



Kontaktperson
Staffan Lorentz
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-10-27

Detaljplan för område vid kv. Gåshällan i Kärrtorp. Remiss av planförslag.

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för område invid Gåshällan i Kärrtorp, S-Dp 2005-03839-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för kv. Gåshällan i Kärrtorp, S-Dp 2005-03839-54. Planförslaget innehåller tre flerbostadshus med totalt ca 50 lägenheter. Svenska Bostäder är byggherre. I projektet ingår en ombyggnad av Sockenvägen med plantering av trädallé, byggande av gång- och cykelbanor mm.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets synpunkter som svar på remissen.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa. Området invid kv. Gåshällan i Kärrtorp markanvisades 2005-03-08 till Svenska Bostäder AB. Bolaget avser uppföra ca 50 lägenheter med hyresrätt. Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och Svenska Bostäder. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 11 oktober 2005.

Tidigare beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärrtorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärrtorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar Kärrtorp 2005-03-08.
- Stadsbyggnadsnämnden: Godkännande av programförslag 2005-03-17.

Detaljplaneförslag

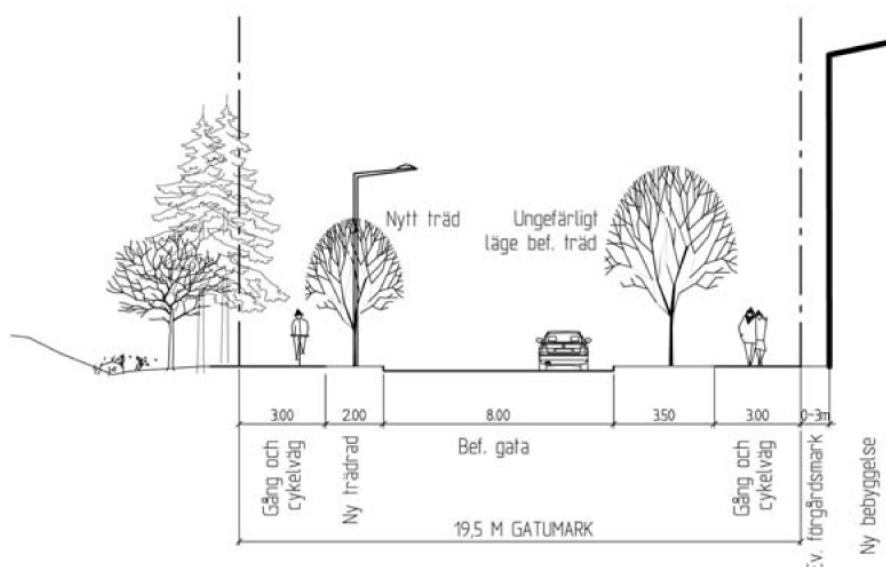
Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för ca 50 lägenheter i tre flerfamiljshus om fyra våningar. Bebyggelsen placeras delvis utmed Sockenvägen och skapar en gård mot befintliga bostäder i kvarteret. Inne på gården och längs Sockenvägen bevaras befintliga träd.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse.

För att öka orienterbarheten ges Sockenvägen en mer gatumässig utformning som förtydligar dess funktion som huvudgata mellan två stadsdelar. Befintlig busshållplats flyttas ca 70 meter mot nordöst. Gatan utformas med

8 meters körbredd, med trädalléer på båda sidor. Trädalléerna skapas delvis genom komplettering av befintliga gatuträd samt genom nyplantering. Dubbelriktade gång- och cykelbanor skapas på båda sidor om Sockenvägen.



Förslag till ny utformning av Sockenvägen (Tyréns). Trädtrader skiljer gång- och cykeltrafiken från biltrafiken.

Åtgärderna syftar till att tydliggöra det regionala gång- och cykelbanenätet och för att öka trafiksäkerheten. Vägens karaktär som genomfartsgata med upplevd hög hastighet tonas ned genom trädplantering och gaturummets smalare möblering.

Parkering, med en norm om 0,7 bilplatser per lägenhet, tillskapas genom två markparkeringar på kvartersmark.



Fasader ut mot Sockenvägen (Brunnberg och Forshed arkitektkontor).

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen inom 10 meter från entréerna.

-Miljökonsekvenser

De föreslagna byggnaderna har förlagts på mark som inte hyser några biologiska värden. Bebyggelsen gör ett visst intrång i slänten mot öster och mot gränsen mot Nacka friluftsområde. Blandskogen och några av de äldre grova tallarna inom området kommer att påverkas av förslaget. Resterande naturmark avses sparas i detaljplanen.

Ny vegetation med för platsen naturliga växtmaterial kommer att planteras inne på bostadsgården för att stärka området som spridningslänk.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området har god tillgång på friyta och ligger nära natur- och rekreationssområden som till exempel det blivande Nackareservatet.

