

Handläggare
Erik Thurell
Telefon 08-508 272 41Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för planläggning av del av
Kärrtorp 1:1 med flera. vid norra delen av
Holmögaddsvägen i Kärrtorp (cirka 70 bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna-Stina Bokander
Enhetschef**SAMMANFATTNING**

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett lamellhus i fyra våningar med cirka 70 nya bostäder och en lokal längs Holmögaddsvägen intill Kärrtorps centrum. Bostäderna avses upplåtas med hyresrätt. Planen bidrar till att skapa en mer levande, attraktiv och trygg stadsmiljö längs Holmögaddsvägen med entréer mot gatan och ett tydligare gatuhörn mot Kärrtorpsvägen.

Bebyggelsens skala och uttryck ska hämta inspiration från kringliggande bebyggelse och utformas efter platsens förutsättningar med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Lämplig materialpalett, färgsättning och detaljer ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Planförslaget överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen och ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad.

Marken inom planområdet ägs av Stockholms stad. Markanvisning till RW Bostad AB för cirka 70 bostäder som upplåts med hyresrätt förväntas fattas av exploateringsnämnden den 21 oktober 2021. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

UTLÅTANDE

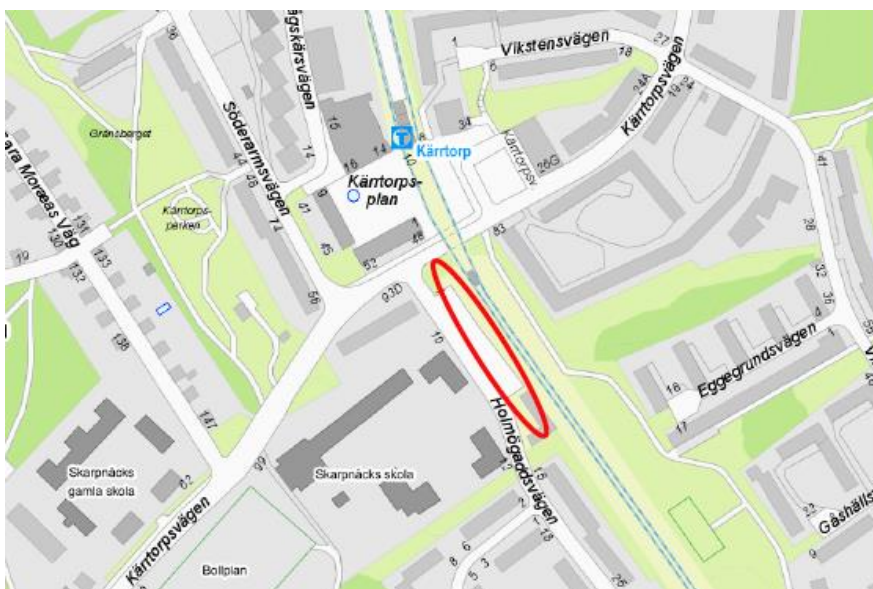
Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra ett lamellhus i fyra våningar med cirka 70 nya bostäder och lokal längs Holmögadsvägen i Kärrtorp. Planen syftar vidare till att bidra till en mer levande och attraktiv gatumiljö längs Holmögadsvägen och Kärrtorpsvägen.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka 2 600 kvadratmeter och inrymmer fastigheten Kärrtorp 1:6 samt del av fastigheten Kärrtorp 1:1. I väster avgränsas området av Holmögadsvägen och i öster av tunnelbanespåren. Planområdet gränsar i norr till Kärrtorpsvägen och i söder till fastigheten Holmögadd 1.



Planområdets läge i Kärrtorp markerat med röd figur.

