

## **Granskningsutlåtande PUL-tvättad Detaljplan för Hammarbyhöjden 1:1 Fäholmaskogen i stadsdelen Kärrtorp i Stockholm Dp 2016-05217**

### **Innehåll**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>1</b>
<b>Bakgrund.....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag.....	2
Granskning.....	2
<b>Synpunkter inkomna under granskning .....</b>	<b>3</b>
Remissinstanser .....	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen.....	4
Övriga.....	9
<b>Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts .....</b>	<b>12</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets ställningstagande .....</b>	<b>13</b>
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>18</b>

### **Sammanfattning**

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. Planförslaget skickades ut för granskning 2017-10-10 – 2017-10-31. Under granskningen har 29 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak gällande dagvattenhantering och förtydligande av E-området i plankarta. De flesta sakägare och övriga boende som framförde synpunkter handlar främst om planförslagets skala i jämförelse med befintlig bebyggelse, stor skuggverkan på kvarteret Skäggenäs, natur- och rekreativvärden som försvinner, för få parkeringsplatser och ökad trafik på Söderarmsvägen samt planförslagets förhållande till Kärtingstans kulturmiljövärden.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Inkomna synpunkter föranleder att det norra husets två västra delar sänks 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.

Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

## **Bakgrund**

### **Förslagets syfte och huvuddrag**

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. En annan viktig del är att ge gång- och cykelvägen i den västra delen av planområdet en ökad känsla av trygghet. Kärrtorps bebyggelse som helhet har ett kulturhistoriskt värde vilket gör att en god gestaltning av nytilkommande byggnader är särskilt viktigt.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i Fäholmaskogen som är en del av ett gröonstråk som sträcker sig från Dalen till Skarpnäcks skola. Förslaget består av tre lameller i tre till fem våningar som klättrar upp för 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.

### **Granskning**

Aktuell detaljplan har skickats ut för granskning under perioden 2017-10-10 – 2017-10-31. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen

samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Skarpnäcks stadsdelsförvaltning i Björkhagen samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner).

### **Synpunkter inkomna under granskning**

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

#### **Remissinstanser**

##### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

##### **Lantmäteriet**

Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslaget.

##### **AB Fortum Värme samägt med Stockholms stad**

Fortum har inget att erinra mot planförslaget.

##### **Ellevio**

Ellevio förutsätter att E-område i plankarta avser ny nätstation och föreslår att planbestämmelse i plankartan ändras till ”Teknisk anläggning, elnätstation”.

##### **Stadsbyggnadskontorets kommentar**

*Ändring i plankarta utförs enligt Ellevios önskemål.*

##### **Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)**

SVOA förväntar sig att de fördröjnings- och reningsåtgärder som planens dagvattenutredning beskriver konkretiseras inom exploaterings fortsatta projektering och sedan förverkligas, med hänvisning till Stockholm stads dagvattenstrategi. Prioriterade ytor för fördröjningsåtgärder bör vara i planens norra gräns dit större delen av planens avrinning sker. Fastigheten kan sedan lämpligen ansluta utjämnade dagvattenflöden mot Söderarmsvägens kombinerade ledningsnät norr om planområdet.

Spillvatten från nya bostäder kan ansluta, precis som för dagvatten, till det kombinerade ledningsnätet i söderarmsvägen norr om planområdet.

Anslutningsmöjlighet till dricksvattennät finns i Söderarmsvägen i direkt anslutning till planområdet. Trycknivåer på dricksvattennätet varierar här mellan 90-110 meter över stadens nollplan.

**Stadsbyggnadskontorets kommentar**

*Kontoret noterar informationen och skickar den vidare till byggaktör och exploateringskontoret.*

**Sakägare enligt fastighetsförteckningen****Brf Karlsön - Söderarmsvägen 25-29**

Föreningen är främst orolig över höjden och skalan på de föreslagna byggnaderna gentemot deras fastighet på motsatt sida om Söderarmsvägen. De är oroliga över att byggnaderna kommer ta över hela området och bli för dominerande i den befintliga bebyggelsen. Byggnader rakt över vägen kommer även medföra insyn samt skuggning för de boende i föreningen.

Föreningen undrar över varför naturmarken överexploateras.

Föreningen påpekar att Söderarmsvägen är en bussgata och att angöring till de föreslagna byggnaderna kommer ske intill befintlig busshållplats. Vidare påpekar de att angöringen kommer ske i en kurva och att detta ses som tveksamt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Föreningen informerar om att den trafikdelare med övergångsställe, i norra delen av planområdet, körs ner ett antal gånger per år och att många bilar kör på fel sida om den vid färd söderut.

Föreningen påpekar att studenter bor en begränsad tid i studentlägenheter och att en större in- och utflyttning därför kommer ske. Detta i sin tur genererar mer biltrafik.

Föreningen framför att de inte tror att studenternas bilinnehav kommer bli så lågt som anges och anser att parkeringen är kraftigt underdimensionerad. Föreningen anser även att besöksparkering borde finnas samt parkering och avlastningsplats vid in- och utflyttning.

Föreningen föreslår att kurvan rätas ut och att vägen flyttas västerut för att skapa bättre förutsättningar för angöring.

Föreningen är orolig över byggtrafiken som projektet kommer generera under byggtiden som detaljplan för Fäholmaskogen och Söderarm kommer innebära.

Föreningen ställer sig frågande till om 400 studenter kommer göra området mer tryggt. Föreningen vill se en blandning av boende och inte enbart studenter.

Föreningen framför att staden gav ut skriften "Framtida Kärrtorp" år 2004 som skulle ligga till grund för flera detaljplaner i Kärrtorp.

Föreningen undrar nu varför det ska byggas i Fäholmaskogen som tidigare pekats ut som ett viktigt spridningssamband för barrskogsfåglar.

Föreningen förslår att bygga i en acceptabel omfattning som passar området med lägre och färre byggnader. Att blanda upp studentlägenheterna med vanliga lägenheter och att dela upp antalet lägenheter på flera platser.

#### Boende 1

Boende 1 är kritiska till de föreslagna husens stora skala som blir för dominerande bland den befintliga bebyggelsen. Boende 1 anser att det blir för hög exploatering på en för liten yta. Boende 1 önskar att de föreslagna husen sänks med en våning mot Söderarmsvägen.

Boende 1 framför att det inte finns någon angöring till de föreslagna husen och att det finns för lite parkering för de som besöker de boende. Boende 1 föreslår att husen flyttas västerut för att frigöra yta för parkering. Boende 1 är oroliga över en ökad flyttrafik då studenter inte bor på samma ställe länge.

Boende 1 ifrågasätter att 400 studenter kommer bidra till ökad trygghet i området. Boende 1 föreslår att de 400 lägenheterna ska fördelas till andra mer lämpliga platser.

#### Boende 2

Boende 2 hänvisar till sitt samrådsyttrande och att de synpunkterna kvarstår. Boende 2 anser att den yta som är avsatt för gata inom planområdet är för smal för att rymma den planerade gång- och cykelvägen, speciellt om den befintliga busshållplatsen ska ligga kvar.

#### Boende 3

Boende 3 undrar varför huskropp 3 inte kortas av på längden såsom övriga huskroppar. Boende 3 menar att avståndet mellan det föreslagna huset och byggnaden på andra sidan Söderarmsvägen kommer att minska skuggning för de som bor längs ned i byggnaden.

Boende 3 framför att de föreslagna husen är en till två våningar högre än befintlig bebyggelse, att dessa kommer skugga omkringliggande bebyggelse.

Boende 3 påpekar att det inte finns några parkeringsplatser utan endast parkering för rörelsehindrade. Boende 3 menar att många av studenterna kommer att ha bil och att besökande kommer att komma med bil vilket kommer medföra parkeringskaos på Söderarmsvägen. Boende 3 framför att det redan är parkeringsbrist i

området. Då den befintliga parkeringen i korsningen Söderarmsvägen och Karlsövägen ska bebyggas kommer parkeringsbristen bli än större i Kärrtorp.

