



Handläggare: Maria Graham
Tfn 08-508 27 597

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Gengasen 4 i stadsdelen Örby (70 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete ska påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Eva Nyberg-Björklund

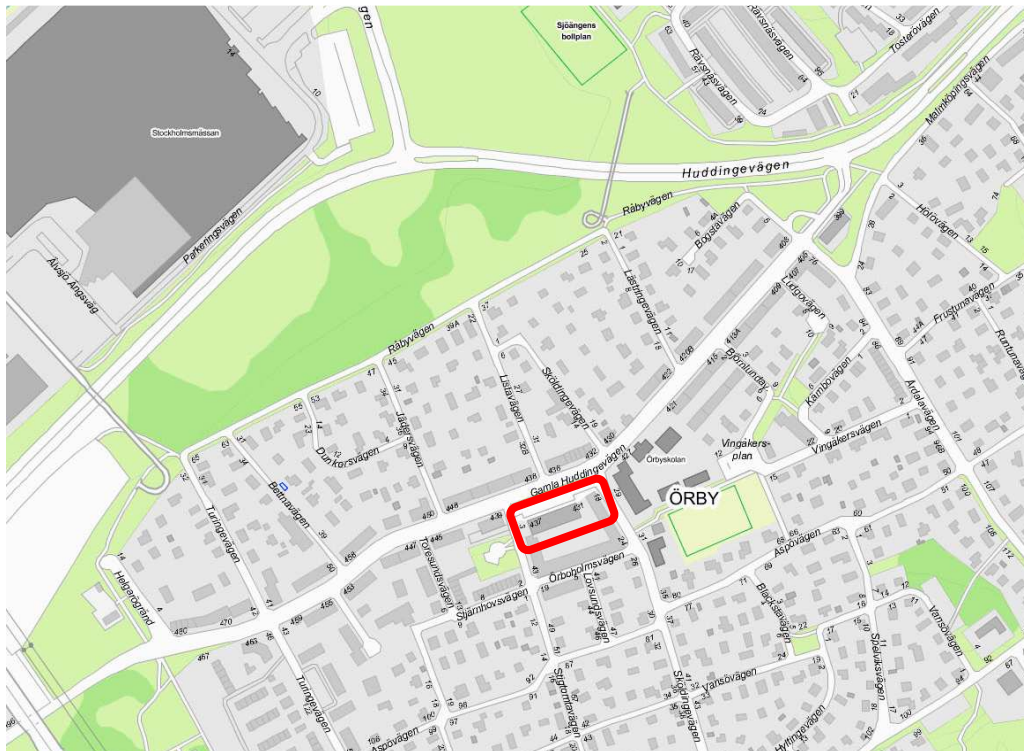
Sammanfattning

Planförslaget ska möjliggöra fler bostäder, säkerställa lokaler för service och verksamheter samt planera för en lokal mötesplats på allmän mark. En rivning av centrumbyggnaden kommer att bli aktuell, för att uppföra ny bebyggelse på samma plats, med centrumändamål i bottenvåningar och bostadsvåningar däröver. Ny bebyggelses placering, höjd och utformning kommer att studeras i planarbetet, liksom möjlighet att skapa en allmän mötesplats inom planområdet.

Exploateringsnämnden har begärt planändring för del av kvarteret Gengasen i Örby centrum. Området är beläget intill Örby skola vid Gamla Huddingevägen i stadsdelen Örby.

Byggföretaget Hefab är tomträttsinnehavare och byggherre i planen. Hefab bygger hyresrätter för långsiktig förvaltning. Den del av kvarteret Gengasen utom planområdet består av bostadshus runt en gemensam gård. Tillkommande bostäder kommer att nyttja denna gemensamma gård.

Gällande planer anger centrumändamål, bensinstation, bostäder och bostadsgård. Det finns genomförandetid kvar för gällande detaljplan för bostadsgården (antagen 2004). Kontoret har gjort bedömningen att planarbete kan startas trots kvarvarande genomförandetid för del av planområdet, då tomträttshavare för Gengasen 4 även är byggherren som önskar ändra detaljplan. Planarbetet kommer att bedrivas med normalt förfarande.



Planområdet.

Utlåtande

Tidigare ställningstaganden

Promenadstaden

Pågående markanvändning i området är gles stadsbebyggelse. En exploatering inom aktuellt planområdet stämmer väl överens med översiktsplanens strategi 4, ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”.