Gällande detaljplaner

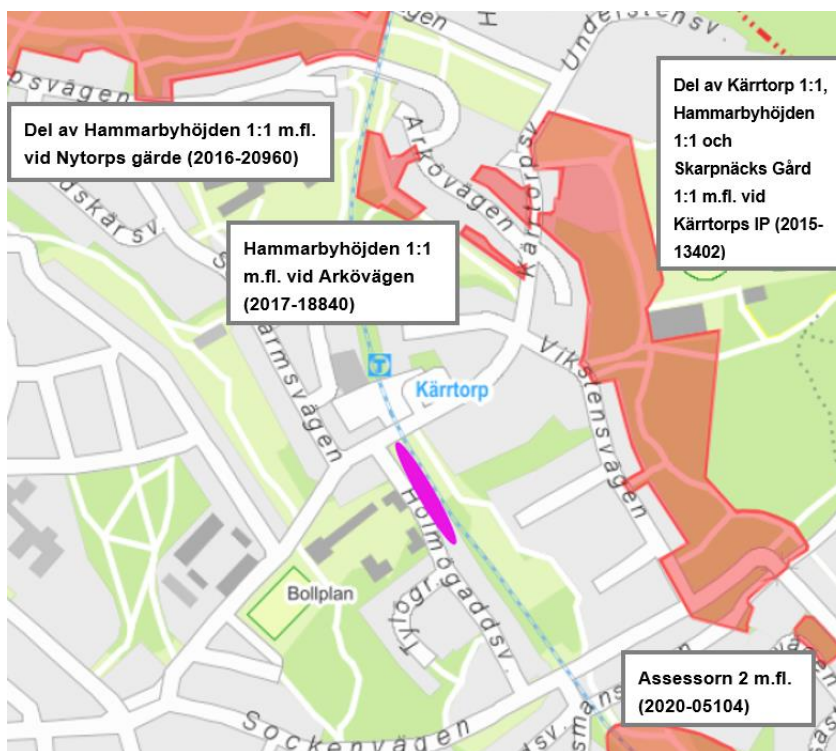
Planområdet omfattas av:

- *Förslag till ändring av stadsplanen för Kärrtorps centrum inom stadsdelen Kärrtorp i Stockholm* (Pl. 4479). Fastställd 1956. Detaljplanen anger park, allmän plats eller dylikt, gatumark, samt gatuplantering ej avsedd att fastställas.
- *Detaljplan för kv. Malmö med mera. inom stadsdelen Kärrtorp i Stockholm* (Dp 95100). Laga kraft 1997. Detaljplanen anger kvartersmark för parkering; marken ska hållas tillgänglig för angöring till intilliggande parkeringsområde.

Genomförandetiden har gått ut för bägge planer.

Pågående detaljplaner i området

- *Del av Hammarbyhöjden 1:1 med flera. vid Nytorps gärde* (dnr 2016-20960). Planförslaget möjliggör cirka 650 bostäder, två förskolor, en idrottshall samt lokaler för mindre verksamheter. Förslaget innebär även en utveckling av parken.
- *Hammarbyhöjden 1:1 med flera. vid Arkövägen* (dnr 2017-18840). Planförslaget möjliggör cirka 130 bostäder.
- *Del av Kärrtorp 1:1, Hammarbyhöjden 1:1 och Skarpnäcks Gård 1:1 med flera. vid Kärrtorps IP* (dnr 2015-13402). Planförslaget möjliggör cirka 600 bostäder, lokaler för centrumändamål och en ny förskola.
- *Assessorn 2 med flera.* (dnr 2020-05104). Planförslaget möjliggör cirka 400 nya bostäder, lokaler i bottenvåningarna och en förskola på flera platser inom Bagarmossen.



Pågående detaljplaner inom röda områden. Aktuellt planområdes läge är markerat med lila figur.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Kärrtorp 1:6 och Kärrtorp 1:1 ägs av Stockholms stad.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen beläget inom område där komplettering kan prövas (vissa stadsutvecklingsmöjligheter): område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Stockholms byggnadsordning

Kärrtorp är i byggnadsordningen klassificerad som grannskapsenhet. För dessa gäller att nya byggnader inom befintlig struktur ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Lokala centrum och centrala stråk ska utvecklas genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

Kommunala beslut i övrigt

Markanvisning

Exploateringsnämnden förväntas den 21 oktober 2021 besluta om markanvisning till RW Bostad AB inom Kärrtorp 1:6 och del av Kärrtorp 1:1 för cirka 70 hyresrätter. Markanvisningen är en förutsättning för att planarbetet ska påbörjas.

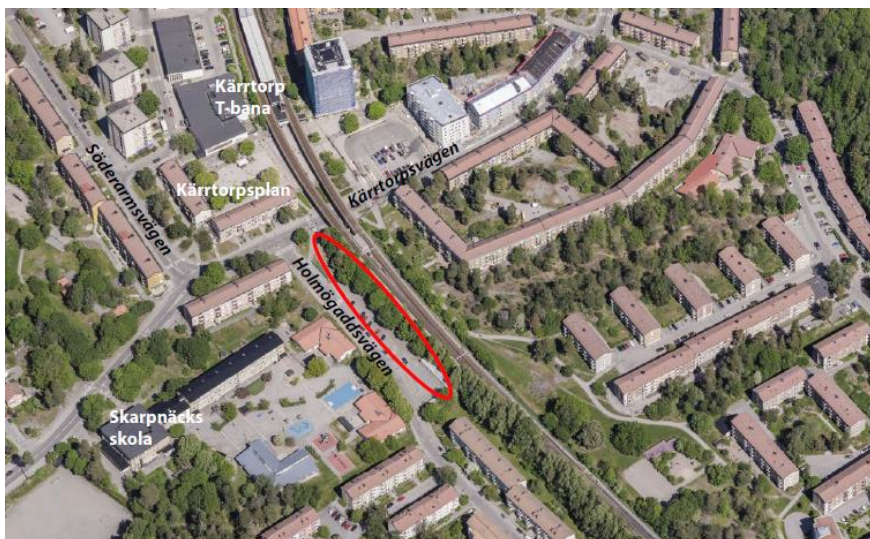
Stockholmsförhandlingen

I och med 2013 års Stockholmsförhandling gällande utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande har Stockholms stad förbundit sig att bygga totalt 45 900 bostäder. Av dessa ska 40 000 uppföras i söderort. Planområdet ligger inom influensområdet.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Den enhetliga bebyggelsen i Kärrtorp består av trevånings lamellhus i huvudsak uppförda på kuperade områden. Husen är till stor del placerade i grupper utmed gatorna, med gröna stråk emellan. Centrum planerades som ett stadsdelsgruppcentrum för att betjäna ett större område än stadsdelen och markeras på ett typiskt sätt av ett höghus. På motsatta sidan markeras centrum av fyra punkthus sammanlänkade med låga butikslängor. På senare år har en förtätning längs med Kärrtorpsvägen skett.



Snedbild över närområdet. Planområdets läge markerat med röd figur.

Planområdet är beläget söder om Kärrtorps tunnelbanestation inom en långsmal markyta invid Holmögaddsvägen som avgränsas av en trädridå mot tunnelbanespåret.



Holmögaddsvägen sett mot söder. Planområdet till vänster i bild.

Ytan utgörs i dag till stor del av en allmän markparkering och ett parkeringsgarage i en våning som innehar cirka 15 parkeringsplatser. I övrigt utgörs planområdets norra del av en returstation, en elnätsstation och några tillfälliga cykelparkeringar.



Till vänster: markparkeringsytan. Till höger: parkeringsgaraget i södra delen av planområdet.



Till vänster: norra delen sett mot söder. Till höger: norra delen sett mot norr och Kärrtorps centrum med returstationen, cykelparkeringen och elnätsstationen.

Förutom den hårdgjorda marken består planområdet av en ridå av grönska intill spårområdet med enstaka triviallövträd och tallar samt lägre buskvegetation och sly. I vegetationsridån längs parkeringsytan står sex större lönnar på rad.

På andra sidan Holmögaddsvägen står ett lamellhus med gaveln mot gatan. Söder om lamellhuset ligger Skarpnäcks skola med friliggande enplansbyggnader i trä som möter gatan. Direkt söder och norr om planområdet tar bostadskvarter med lameller i tre och fyra våningar vid. Fasadmaterialet är övervägande puts i jordfärger. Bostadshusen uppvisar med sina förgårdsmarker, den enhetliga skalan och volymen utmärkande drag för strukturen i Kärrtorp.



Till vänster: byggnad på Kärrtorpsvägen inom fastigheten Lågsjär 1, direkt norr om planområdet. Till höger: byggnad på Holmögaddsvägen inom fastigheten Holmögadd 1, direkt söder om planområdet.

Kulturmiljö

Planområdet är beläget inom Kärrtorps stadsdel som är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull av Stadsmuseet. Inom området ska stor hänsyn tas till såväl helhetsmiljöns som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värde.

Befintlig bebyggelse norr och söder om planområdet är grönklassad vilket innebär en fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Befintlig bebyggelse på andra sidan Holmögaddsvägen är gulklassad vilket innebär bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Trafik och kollektivtrafik

Holmögaddsvägen är en lokalgata med hastighetsgräns på 30 km/h där cykling sker i blandtrafik och gående hänvisas till gångbanor. Kärrtorpsvägen är en huvudgata med hastighetsgräns på 30 km/h.

Planområdet är beläget drygt 100 meter från Kärrtorps tunnelbanestation, varifrån det tar 16 minuter till T-centralen. Närmaste busshållplats är belägen drygt 200 meter söder om planområdet.

Grönytor och rekreation

Kärrtorpsparken är belägen cirka 100 meter väster om planområdet och är en mötesplats för alla åldrar. Övriga grönytor i närområdet är

bland annat Gränsberget cirka 200 meter sydväst om planområdet, naturparken Viloparken cirka 300 meter västerut samt Nackareservatet cirka 400 meter österut.

Miljö

Längs med spåret står flera träd som skulle kunna uppfylla kriterierna för biotopskydd för alléer.

Området ingår i habitatnätverk för groddjur där spridning av groddjur är möjlig.

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i det tekniska avrinningsområdet för Strömmen via Henriksdals reningsverk. Strömmen är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. I dag har Strömmen den ekologiska statusen *Otillfredsställande*, och den kemiska statusen uppnår *Ej god kemisk status*.

Dagvatten från planområdet avleds i dag via ett så kallat kombinerat dagvattennät, vilket betyder att både avloppsvatten och dagvatten går i samma ledningar till reningsverk.

Riskfrågor och störningar

Planområdet utsätts för trafikbuller från tunnelbanan, Holmögadsvägen och Kärrtorpsvägen. Inom planområdet finns det även risk för stomljud från tunnelbanan.

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det i dag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. I planområdets norra del längs Kärrtorpsvägen finns ett flödesstråk och en större lågpunkt. I planområdets södra delar längs Holmögadsvägen finns det en mindre lågpunkt där vatten kan samlas vid skyfall.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens kartering av förorenade områden finns ett potentiellt förorenat område på fastigheten Lågsjär 1 direkt norr om planområdet. På platsen har det bedrivits en fotografisk verksamhet. Objektet är ej riskklassat av Länsstyrelsen. Sydväst om planområdet på fastigheten Högbonden 1 har det enligt Länsstyrelsens kartering

funnits en grafisk industri. Objektet är ej riskklassat av Länsstyrelsen.

Service, idrott och kultur

Kärrtorp centrum ligger direkt norr om planområdet och erbjuder bland annat matbutik, apotek, teater, restauranger, kaféer och butiker. Skarpnäcks skola, belägen på andra sidan

Holmögaddsvägen, är en kommunal grund- och grundsärskola från förskoleklass upp till årskurs nio. I närheten ligger även ett antal kommunala förskolor.

Teknisk försörjning

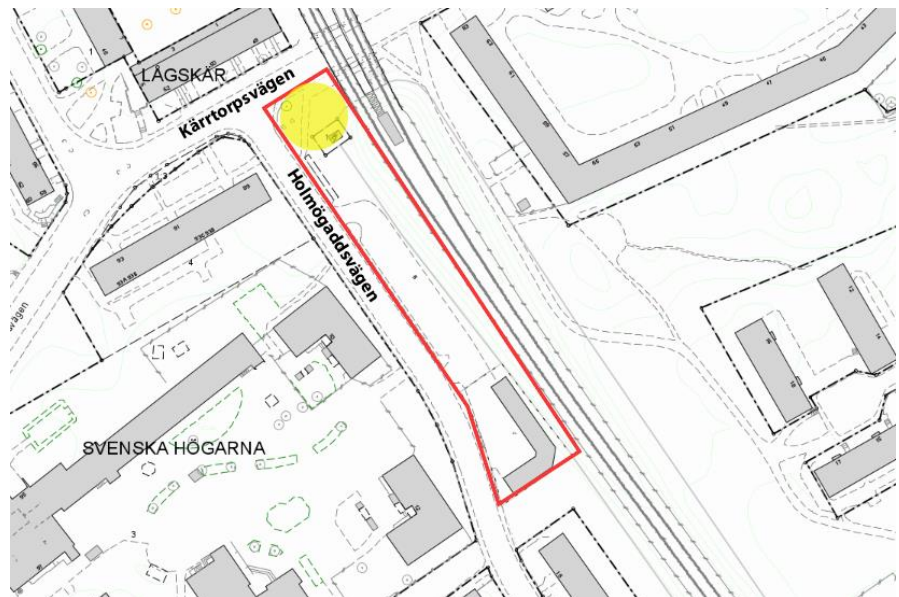
En elnätsstation är placerad i den norra delen av planområdet.

Anslutning till vatten och avlopp finns i närheten.

Planförslaget

Inom planområdet föreslås ett fyra våningar högt lamellhus längs Holmögaddsvägen med cirka 70 hyresrätter och lokal. Den nya byggnaden orienteras mot gatan med baksidan mot spårområdet. Planförslaget bidrar till att skapa en mer levande, attraktiv och trygg stadsmiljö längs Holmögaddsvägen med entréer mot gatan.

Byggnadens gavel mot Kärrtorpsvägen är särskilt framträdande i stadsbilden och ska gestaltas med omsorg. En lokal föreslås i detta läge.



Planområdets ungefärliga avgränsning inom röd figur. Ett tydligt gatuhörn är lämpligt att prövas i korsningen mot Kärrtorpsvägen (gul markering).

Gestaltning

Volymen ska inordnas med omgivande bebyggelse och utformas efter platsens förutsättningar med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Bebyggelsens uttryck ska hämta inspiration från

kringliggande bebyggelse. Lämplig materialpalett, färgsättning och detaljer ska studeras i det fortsatta planarbetet. Gatuhörnet mot Kärrtorpsvägen är viktigt att gestalta med hänsyn till det exponerade läget mot Kärrtorps centrum.

I den äldre bebyggelsestrukturen är bostäderna till stor del anlagda med ett tillräckligt avstånd från tunnelbanan för att möjliggöra gröna gårdar. Aktuell markyta är begränsad mellan Holmögaddsvägen och tunnelbanespåren. Utrymme för förgårdsmark och/eller gröna gårdar behöver studeras vidare i fortsatt planarbete.

Trafik och parkering

Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen avses lösas i garage under bostadshuset. Infart till kvarteret föreslås från Holmögaddsvägen. Bebyggelsen ligger nära tunnelbana och bussförbindelse och förutsättningar att aktivt arbeta med mobilitetstjänster finns.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planområdet ligger inom influensområdet för tunnelbanans utbyggnad. Planförslaget bidrar till att uppfylla bostadsmålet genom ett tillskott av cirka 70 nya bostäder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Lokal i bottenvåningen kan ge bättre förutsättningar för det lokala näringslivet och är i linje med stadens ambition att öka antalet arbetsplatser i söderort.

Kulturmiljö i en växande stad

Bebyggelsen behöver studeras särskilt ur kulturmiljösynpunkt. Det är viktigt att bebyggelsen förhåller sig till omgivande bostadsbebyggelse med en genomtänkt gestaltning och en väl avvägd volym och höjd, samtidigt som den gestaltningsmässigt kan bidra med nytt arkitektoniskt tillskott i stadsdelen.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Projektet bedöms vara värdeskapande genom att omvandla norra delen av Holmögaddsvägen till en mer befolkad gata som kan utgöra en tydligare entré till Kärrtorp centrum söderifrån. Genom att lägga stor vikt vid bottenvåningarnas utformning avseende till exempel lokaler och entréer skapas starkare kopplingar till

närmiljön och projektet bidrar därmed till en mer sammanhållen stadsmiljö.