Boende 3 framför att detaljplanen inte har tänkt på tillgänglighetsanpassning vid entréer och i utemiljön.

Boende 3 anser att det kommer bli stora logistikproblem när studenter ska flytta in- och ut ur sina lägenheter när de börjar eller avslutar sina studier. Boende 3 framför att angöring till hus 2 och 3 måste ske från gata på grund av hur de är placerade.

Boende 3 ifrågasätter antalet cykelparkeringar då studenterna inte förväntas cykla till universiteten eftersom dessa ligger för långt bort.

Boende 3 framför att med ökat antal boende i Kärrtorp behövs större butiker, främst matbutiker.

Boende 3 vill att samordning sker med Svenska bostäder vid byggnation av föreslagna hus för att minska byggtrafik och antal byggbodar i området.

#### Boende 4

Boende 4 önskar att de föreslagna husen ska sänkas med en våning för att ansluta bättre till befintlig bebyggelse. Boende 4 anser att det behövs fler parkeringsplatser och att de kan anläggas bakom villorna på Sara Moraeas väg.

#### Boende 5

Boende 5 är orolig för att de föreslagna husen medför insyn och skuggning. Boende 5 anser att de föreslagna husen är för stora och placerade för nära befintlig bebyggelse. Boende 5 vill att de föreslagna husen placeras någon annanstans eller att de sänks och flyttas längre bort från Huvudskärsvägen.

Boende 5 pekar på de rekreativa värdena som finns i Fäholmaskogen för barn och vuxna.

#### Boende 6

Boende 6 är kritisk till förslaget på grund av:

- För många lägenheter på för liten yta kommer förändra närmiljön.
- De föreslagna husen är för höga och placerade för nära befintlig bebyggelse som till största del är tre våningar höga och därmed skugga de lägre husen.

- Naturmarkens speciella natur tillsammans med djur och fåglar kommer försvinna. Boende i närområdet kommer mista området som plats för rekreation.
- Det finns andra mer anpassade ytor i närheten som kan bebyggas.

Boende 6 föreslår en ändring av detaljplanen så att de föreslagna byggnaderna ska ha samma skala som den befintliga bebyggelsen och att de ska placeras längs med Söderarmsvägen istället. På detta sätt kan naturmarken bevaras.

#### Boende 7

Boende 7 är kritisk mot planförslaget då de föreslagna husens skala är större än den befintliga bebyggelsen. Boende 7 menar att detta innebär ökad insyn och skuggning vilket kommer försämra boendekvaliteten. Boende 7 ifrågasätter att staden bygger hus som avviker markant mot omgivande bebyggelses utseende och höjd. Boende 7 anser att om det ska byggas på platsen så ska byggnaderna inte vara högre än omgivande bebyggelse.

Boende 7 vill få en solstudie skickad till sig av staden.

#### Boende 8

Boende 8 är kritisk mot planförslaget då de föreslagna husens skala är större än den befintliga bebyggelsen. Boende 8 menar att detta kommer försämra boendekvaliteten för de som bor i området.

#### Boende 9

Boende 9 hänvisar till sitt samrådsyttrande och att de synpunkterna kvarstår. Boende 9 är emot planförslaget och ifrågasätter gestaltungs materialets trovärdighet. Boende 9 anser att materialet inte är korrekt och att planförslaget inte är gestaltat från alla riktningar.

Boende 9 anser att planförslagets skala är för stor i jämförelse med den befintliga bebyggelsen. Boende 9 anser att de förändringar som gjorts efter samrådet inte är tillräckliga. Boende 9 önskar att föreslagen bebyggelse ska placeras längs med Söderarmsvägen eller att den tredje volymen på respektive byggnadskropp ska tas bort.

Boende 9 anser att staden inte tar hänsyn till de rekreativa värden som finns i Fäholmaskogen för både barn och vuxna.

Boende 9 påpekar att planförslaget kommer innebära större insyn, ljudnivå och skuggning för boende i närheten.



**Boende 10**

Boende 10 anser att ändringarna som gjordes efter samrådsskedet inte är tillräckliga. Boende 10 hänvisar till sitt samrådsyttrande vars synpunkter kvarstår.