Stadsbebyggelsen har genom åren utvecklats och förändrats successivt. Även framöver ska omvandling av den befintliga stadsmiljön och kompletteringar med ny bebyggelse kunna ske med utgångspunkt från lokala förutsättningar och behov. Gemensamt för samtliga stadsdelar är att det finns intresse av att öka och variera utbudet av bostäder. Mindre förtätningar med ny bebyggelse kommer således att vara aktuellt på många platser och planeringen måste därutöver kunna möta de långsiktiga behoven av exempelvis förskolor och skolor, närservice och anläggningar för teknisk försörjning inom stadsbebyggelsen.

Generellt gäller att kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och att marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett effektivt markutnyttjande är ofta att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål. Effektivt markutnyttjande kan även innebära att kompletteringsbebyggelsen samlas i lokala stråk där de enskilda projekten kan samverka och tillsammans skapa en bättre stadsmiljö.

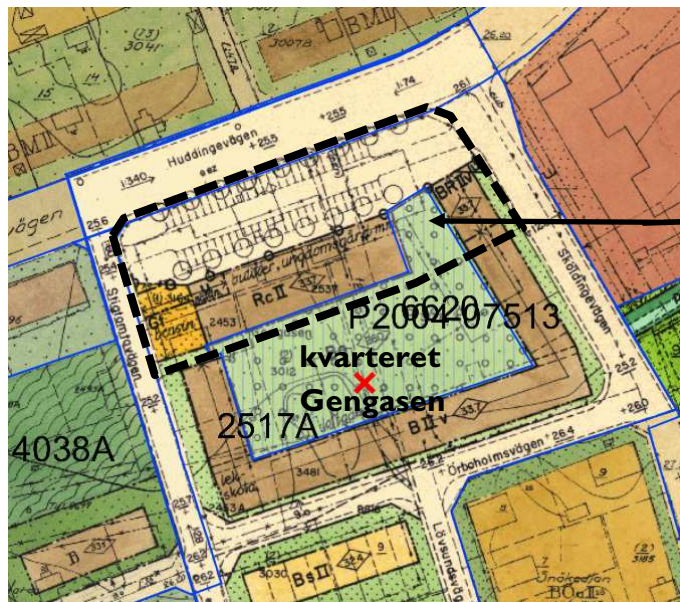
En successiv utveckling av stadsbebyggelsen innebär alltid konsekvenser för de som bor och verkar i det aktuella området. Dessa konsekvenser är normalt ökad

trafik, ändrad parkeringssituation, ianspråktagande av ytor som inte är bebyggda, nya ljusförhållanden och förändrad utsikt i närliggande bebyggelse. I en växande stad behöver denna typ av förändringar för omgivningen normalt accepteras om inriktningen för en trygg och levande stadsmiljö ska kunna nås.

Detaljplaner

Det finns två gällande detaljplaner för området:

- Pl 6620, fastställd 1966. Gäller för centrumbebyggelse i två våningar, bensinstation samt bostäder och butiker i två våningar. Genomförandetiden är utgången.
- Ä-Dp 2004-07513, en tilläggsplan för kvarterets underbyggda bostadsgård, som ger byggrätt för komplementbyggnader för sophantering. Genomförandetid till 2020-05-13.



aktuellt planområde

Planmosaik.

Pågående planarbete

Program Älvsjö-Örby

Från exploateringskontorets utredningsbeslut (2013-12-12):

”Staden ska växa och fler personer ska finna sitt hem och sin arbetsplats i kommunen. Ett led i att förverkliga och möjliggöra detta är att utveckla markområdet kring Stockholmsmässan i Älvsjö och del av Örby m.m. till en tät och sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, service och arbetsplatser. Områdets nya invånare och besökare ska erbjudas en god stadsmiljö där tillgänglighet och framkomlighet ska eftersträvas samt trygghet och tillhörighet ska upplevas.”



aktuellt planområde

Programområdets omfattning.

Fastighetsägare, tomträttshavare samt byggherre

Stockholms stad är fastighetsägare inom planområdet. Hefab innehar tomträtt för Gengasen 4, samt är byggherre i planprojektet.



Bostadsprojekt som byggherren Hefab har uppfört i Hammarby sjöstad.

