

Handläggare
Hugo Barcelona Bergenwall
Telefon 08-508 27 463**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för detaljplan Punkteringen 3 och 7 (ca 20 bostäder)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
AvdelningschefAnna Lina Axelsson
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att tillskapa cirka 20 nya bostäder inom del av fastigheterna Punkteringen 3 och 7 i Örby. Fastigheterna utgörs idag av ett flerbostadshus med garage under mark, gårdsmark och en förskola som är ur drift.

Förslaget innebär ett tre våningar högt lamellhus samt två parhus. Befintligt flerbostadshus bevaras och förskolan föreslås rivas.

Ny bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och avspeglar en god helhetsverkan.

Skärnäs Förvaltnings AB, ett dotterbolag till Fastighets AB Balder, äger Punkteringen 3 och Stockholms stad äger Punkteringen 7.

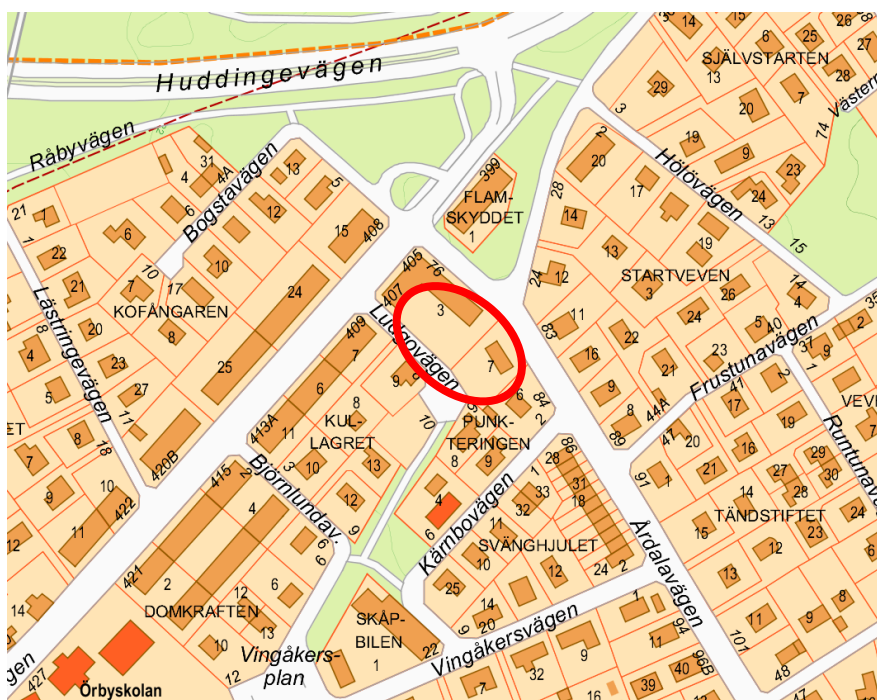
Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

Syfte

Syftet med planarbetet är att tillskapa cirka 20 bostäder inom del av fastigheterna Punkteringen 3 och 7 i Örby i ett tre våningar högt lamellhus samt två parhus. Ny bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och avspegla en god helhetsverkan.

Plandata

Planområdet ligger i norra Örby, söder om Huddingevägen, i korsningen Gamla Huddingevägen och Årdalavägen. Planområdet omfattar ca 3415 kvm och utgörs av en bostadsgård samt en förskola som är ur drift.



Karta som visar planområdets avgränsning markerad med röd heldragen ring.

Gällande detaljplan

Gällande stadsplan är *del av stadsdelen Örby (Kvarteret Stötdämparen m.m.) 4460A*. Planen anger bostäder utförda som ett lamellhus i två våningar samt yta för prickmark som inte får bebyggas. Vind får inredas för bostadsändamål. Garage är tillåtet att anordnas sedan beslut från 1957. Lokaler i bottenvåning för handel och hantverk i mindre omfattning tillåts där det anses lämpligt.



Planmosaik där planområdet är markerat med röd heldragen linje.

Pågående detaljplaner i området
Inga planarbeten pågår i närheten i Örby.