Boende 10 har problem med fukt i källare och befarar att det kommer bli värre efter byggnation i Fäholmaskogen när träd och växtlighet inte längre binder dagvattnet.

Boende 10 påpekar att ingen analys har gjorts gällande den föreslagna bebyggelsens påverkan på stadsbilden från Sara Moraeas väg. Boende 10 önskar att föreslagen bebyggelse ska placeras längs med Söderarmsvägen eller att den tredje volymen på respektive byggnadskropp ska tas bort.

**Boende 11**

Boende 11 vill se en analys av hur de föreslagna byggnaderna påverkar Kärringstan.

Boende 11 anser att förändringen av förslaget sedan samråd inte räcker utan att alla huskroppar längst västerut inte ska byggas. Boende 11 anser att de föreslagna byggnaderna har en för stor skala som inte passar in i området.

Boende 11 framför att enligt bifogade kartor kommer infiltrationsmöjligheterna på berget att försämrats med nybyggnationen. Boende 11 har problem med översvämning i källare. I skyfallskartan finns en röd punkt framför deras hus på vägen som visar på stor översvämningsrisk. Att kartan som visar dagens dagvattenflöden har en pil som visar rakt ner i Boende 11 trädgård. Boende 11 menar att flödet kommer öka efter byggnation när träd och växtlighet inte längre binder dagvattnet.

**Boende 12**

Boende 12 anser att förändringarna som gjordes efter samrådet inte är tillräckliga och är fortsatt kritiska till förslaget.

Boende 12 anser att hänsyn till villorna i Kärringstan inte har tagits och att planhandlingarna inte redogör för hur de föreslagna husen påverkar Kärringstan. Boende 12 anser att de föreslagna husens skala inte tar hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Boende 12 anser att de föreslagna husen är för dominerande i sin omgivning och kommer förändra utsikten från deras hus. Boende 12 efterfrågar en bild som visar hur de föreslagna husen kommer se ut från Sara Moraeas väg.



Boende 12 anser att planförslaget kommer försämra boendekvaliteten för alla som bor i närheten av planområdet samt kommer minska värdet på fastigheterna.

Boende 12 påpekar att planhandlingarna inte redogör för hur mycket av naturmarken som kommer tas bort. Boende 12 är emot att de föreslagna husen placeras ända framme vid gång- och cykelvägen då stora delar av naturmarken går förlorade.

#### Boende 13

Boende 13 är kritisk till förslaget och anser att förändringarna av planförslaget sedan samrådet inte är tillräckliga. Boende 13 hänvisar till sitt samrådsyttrande vars synpunkter kvarstår.

Boende 13 tillägger att skalan är för stor i förhållande till närliggande bebyggelse. Boende 13 efterfrågar en analys om planförslagets konsekvenser för Kärringstan. Boende 13 påpekar att de föreslagna byggnaderna placeras på Kärrtorps högsta punkt och att skalan på de föreslagna husen kommer bli än större. Boende 13 framför att byggnation av de föreslagna husen kommer bidra till insyn och ökad ljudnivå för de som bor i närområdet.

Boende 13 framför att stadsmuseets klassificeringskarta inte återges korrekt i planhandlingarna som visar att Kärringstan är grönklassat.

Boende 13 föreslår att föreslagen bebyggelse ska placeras längs med Söderarmsvägen eller att den tredje volymen på respektive byggnadskropp ska tas bort.

### Övriga

#### Boende 14

Boende 14 är kritisk mot förslaget på grund av placering, hög exploatering och bristande utformning. Boende 14 anser att berörda och allmänna intressen inte har beaktats. Boende 14 anser att följande brister finns i materialet:

- Bebyggelsen från 40- och 50-talet utmed Söderarmsvägen omnämns inte i planförslaget. De föreslagna husen med höga och breda gavlar med arkader i två våningar är inte en anpassning till de tidstypiska 40- och 50-tals långa sammanhängande smalhus med långsidorna utmed Söderarmsvägen.
- Sektion A-A redovisar inga plushöjder på de föreslagna husens tak eller på Sara Moraeas väg vilket gör det svårt att få en uppfattning om hur höga de föreslagna husen blir i jämförelse. Sektionen visar att den befintliga skogen inte kommer att

skymma de övre våningsplanen på nybebyggelsen från Sara Moraeas väg.

- Perspektivbilder som visar bebyggelsen sett från Sara Moraeas väg saknas.
- Hur kommer parkmarken att ersättas och var? Många av träden kommer att tas ned vid exploateringen och även många av de sparade träden kommer att dö med tiden på grund nybebyggelsens dränering.
- En miljökonsekvensbeskrivning saknas.

#### Boende 15

Boende 15 anser att förändringarna som gjordes i planförslaget efter samrådet inte är tillräckliga. Boende 15 hänvisar till sitt samrådsyttrande och att de synpunkterna kvarstår.

Boende 15 föreslår att den tredje volymen på respektive byggnadskropp ska tas bort. Boende 15 menar att tillgängligheten till naturmarken blir större vid borttagande av volymer och att Kärringstan kommer påverkas mindre. Boende 15 anser att planförslaget innebär att natur- och rekreativa värden kommer att försvinna.

Boende 15 framför att enligt bifogade kartor kommer infiltrationsmöjligheterna på berget att försämrats med nybyggnationen. Boende 15 har problem med översvämning på tomten och att det i skyfallskartan finns orangea och gula punkter på tomten som visar på liten till medel översvämningsrisk. Boende 15 menar att flödet kommer öka efter byggnation när träd och växtlighet inte längre binder dagvattnet.

#### Boende 16

Boende 16 hänvisar till sitt samrådsyttrande och att de synpunkterna kvarstår. Boende 16 anser att de föreslagna byggnadernas skala är för stor i jämförelse med befintlig bebyggelse och önskar att husen minskas ytterligare. Boende 16 vill ha ett bibliotek i något av de föreslagna husen.

#### Boende 17

Boende 17 anser att besluts materialet varit bristfälligt under planprocessen. De brister Boende 17 pekar på är följande:

- Illustrationer som visar de föreslagna husen i jämförelse med befintlig bebyggelse.
- Illustrationerna är missvisande då de föreslagna husen ser mindre ut än de är.
- Finns ingen diskussion angående de föreslagna byggnadernas placering på Kärrtorps högsta punkt.
- Vilseledande beskrivning av de föreslagna husen.

- Finns ingen utredning om påverkan på trafik och parkeringar i området.
- Finns ingen utredning kring cykelparkeringsplatser.

**Boende 18**

Boende 18 anser att husen är för överdimensionerade och anpassar sig inte till Kärrtorps kulturmiljö.

**Boende 19**

Boende 19 hänvisar till sina synpunkter under samrådet och vidhåller att förslaget bör omarbetas med sikte på att minska exploateringen inom planområdet.

**Boende 20**

Boende 20 anser att förändringarna som gjordes i planförslaget efter samrådet inte är tillräckliga. Boende 20 påpekar att byggnationen fortfarande är på berget, att skogen fortfarande försvinner och att de föreslagna husens skala fortfarande är för stor i jämförelse med den befintliga bebyggelsen.

Boende 20 önskar att föreslagen bebyggelse ska placeras längs med Söderarmsvägen istället och att bostäderna ska vara för familjer istället för studenter.

Boende 20 hänvisar i övrigt till sitt samrådsyttrande.

**Boende 21**

Boende 21 motsätter sig planförslaget. Boende 21 anser att korridorslösningen i husen innebär stor otrygghet och anonymitet samt dåliga förutsättningar för gemenskap. Boende 21 ser hellre att mindre enheter byggs kring en gemensam yta.

Boende 21 anser att planförslagets skala är för stor i jämförelse med den befintliga bebyggelsen och att typologin är för avvikande.

Boende 21 påpekar att husens sadeltak är för flacka för att uppfattas.

Boende 21 anser att byggnation i Fäholmaskogen kommer förstöra de natur- och rekreationsvärden som finns där idag. Boende 21 påpekar att Kärrtorps stadssilhuett kommer att påverkas negativt av planförslaget.

Boende 21 ifrågasätter planförslagets bidrag till ökad trygghet och ett mer definierat gaturum längs Söderarmsvägen.

Boende 21 önskar att föreslagen bebyggelse ska placeras längs med Söderarmsvägen istället.

**Boende 22**

Boende 22 anser att förändringarna som gjordes i planförslaget efter samrådet inte är tillräckliga. Boende 22 hänvisar till sitt samrådsyttrande och att de synpunkterna kvarstår.

Boende 22 anser att de föreslagna byggnadernas skala är för stor i jämförelse med befintlig bebyggelse och att viktig naturmark försvinner. Boende 22 anser att trafikmängderna kommer att öka i området och att planförslaget kommer störa de kulturhistoriska värdena i Kärringstan.

Boende 22 önskar att föreslagen bebyggelse ska placeras längs med Söderarmsvägen istället.

**Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts**

- Bygg inte
- Bygg färre lägenheter
- Dela upp antal lägenheter på fler platser
- Bygg längs med Söderarmsvägen
- Ta bort den tredje volymen på respektive byggnadskropp
- Sänk med en våning mot Söderarmsvägen
- Korta av hus tre på längden
- Sänk alla föreslagna hus med en våning
- Flytta de föreslagna husen längre bort från Huvudskärsvägen
- Flytta husen längre västerut
- Bygg två huskroppar med tre våningar vardera
- Bygg mindre lägenhetsenheter kring gemensam yta
- Bygg gröna väggar och tak
- Blanda upp studentlägenheterna med vanliga lägenheter
- Ha bara vanliga lägenheter
- Ta bort de kommersiella lokalerna
- Följ programmet "Framtida Kärrtorp"
- Behåll hållarna
- Behåll skogen
- Gör en miljökonsekvensbeskrivning
- Gör en trafikutredning
- Råta ut kurvan på Söderarmsvägen
- Flytta Söderarmsvägen västerut
- Bredda Söderarmsvägens gatuområde
- Fler parkeringsplatser
- Gör en kulturhistorisk utredning gällande påverkan på Kärringstan
- Gör perspektivbilder från Sara Moraeas väg

## **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

### **Gestaltning och placering**

Det är idag ett högt tryck på Stockholms stad gällande bostadsbyggandet. Till år 2020 ska 40 000 bostäder byggas och till år 2030 ska 140 000 bostäder byggas. I och med tunnelbaneöverenskommelsen ska utbyggnad ske i områden längs de nya sträckningarna tillsammans med de befintliga stadsdelarna inom tunnelbanans influensområde. Kärrtorp ingår i tunnelbanas influensområde. Detta innebär att hela Stockholm förtätas och ingen stadsdel lämnas orörd.

Kontoret anser att de nya studentbostäderna som möjliggörs genom planförslaget är ett viktigt tillskott i ett attraktivt läge. Kontoret gör den övergripande bedömningen att huvuddragen i förslaget skapar en god stadsmiljö men föreslår att planförslaget, inför antagandet, omarbetas något i mötet med kvarteret Skäggenäs som utsätts för stor skuggverkan.

Planförslaget är storskaligt vilket den kombinerade byggnadstypologin lamellhus och punkthus bidrar till. Volymmässigt tar den nya bebyggelsen upp element från både lamellhusbebyggelsen och punkthusbebyggelsen längs Söderarmsvägen. Huskropparna har bredare dimensioner än de befintliga lamellhusen, vilket är en förutsättning för angöring och tillgänglighet till samtliga lägenheter som sker via en central korridor. 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 (motsatt sida av Söderarmsvägen) 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. Avståndet mellan planförslaget och befintliga villor gör att de föreslagna husen inte kommer synas märkvärt mycket. Boende i kvarteret Skäggenäs är de som kommer uppleva hela längden av de föreslagna husen. För att minska det stora visuella intrycket av det norra huset behålls höjden vid gatan genom hela huset, vilket innebär att det är fem våningar vid gata och tre våningar mot gång- och cykelvägen. Sänkningen av våningsantalet medger även ett större ljusinsläpp.

Kontoret har under planprocessen säkerställt att god tillgänglighet tillämpas inom planområdet enligt stadens riktlinjer.



Många boende har ifrågasatt gestaltningsmaterialets trovärdighet och har gjort egna modeller i 3D-modelleringsprogram. Kontoret har som uppgift att bevaka de allmänna och enskilda intressena under detaljplaneprocessen och har därför tagit denna kritik på allvar. Genom stadens egna 3D-modelleringssteam på stadsmättningsavdelningen har en 3D-modell tagits fram oberoende av byggaktör och arkitekt. Denna kontroll styrker att gestaltningsmaterialet och den modell som var med på samrådsmötet stämmer.

Genom stadens 3D-modell har planförslaget studerats från flera håll. Från Kärringstan syns planförslaget knappt på sommaren men syns mer under vintern när trädens lövverk är borta. Stadssilhuetten har även studerats genom 3D-modellen, se bild nedan som visar vy från Hammarbybacken.



Vy från Hammarbybacken som visar hur mycket planförslaget syns i stadssilhuetten. Bild tagen i stadens 3D-verktyg som använder sig av Google Maps, en 3D-modell av planförslaget är inlagd.

#### Olägenheter för boende

En utveckling av Stockholm för att tillskapa nya bostäder och verksamheter innebär konsekvenser för intilliggande bostäder. Föreslagna hus har placerats för att minimera påverkan på befintlig

bebyggelse. Dock kommer planförslaget innebära skuggning av befintliga lägenheter. Det anses som en rimlig konsekvens för boende i en växande stad.

Förändringen för de närboende bedöms bli acceptabel och är av en rimlig omfattning i relation till stadens övriga utveckling. De som bor i en stad som växer förväntas tåla att förändringar sker i närområdet. Kontoret bedömer att förslaget som helhet bidrar till en god stadsmiljö.

Boende i kvarteret Skäggenäs kommer påverkas av en stor skuggverkan varför det norra föreslagna husets våningstal har sänkts.

Kontoret har förståelse för att många oroar sig för störningar under byggtiden. Viss störning i samband med nybyggnation går inte att undvika, men byggaktörer och entreprenörer har gällande lagar och riktlinjer att förhålla sig till. Att det kommer att pågå flera nybyggnadsprojekt inom samma område är olyckligt, men om lagar och riktlinjer följs anses det för de boende i närheten vara en rimlig påverkan av att staden växer. Exploateringskontoret arbetar med genomförandefrågor och bygglogistikplanering för trygga ett bra och säkert genomförande av samtliga exploateringsprojekt.

#### Kulturhistoriska värden

Många boende har ifrågasatt varför staden väljer att bebygga Fäholmaskogen med storskaliga hus när Kärringstan är grönklassificerat av Stadsmuseet. Klassificeringen innebär ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att bebyggelsen är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Kortfattat innebär grönklassificering att inga ingrepp i byggnaden får göras som ur kulturhistorisk synvinkel är ovarsamma, negativa för stadsbilden eller som förvanskar kulturhistoriska värden. I klassificeringskartan i planbeskrivningen är hela Kärringstan inringat med en grön linje som visar att hela området i sig är grönklassificerat, inte enskilda objekt.

Stadsmuseet kontaktades tidigt i processen där deras utlåtande främst framhöll betydelsen av det sparade skogspartiet som stadsplaneringgrepp från 40- och 50-talet. Kärringstan nämndes inte. I stadsmuseets samrådsyttrande tillströkte de planförslaget men ville se att så mycket av naturmarken bevarades som möjligt. Inte heller i samrådsyttrandet nämnde de Kärringstan.

Nedan är två bilder som visar planförslaget sett från Kärringstan.





Bildmontage som visar planförslaget från Kajsa Wargs väg, se bild nedan för var husen är. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter 2017.



Bildmontage som visar planförslaget från Kajsa Wargs väg där byggnaderna visas genom vegetationen. Bild: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter 2017.

#### Natur och rekreation

Byggnation av parkmarken sker efter utförd naturvärdesinventering. Kontoret bedömer att den del av planområdet som bebyggs har låga naturvärden i förhållande till dess fördelaktiga läge nära Kärrtorps centrum och tunnelbanan.

Rekreativsvärden kommer försvinna vid byggnation av de föreslagna husen i Fäholmaskogen. Gång- och cykelstråket som går genom planområdet är kvar i sin befintliga sträckning och omgärdas fortsatt av naturmark. Kontoret bedömer att flera målpunkter i grönstråket fortsättningsvis kommer vara utflyktsmål för närboende. I närheten ligger även Nytorps gärde och en bit längre bort Nackareservatet. Allmänna park- och lekfunktioner planeras förstärkas på bland annat Nytorps gärde för att tillgodose kommande bostäder i området, se programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

#### Trafik och parkering

Trafikkontoret har varit med under processen och utrett gång- och cykelväg, angöring, busshållplats, siktlinjer, sophämtning samt in- och utfart på Söderarmsvägen intill planområdet. Trafikkontoret utreder fortsatt Söderarmsvägen och vilka åtgärder som ska vidtas. Del av planområdet närmast Söderarmsvägen planläggs med planbestämmelsen GATA för att möjliggöra framtida åtgärder längs gatan.

Angående parkeringstalet har det fastställts enligt budgetbeslut i staden 2015 att studentbostäder endast behöver förses med de parkeringar som krävs ur tillgänglighetssynpunkt. Antalet parkeringsplatser är uträknat med hjälp av ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering” samt ”Stockholm – en stad för alla, Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö”. Riktlinjerna används för alla projekt i staden och är framtagna på uppdrag av kommunfullmäktige.

Antalet cykelparkeringsplatser är uträknat med hjälp av ”Riktlinjer för projektspecifika cykelparkeringstal i nyproduktion i Stockholm”. Antalet cykelparkeringsplatser är 1,5-4 per lägenhet eller per 100 kvm BTA beroende på om det är bostäder eller studentbostäder.

Oro för stora in- och utflyttningar av studenter i de föreslagna husen och den trafik det genererar är en fråga för trafikkontoret och även för byggaktören som förvaltar husen efter byggnation.

#### Översvämningsrisk

Alla nybyggnadsprojekt ska ta hand om det dagvatten som tillkommer efter byggnation inom kvartersmarken enligt Stockholms stads dagvattenstrategi. Detta innebär att avrinningen inte ska försämrats efter byggnation av naturmarken och sannolikheten för översvämnning på omgivande fastigheter förväntas inte bli större. Dagvattenhanteringen inom planområdet tar höjd för

klimataspekter såsom stora skyfall vilket medför att avrinningen blir mindre.

Övrigt

Skriften "Framtida Kärrtorp" togs fram för över tio år sedan vilket innebär att politiska skiften, mål och andra förutsättningar har förändrats sedan dess.

Planförslaget bidrar till att det blir ökad rörelse i närheten av Kärrtorps centrum samt längs Söderarmsvägen vilket bidrar till ökad uppsikt och närvaro i de offentliga miljöerna. Detta gör att miljön kommer upplevas som tryggare.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljökonsekvensbedömning behöver göras.

Många synpunkter från boende tar upp att studentlägenheterna borde blandas upp med vanliga lägenheter. Stockholms stads vision för 2040 är ett Stockholm för alla och där är tillskapande av studentbostäder en viktig del för att nå detta mål.

Synpunkter angående större matbutiker i Kärrtorps centrum och att placera ett bibliotek i ett av de föreslagna husen ligger utanför stadsbyggnadskontorets ansvarsområde. Dock noteras synpunkterna.

### **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.

Förslaget utgör en viktig del i att nå målet om 40 000 nya bostäder till år 2020 och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana. Därtill bidrar förslaget till att öka bostadsutbudet för studenter i Stockholm i ett kollektivtrafiknära läge. En förtätning av detta slag ligger i linje med stadens översiktsplan.

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

Madeleine Lundbäck  
t.f. planchef

Johanna Rosvall  
stadsplanerare