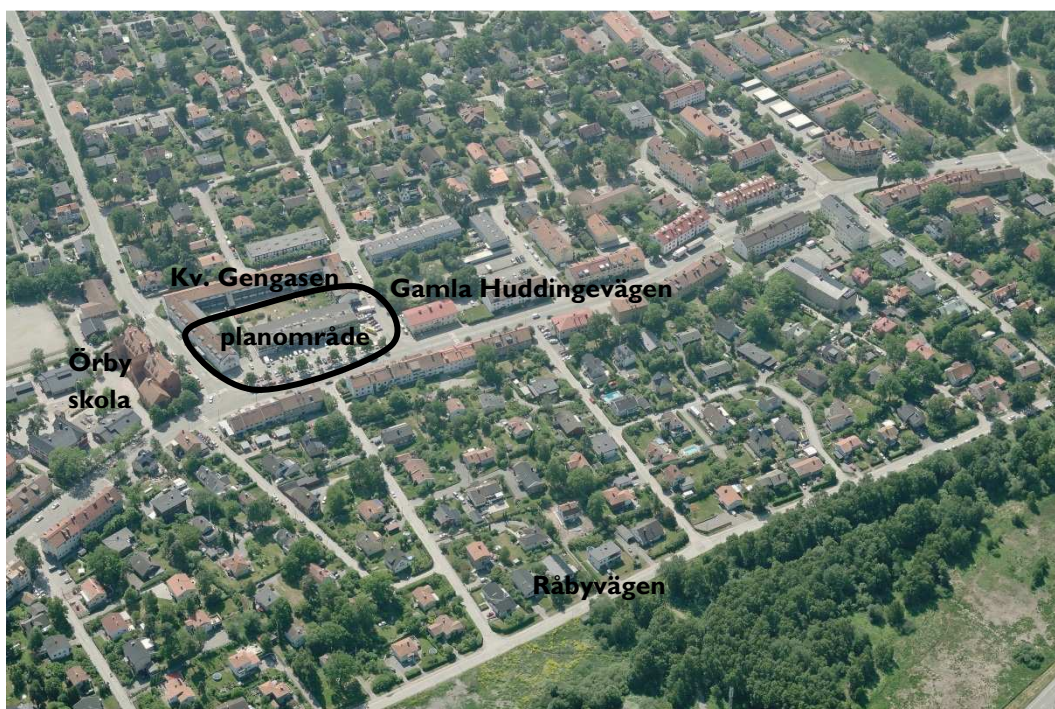
Befintliga förhållanden

Området

Planområdet är beläget i Örby, längs Gamla Huddingevägen, i söderort. Platsen kallas Örby centrum och planområdet är granne med Örby skola. I den lilla parken väster om planområdet finns en lekplats.

Bebyggelse och kulturmiljö

Hela kvarteret Gengasen är ett kvarter i Örby centrum med bostadshus i 2,5 våningar runt en bostadsgård samt en centrumbyggnad. Kontoret bedömer i inledande skede att centrumbyggnaden inte har några arkitektoniska värden, men att bostadshuset och hela kvarteret har en lågmäld charm.



Planområdet omfattar ungefär halva kvarteret Gengasen och den allmänna platsen norr om kvarteret.

Byggnaderna på fastigheten består av en centrumbyggnad i två våningar med livsmedelsbutik, kontorslokaler, ungdomsgård i stadsdelens regi samt flerfamiljshus med fritidsgård i skolans regi. Underbyggd gård med garageplan rymmer förråd, bilparkeringsplatser samt några mindre verksamheter. Kvarteret uppfördes i slutet av 1960-talet (1968) efter ritningar av Hack Kampmann. Framför centrumbyggnaden finns en parkering på gatumark.

Gamla Huddingevägen har en sammanhållen karaktär, med mindre flerbostadshus i två till tre våningar med sadeltak uppförda på 1940- och 1950-talet. Örby skolas huvudbyggnad är en ståtlig byggnad (uppförd 1915) som ger karaktär och auktoritet till Örby centrum. Stadsdelen är inte klassificerad av Stadsmuseet, men enstaka byggnader är klassificerade, däribland Örby skolas huvudbyggnad. Skolbyggnaden är av byggnadsminnesklass. I övrigt omges planområdet av småhusbebyggelse.

Solförhållanden för kvarterets bostadsgård är goda, då planerad bebyggelse är i norr.

Service

Livsmedelsbutiken inom planområdet är den enda i närområdet.

I kvarteret finns en ungdomsgård som stadsdelen driver, och lokaler hyrs även ut till Örby skola för fritidsverksamhet. Ungdomssgården är välbesökt och har ett strategiskt läge i stadsdelen.

Trafik och buller

Planområdet är beläget vid ett prioriterat pendlingscykelstråk (enligt stadens cykelplan, 2012), längs Gamla Huddingevägen. Cykelväg projekteras under 2013 och byggs 2014. I samband med cykelvägens utbyggnad, kommer även övergångar och utfarter mot skolan att byggas om. Utfarten mot skolan från parkering norr om kvarteret Gengasen, kommer att stängas.

Busslinjerna 161, 163, 165 och 190 trafikerar hållplatserna intill planområdet.

Teknisk försörjning

Fjärrvärmeledning ligger i Gamla Huddingevägen och Stigtomtavägen. Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet.

Det finns en elnätstation i garaget under kvarteret Gengasen 4. Fortum har planer på att byta ut den om ny plats hittas i närområdet. Planen kommer att förutsätta att stationen finns kvar.

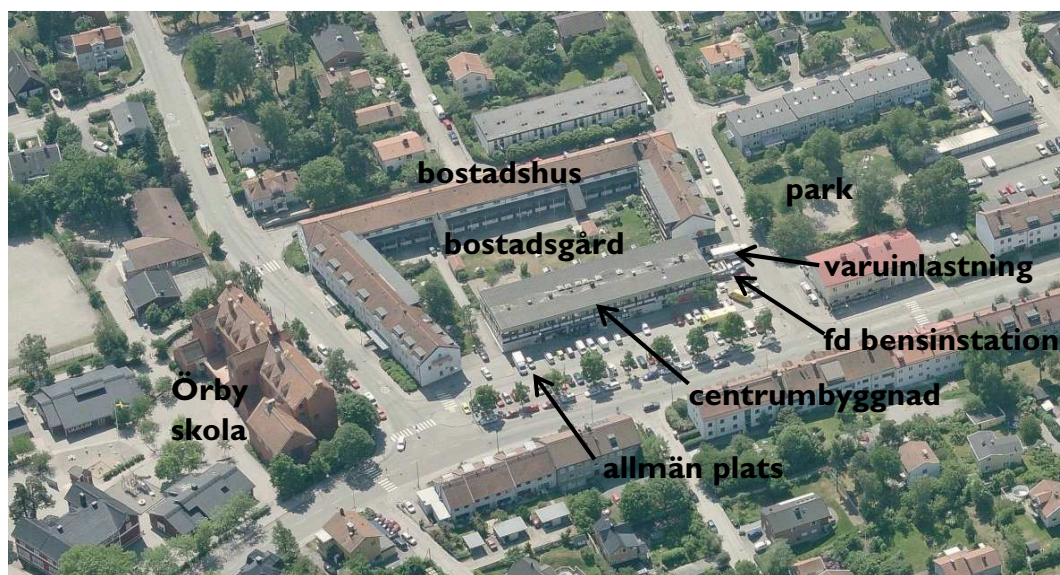
Syftet med planen

Möjliggöra fler bostäder på platsen genom att tillåta rivning av befintlig centrumbyggnad och del av bostadshus, för att genom detaljplan medge byggrätt för ny bebyggelse med centrumändamål i bottenvåningar samt bostadsändamål i våningar däröver. Syftet med detaljplanen är även att förbättra den allmänna platsen framför centrumbyggnaden, genom att planera för en lokal mötesplats.

Beskrivning av projektet

Bebyggelse och allmän plats

En rivning av centrumbyggnaden kommer att bli aktuell, för att uppföra ny bebyggelse på samma plats, med centrumändamål i bottenvåningar och bostadsvåningar däröver. Det kan innebära ca 70 stycken nya lägenheter.



Planområdet med omgivning.

Aktuell plats med centrumbyggnad är indragen från Gamla Huddingevägen, vilket gör att planerad bebyggelse kan tillåtas att skilja sig från omgivande bebyggelse i höjd och uttryck. Den allmänna platsen framför kvarteret ger utrymme och bra förutsättningar för att skapa en mötesplats intill service, skola, cykelstråk och busshållplatser. Mötesplatsens solförhållanden ska studeras.

Tillkommande bebyggelse ska inte överglänsa skolbyggnaden, men kan tillåtas vara högre än övrig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen, för att bekräfta detta lilla men viktiga stadsdelscentrum. Närmare utformning och placering av bebyggelse och mötesplats ska studeras under framtagandet av detaljplanen.

Projektet har som mål att den samlade arean för verksamheter minst ska motsvara de befintliga. Utrymme ska säkras för ungdomsgård och fritidsgård samt andra verksamheter som kan bidra till fortsatt utveckling av ett attraktivt centrum. Bostädernas upplåtelseform kommer att vara hyresrätter och det i befintliga garaget under gården finns gott om utrymme för bilparkering och väderskyddad cykelparkering.

Gällande detaljplanplan med genomförandetid kvar

Det finns genomförandetid kvar för gällande detaljplan för bostadsgården (antagen 2004). Planen upprättades för att medge byggrätt för små sophus på gården. Kontoret har gjort bedömningen att planarbete kan startas trots kvarvarande genomförandetid för del av planområdet, då tomträttshavare för Gengasen 4 även är byggherren som önskar ändra detaljplan. Planarbetet kommer att bedrivas med normalt förfarande.

Trafik och buller

Då planområdet är beläget vid ett prioriterat pendlingscykelstråk är det en förutsättning för detaljplanen är att planera för cyklisters tillgänglighet och cyklars förvaring, för såväl boende som besökande.

Lokalisering av varuintag för centrumbebyggelsens verksamheter ska studeras i planarbetet. Tillgänglighet och trafiksäkerhet till parken väster om planområdet ska uppmärksammas i planarbetet.

Ny bebyggelse ska beakta buller och vibrationer från bussar som trafikerar här. Vid samlokalisering av centrumändamål och bostäder ska fläktbuller och liknande tänkbara störningskällor beaktas.

Teknisk försörjning

Avstånd till bostäder och avskärmning av nätstation ska beaktas.

Konsekvenser för miljön - behovsbedömning

Miljö- och hälsoskyddskontoret

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning.

Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten liksom utökad cykelparkering för centrumbesökare och boende bör studeras i planarbetet.

Frågor rörande buller till bostäder från vägtrafik samt från installationer och lastning/lossning av gods bör studeras i planarbetet. Risken för människors framtida exponering för magnetfält från elnätstationen i källarplanet bör beskrivas i planhandlingarna. I planeringen för en ny byggnad bör förutsättningarna för installation av solceller eller solfångare prövas, då en byggnad med öst-västlig sträckning ger goda förutsättningar för det.

I fastighetens västra del har det funnits en bensinstation. Om den aktuella platsen kommer att schaktas i samband med att ny bebyggelse uppförs och att överblivna massor planeras användas som t ex fyllnadsmaterial, bör provtagning ske med avseende på metaller.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har i detta skede inget att anmärka på planerad etablering utifrån ett olycksriskperspektiv.

För möjlighet till räddningsinsatser med räddningstjänstens stegar som alternativ utrymningsväg från bostäder, kan hänsyn till uppställningsplatser (hårdgjorda ytor) för räddningstjänstens fordon behöva tas med i planprocessen. Gården kan behöva utgöra räddningsväg om inte lägenheter utförs genomgående så att de även vetter mot gata.

Stadsmuseet

Stadsdelen Örby är inte generellt inventerad eller klassificerad av Stadsmuseet. Enstaka byggnader har dock fått en klassificering, däribland Örby skola. Det är enligt Stadsmuseet är en byggnad ur kulturhistorisk synvinkel; av byggnadsminnesklass. Angående den bebyggelse som avses rivas i kvarteret Gengasen finns nybyggnadsritningar från 1966.



Örby skola, fasad mot skolgård. (bild från stockholm.se)

Stadsmuseet anser framför allt att ny bebyggelse på inget sätt får överglänsa den värdefulla och miljöskapande skolan. Risken finns att platsens kulturhistoriska karaktär påverkas kraftigt i negativ riktning om ny bostadsbebyggelse tillåts höja sig över, placeras alltför nära och därmed konkurrera med Örby skolas arkitektur och uttryck. Skolan är en märkesbyggnad av mycket stor betydelse för hela området.

Stadsmuseet ser positivt på en arkitektonisk genomarbetning av tillkommande bebyggelse, på stadsbyggnadsnivå såväl som i detalj.

Preliminär tidplan och fortsatt process

Preliminär tidplan:

- 2:a kv 2014, plansamråd
- 3:e kv 2014, bearbetning samråd
- 4:e kv 2014, granskning
- 2:a kv 2015, antagande SBN

Kontorets bedömning

En exploatering inom aktuellt planområdet stämmer väl överens med översiktsplanens strategi 4, "Främja en levande stadsmiljö i hela staden". Förtätningen kommer att ske inom ramen för den befintliga strukturen, tillkommande bebyggelses höjd och utformning ska studeras inom planarbetet.

Kontoret bedömer att en allmän möteplats har goda förutsättningar att skapas där skolan, centrumbyggnaden, bostadskvarteret och cykelstråket kommer samman. Möjlighet att ta hand om befintlig och tillkommande bebyggelses parkeringsbehov finns i garage under kvarter.

Kontoret föreslår att planarbete startas för del av kvarteret Gengasen 4 med syfte att möjliggöra fler bostäder, säkerställa lokaler för service och verksamheter samt planera för en lokal mötesplats på allmän mark.

* * *