Trygghet

Planförslaget bedöms generera ett ökat befolkningsunderlag med en ökad rörelse av människor längs Holmögadsvägen som kan bidra till en förhöjd upplevelse av trygghet. Att bebygga en markparkering med bostäder och placera bebyggelsen längs med gatan bedöms skapa tryggare miljöer.

Jämställdhet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt att den tillkommande bebyggelsen förläggs nära lokal service i ett kollektivtrafikhärläge.

Barnkonsekvenser

Aktuellt område är beläget nära Skarpnäcks skola.
Barnkonsekvenser kommer att studeras under planarbetet.

Trafik och mobilitet

Möjligheterna att bo i området utan bil är goda med närhet till tunnelbanan samt ett väl uppbyggt gångnät. Planen medför att befintlig parkering inom planområdet tas bort.
Parkeringssituationen behöver studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Volymen ska förhålla sig och anpassas till omkringliggande bebyggelse och tillföra området ytterligare arkitektoniska kvaliteter.

Ny bebyggelse vid norra delen av Holmögadsvägen kommer att tydliggöra och stärka gaturummet. Förslaget lamellhus med lokaler och entréer mot gatan kan bidra till att gaturummet upplevs mer aktivt och skapa positiva konsekvenser för upplevelsen av den offentliga miljön.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till rekreativa miljöer.

En klimatsmart och tålig stad

Naturvärden

Kontoret föreslår att en trädinventering tas fram för befintliga lönnar i vegetationsridån längs parkeringsytan. Det bör utredas om dessa lönnar utgör en allé och därmed omfattas av biotopskydd.

Dagvatten och skyfall

Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden att förändras i området. En dagvattenutredning ska utföras som redovisar hur dagvattnet från området ska omhändertas, hur miljö kvalitetsnormerna ska följas och hur negativa effekter av skyfall ska förebyggas.

Risk

Urspårningsrisk med avseende på närheten till tunnelbanespåren ska beaktas i det fortsatta planarbetet.

Buller och vibrationer

Närmare utredning av ljudnivåer från tunnelbanan och Holmögaddsvägen är nödvändiga. Inom planområdet finns även risk för stomljud från tunnelbanan. En bedömning behöver göras om risken för stomljud ska utredas vidare.

Markföroreningar

En översiktlig provtagning av markföroreningar ska tas fram. Den översiktliga markundersökningen bör kompletteras med en provtagning av grundvattnet där så är möjligt.

Teknisk försörjning

Ett genomförande innebär flytt och anpassning av befintliga ledningar och befintlig elnätsstation i planområdets norra del vilket behöver studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamrådet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken kapitel 6 att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Samråd
Granskning
Antagande

september 2022
maj 2023
september 2023

Tidplanen förutsätter att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att det under planprocessen inte kommer till nya omständigheter som inte kunnat förutses.

Planavtal

Planavtal har tecknats med RW Bostad AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att påbörja planläggning av aktuellt område och bedömer att platsen är lämplig för bostäder i ett attraktivt läge nära till kollektivtrafik och service. Bostäderna är viktiga för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Förslaget innebär en effektivisering av markanvändningen genom att ersätta markparkering med bostäder. Planläggningen skapar möjligheten att på ett mer aktivt sätt möta Holmögadsvägen och Kärrtorpsvägen, med lokaler och entréer mot gatan. Projektet bidrar till att stärka gaturummet och bidrar positivt till upplevelsen av den offentliga miljön.

Bebyggelsens skala och uttryck ska hämta inspiration från kringliggande bebyggelse och utformas efter platsens förutsättningar. Gatuhörnet mot Kärrtorpsvägen blir viktigt att gestalta med hänsyn till det exponerade läget mot Kärrtorps centrum.

Då föreslagen byggnad placeras på befintlig parkering behöver parkeringssituationen studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Planförslaget behöver även hantera buller från väg och tunnelbana.

Stadsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektet har goda förutsättningar att tillföra stadskvaliteter och bidra till att kontorets bostadsmål kan uppfyllas.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT