

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

## **Antagande av förslag till detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 Fäholmaskogen i stadsdelen Kärrtorp (380 lägenheter)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Madeleine Lundbäck

### **Sammanfattning**

Detaljplanen syftar till att komplettera Kärrtorps bebyggelse med cirka 380 studentlägenheter i flerbostadshus och att vid utformningen av de föreslagna byggnaderna ge Söderarmsvägen ett mer definierat gaturum. Planområdet är beläget centralt i Kärrtorp, nordväst om Kärrtorps centrum.

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2016-06-09 och start-PM godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2016-08-18 (400 lgh) där de beslutade i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande. Nämndens uttalande var att minimera intrånget i naturmarken vid befintlig gång- och cykelväg samt att skapa ett levande stadsrum genom utformningen av bottenvåningarna som vänder sig mot Söderarmsvägen. Förslaget ställdes ut på samråd 2017-03-14 till 2017-05-02. Synpunkter som framfördes handlade främst om planförslagets skala i jämförelse med befintlig bebyggelse, stor skuggverkan på kvarteret Skäggenäs, rekreations- och naturvärden som försvinner, för få parkeringsplatser och ökad trafik på Söderarmsvägen samt planförslagets förhållande till Enschedalens kulturmiljövärden. Förslaget omarbetades efter samrådet genom att sänka de västra sista volymerna med en våning och minska längden på lamellerna för att ge gång- och cykelvägen mer utrymme. Ett E-område lades till för en ny elnätsstation i plankartan. Förslaget var

*Bilagor: Planbeskrivning, plankarta, samrådsredogörelse och  
granskningsutlåtande*

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

ute på granskning 2017-10-10 till 2017-10-31. Många av de synpunkter som kom in under samrådet är likadana som under granskningen, se ovan. Efter granskning har det norra husets två västra delar sänkts med en våning. Detta för att möta de synpunkter som kommit in under samråds- och granskningskedet om att byggnadens kraftiga skuggverkan kommer försämra boendekvaliteten avsevärt för boende i kvarteret Skäggenäs. E-området i plankarta har specificerats till elnätsstation. Planbeskrivning och plankarta har justerats utefter ändringarna.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. Kontoret bedömer att de förändringar av planförslaget som har gjorts innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan antas.



Planområdet markerat med rött.

## Utlåtande

### Syfte

Planens primära syfte är att komplettera Kärrtorps bebyggelse med cirka 380 studentlägenheter i flerbostadshus och att vid utformningen av de föreslagna byggnaderna ge Söderarmsvägen ett mer definierat gaturum samt öka tryggheten längs parkstråket i den västra delen av planområdet. Kärrtorps bebyggelse som helhet har

ett kulturhistoriskt värde vilket gör att en god gestaltning av nyttillkommande byggnader är särskilt viktigt.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i Fäholmaskogen som är en del av ett grönstråk som sträcker sig från Dalen till Skarpnäcks skola. Förslaget består av tre lameller i tre till fem våningar som klättrar uppför den kuperade terrängen. Viktigt för gestaltningen är gavlarna som vetter mot Söderarmsvägen, dessa ska ha en tydligt offentlig karaktär och innehålla lokaler och gemensamhetslokaler i markplan. Gavlarna mot gång- och cykelstråket i väst ska ge ett öppet intryck med fönster för att öka känslan av trygghet. Lamellerna ska vara uppdelade och förskjutna i sidled för att dela upp de långa fasaderna och förstärka byggnadernas terränganpassning. Mellan byggnaderna ska vistelseytor skapas som anpassas till den kuperade terrängen i sin utformning. Detta för att inbjuda till vistelse och aktivitet mellan Söderarmsvägen och gång- och cykelvägen i väst.

Gångavstånd till tunnelbana och centrum gör läget attraktivt. Förutom tillskott av bostäder för studenter kan bebyggelsen bidra till ökat stadsliv och trygghet i Kärrtorp samt stärka kundunderlaget i Kärrtorps centrum.

## Bakgrund

### **Planområdets läge och omfattning**

Planområdet är beläget väster om Söderarmsvägen, nordväst om Kärrtorps centrum och ligger i grönområdet Fäholmaskogen. Området omfattar cirka 9700 kvm och inbegriper del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 som ägs av Stockholms stad. Fastigheten är markanvisad med tomträtt till Järntorget Bostad AB.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen där planområdet ligger inom område markerat som tät stadsbebyggelse.