Markägoförhållanden

Punkteringen 7 ägs av Stockholms stad. Skärnäs Förvaltnings AB, dotterbolag till Fastighets AB Balder, är fastighetsägare till Punkteringen 3.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

I översiktsplanen är Örby centrum utpekad som en plats att stärka och utveckla tillsammans med det lokala stråk som löper utmed delar av Gamla Huddingevägen. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen då det möjliggör en av utbyggnadsstrategierna att möjliggöra värdeskapande kompletteringar. Genom värdeskapande kompletteringar kan staden tillvarata goda initiativ från aktörerna på marknaden och möjliggöra kompletteringsprojekt som bidrar till stadens övergripande mål och skapa nya värden.

Sammantaget bedöms bebyggelse i detta läge kunna bidra till stadens fyra stadsbyggnadsmål: *En växande stad, En sammanhängande stad, God offentlig miljö samt En klimatsmart och tålig stad.*

Riksintressen

Planområdet ligger ca 100 meter från Huddingevägen (väg 226) som är riksintresse för kommunikation samt sekundär transportled för farligt gods.

Kommunala beslut i övrigt**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.

Nuvarande förhållanden**Stadsbild**

Örby villasamhälle är lokaliserat i södra Stockholm och omges av stadsdelarna Stureby, Älvsjö, Bandhagen samt Hagsätra. Området började byggas ut i början av 1900-talet och har successivt förtätats, vilket resulterat i en starkt karaktäristisk stadsdel med varierande hustyper från många olika epoker. Gaturummet präglas av förgårdsmark med varierande växtlighet. Gatustrukturen kännetecknas i hög grad av en anpassning efter topografi och terräng. Huvudstråket utmed Gamla Huddingevägen kantas i hög utsträckning av lamell- och flerbostadshus.

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av bostadsgården inom fastigheten Punkteringen 3 samt fastigheten Punktering 7 som utgörs av en förskolebyggnad och förskolegård. Förskolan är ur drift. Det befintliga flerbostadshuset innehåller 26 bostäder och ett garage under mark. Byggnaden innehåller två bostadsvåningar ovan mark, samt en våning delvis under mark som innehåller lokaler och en inredd vind med takkupor som dominerar taklandskapet.

Parkering

Den befintliga byggnadens garage omfattar 958 kvm med infart från Årdalavägen. Här finns idag ca 30 parkeringsplatser.

Kulturmiljö

Området är inte klassificerat av Stadsmuseet.

Trafik och kollektivtrafik

Tillgängligheten med cykel är god, med ett prioriterat cykelpendlingsstråk längs Gamla Huddingevägen. Närmaste busshållplats, 50 meter från planområdet, trafikeras av bussar till Bagarmossen, Bredäng, Gröndal och Älvsjö med en restid på 15-20 minuter.

Parker

Planområdet ligger cirka 350 meter från parken Fläkten med kvalitéer som grön oas och cirka 550 meter från Aspöparken som innehåller bl.a. bollspel och skateboardåkning. Gaspedalen är ett större sammanhängande grönområde cirka 650 meter från planområdet som bl.a. innehåller en lekplats.

Service, idrott och kultur

Vid Örbyskolan finns en gymnastiksal och fotbollsplan, cirka 300 meter från planområdet.

Miljö

Gårdsmarken utgörs av gräsytor, några lövträd samt en större ek. Ekens stamdiameter är cirka 80 centimeter, vilket innebär att den utgör en s.k. jätteek enligt definitionen i stadens ekdatabas. Stockholms Stads uppdaterade och kompletterade ekdatabas (2018-02-26) innehåller förslag på områden, s.k. ”svaga länkar” som är i behov av nyetablering och förstärkning. Ett förstärkningsområde i stadens nätverk av värdefulla ekmiljöer utgörs av området mellan Örbyleden och Magelungsvägen.

Buller

Planområdet utsätts för buller motsvarande 65-70 dBA från Gamla Huddingevägen, enligt Stockholms stads bullerkarta. Längs Årdalavägen utsätts planområdet för buller motsvarande 60-65 dBA. Ludgovägen har låga bullernivåer motsvarande 45-55 dBA.

Vattenfrågor

Planområdet innehåller flera lågpunkter från 0,1-1 meter varav en lågpunkt ligger vid området för befintlig garagedfart.

Trygghet

Trygghetsmätningen visar att män och kvinnor i ungefär lika stor utsträckning upplever att bristen på god belysning i den offentliga miljön i Örby försämrar deras möjlighet att vistas eller röra sig i stadsdelen.

Planförslaget

Planarbetet syftar till att tillskapa cirka 20 bostäder inom del av fastigheterna Punkteringen 3 och 7 i Örby. Förslaget innebär ett nytt tre våningar högt lamellhus samt två parhus. Befintligt flerbostadshus bevaras och förskolan föreslås rivas. Den föreslagna bebyggelsen föreslås vara i nivå med det befintliga flerbostadshusets taknock samt placeras med förgårdsmark framför huset.

Förslaget innebär ett mindre kvarter med en liten gård och frågor kopplade till samlokalisering av flera funktioner såsom rekreation,

uteplats, dagvattenhantering samt bil- och cykelparkering behöver studeras under planarbetet.



Befintlig byggnad i ljusbrun färg, föreslagna nya byggnader i mörkbrun färg.

Arkitektur och gestaltning

Utformning av planförslaget behöver studeras i fortsatt planprocess. Förslaget bedöms ha förutsättningar att kunna bidra positivt till platsen och kunna anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och volym, om två till tre våningar, samt till befintlig struktur med förgårdsmark mot gata. Volymhanteringen och projektets disposition behöver studeras i fortsatt planarbete.

Parkering

Parkering sker i garage under mark. Angöring till parkering sker via Årdaletavägen.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

En utveckling med cirka 20 nya bostäder och lokaler i ett kollektivtrafikhärläge ger goda förutsättningar för Örby att utvecklas.

Kulturmiljö i en växande stad

Ny bebyggelse ska ta hänsyn till närområdets kulturhistoriska värden. Ändringar och tillägg i befintlig bebyggelse och dess

gestaltning ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag i Örby respekteras och tillvaratas.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Med ett sammanhängande nätverk av stadsrum – gator, stråk och platser – får invånarna större tillgång till hela stadens stora mångfald av stadsmiljöer och kvaliteter. I översiktsplanen återfinns ett utpekat lokalt samband utmed Gamla Huddingevägen. En utveckling av denna plats skapar förutsättningar att utveckla både Gamla Huddingevägen och Årdalavägen till stadsgator av lokal karaktär.

God offentlig miljö

Genom en utveckling av platsen kan gaturummet utmed Årdalavägen stärkas i linje med gällande stadsplanens intentioner.

Arkitektur och gestaltning

Förslaget bedöms ha förutsättningar att kunna bidra positivt till platsen och kunna anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och volym samt till befintlig struktur med förgårdsmark mot gata.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Förslaget innebär ett mindre kvarter med en liten gård och samlokalisering av flera funktioner som tex uteplats och bil- och cykelparkering behöver studeras. Genom en utveckling där bostädernas funktioner såsom garage samutnyttjas mellan fastigheterna kan en högre grad av resurseffektivitet uppnås.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Eventuell skyfallsproblematik utmed Årdalavägen behöver utredas och hanteras inom planprocessen. Möjligheten att skapa en god boendemiljö behöver studeras med avseende på buller, risk och luft från omgivande vägar och gator. Delar av området innehåller lågpunkter med översvänningsrisk vilket behöver utredas i fortsatt planprocess.

Jätteeken inom planområdet behöver beaktas i fortsatt planarbete.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Tidplan

Start-pm	December 2020
Samråd	Augusti 2021
Granskning	Februari 2022
Antagande	Juni 2022

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Skärnäs Förvaltnings AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Planförslaget möjliggör en mer effektiv markanvändning och ger utrymme för bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samtidigt som stadsbilden mot Årdalavägen kompletteras i linje med den ursprungliga stadsplanens intentioner. Förslaget bedöms ha goda förutsättningar att bidra positivt till platsen och kunna anpassas till den omgivande bebyggelsens skala och volym, om två till tre våningar, samt till befintlig struktur med förgårdsmark mot gatan.

Planförslaget medför ett mindre kvarter med en mycket liten gård och frågor kopplade till samlokalisering av flera funktioner så som rekreation, uteplats, dagvattenhantering samt bil- och cykelparkering kommer studeras vidare liksom frågor avseende buller, risk och luft från omgivande vägar och gator samt frågor kring utformning och volymhantering.

Tillförseln av 20 bostäder bedöms påverka området positivt. Även om det är få bostäder är det ett viktigt tillskott för att uppnå stadens åtaganden i Stockholmsförhandlingen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbetet påbörjas.

SLUT