

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

## **Startpromemoria för planläggning av Hammarbyhöjden 1:1 m.fl. vid Arkövägen i stadsdelen Kärrtorp (ca 75-100 bostäder)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Petter Lindencrona

### **Sammanfattning**

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 75-100 bostäder i hyresrätt och bostadsrätt i närheten av Kärrtorps centrum och tunnelbanestation. Förslaget syftar även till att justera fastighetsgräns mellan parkleken Fyrenparken (allmän platsmark) och kvarteret Bredsand. Det föreslagna planområdet innefattar naturmark och är delvis hårdgjort invid tunnelbanespåret där det tidigare stått en tillfällig förskola. I den östra delen av planområdet ligger en befintlig panncentral som tagits ur bruk och planeras omvandlas till bostäder.

Primula Byggnads AB och Svenska Hus AB har inkommit med ansökan om planläggning av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 respektive del av fastigheten Långe Jan 2 för flerbostadshus. Trafikkontoret har inkommit med ansökan om justering av fastighetsgräns mellan allmän plats och kvarteret Bredsand. Markanvisning till Primula Byggnads AB beslutades om 2017-11-09 i exploateringsnämnden och markanvisning till Svenska Hus AB beslutas om i exploateringsnämnden 2018-06-14.

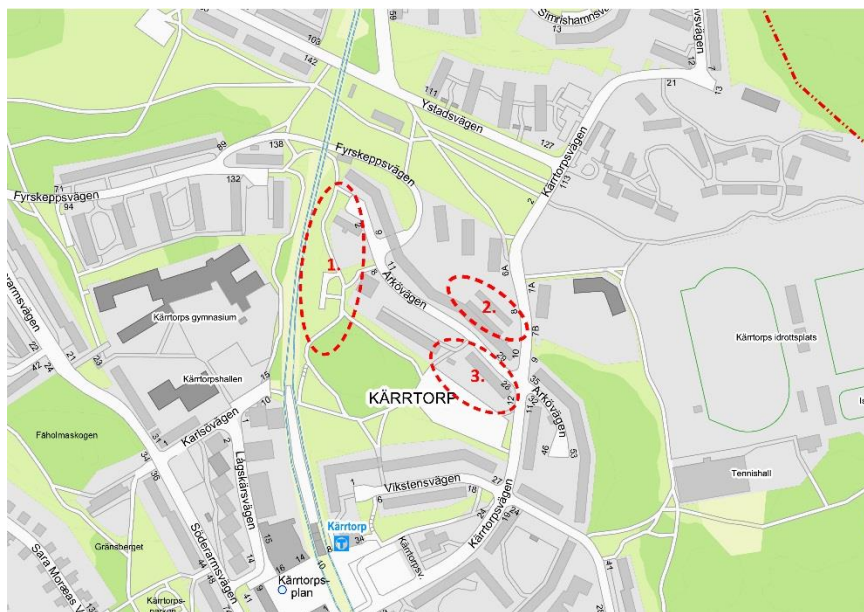
#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Ny bebyggelse föreslås uppföras i slutet av Arkövägen mellan kvarteret Faludden och tunnelbanespåret samt i närheten av korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen inom kvarteret Långe Jan. Byggnadernas utformning och placering kommer utredas under

planprocessen. Den tänkta byggnationen ger ett värdefullt bidrag till uppfyllandet av bostadsmålet om 80 000 bostäder till år 2025 i Stockholm och ingår i influensområdet för utbyggd tunnelbana.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut om att planarbetet ska påbörjas.



Preliminärt planområde markerat i rött. Kärrtorps centrum längst ned i bild.

## Utlåtande

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av cirka 75-100 bostäder i närheten av Kärrtorps centrum. Det aktuella området har ett attraktivt läge nära service och naturområden samt har goda kommunikationer med tunnelbana och buss från Kärrtorps centrum. Gestaltningens kvalitet ska säkerställas med tanke på dess läge inom ett område med kulturhistoriska värden samt vid entrén till Kärrtorp via Kärrtorpsvägen.

### Bakgrund

#### Planområdets läge och omfattning

Planområdet är uppdelat i tre delar, se bild ovan. Första delen av planområdet är beläget i slutet av Arkövägen mellan tunnelbanespåret och kvarteret Faludden. Andra delen av planområdet ligger i korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen inom kvarteret Långe Jan. Tredje delen infattar del av kvarter Bredsand. Området omfattar cirka 1 hektar och inbegriper fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Långe Jan 2 och Bredsand 1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad där Långe Jan 2 upplåts med

tomträtt till bostadsrättsföreningen Långe Jan 2 och Bredsand 1 upplåts med tomträtt till AB Svenska Bostäder.

### **Tidigare ställningstaganden**

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan är planområdet markerat som *stadsutvecklingsområde – komplettering* och *område där komplettering kan prövas*. Planområdet ligger även i närheten av Kärrtorpsvägen som är utpekad som *stadsgata av lokal karaktär* och invid *lokalt samband* som kopplar Nackareservatet, genom Nytorps gärde, till Slakhusområdet. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen.

#### Stockholms stads budget för 2018

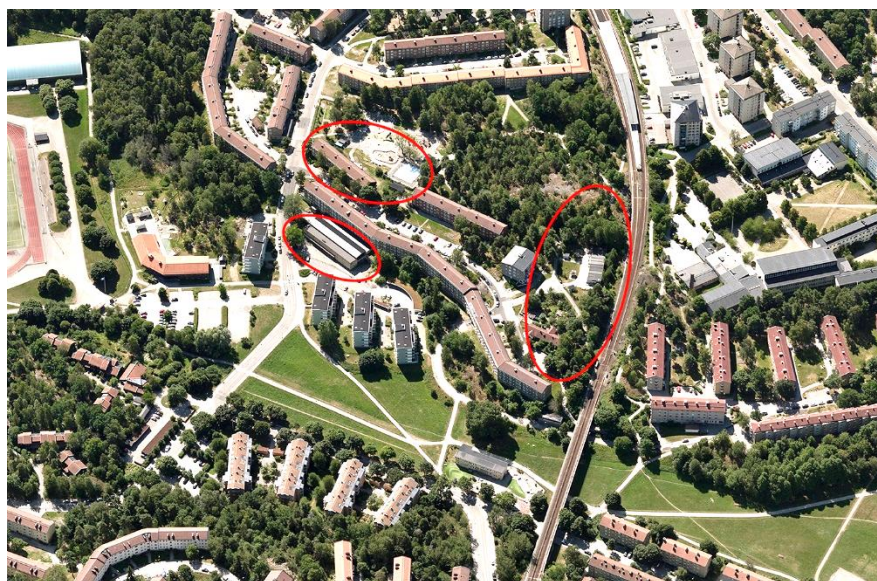
Staden ska enligt beslut fortsätta att arbeta utifrån fyra inriktningsmål fram till 2019:

- Ett Stockholm som håller samman
- Ett klimatsmart Stockholm
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Särskilt det första målet berör planen – Ett Stockholm som håller samman – där alla kan utvecklas, en sammanhållen stad som sjuder av liv och rörelse i alla stadens delar.

#### Detaljplan

För området gäller stadsplan pl 3565, pl 4101 och pl 5115A. Ingen detaljplan har genomförandetid kvar. Gällande detaljplaner föreskriver markanvändning för park, bostäder och komplementbyggnad.



Snedbild med ungefärligt planområde markerat i rött.

### Markanvisning

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-11-09 område sydväst om Arkövägen för bostadsbebyggelse och förskola till Primula Byggnads AB. Förskola har i start-PM tagits bort då dess funktioner inte fick plats inom anvisat område. Stadsdelsförvaltningen har informerats om detta.

Exploateringsnämnden ska markanvisa område nordväst om korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen för bostadsbebyggelse till Svenska Hus AB den 14 juni 2018.

### Planförslaget

Förslaget syftar till att möjliggöra byggnation för cirka 75-100 bostäder, cirka 75 i hyresrätt och cirka 25 i bostadsrätt, i närheten av Kärrtorps centrum och tunnelbanestation. Detta är mark i ett centralt och attraktivt läge.



1. Primula – cirka 75 hyresrättslägenheter.
2. Svenska Hus – cirka 25 hyresrätter ~~bostadsrätter~~.
3. Justering av fastighetsgräns mellan Bredsand 1 och allmän plats.

### Delområde 1

Ny bebyggelse föreslås uppföras i slutet av Arkövägen mellan tunnelbanespåret och kvarteret Faludden. Den föreslagna bebyggelsen innehåller hyresrätter. En viktig fråga inom delområdet är att säkra framkomligheten via parkväg mellan Kärrtorps centrum

och Nytorps gärde samt till parkleken Fyrenparken. Delområdet ligger invid kvarteret Faludden och kvarteret Långe Jan 2 som båda är grönklassade av Stadsmuseet. Inom kvarteret Faludden ligger Regnbågens Waldorfförskola, angöring till verksamheten ska säkras i fortsatt planarbete. Byggnadernas utformning och placering kommer utredas under planprocessen.

### **Delområde 2**

I korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen inom kvarteret Långe Jan 2 ligger en teknikbyggnad från 50-talet. Byggnaden föreslås omvandlas till bostäder eller delvis rivas och ersättas av ett bostadshus. Alternativen kommer undersökas under planprocessen. Den kommande byggnadens gestaltning och placering är av vikt då den ligger i entrén till Kärrtorp via Kärrtorpsvägen samt invid befintligt bostadshus.

### **Delområde 3**

Fastighetsgräns mellan Bredsand 1 och allmän plats (parkleken Fyrenparken) ska justeras så att hela parkleken ligger på allmän platsmark för att säkra framtida driftskötsel. Under planprocessen kommer det även undersökas om gångvägen mellan parkleken och Arkövägen som går genom Bredsand kan göras till allmän platsmark.

### **Tillgänglighet**

Planförslaget ska uppfylla stadens riktlinjer för tillgänglighet. Befintlig angöring via Arkövägen och Kärrtorpsvägen säkerställer framkomligheten för räddningsfordon.

### **Ekonomiska frågor**

Stadsbyggnadskontorets kostnader för planarbetet regleras enligt planavtal med Primula Byggnads AB, Svenska Hus AB och trafikkontoret.

### **Planförslagets förutsättningar och konsekvenser**

En viktig fråga i planarbetet kommer att bli hur planerad bebyggelse förhåller sig till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt de parkstråk som ska säkras mellan Kärrtorps centrum och parkleken Fyrenparken samt Nytorps gärde. De tillkommande byggnadernas volym, placering och utformning ska studeras både ur gestaltungs- och bullerperspektiv samt med hänsyn till risk och vibrationer från tunnelbanespåret. En viktig aspekt i planarbetet blir att utreda den bästa lösningen för angöring och bilparkering.

### **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. Bedömningen kommer att samrådas med Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet.

### **Buller och stomljud**

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan och Kärrtorpsvägen. Ljudnivån vid planerade bostäderna är enligt stadens bullerkarta 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå vid den mest utsatta fasaden på 2 meters höjd. Genom att placera bebyggelsen så att en tyst sida kan tillskapas bedömer miljöförvaltningen det möjligt att ljudnivån på luddämpad sida underskrider riktvärdet 60 dBA ekvivalentljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Marken inom delområdet vid tunnelbanan utgörs av både morän och berg i dagen. Vid grundläggning på berg invid spåranläggningar finns risk för stomljud. Under planprocessen kommer buller- och stomljudsfrågan utredas.

### **Risk**

Storstockholms brandförsvaret har pekat ut en risk i att föreslaget planområde ligger i närheten av tunnelbanespår. Länsstyrelsen rekommenderar en bebyggelsefri zon om 25 meter från järnväg. Skyddsavståndet från järnväg avser bland annat risker förknippat med urspårning. Detta avstånd kan minskas om risknivån visar sig vara låg alternativt om kompletterande riskreducerande åtgärder utförs. Hänsyn behöver även tas till om en olycka inom planområdet skulle kunna påverka tunnelbanan (exempelvis vid brand i den planerade bebyggelsen). En riskutredning kommer att tas fram under planprocessen.

### **Naturvärden**

Området vid tunnelbanespåren (delområde 1) utgörs till största delen av halvöppen mark med barr- och lövträd. I söder övergår naturmarken till hållmarksbarrskog till karaktären vuxen till gammal. Området ligger inom stadens habitatnätverk för groddjur och delar av området ligger inom stadens habitatnätverk för barrskogsfåglar. Områdets värden är främst kopplade till hållmarksskogen, men även till vissa enskilda träd inom områdets mellersta och norra delar. Påverkan på naturvärden kommer att utredas under planprocessen. Det finns ingen naturmark som påverkas i övriga delområden.

### **Vatten**

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde. Den ekologiska statusen är idag måttlig (VISS, 2017-12-20). Enligt miljökvalitetsnormen ska måttlig ekologisk status uppnås till år 2027. Den kemiska statusen är idag ej god (VISS, 2017-12-20).

Området ligger inom stadens duplicerade avloppssystem, vilket innebär att dagvattnet avleds mot recipient, medan spillvattnet

avleds till reningsverk. I samband med att området bebyggs kommer andelen hårdgjorda ytor att öka vilket genererar ökande flöden. Omvandlingen av området från naturmark till kvartersmark kommer även innebära att föroreningsmängder och halter kommer att öka. En dagvattenutredning kommer att tas fram under planprocessen.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Detaljplaneförslaget ska utföras på ett sätt som beaktar avrinningen till omkringliggande bebyggelse för att minimera risk för skador och andra olägenheter.

### **Kulturhistoriska värden**

Lamellhuslängan i kvarteret Långe Jan och förskolan i kvarteret Faludden är markerade som gröna på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Lamellerna i kvarteret Bredsand är markerad med gult. Ett utmärkande och för stadsbilden viktigt inslag är "smalhusväggen" som avskärmar Kärrtorp mot det intilliggande grönstråket och grannstadsdelen Björkhagen. Stadsmuseet ser det som positivt om naturmarken planeras in i den nya bebyggelsestrukturen och lyfts fram som ett positivt inslag att ta tillvara. Tillägg inom det föreslagna området bör förhålla sig till den befintliga planstrukturen avseende placering av ny bebyggelse och förgårdsmark bör finnas på samma sätt som för befintlig bebyggelse. Stadsmuseet gör bedömningen att det inte bör strävas efter stora avvikelser i tillägg inom ett befintligt kvarter som har utpekats höga kvaliteter.

### **Jämställdhet**

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafikhärläge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. En större flexibilitet, närmare koppling till andra delar av staden och möjlighet att kombinera arbets- och vardagsliv blir genom läget lättare för såväl kvinnor, som män. Viktigt är även att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt och levande sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare.

Enligt stadens trygghetskarta är den upplevda tryggheten god i Kärrtorp, dock finns det en betydande andel bland kvinnorna (mellan 29-42 %) som mycket eller ganska ofta känner en oro över, alternativt undviker att vistas på den tågstation som ligger närmast där de bor. För männen ligger motsvarande siffra lägre. En stor andel kvinnor uppger även att det finns mörka områden med dålig belysning i området.

### Planprocess

Planarbetet genomförs med standardförfarande då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen. Kontoret bedömer att ärendet redovisas för nämnden efter plansamrådet.

### Tidplan för planarbetet

Planen hanteras med normalt planförfarande, enligt följande preliminära tidplan:

- Start-PM 13 juni 2018
- Samråd Kvartal 1 2019
- Granskning Kvartal 3 2019
- Antagande Kvartal 4 2019

### Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att pröva platsen för ny bostadsbebyggelse som bidrar till att uppfylla bostadsmålet 80 000 bostäder till år 2025 och som ingår i den utbyggda tunnelbanans influensområde. Läget är attraktivt då det ligger i närheten av Kärrtorps centrum, i utmärkt kollektivtrafikläge samt nära natur- och rekreationsområden som Nackareservatet och Nytorps gärde.

Kontoret bedömer att bostadsbebyggelse inom planområdet kan bidra till att utveckla entrén till Kärrtorp via Kärrtorpsvägen och att stärka sambandet mellan Kärrtorps centrum och Nytorps gärde i östra Kärrtorp.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden fattar beslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande att planarbetet ska påbörjas.

SLUT