Enligt översiktsplanen (strategi 4) behöver 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 i goda kollektivtrafiklägen. Bland planeringsinriktningarna i översiktsplanen beskrivs också behovet av en fortsatt utbyggnad av kategoribostäder för studenter, äldre, unga och funktionshindrade som en del i medlen för att uppnå en god bostadsförsörjning i en växande stad.

Förslag till en ny översiktsplan tas fram och godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2017-11-23 för att sedan föreslås antas av kommunfullmäktige under kvartal 1 2018. I den nya översiktsplanen är planområdet markerat som *område där komplettering kan prövas*. Planområdet ligger även invid punkten *lokalt stadsdelscentrum* som Kärrtorps centrum utgör och även ett flertal punkter för *mötesplats* som har stor betydelse för att uppnå målet om en sammanhängande stad och en god offentlig miljö. Detaljplanen är förenlig med förslaget till ny översiktsplanen.

#### Detaljplan

För området gäller stadsplanen PL 3250A från 1947. Området är i gällande plan avsett för park eller planterad allmän plats samt för parkväg. Genomförandetiden har gått ut.

#### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2016-06-09 område väst om Söderarmsvägen, i Fäholmaskogen, för bostadsbebyggelse till Järntorget Bostad AB.

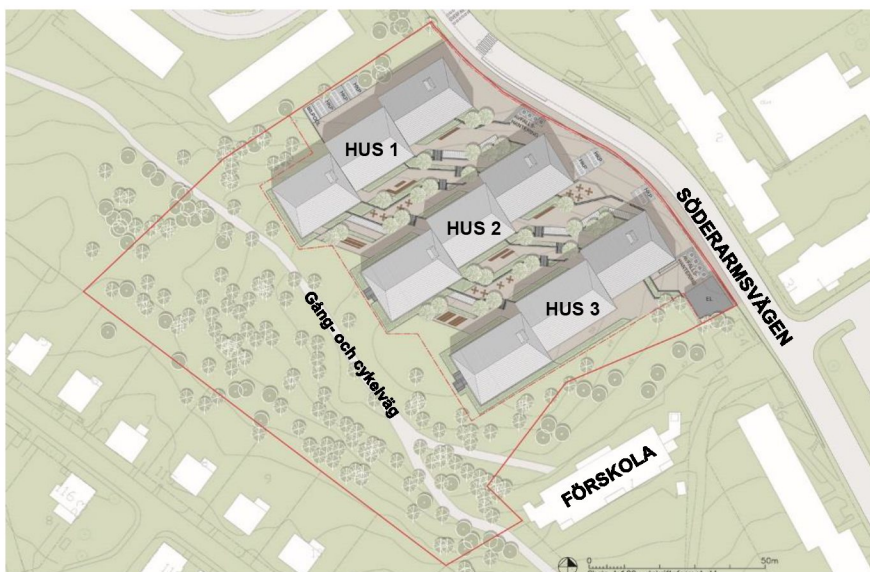


Ortofoto, planområdet markerat i rött och gång- och cykelstråk i vitt. Kärrtorps centrum och tunnelbana sydöst om planområdet.

#### Planförslaget

Nordväst om Kärrtorps centrum ligger ett skogsparti längs Söderarmsvägen mellan en förskola och flerfamiljshus från 40-talet. I den kuperade terrängen placeras tre huslängor med cirka 380 lägenheter med gavlarna vända mot gatan. Detta bidrar till att förstärka Söderarmsvägens gaturum.





*Illustrationsplan. Visar den nya bebyggelsens placering samt hur dess närområde föreslås utformas. Bild: Novamark 2017.*

Volymmässigt tar den nya bebyggelsen upp element från både lamellhusbebyggelsen och punkthusbebyggelsen längs Söderarmsvägen. Huskropparna har bredare dimensioner än befintliga lamellhus, vilket är en förutsättning för angöring och tillgänglighet till samtliga lägenheter som sker via en central korridor. De bredare dimensionerna ger samtidigt möjlighet att gestalta och levandegöra gavelmotiven och skapa ett gaturum som karaktäriseras både av en stadsmässig tillvändhet mot gatan samt en öppenhet med genomblickar mot naturlandskapet.



*Perspektiv som visar bebyggelsen längs med Söderarmsvägen från norr. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter 2017.*

Byggnaderna bidrar på flera sätt till en levande stadsmiljö genom sina karaktäristiska gavelmotiv med dubbelhöga grunda arkader och såväl lokaler i bottenvåningen som gemensamhetslokaler en trappa

upp. Lokalernas och entréernas disposition med uppglasade hörn skapar öppna och tillåtande förgårdsrum med möjlighet till aktivitet och interaktion.

Mot gatan bildas en serie förgårdsrum där byggnaderna med sina lokaler och entréer öppnar sig över hörn och möter gatan med ett välkomnande intryck. Förgårdsrummen kan användas för uteserveringar, och terrassernas uteplatser bidrar med ett mer stillsamt folkliv utanför och mellan husen.



*Detaljbild från Söderarmsvägen som visar hur entréerna ser ut. Dubbelhög grund arkad och glasade öppna delar på både bottenvåning och andra våningen. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter 2017.*

Var och en av de tre huskropparna är uppbyggda av tre volymer på tre till fem våningar, de i sin tur är förskjutna i höjd- och sidled för att följa terrängen. De volymer som vetter mot naturen och villaområdet i väst är lägre än de som vetter mot Söderarmsvägen. På detta sätt får byggnaderna en rumsligt intressant helhetsverkan, samtidigt som husen får en lämplig skala och upplevs som väl inpassade både i gatumiljön från Söderarmsvägen och från naturområdet uppe på höjden.





*Detaljbild som visar entré och fasadgestaltning från Söderarmsvägen.  
Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter 2017.*

Förslaget grundar sig på en tydlighet och lekfullhet i det arkitektoniska formspråket som bidrar till att ge byggnaderna en distinkt identitet i området samtidigt som de ansluter sig till gestaltningsmotiv hos den omgivande bebyggelsen. Husens fasader utgörs av puts, med en behandling i struktur och kulörer som bildar ett grafiskt tydligt fasadmotiv. De tre huskropparna varierar detta fasadmotiv med förskjutna fönster och målade fält, där de olika huskropparna får varsin kulörfamilj. Användandet av kulörer och rutnät i gestaltningen tar på ett tydligt sätt upp fasadmotiv i den omgivande bebyggelsen, samtidigt som den grafiska verkan ges en ytterligare bearbetning för att tillföra något nytt i gatubilden.

### **Landskapets utformning**

Förslaget med tre lamellhus och öppna gårdar ansluter till tidigare karaktärer i stadsdelen. Gårdarna trappar ner mellan huskropparna i olika nivåer. Byggnaderna är placerade och utformade så att de följer den naturliga lutningen ner mot norr. På terrasserna finns möjlighet att anlägga sittplatser för studier, vila, solbad, middagar och samvaro.

För att kunna utföra terrasserna krävs ett flertal stödmurar. Dessa föreslås få en beklädnad med nät för klätterväxter för att de så småningom kläs in av växter och ger ett grönt och lummigt intryck. På terrasserna placeras också träd av arter som ansluter till omgivande naturmark såsom tall, rönn och naverlönn. Strävan är att naturmarkskaraktären skall bevaras i den mån det går och låta naturen vandra in på gårdarna.

**Angöring och tillgänglighet**

Trots antalet lägenheter och det relativt brant sluttande planområdet möjliggörs full tillgänglighet genom angöring från Söderarmsvägen och centrala korridorer inom husen. En serie av trapphus och entréer från sidorna samt mot skogspartiet bakom möjliggör samtidigt flera sätt att ansluta till och röra sig genom husen. Samtliga hus har även tillgänglig anslutning till uteplatser på terrasserna mellan husen.

**Gator och trafik****Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet används flitigt både av boende i närområdet men även av ditresande förskolebarn och att dess placering i naturmark inramad av träd är av stort värde. Gång- och cykelvägen ingår i ett längre huvudcykelstråk mot centrala Stockholm som löper genom ett smalt men långt grönområde med likartad karaktär. Gång- och cykelvägen finns kvar i befintligt läge i planförslaget med parkmark på båda sidor.

**Cykelparkering**

I väster, mot gång- och cykelvägen, samt mot Söderarmsvägen placeras cykelparkeringar som är lätta att nå. Cykelparkeringstalet är 1,5 platser per lägenhet som är mindre än 35 kvm och 2,5 platser per lägenhet som är större än 35 kvm.

**Biltrafik**

Den nya bebyggelsen angörs från Söderarmsvägen. Där avsätts ytor för sex stycken parkeringsplatser avsedda för rörelsehindrade som kan anläggas vid behov. I norr finns plats för att anlägga en parkeringsplats för bilpool.

Angående parkeringstalet har det fastställts enligt budgetbeslut i staden 2015 att studentbostäder endast behöver förse med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Ett riktvärde som förordas är att 5 % av alla parkeringar i en anläggning ska avvaras, enligt stadens riktlinjer (Stockholm - en stad för alla, Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö). I detta fall ligger parkeringstalet på ett spann mellan 0,015-0,03 per lägenhet.

**Planförslagets miljökonsekvenser**

Planförslagets konsekvenser bedöms framförallt handla om förändring av kulturmiljö-, rekreations- och naturvärden.

**Gestaltning och kulturmiljövärden**

Under samråds- och granskningsskedet inkom många synpunkter från boende i närområdet om att planförslaget är för storskaligt och medför en för hög exploatering i jämförelse med den befintliga



bebyggelsen. Många vill hellre se ett hus som sträckte sig längs med Söderarmsvägen. Boende i kvarteret Skäggenäs påtalade att planförslagets skuggverkan skulle medföra mycket dåliga boendeförhållanden då de redan idag inte får in mycket solljus på grund av den kuperade terrängen och träden. Boende i villaområdet i väst ställde sig frågande till hur planförslaget påverkar kulturmiljön i den grönklassade Enskededalen. Enligt kontorets bedömning påverkas inte Enskededalens kulturmiljövärden av planförslaget då de närmaste villorna ligger 75-85 meter bort med ett naturparti emellan som skärm.

Planförslaget är storskaligt vilket den kombinerade byggnadstypologin lamellhus och punkthus bidrar till. För gående längs med Söderarmsvägen kommer byggnadernas totala volym inte ses på grund av att man rör sig längs med gatan. För boende i kvarteret Hävringe 2 kommer utsikten utgöras av planförslagets gavelfasader eller de terrasserade gårdarna mellan de föreslagna husen. För boende i villorna närmast planområdet i väst kommer de föreslagna husen ligga mellan cirka 75-85 meter från villornas östra fasad. Däremellan ligger även naturmarken kvar såsom den gör idag. Boende i kvarteret Skäggenäs är de som kommer uppleva hela längden på de föreslagna husen. För att minska det stora visuella intrycket av det norra huset behålls höjden vid gatan igenom hela huset, vilket innebär att det är fem våningar vid gata och tre våningar mot gång- och cykelvägen.

### **Jämställdhet**

Närhet till kollektivtrafik

Fler män än kvinnor åker bil idag. Från planområdet är det cirka 400 meter till tunnelbanan i Kärrtorps centrum. Strax intill planområdet på Söderarmsvägen ligger busshållplatsen Karlsövägen där buss 163 går mellan Kärrtorp och Bredäng.

Närhet till service

Närhet till service gör det enklare att dela upp sysslorna i hemmet. Förskolan Fyrbåken ligger i direkt anslutning till planområdet. Inom cirka 500 meter från planområdet ligger ett flertal grundskolor och ytterligare förskolor. Närmaste vårdcentral finns i Dalen eller Björkhagen. Planområdets läge precis vid Kärrtorps centrum medger god tillgång till livsmedelsaffärer, flera butiker och serviceställen, kaféer, restauranger och teater.

Trygghet

De föreslagna husen möter Söderarmsvägen med både lokaler och entréer som kommer att bidra till en levande, aktiv och upplyst stadsmiljö. De dubbelhöga grunda arkaderna ger ett öppet intryck som gör att utrymmet upplevs som ljust och tillgängligt. Mot

skogspartiet bakom husen finns sekundära entréer samt gavelfönster som bidrar det till att ge en större känsla av trygghet.

