsbebyggelse för att ge förutsättningar för ett hållbart resande.

I översiktsplanen för Stockholm är området markerat som tät stadsbebyggelse. För området gäller främst strategi 3, dvs. att koppla samman stadens delar.

För området gäller stadsplan PI 3565 från 1948 som inte har någon genomförandetid kvar. Gällande plan föreskriver markanvändning bostadsändamål och gård inom föreslaget planområde.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-04-28, § 13, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja planarbete för Understen 1.

Det finns två pågående detaljplaner vid Kärrtorps centrum, *Grönskär 2 m.m.* dnr 2011-13548 (nr 1) och *kv. Näskubben m.m.* dnr 2015-18324 (nr 2). Vid Kärrtorps IP pågår en detaljplan för *del av fastigheterna Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks gård 1:1* dnr 2015-13402 (nr 3). Planerna innehåller framför allt bostäder och centrumändamål.



*Planområdet för denna detaljplan markeras med streckad linje. Pågående detaljplaner i närområdet markeras med heldragen.*

## Natur

Planområdet utgörs av en bostadsgård som är omgärdad av byggnader på tre sidor. Inne på gården finns en smal väg som används för angöring till befintliga byggnader. Gården har en lekplats och grönytor med berghällar och stora tallar. Platsen som föreslås bebyggas innehåller idag parkering, en byggnad för sophantering och grönska. Träden inom planområdet är framför allt björk och tall.

Planområdet berörs av stadens habitatnätverk för groddjur och barrskogsfågel.





*Flygfoto från norr, ungefärligt planområde markerat med röd linje.*

#### Rekreation och friluftsliv

Området har god tillgång till rekreationsområden.

Nackareservatet, som ligger drygt 200 meter öster om planområdet, ger möjlighet till ett rikt friluftsliv med vandring, orientering, skidåkning, skridskoåkning, kanot, svamp- och bärplockning

#### Geotekniska förhållanden

##### Markförhållanden

Marken består av morän och berg i dagen.

#### Hydrologiska förhållanden

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för vattenförekomsten Mälaren-Årstaviken (SE657834-162783).

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) i maj 2016 har vattenförekomsten god ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av förorenande ämnen.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås 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 bort i det kombinerade avloppsnätet i Vikstensvägen till reningsverk (södra Henriksdal).

**Befintlig bebyggelse**

Bebyggelsen i Kärrtorp består huvudsakligen av smalhus i tre-  
fyra 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 Lågskärsvägen.  
Smalhusen är generellt putsade i jordfärger. Vid centrum är  
fasaderna mer bearbetade.

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kärrtorp är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö, där  
särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden. De  
omgivande lamellhusen, inom och omkring planområdet, äger  
särskilda kulturhistoriska värden (grönmarkerade på  
Stadsmuseets klassificeringskarta).

**Service****Offentlig service**

I Kärrtorp finns det flera låg- och mellanstadieskolor samt en  
gymnasieskola. Det finns även ett antal förskolor i anslutning till  
planområdet.

**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.

**Gator och trafik****Gatunät**

Vikstensvägen är en lokalgata med låga trafikmängder. Gatans  
utformning kommer inte påverkas av projektet.

**Biltrafik**

Idag finns det en bilparkering på gården. Den har 24 platser varav  
15 är uthyrda till boende i kvarteret.

**Gång- och cykeltrafik**

Längs Vikstensvägen färdas cyklister i blandtrafik. Det finns  
smala trottoarer på var sida om Vikstensvägen för gångtrafik.



#### Kollektivtrafik

Kärrtorps centrum har god tillgång till kollektivtrafik genom tunnelbanans gröna linje. Det tar åtta minuter till Södermalm och en kvart till T-centralen. Dessutom finns det två busslinjer, en nattbusslinje samt lokalbussar som endast trafikerar stadsdelen.

#### Störningar och risker

##### Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM10 är 20-22  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kvävedioxid är 24-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Miljöförvaltningen bedömer inte att föreslagen byggnation på platsen kommer att medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

##### Buller, vibrationer

Ljudnivån vid föreslagen ny bebyggelse är relativt låg.

Bullerberäkning visar att punkthusets sida mot Vikstensvägen utsätts för en högsta ekvivalent ljudnivå på  $L_{pAeq} = 54$  dBA.

Den högsta maximala ljudnivån nattetid beräknas bli  $L_{pAFmax} = 80$  dBA. Detta innebär att riktvärdena för buller klaras och byggnadens planlösning kan utformas utan hänsyn till "tyst sida för hälften av boningsrummen". En gemensam uteplats för de boende kan anläggas på baksidan och vid husets sidor fram till mitten av huset sett från baksidan



*Vy från söder.*

## Planförslag

### Ny bebyggelse

Den föreslagna byggnaden är ett lågt punkthus som placerar sig utmed Vikstensvägen med en tydlig bostadsentré mot gatan. Byggnadens placering och form är vald utifrån en önskan att kunna bevara öppenhet mot gård och relationen mellan gata, natur och gård.

Byggnaden har fem våningar vilket ger 17 lägenheter, 2- och 4-rumslägenheter.

Huset lånar sina formelement från omgivande bebyggelse och det tongivande högre punkthuset vid Kärrtorps centrum. Likt det huset avses detta uppföras i tjockputs och betong. Kärrtorps arkitektur kännetecknas av hög kvalitet rörande husens detaljutformningar. Det nya punkthuset kommer inordna sig i den traditionen. Primula har för avsikt att uppföra ett kvalitativt och lågmäلت hus som inordnar sig väl med omgivande bebyggelse.

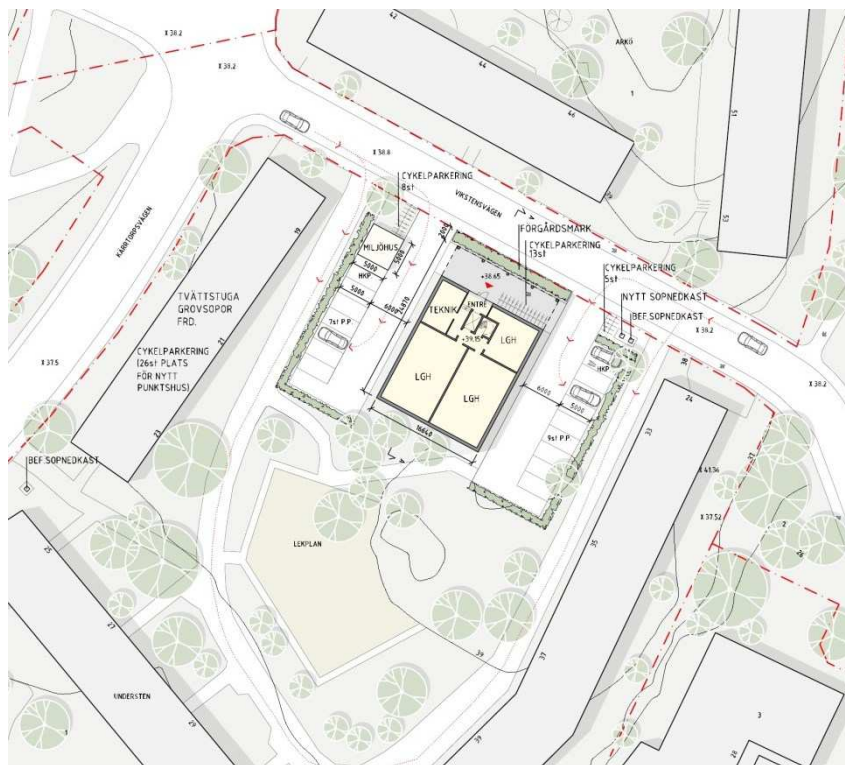
Översta våningen är indragen i hörnen vilket skapar terrasser till lägenheterna på översta våningen och ger byggnaden ett nättare intryck. Mot Vikstensvägen har byggnaden en arkad i en våning som ger en trevlig entré och luftighet i gaturummet. Taket utgörs av sedum.



*Vy från gården.*

### **Gård**

Gårdens grönska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I detaljplanen skyddas några tallar som är viktiga för gårdens karaktär. En upprustning av gården kommer att ske i samband med genomförande av projektet.



*Situationsplan*

## Gator och trafik

## Biltrafik

Bilparkering kommer att finnas på gården bredvid byggnaden. Delar av parkeringsplatserna som finns idag ersätts och nya platser tillkommer för att täcka behovet för de nya lägenheterna. Totalt blir det 16 parkeringsplatser.

## Gång- och cykeltrafik

I projektet planeras 2,5 cykelparkeringsplatser/lägenhet. Det blir totalt 42 platser placerade framför byggnaden och inomhus i ett av de befintliga husen.

## Tillgänglighet

Angöring och lutningar klaras enligt Stockholms stads riktlinjer.  
Handikapparkering nås inom 15 m från entrén.



*Utsnitt situasjonsplan.*

## Teknisk försörjning

## Vattenförsörjning, spillvatten

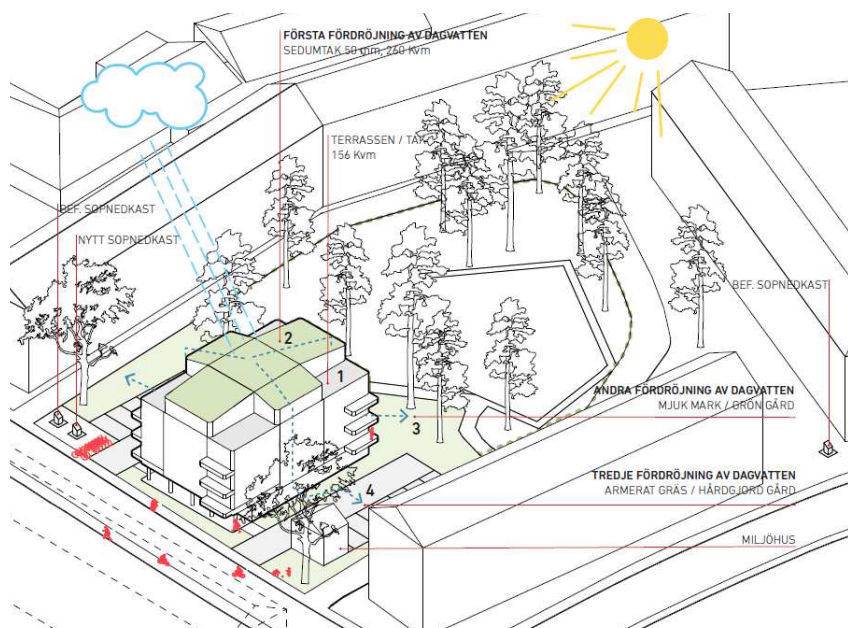
Vatten- och avloppsledningar finns i anslutning till fastigheten. Byggnaden kopplas till befintliga anslutningar som finns i kvarteret.

## Dagvatten

Dagvatten inom planområdet fördröjs och infiltreras lokalt i största möjliga mån men leds vidare till det kommunala dagvattennätet vid större vattenmängder. Dagens stora hårdgjorda parkeringsyta har en sämre fördröjningskapacitet än den nu föreslagna lösningen som har fler ytor som kan infiltrera eller



fördröja regnavatten, t.ex. armerat gräs och sedumtak. I samband med projektet kommer dagvattenhanteringen i kvarteret som helhet ses över. I detaljplanen föreslås sedumtak på byggnaderna, armerat gräs på parkeringen och att den gröna gården fördröjer dagvattnet. Vid ett tioårsregn (den högsta regnintensitet som statistiskt beräknas uppstå i genomsnitt vart tionde år) kan 80 % fördröjas medan 20 % leds vidare till det kommunala dagvattennätet.



DIAGRAM

AVRINNING GÅRDSMARK

YTA	AREA	AVRINNINGS-KOEFFICIENT
1. Tak mot innergård och ytterligare fördröjning	160 Kvm	0,30
2. Sedumtak mot innergård och ytterligare fördröjning	260 Kvm	0,20
3. Grön gård	340 Kvm	0,00
4. Hårdgjord gård mot innergård och ytterligare fördröjning	550 Kvm	0,30
<b>TOTALT</b>	<b>1310 Kvm</b>	<b>0,20</b>

10 ÅRSREGN DIMENSIONERANDE

**0,20** (= 20 %) VIDARE TILL KOMMUNALA LEDNINGAR (80% TAS OM HAD LOKALT)

### Räddningstjänst

Vägen som finns inne på gården utformas så att den även fortsättningsvis kan användas för räddningsinsats.

**Avfallshantering**

För hushållssopor används befintliga sopnedkast på gården som finns 20 m från entrén. Miljöhus för grovsopor och sopsortering finns på gården 15 m från entrén.

**El/Tele**

El- och teleledningar finns i anslutning till fastigheten.

**Energiförsörjning**

Byggnaden kommer att kopplas till fjärrvärmenätet.



*Vy från Vikstensvägen.*

**Gestaltungsprinciper****Bebyggelse**

Huset lånar sina formelement från omgivande bebyggelse och det tongivande högre punkthuset vid Kärrtorps centrum. Likt det huset avses detta uppföras i tjockputs och betong. Kärrtorps arkitektur kännetecknas av hög kvalitet rörande husens detaljutformningar. Entréer, balkonger och räcken håller hög kvalitet. Det nya punkthuset kommer inordna sig i den traditionen. Smidesräcken samt generöst gestaltad entré bidrar till en rik helhet. Hisstopp och teknisk utrustning på taket placeras centralt för att de inte ska synas från marken.

**Bestämmelser i detaljplanen**

- Elementskarvar ska utföras som en del av gestaltningen.
- Balkonger ska vara en integrerad del av fasadutformningen.
- Tak ska utföras med växtlighet.



### Gård

Gårdens karaktär med uppvuxen grönska och stora tallar ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Viktiga träd skyddas i detaljplanen.

### Bestämmelser i detaljplanen

- Träd får endast fällas på grund av sjukdom eller skaderisk och ska ersättas med nytt av samma slag.

## 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 översiktplan. 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.

### Naturmiljö

Planområdet berörs av stadens habitatnätverk för groddjur och barrskogsfågel. Några tallar som finns på gården idag kommer att försvinna men det bedöms inte ha en stor påverkan på habitatnätverken. Största delen av marken som bebyggs är idag hårdgjord.

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Årstaviken för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte når Mälaren-Årstaviken.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

**Barnkonsekvenser**

Kvarterets gård blir mindre, men kommer att rustas upp och förbättras i samband med projektet. Gården bedöms vara tillräckligt stor för att möta de boendes behov även efter projektets genomförande.

**Ljuförhållanden och lokalklimat**

Skuggstudier visar att omgivande byggnader kommer att skuggas under några timmar om dagen vid vårsolstånd. På gården är det framför allt parkeringen som skuggas under delar av dagen. Resten av gården har i stort samma solljuförhållanden som tidigare.



20 mars kl. 9.00



20 juni kl. 9.00



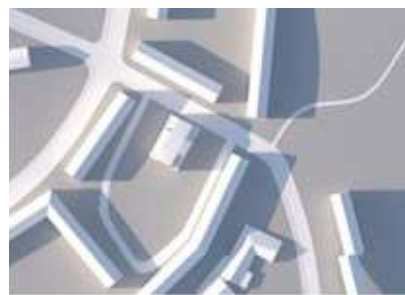
20 mars kl. 12.00



20 juni kl. 12.00



20 mars kl. 17.00



20 juni kl. 17.00

**Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Kärrtorp är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull miljö, där särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kulturhistoriska värden. Målet är att den nya byggnaden ska fungera väl i samspel med befintlig bebyggelse i Kärrtorp. Det nya huset lånar sina formelement från omgivande bebyggelse och det tongivande högre punkthuset vid Kärrtorps centrum.

**Tidplan**

Samråd	1/11-13/12 2016
Granskning	Kvartal 1 2017
Antagande	Kvartal 2 2017

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Byggaktören ansvarar för projektering och utbyggnad inom kvartersmark samt för anslutningar mot allmän mark.

**Huvudmannaskap**

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

**Avtal**

Genomförandet och dess konsekvenser för staden ska regleras i en kommande överenskommelse om exploatering mellan staden (exploateringsnämnden) och byggaktören.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att del av befintlig detaljplan Pl 3565 upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor****Fastigheter och ägoförhållanden**

Planområdet omfattar del av fastigheten Understen 1, som är upplåten med tomträtt till Primula Byggnads AB. Stockholms stad är lagfaren ägare av fastigheten.

**Användning av mark**

Detaljplanen möjliggör markanvändning för bostäder.

**Fastighetsbildning, servitut**

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Någon fastighetsbildning krävs inte för planens genomförande. Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande

**Ekonomiska frågor**

Ny bebyggelse kopplas till befintliga ledningar på fastigheten vilket bekostas av byggaktören (Primula byggnads AB).

**Tekniska frågor****Ledningar**

Ny bebyggelse kopplas till befintliga ledningar på fastigheten.

**Dagvatten**

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

**Genomförandetid**

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