

Handläggare
Helena Hultgren
Telefon 08-508 27 545Till
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för Understen 1 i stadsdelen Kärrtorp (17 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Madeleine Lundbäck

Sammanfattning

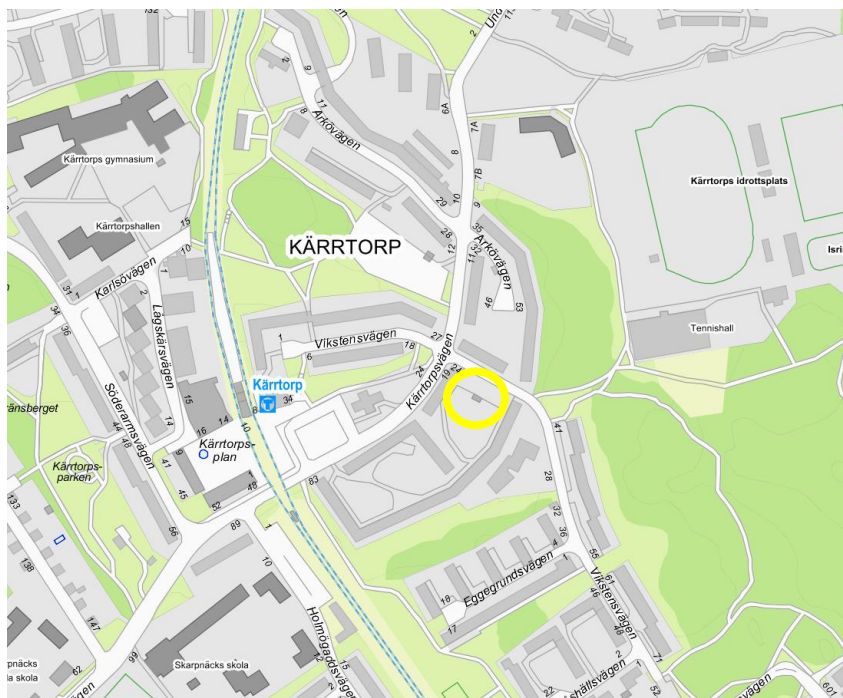
Den nya detaljplanen skapar möjlighet att uppföra ett bostadshus med ca 17 hyresrätter, som ett tillägg i ett befintligt bostadskvarter. Planområdet ligger nära Kärrtorps centrum med god tillgång till kollektivtrafik. Den föreslagna byggnaden är ett lågt punkthus som placerar sig utmed Vikstensvägen med en tydlig bostadsentré mot gatan. Byggnaden har en egen identitet samtidigt som den inordnar sig i de stora dragen i Kärrtorps struktur. Byggnaden har förgårdsmark mot gatan, den ramar in gården samtidigt som den håller öppet kopplingar och siktlinjer mellan gata 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. Byggaktör är Primula Byggnads AB som även innehar tomträtt för fastigheten Understen 1.

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

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Plankarta, planbeskrivning, samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.



Planområdets läge i Kärrtorp

Syfte

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.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

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.

Markägoförhållanden

Fastigheten Understen 1 ägs av Stockholms stad, Primula Byggnads AB är tomträttshavare.

Tidigare ställningstaganden

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



Flygfoto från norr, ungefärligt planområde markerat med röd linje.

Planförslaget



Vy från Vikstensvägen. (Bild DinellJohansson)

Den föreslagna byggnaden är ett lågt punkthus som placerar sig utmed Vikstensvägen med en tydlig bostadsentré mot gatan. Byggnaden har en egen identitet samtidigt som den inordnar sig i de stora dragen i Kärrtorps struktur. Byggnaden har förgårdsmark mot gatan, den ramar in gården samtidigt som den håller öppet kopplingar och siktlinjer mellan gata och gård. Byggnaden har fem våningar vilket ger 17 lägenheter, med 2- och 4-rumslägenheter.

Den föreslagna byggnaden har sitt eget uttryck men 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.



Vy från gården. (Bild DinellJohansson)

Gårdens grönska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I detaljplanen skyddas några tallar som är viktiga för gårdens karaktär. Det finns fler träd som har en positiv inverkan på gården, dessa ska bevaras i största möjliga mån. Berghällen sydöst om den nya byggnaden kommer att finnas kvar. Upprustning av gården kommer att ske i samband med genomförande av projektet.



Situationsplan (Bild DinellJohansson)



Vy från söder. Den föreslagna byggnaden inringad. (Bild DinellJohansson)

Planförslagets konsekvenser

Gården

Detaljplanen föreslår en förtätning i ett befintligt kvarter. Det innebär att de funktioner som finns på gården idag får mindre yta. I förslaget prioriteras de gröna delarna av gården som används för rekreation och lek. Största delen av bebyggelsen hamnar på ytor som idag utgörs av parkering och sophus. Idag tar sophus och parkering upp 15% av gården. I förslaget tar den nya byggnaden, sophus och parkering upp 20% av gården. Karaktärsskapande träd och en berghäll skyddas för att minska intrånget i de rekreativa delarna av gården.

Parkering

Planförslaget innebär att antalet parkeringsplatser på gården minskar från 24 till 13st. Många boende i Kärrtorp upplever att det är brist på gatuparkeringar nära bostaden. På avgiftsbelagda parkeringsplatser i Kärrtorp är däremot beläggingsgraden förhållandevis låg, enligt stadens studier. Detta gäller främst parkeringsplatser vid Kärrtorps IP och Kärrtorps gymnasium. Stadens bedömning är därför att det generellt inte råder brist på parkeringsplatser i Kärrtorp. Kvarteret Understen ligger nära tunnelbanan vilket ger goda förutsättningar för boende att använda kollektivtrafik.

Barnkonsekvenser

Gården i kvarteret används för lek av barn boende i kvarteret och in närliggande byggnader. Lek sker både på den anordnade lekplatsen och vid den lilla bergknallen. Gården kommer att bli något mindre om förslaget genomförs. Men både lekplatsen och bergknallen kommer att finnas kvar. Lek på bergknallen kan komma att påverkas negativt på grund av närheten till den planerade byggnaden. Lekplatsen och bergknallen kommer inte att skuggas av den nya byggnaden.

Kulturmiljö

Föreslagen bebyggelse blir ett nytt tillskott i lamellstrukturen i Kärrtorp, även om det finns flera punkthus i Kärrtorp idag. Under samrådet har det kommit in synpunkter, bland annat från stadsmuseet, på att ett lamellhus bättre skulle passa in i Kärrtorps kulturmiljö. Under planarbetet har olika alternativ prövats för att hitta en byggnad som passar bra in i Kärrtorp. Både lamellhus och punkthus har prövats. Valet att föreslå ett lågt punkthus har gjorts bl.a. på grund av att det möjliggör en fortsatt öppenhet i kvartersstrukturen som är ett viktigt karaktärsdrag i Kärrtorp. En lamellbyggnad skulle få stora konsekvenser för grannar eftersom byggnaden då skulle komma väldigt nära befintliga hus. Ett lamellhus skulle också med sin breda fasad skugga omgivande bebyggelse under längre tid.

Ljustförhållanden

Solstudier visar att omgivande byggnader kommer att skuggas under några timmar om dagen. Vid vårsolstånd vandrar skuggan över byggnaderna som ligger väster och norr om den nya byggnaden. Sommartid är det byggnaden som ligger öster om den nya byggnaden som påverkas, dock i begränsad omfattning. På gården är det framför allt parkeringen som skuggas under delar av dagen. Resten av gården har i stort samma solljustförhållanden som tidigare.

Planprocess

Start-PM

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

Samråd

Plansamråd för Understen 1 pågick under perioden 2016-11-01 – 2016-12-13. Samrådsmöte hölls 2016-11-24 i Tekniska nämndhuset där ca 10 personer närvarade.

Frågor som lyftes fram under samrådet var bl.a.:

- Påverkan på kulturmiljö.

- Att dagvatten behöver utredas mer.
- Oro för minskat dagsljusinsläpp och skuggning.
- Att gården minskas och träd och berghäll försvinner.
- Barnperspektivet behöver lyftas mer.
- Att man ska bygga någon annanstans.
- Motsätter sig att parkeringen minskas.

Vissa frågor har utretts mer, andra förklaras utförligare i planbeskrivningen. De förändringar som gjorts i planförslaget efter samrådet är att parkeringen har minskats och gården utökats genom att berghällerna på gården bevaras. Det gör att färre sprängningar behövs och att fler träd kan sparas.

Granskning

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-06-27 – 2017-09-08. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Granskningstidens slutdatum var från början 2017-08-08 men förlängdes eftersom vissa brev med underrättelsen om granskningen inte kommit fram. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Frågor som lyftes fram under granskningen var bl.a. :

- Att projektet ska stoppas.
- Att byggnaden bör sänkas till 3 våningar.
- Att konsekvenserna för de närboende blir för stora, gården minskas, det blir mer insyn och minskat solljus.
- Att barnkonsekvenser borde utredas mer än det som har gjorts under planarbetet.
- Att parkeringsplatsen ska vara kvar.
- Att kulturmiljön påverkas för mycket, gällande gården och Kärrtorps bebyggelsestruktur.
- Att störningarna under byggtiden kommer att bli för stora.

Revidering efter granskning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslagets negativa konsekvenser är begränsade och att de synpunkter som lyfts under granskningen inte föranleder revideringar.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Detaljplanen innebär att det tillskapas 17 nya lägenheter i ett kollektivtrafiknära område. Den föreslagna detaljplanen kommer att påverka boende i närområdet främst genom att gårdsytan och antalet parkeringsplatser minskar. Grannar kommer att få mindre

solljus och mer insyn. Det kommer även fortsättningsvis en god boendemiljö kunna uppnås i kvarteret.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.

Slut