### **Naturvärden och rekreation**

Naturområdet utmed villabebyggelsen väster om gång- och cykelvägen i planområdet bedöms ha högt naturvärde på grund av förekomsten av gamla tallar, död ved och den rödlistade arten talticka. Detta område kommer att bevaras som parkmark medan naturmarken på östra sidan om gång- och cykelvägen inte innehåller samma höga naturvärden och föreslås ianspråkta för byggnation. Parkmarken infattar natur på båda sidorna av gång- och cykelvägen vilket gör att skogskaraktären till viss del bibehålls. Många av träden kommer att tas ned vid exploatering. Byggnaderna placeras till stor del ovanpå berget för att undvika sprängning och därmed kan en krans av naturmark bevaras närmast förskolan, kvarteret Skäggenäs och mot gång- och cykelvägen.

Boende i Kärrtorp uppskattar Fäholmaskogen för dess avskildhet och den bostadsnära skogen. Många barn leker uppe på hållarna och i skogspartierna. Boende i alla åldrar använder marken för olika aktiviteter däribland picknick, promenader och fågelskådande.

### **Planprocess**

#### **Start-PM**

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2016-08-18 att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete för cirka 400 studentlägenheter i enighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande. Särskilt uttalande av nämnden var följande: *”Stockholm lider av en omfattande bostadsbrist, särskilt unga och studenter står idag ofta långt från bostadsmarknaden. Stadsbyggnadsnämnden är därför mycket positiv till att Kärrtorp kompletteras med 400 studentlägenheter, i ett utmärkt kollektivtrafikhärläge. I den fortsatta planeringen ser nämnden att husens bottenvåningar mot Söderarmsvägen bör utformas på ett sätt som skapar ett mer levande gaturum, till exempel genom att tillföra nya lokaler. I den norra delen av planområdet finns en promenadstig, där huskroppen inkräktar på det gröna sambandet. En del av detta hus volym bör kunna om disponeras så att intrånget minimeras. I det fortsatta planarbetet ska åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta utredas.”*

I det fortsatta planarbetet har nämndens uttalande tillgodosetts genom planförslagets utformning. Fokus genom planprocessen har varit på de föreslagna husens möte mot Söderarmsvägen samt dessas möte med det gröna sambandet. Bottenvåningar mot gata har öppnats upp mer och har alla lokaler. De föreslagna husen har även

skjutits bort från grönstråket för att ge gång- och cykelstråket mer utrymme.

### **Samråd**

Förslaget ställdes ut på samråd 2017-03-14 till 2017-05-02. Under samrådet inkom 77 yttranden. Vid samrådsmötet deltog cirka 40 personer. Synpunkter som framfördes handlade främst om planförslagets skala i jämförelse med befintlig bebyggelse, stor skuggverkan på kvarteret Skäggenäs, rekreations- och naturvärden som försvinner, för få parkeringsplatser och ökad trafik på Söderarmsvägen samt planförslagets förhållande till Enschededalens kulturmiljövärden. Förslaget omarbetades efter samrådet genom att sänka de västra sista volymerna med en våning och minska längden på lamellerna för att ge gång- och cykelvägen mer utrymme. Ett E-område lades till för en ny elnätsstation i plankartan.

### **Granskning**

Förslaget var ute på granskning 2017-10-10 till 2017-10-31. Under granskningen inkom 29 yttranden. Många av de synpunkter som kom in under samrådet är likadana som under granskningen, se ovan.

### **Revidering efter granskning**

Efter granskning har det norra husets två västra delar sänkts med en våning. Detta för att möta de synpunkter som kommit in under samråds- och granskningsskedet om att byggnadens kraftiga skuggverkan kommer försämra boendekvaliteten avsevärt för boende i kvarteret Skäggenäs. E-området i plankarta har specificerats till elnätsstation. Planbeskrivning och plankarta har justerats utefter ändringarna. Förslaget bedöms ej behöva granskas på nytt.

### **Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förtätningen och anser att planförslagets tillkommande bostäder utgör ett lämpligt och värdefullt tillskott inom ramen för befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur. Genom denna förtätning kan Kärrtorps centrum även stärkas genom att kundunderlaget ökar.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 140 000 nya bostäder till år 2030 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan. Föreslagen struktur följer den annars dominerande lamellhusstrukturen i närområdet och utgör ett tydligt tillägg. Placeringen och utformningen av de hus som föreslås är en

avvägning mellan att följa befintlig planstruktur och att anpassa husen till rådande förhållanden.

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

SLUT