I markanvisningsärendet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationssområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar angetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av en bättre funktion.

Minst tjugo gatuträd kommer att planteras utmed Sockenvägen invid kv. Gåshällan. Till detta tillkommer gröna planteringsytor.

Som kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har följande platser identifierats vara i behov av upprustning mm:

- Parken norr om Kärrtorpet. Översyn av lekytor. Översyn av parkvägnät och andra ytor.
- ”Fyrens” plaskdamm. Upprustning av befintlig 15*15 meter utomhusbassäng vid Arkövägen/Kärrtorpsvägen. Upprustning inkluderar tillhörande parkytor. Upprustningen är ett önskemål från föräldragrupper och personal i intervjuundersökningar. Kostnaden är uppskattad till ca 1 mnkr.
- Åtgärder för entréer till det kommande Nackareservatet, i form av skyltar, bänkar mm, som välkomnar besökande till naturområdet. Detta sker i den mån det inte utförs med medel för naturreservatets drift.
- ”Gåsparken”, översyn och eventuell komplettering av upprustning.
- Skötselåtgärd i skogen mellan Kärrtorps idrottsplats och 90-graderskurvan på Sockenvägen. Engångsåtgärd avseende gallring av skog och skötsel av naturmark.
- I området sker även en upprustning av bollplanen norr om Fogdevägen, med ny beläggning, staket och strålkastare. Detta sker som kompensation för bebyggelse invid Fogdevägen (kv. Ståthållaren, där Järntorget uppför ca 70 bostadsrätter.)

Dessa föreslagna åtgärder avser kompensation för samtlig bebyggelse inom programområdet för Kärrtorp mm, och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

-Ekonomiska konsekvenser

Projektets ekonomi är i nuläget inte fullständigt utredd. Stadens intäkter består av avgäldsunderlag för ca 50 lägenheter i hyresrätt, om ca 6,7 mnkr.

Stadens utgifter omfattar kompensationsåtgärder för ianspråkstagen grönmärk, ombyggnad av Sockenvägen med tillhörande gatuplantering, nytt gång- och cykelvägnät mm, ledningsserviser, eventuella ledningsflytt, eventuell sanering av mark samt fastighetsbildning. Storleken på stadens utgifter i projektet kommer att utredas och redovisas vid genomförandebeslutet.

Projektets kostnader bedöms i nuläget vara i nivå med inkomsterna. Kostnaderna för ombyggnad av Sockenvägen avses delas med kv.

Jordbruksministern, då detta projekt bidrar till behovet av samordnad vägombyggnad.

-Påverkan på barn

Programförslaget och kompensationsåtgärder har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. Att parker, plaskdamm och lekutrustning upprustas ger en positiv påverkan på barn. Den öppna ytan invid Sockenvägen försvinner som område för spontan lek och spel i och med exploateringen.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ha en positiv påverkan på näringslivet, dels genom de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden, men även som ett ökat kundunderlag till butiker och verksamheter i Kärrtorp.

-Genomförande

Byggherren står för all bebyggelse inom kvartersmark. Staden står för ombyggnad av Sockenvägen och kompensationsåtgärder för bortfall av grönytor. Ombyggnad av gata och tillhörande ytor kommer att ske parallellt med utbyggnaden av bostäderna.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under sommaren 2006.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden blir i samband med genomförande-beslutet när tomträttsavtal skall upprättas med Svenska Bostäder AB, preliminärt andra kvartalet 2006.

Markkontorets synpunkter, förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, byggherren och trafikkontoret varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret anser dock att gränserna mellan kvartersmark och park och gatumark ytterligare bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Gång- och cykelstråket som passerar väster om kvarteret är viktigt. En stor parkeringsyta ligger nu enligt planförslaget utefter gång- och cykelvägen. Mötet mellan kvartersmarken och stråket måste utformas så att stråket även i fortsättningen upplevs som attraktivt, tryggt och trevligt. Den som rör sig här får inte känna sig instängd mellan höjdpartiet och parkeringen.

Det vore en fördel om parkeringen kunde skjutas något längre från gång- och cykelvägen. En smal gräsremsa och en låg buskplantering bör vara en minsta avgränsning mellan P-yta och väg. Eventuell planteringen bör ej vara för hög.

Mötet mellan kvartersmarken och gång- och cykelvägen behöver således studeras ytterligare utifrån aspekten hur de som rör sig på gång- och cykelvägen upplever detta. Gränsen mellan kvartersmark och park bör gå ca 1,5 meter in från gång- och cykelvägen för att skötelsen av parkmarken inte skall försvåras.

I övrigt anser kontoret att detaljplaneförslaget är bra och ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Kärrtorp.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT