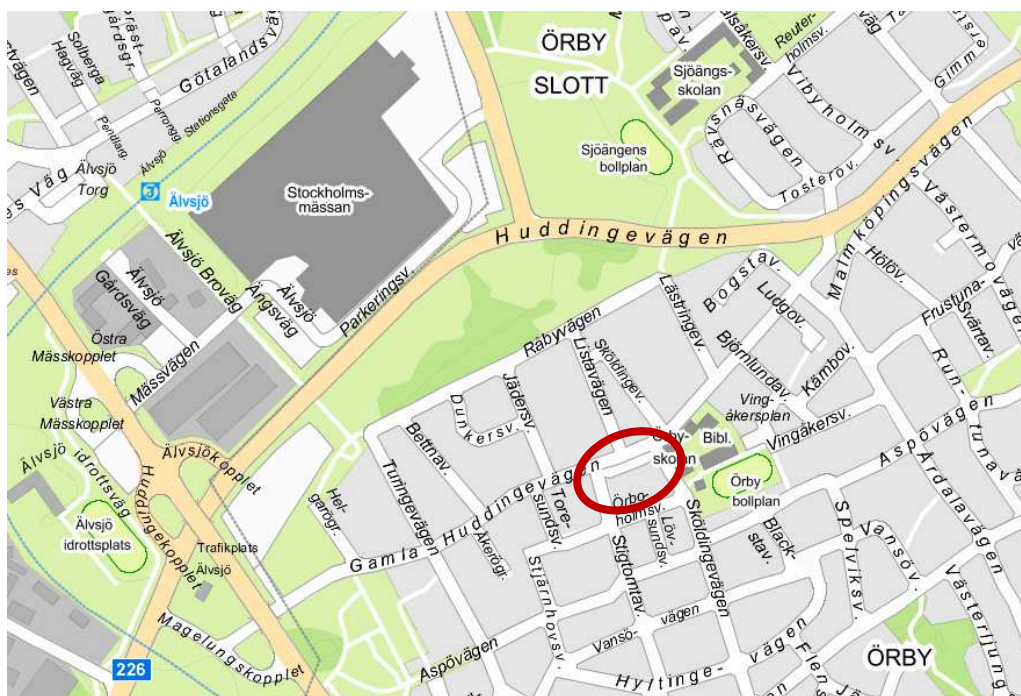


Planbeskrivning för detaljplan för Örby centrum, del av fastigheten Gengasen 4 mm, i stadsdelen Örby, S-Dp 2013-14468

**Stadsbyggnadskontoret**

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

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fler bostäder på platsen genom rivning av befintlig centrumbyggnad och del av bostadshus, medge byggrätt för ny bebyggelse med centrumändamål i bottenvåningar, bostadsändamål i våningar däröver samt parkering och godsmottagning i källarplan. Syftet med detaljplanen är också att förbättra den allmänna platsen i Örby centrum, genom att planera för en attraktiv lokal mötesplats.



*Illustration av planerad bebyggelse från Gamla Huddingevägen.
(Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)*

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	2:a kvartalet 2016

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar	9
Planförslag	17
Konsekvenser	29
Genomförande	35

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Trafikbillerutredning* (WSP, 2015)
- *Parkeringsstudie* (Grontmij, 2014)
- *Dagvattenutredning* (Tyréns, 2014)
- *PM Grundvatten* (Tyréns, 2014)
- *Solstudie* (Lindberg Stenberg, 2015)

Medverkande

Planen är framtagen av Maria Graham på stadsbyggnadskontoret, i samarbete med exploateringskontoret.

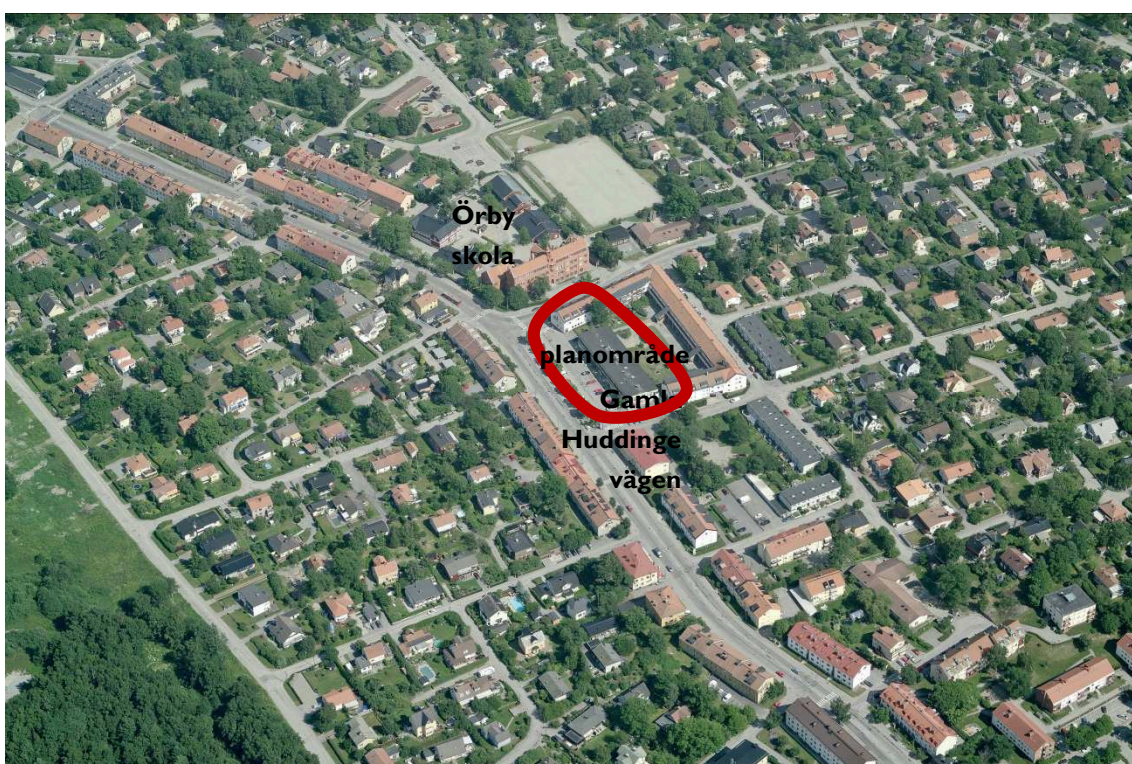
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra fler bostäder på platsen genom rivning av befintlig centrumbyggnad och del av bostadshus, medge byggrätt för ny bebyggelse med centrumändamål i bottenvåningar, bostadsändamål i våningar däröver samt parkering och godsmottagning i källarplan. Syftet med detaljplanen är också att förbättra den allmänna platsen i Örby centrum, genom att planera för en attraktiv lokal mötesplats.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

Området är beläget i Örby, invid Gamla Huddingevägen. Platsen kallas Örby centrum och planområdet är granne med Örby skola. Planområdet omfattar norra delen av kvarteret Gengasen samt den allmänna parkeringsytan norr om kvarteret, inom Örby 4:1. Stockholms stad är fastighetsägare inom hela planområdet. Hefab innehar tomträtt för Gengasen 4 och är byggherre i planprojektet.



Planområdets läge, markerat med röd ellips.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Pågående markanvändning i området är gles stadsbebyggelse. En exploatering inom aktuellt planområde 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.

De offentliga miljöerna får en allt större betydelse för stockholmarnas livskvalitet när staden växer och förtätas. Staden ska ha en generellt hög ambitionsnivå när det gäller utformningen och förvaltningen av gator, torg, parker och grönområden. Möjligheterna att röra sig till fots eller med cykel på ett tryggt sätt ska vara en central utgångspunkt för planeringen. Parkeringsytor och liknande bör i första hand förläggas under mark och byggnader.

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

Läs mer om översiktsplanen här:

<http://www.stockholm.se/oversiktsplan>

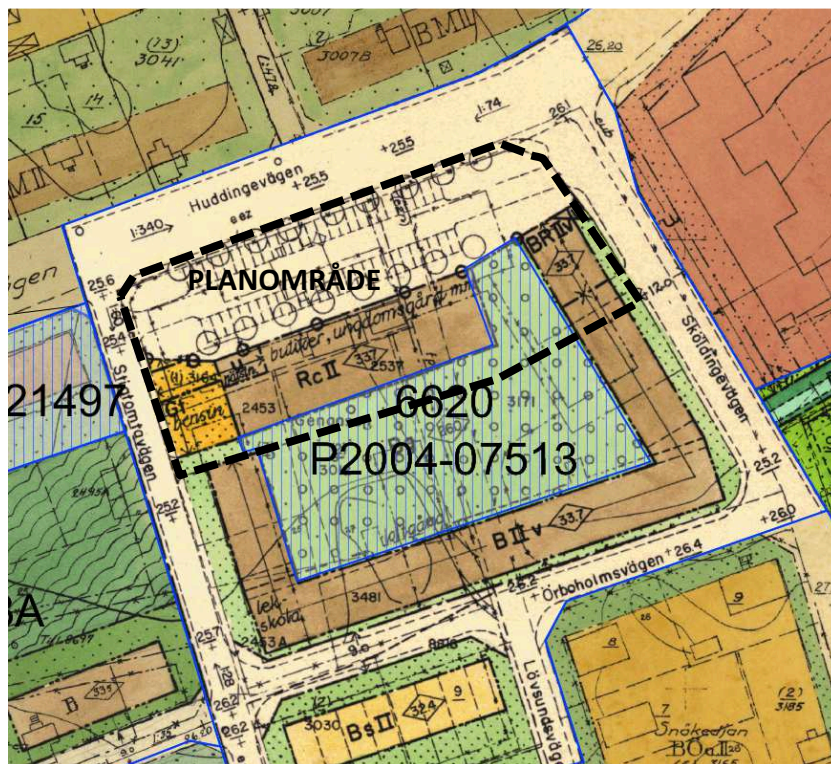
Program Älvsjö-Örby

Ett programarbete pågår för området runt Stockholmsmässan, Huddingevägen och Magelungsvägen. Syftet med programmet är att skapa en dynamisk blandstad där ny bebyggelse i form av bostäder och verksamheter blandas med befintlig bebyggelse. Det nya området ska minska barriärerna från starkt trafikerade vägar och spår i området, binda samman de olika stadsdelarna och utveckla gröna stråk för rekreation och idrott. Mer information finns på www.stockholm.se/alvsjoorby.

Detaljplan

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.



Gällande planers planmosaik, med planområdet markerat med svart streckad linje.

Övriga kommunala beslut

Framkomlighetsstrategin (Stockholms stad, 2012) är ett strategidokument som visar hur staden kan klara det ökade resandet genom att göra avvägningar och prioritera gång- cykel- och kollektivtrafik inom befintlig infrastruktur. Läs mer på <http://www.stockholm.se/trafiken>.

Stadens *Cykelplan* (Stockholms stad, 2012) visar ett prioriterat pendlingscykelstråk längs Gamla Huddingevägen. Det planeras att byggas ut under 2015. De utpekade pendlingsstråken avser koppla samman stadsdelar och möjliggöra arbetspendling med cykel. Förtätning med bostäder i nära anslutning till pendlingsstråk ökar möjligheterna för stockholmare att välja cykel som huvudsakligt transportsätt.

Markanvisning

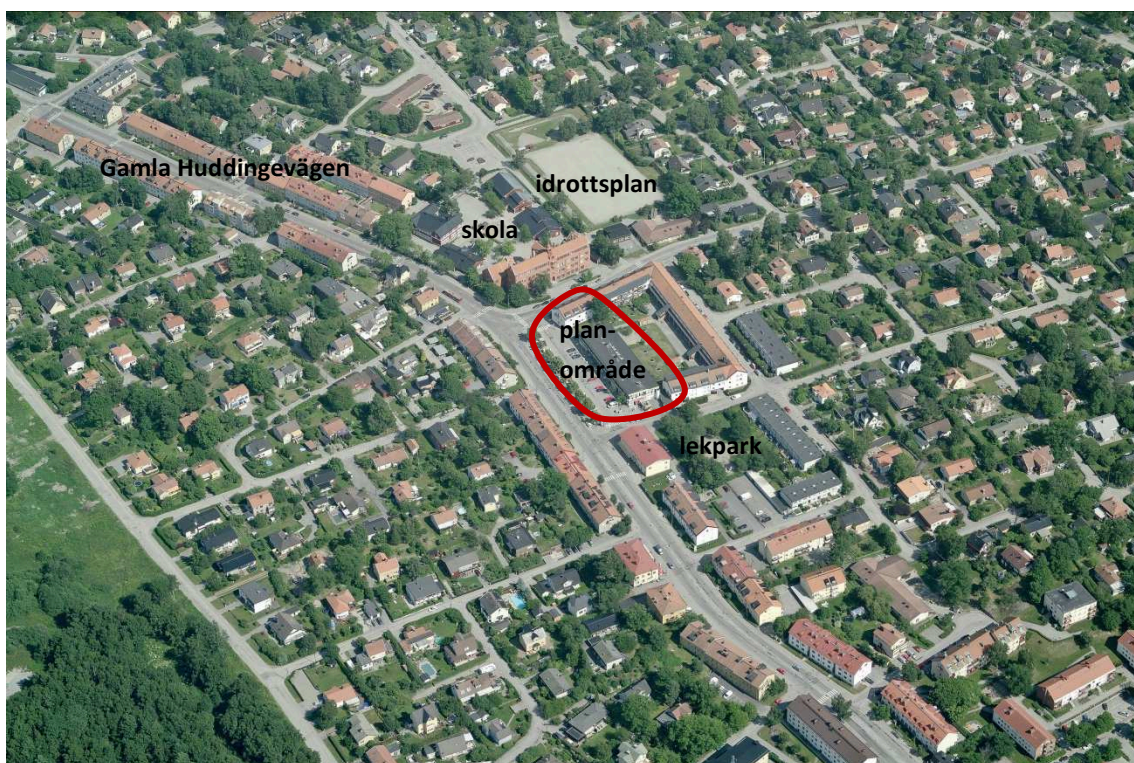
Exploateringsnämnden beslutade 2012-06-04 anvisa det område som föreslås för detaljplaneläggning till bolaget Örby Centrum Fastighets AB för uppförande av ny bebyggelse med ca 70-90 bostadslägenheter samt nya verksamhetslokaler. Kvartersmarken ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Förutsättningar

Närområdets stadsbild

Stadsdelen Örby är till mestadels bebyggt med en mycket varierande villabebyggelse i kuperad terräng med ett oregelbundet men sammankopplat gatunät. Stadsdelens flerfamiljshus är koncentrerade till Malmköpingsvägen och Gamla Huddingevägen. Örby skolas huvudbyggnad är en ståtlig byggnad (uppförd 1915) som ger karaktär och auktoritet till stadsdelen Örby.

Gamla Huddingevägen har en sammanhållen karaktär, med flerbostadshus i två till tre våningar, uppförda på 1940- och 1950-talet. I Per Olof Hallmans förslag till stadsplan 1910 (aldrig fastställd) föreslogs ett centralt placerat torg, ungefär där aktuellt planområde är beläget. Mellan 1930 och 1950 gick spårvagnslinje nummer 19 från Slussen till Örby med en vändslinga söder om skolan (idag idrottsplan).



Flygbild över del av Örby. Gamla Huddingevägens tätare bebyggelse står i kontrast till omkringliggande villaområde.

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Kvarteret Gengasen är ett kvarter i Örby centrum med bostadshus i 2,5 våningar runt en bostadsgård samt en centrumbyggnad i två våningar. Bostadsgården är underbyggd med garage som rymmer förråd, bilparkeringsplatser samt några mindre verksamheter. Den allmänna platsen norr om kvarteret används idag till största del som bilparkering. Byggnaderna inom kvarteret uppfördes i slutet av 1960-talet. Kontorets bedömning är att centrumbyggnaden inte har några arkitektoniska värden.



Planområdet med närområde.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

Stadsdelen Örby är inte klassificerad av Stadsmuseet, men enstaka byggnader är klassificerade, däribland Örby skolas huvudbyggnad. Byggnaden värderas vara av byggnadsminnesklass. Huvudbyggnaden (byggd 1915) är identisk med de skolor som uppfördes samtidigt i Långbrodal och Enskede. Arkitekt var Georg A Nilsson.



Huvudbyggnaden till Örby skola ses på långt håll, här som ett fondmotiv, söderifrån på Sköldingevägen.

Offentlig service

Skola och förskola

I kvarteret finns en ungdomsgård som stadsdelen driver, och lokaler hyrs även ut till Örby skola för fritidsverksamhet. Ungdomsgården är välbesökt och har ett strategiskt läge i stadsdelen. I Örby skola bedrivs undervisning för drygt 500 elever från förskoleklass till och med årskurs 6. Det finns även fritidsverksamhet för alla elever. Det finns ett antal förskolor i närområdet.

Kommersiell service

Livsmedelsbutiken inom planområdet är den enda i det direkta närområdet.

Barn och unga

Inom aktuell detaljplans område finns en ungdomsgård. I närområdet finns en skola (åk 0-6) och flera förskolor. Barn och ungdomars målpunkter inom närområdet är, förutom skolor, fritidsgården och ungdomsgården, även lekparken, idrottsplatsen, livsmedelsbutiken i Örby centrum samt busshållplatserna. Platser som kan vara osäkra och upplevas otrygga för barn och ungdomar är den stora bilparkeringsplatsen mellan centrumbyggnaden och Gamla Huddingevägen, även om smala gångbanor finns, samt passagen förbi varuinlastningen på Stigtomtavägen mittemot lekparken.



Målpunkter för barn och unga i närområdet är själva centrum, lekparken, förskolor, skola, idrottsplats samt ungdomsgård.

Gator och trafik

Gatunät

I samband med utbyggnaden av cykelbanan (2015) kommer Gamla Huddingevägens korsningar med Sköldingevägen och Stigtomtavägen att byggas om samt utfarten från dagens bilparkering mot Sköldingevägen kommer att stängas.

Gång- och cykeltrafik

Gamla Huddingevägen är i stadens Cykelplan (*Stockholms stad, 2013*) ett prioriterat pendlingscykelstråk. Det kommer under 2015 att anläggas cykelbana med förhöjda korsningar längs Gamla Huddingevägen, invid aktuellt planområde.

Det finns ingen ordnad cykelparkering för cyklar i Örby centrum. Cyklar kan ställas upp på trottoaren intill livsmedelsaffären. Parkeringsutredningen (Grontmij, 2014) visar att ett behov av cykelparkering finns idag. Med tanke på tillkommande cykelstråk för pendlingscyklister kommer troligen behovet av plats för cyklar att öka.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 161, 163, 165 och 190 trafikerar hållplatserna intill planområdet. Avståndet till Älvsjö station är ca en kilometer.

Biltrafik

Det finns en bilparkering norr om kvarteret Gengasen, inom planområdet, med 50 stycken långtidsplatser (sju dygn) och 33 stycken korttidsparkeringar (max en timme).

En parkeringsutredning (Grontmij, 2014) har genomförts inom planarbetet. Studien redovisar inventering och beläggning av parkeringsplatser i närområdet idag samt belyser en minskning av antalet allmänna parkeringar.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är till största del hårdgjord, parkeringsyta eller bebyggd mark. En rad med träd är planterade längs med Gamla Huddingevägen, mellan trottoar och parkering.

Naturvärden

Trädraden längs Gamla Huddingevägen är den grönska som finns inom planområdet.

Rekreation och friluftsliv

I kvarteret Gengasen 4 finns en generös bostadsgård. Strax intill planområdet finns en lekpark. I övrigt är det ont om allmänna mötesplatser eller natur i stadsdelen Örby. Kartan nedan visar grönyta per person i söderorts stadsdelar, där stadsdelen Örby i vissa delar har mindre än 10 kvm grönyta per person.



Bild från "Stockholm stads utbyggnadspotential - En analys av 100K och översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier"
(Spacescape/Stockholms stad 2013)

Geotekniska förhållanden

Markförhållanden

Enligt byggnadsgeologiska kartan är kvarteret Gengasen 4 beläget i ett lerområde med morän nära markytan inom den nordöstra delen. Enligt äldre undersökningar förekommer pinnmo nära markytan i Stigtomtavägen väster om kvarteret. Enligt tillgänglig dokumentation är fastighetens byggnader grundlagda på berg.

Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom det naturliga avrinningsområdet för vattenförekomsten Magelungen (SE657041-163174). Enligt VISS i februari 2015 har Magelungen måttlig ekologisk status på grund av övergödning och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus till följd av förorenande ämnen. De förslag till miljökvalitetsnormer för Magelungen som Vattenmyndigheten väntas besluta om i december 2015 är god ekologisk status 2021 samt god kemisk ytvattenstatus 2015 med undantag för PBDE där normen ska nås 2027.

Grundvatten

Observationer av grundvattennivåer har indikerat påverkade förhållanden i anknytning till fastigheten. Fastigheten inventerades (Tyréns, 2014) och fyra befintliga pumpgröpar med fungerande pumpar identifierades. Grundvattenpumparna används endast när det är kraftiga regn eller vid snösmältning.

Dagvatten

Idag avleds kvarterets dagvatten direkt till avloppsledningsnätet. Det finns möjlighet att fördröja dagvatten inom kvarteret, innan avledning till avloppsledningsnätet i allmän gata.

Solförhållanden

Kvarterets läge ger goda förutsättningar för energilösningar med solceller eller solfångare. Förutsättningar för att integrera sådana lösningar i ny bebyggelse bör studeras i fortsatt arbete.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Fortum har idag en nätstation i garageplanet i kvarterets norra del, under centrumbyggnaden innehållande butik och kontor.

Nätstationen behövs för elförsörjningen av området och en tidig bedömning är att alternativ placering är svår att hitta i det direkta närområdet. Total effekt som nätstationen behöver hantera är ca 1400 kVA (kilovoltampere), beräknat på dagens last och tillkommande bebyggelse.

Magnetfält finns ständigt omkring oss. De är starkast närmast källan, till exempel kring kraftledningar eller omkring apparater, men styrkan avtar snabbt med avståndet. Ju starkare ström som används, desto starkare magnetfält. Magnetfält är svåra att skärma av och går obehindrat igenom väggar och tak. Transformatorstationer som finns utomhus ger t ex på några meters avstånd mycket låg exponering för magnetfält.

Växlande magnetfält skapar elektriska strömmar i kroppen som, vid mycket starka magnetfält, kan påverka kroppens nervsignaler. Det råder idag stor samstämmighet om hur starka magnetfält som krävs för att ge upphov till omedelbar påverkan, till exempel nerv- och muskelretningar. Styrkan på dessa magnetfält ligger dock långt över vad som normalt finns i vår omgivning.

Referensvärden för magnetfält

Sedan 2002 finns ett allmänt råd från tidigare Statens strålskyddsinstitut som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Syftet med referensvärdena är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering för magnetfält. De är satta till en femtiondedel av de värden där man har konstaterat negativa hälsoeffekter.

Myndigheterna ger följande rekommendationer vid samhällsplanering och byggande, om de kan genomföras till rimliga kostnader:

- Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas.
- Undvik att placera nya bostäder, skolor och förskolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.
- Sträva efter att begränsa fält som starkt avviker från vad som kan anses normalt i hem, skolor, förskolor respektive aktuella arbetsmiljöer.

Förorenad mark

I fastigheten Gengasen 4 västra del har det funnits en bensinstation. Verksamheten är avslutad på platsen och tillhörande installationer har tagits bort. Analyser från genomförd

provtagning visar att marken inte bedöms innehålla petroleumföroreningar.

Trafikbuller

När det gäller buller tillämpas i Stockholm den s.k. Stockholmsmodellen som sammanfattas nedan.

- Bostäder skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fönster.
- Minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna skall utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärden).
- Bostäder skall utföras så att stomljud i boningsrum inte överstiger ljudnivån 30 dBA ("slow") vid tågpassage.
- Bostäder skall utföras så att ekvivalent ljudnivå i boningsrum inte överstiger 30 dBA och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dBA mellan kl. 22.00-06.00.

Farligt gods

Länsstyrelsen har tagit fram rekommenderade skyddsavstånd för ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transport av farligt gods samt bensinstationer. Kortfattat innebär de att riskhantering behöver ske inom 150 meter från väg. Huddingevägen (väg 264) ligger på ett avstånd på ca 400 meter från aktuellt planområde. Magelungsvägen ligger på ett avstånd på ca 600 meter från aktuellt planområde. Magelungsvägen utgör ingen väg rekommenderad som transportled för farligt gods.

Planförslag

Delar av kvarteret Gengasen planeras rivas och planen innebär att möjlighet ges att uppföra bebyggelse i annan form och med en högre höjd. Huslängan i kvarterets norra del kommer att rivas, liksom en del av den sammanhållna längan i kvarterets nordöstra hörn. Ca 110 nya bostäder (**B**) ryms i den planerade bebyggelsen i fem till sju våningar, samt ytor på ca 1600 kvm i bottenvåningar för centrumändamål (**C**).

Det finns ett garage under hela kvarteret. All boendeparkering samt inlastning och besöksparkering till butiker ryms i garaget. Ett allmänt torg planeras mellan ny bebyggelse och Gamla Huddingevägen (**TORG**). En upprustning av den offentliga miljön och tillskottet av bostäder kan bidra till ökad trivsel, ökad säkerhet på allmän plats och även ge ökat kundunderlag för det lokala centrumet.



*Illustration av planerad bebyggelse från Gamla Huddingevägen.
(Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)*



*Situationsplan över kvarteret Gengasen, förslag till ny bebyggelse.
(Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)*

Torg, allmän plats

Den allmänna platsen framför kvarteret ger utrymme och bra förutsättningar för att skapa en mötesplats nära service, skola, cykelstråk och busshållplatser. Ett torg på platsen innebär en upprustning av den allmänna miljön i Örby. Markytan som idag till största del ger plats för bilparkeringsplatser, planeras att bli en attraktiv plats för möten mellan människor i Örby. Fler boende i närområdet kombinerat med en plats att vistas på samt lokaler i kvarterets bottenvåningar ger förutsättningar för liv och rörelse i stadsdelens lilla centrum och kan ge ett ökat underlag för livsmedelsbutiken.



Illustration av kvarteret Gengasen med planerad bebyggelse. Vy mot öster. (Bild: White arkitekter AB)

Ändamålet torg (**TORG**) tillåts inrymma kiosker och serveringar, torghandel och lek mm. Torget ska bli en lokal mötesplats och utformas på ett sätt som främjar människors möten i vardagen och ge en trygg och attraktiv närmiljö.

Ingen körförbindelse tillåts från Gamla Huddingevägen, men räddningsfordon ska kunna angöra bebyggelsekvarteret över torget. Material, utformning och möblering för torget kommer att studeras vidare innan nästa planskede. Stadens princip om att utsmycka allmän plats i samarbete med Stockholm Konst och regeln om 1 % konst, ska tillämpas i projektet.



*Illustration torg.
(Bild: White arkitekter AB)*



Fotovy från samma plats, 2014



*Illustration torg.
(Bild: White arkitekter AB)*



Fotovy från samma plats, 2014

Ny bebyggelse, kvartersmark

Övergripande

Planerad bebyggelse ska komplettera kvarteret och ge förutsättningar för ett levande centrum och en upplevelserik och trygg allmän plats.

Bebyggelsekvarter och bostadsgård

Detaljplanen tillåter bebyggelsen att uppföras i fem till sju våningar, med i huvudsak centrumändamål i bottenvåningen och bostäder i våningarna däröver.

Bebyggelse som omgärdar kvarteret tillåts uppföras i fem våningar, medan bebyggelse inne i kvarteret tillåts upp till sex och sju våningar. Femvånings bebyggelse ut mot omgivningen ger en nutida fortsättning av den småstadskänsla som befintlig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen förmedlar, samtidigt som höjden tydligt visar att stadsdelens tyngdpunkt och lokala centrum finns här.



Antal våningar som detaljplanens höjder medger, samt våningsantal på befintlig bebyggelse inom kvarteret Gengasen.

(Bild: White arkitekter AB)

Planerad bebyggelse ska uppföras med sadeltak, för att knyta an till befintlig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen och i kvarteret Gengasen. Kvarterets skala bryts ner i mindre delar genom att takfotshöjden varierar, för att ge en illusion av flera byggnader mot torget och Gamla Huddingevägen. Planbestämmelser som reglerar detta är:

- f1 Takfotshöjder mot norr ska variera inom ett spann av 0,2 – 1,5 meter, med största längdavstånd 15 meter.
- f2 Bebyggelse ska uppföras med sadeltak.

Byggnadshöjd eller totalhöjd (på plankartan antal meter över 0.0 i romb eller dubbelromb) reglerar planerad bebyggelses höjder.



*Sektioner genom kvarteret Gengasen med omgivning.
(Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)*

Övriga planbestämmelser är "Fasader i puts ska utföras utan synliga elementskarvar". Prickmark (marken får ej bebyggas) på markområde framför bebyggelse längs Sködingevägen och Stigtomtavägen, reglerar att det inte byggs någonting här. Slänt/stödmurar för nedfart till garage samt sophantering i sopkasuner får dock anordnas inom prickmarken. Inom kvarteret finns mark med "ring-prick" som betyder att marken får byggas under med planterbart bjälklag.

Två n-bestämmelser reglerar att markytor ska möta varandra i plan eller att nivåskillnad ska tas upp med konstruktion samtidigt som det ska vara möjligt att röra sig mellan de olika nivåerna. Släppen mellan gatubebyggelsen och gårdshuset är viktiga och knyter samman den övre och nedre gården och ger ljus och utblickar från balkonger och gård.

- n1 Markytan ska möta torgytan utan nivåskillnad.
- n2 Markytan ska ta upp höjdskillnad med slänt/trappa/ramp/avsats.

Bottenvåning

Centrumändamål (C) i bottenvåningen betyder att bottenvåningen kan innehålla all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på

annat sätt vara lätt att nå för många människor. Bottenvåningen ska ha en öppen karaktär med uppglasningar vid lokaler och entréer.

Det är av stor vikt att bottenvåningarna är mer ”öppna” än slutna, då torg och gångbana ska vara trygg och trevlig att röra sig längs. Förenklat kan man säga att en attraktiv plats/gata skapas av läget, sammanhanget och variationen i bottenvåningen. Bestämmelser i planen som reglerar bottenvåningens öppenhet, variation och genomsiktighet är:

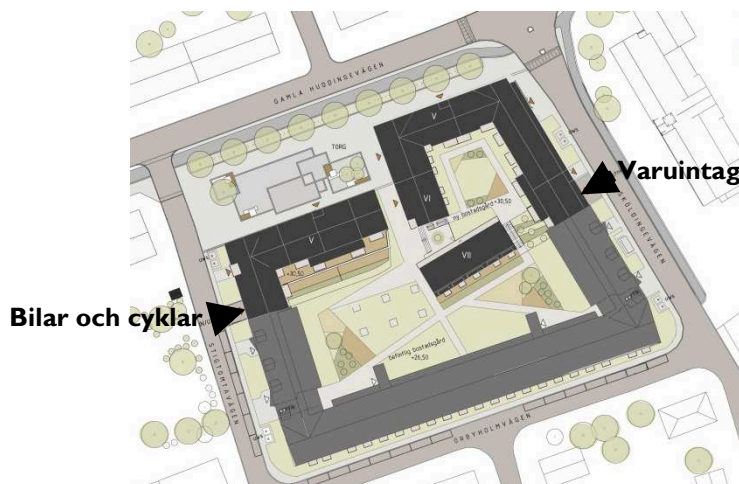
- f3 Bottenvåningar mot torg ska ha skyltfönster/uppglasade entréer på minst hälften av fasadytan tre meter från mark. Längsta slutna fasad max fem längdmeter.
- f4 Minst hälften av skyltfönster/uppglasningar mot torg ska vara genomsiktliga. Entréer ska vara uppglasade.

I planeringen för kvarteret har en matvarubutik, restaurang, kontor och mindre butiker varit underlag för utformningen av den östra delen. I den västra delen planeras för fritidsverksamhet för större barn och tonåringar. Bottenvåningen utformas flexibel så att lokalerna kan hyras ut till olika verksamheter över tid, i stora och små lokaler.

Garageplan

Parkering och inlastning

Det finns ett garage under hela kvarteret. All boendeparkering samt inlastning och besöksparkering till butiker ryms i garaget. Hiss finns upp till verksamhetslokal och bostäder från garaget. Garaget har några olika zoner; en öppen del där bilparkering för besökande till centrum och bilpoolsplatser ryms, en del för bilparkeringar för boende i kvarteret, en del för varuinlastning till verksamheter samt en del för cykelrum och lägenhetsförråd.



Nerfarter till parkeringsgarage.

Inlastningen till livsmedelsaffären flyttas från markplan på Stigtomtavägen, till garaget med nerfart från Sköldingevägen. Bilparkeringstalet för planerad bebyggelse är 0,7 platser/lägenhet, inklusive två parkeringsplatser för bilpoolsbilar. Cykel-parkeringstalet som tillgodoses i garaget är 2,5 platser/lägenhet.

Elnätsstation

En elnätsstation planeras in i kvarterets garageplan (E, teknisk anläggning), rakt under släppet mellan bostadsgård och torg. Ingen byggrätt ges i markplan över elnätsstationen.

Elnätsstationen ska avskärmas så att myndigheternas rekommenderade riktlinjer för elektromagnetisk strålning följs, eller ger lägre strålningsnivåer.

Gestaltungsprinciper

Bottenvåning

Bottenvåningen är markerad och accentueras med sina stora fönsterpartier mot gata och torg. Ett släpp i kvarterets bebyggelse om minst sju meter ska finnas mot torget.

Bostadsbyggelse

Bostadshusen gestaltas som ett nutida tillägg i stadsdelen. Fasadmaterialet för kvarterets kringgårdande bebyggelse ska vara tegel och taket ska vara sadeltak. Takens lutning är 30 grader, som befintliga bostadshus, och materialet är tegel eller plåt med grå plåtdetaljer i takfoten.

Kvarterets skala bryts ner i mindre delar genom att teglets kulörton skiftar och takfotshöjden varierar, för att ge en illusion av flera byggnader mot torget och Gamla Huddingevägen. Teglet muras med vilt tegelförband som ger en sammanhållen yta. Teglet plockar sina kulörton från intill liggande byggnader så att fasaderna anpassas till omgivningen. Fönster, partier och plåt har neutralt grå kulörer som harmonierar med tegelkulörerna.



*Illustration av planerad bebyggelse från Gamla Huddingevägen.
(Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)*



Referenser, skala och material. (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)

Bostadshuset och envåningsutbyggnaden i kvarterets västra del, inne på gården ska ha ett tydligt avvikande (från den kringgårdande bebyggelsen) fasadmateriäl i typ och kulör. Eventuella fasader i puts ska utföras utan synliga skarvar.

Balkonger ligger främst mot gården i söder eller indragna i fasaden för att skapa bullerfickor. Balkongräckena är transparenta

så att man får både utblick från och inblick på balkongerna, kulör anpassas till teglet.

Planerad bebyggelse längs Sköldingevägen anpassas till skolans höjdskala genom en skalindelning i fasaden, som anpassas till skolans höjdskala.

Bostadsgården

Gården rustas upp i samklang med den nya och den befintliga bebyggelsen. Naturliga material som trä, sten, betong och tegel anpassade till fasadernas kulörer används kring uteplatser och för lekplats. Från gården får man en utblick mot det nya torget genom en öppning i kvarteret.

Torget

Örby har en karaktär av småstad längs Gamla Huddingevägen och Örby centrum är ett lokalt centrum i stadsdelen. Vid utformningen av det nya torget ska det tas fasta på småstadens karaktär, liksom olika gruppers behov. Tillgänglighet, trygghet och mångsidighet ska forma platsen.

Gestaltningssidén av torget bygger på en utformning av en generös och dekorativ torgbeläggning som ska ge platsen dess huvudsakliga funktion och karaktär. Som samlande beläggning föreslås betongplattor med inslag av hällar och gatsten. För att stärka former och avgränsa zoner lyfts granithällar fram som friser.

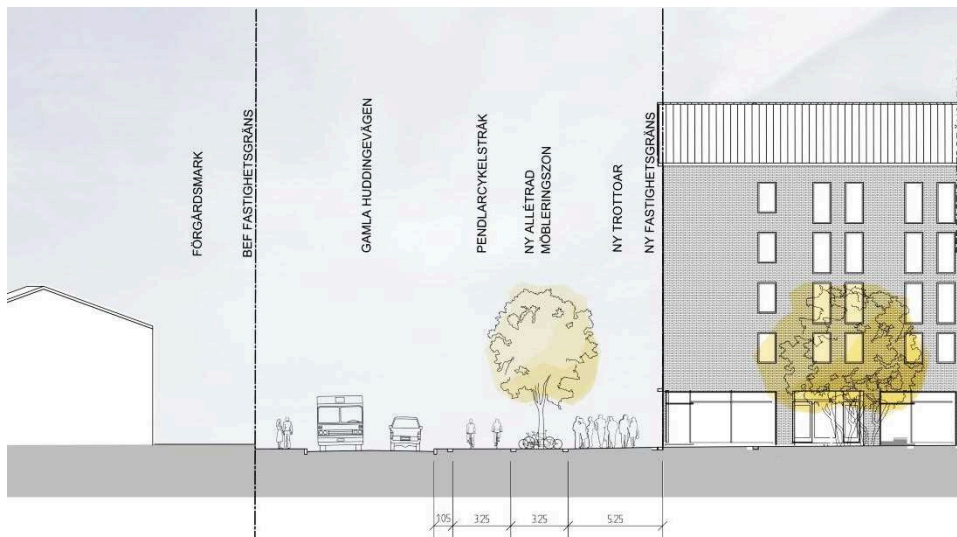
Torget avgränsas av planerad bebyggelse och alléträd längs Gamla Huddingevägen. Alléträden utgör en separerande zon med utrymme för cykelparkeringar samt sittmöbler i gynnsamma sollägen.

Vid torgytans kortsidor mot Stigtomtavägen i väster och bebyggelsefasad öster placeras träd som skapar platser för vistelse. För att förstärka platsens karaktär föreslås platsspecifika klossformade möbler. Dessa ”platåer” av förslagvis platsgjuten betong och trä kan fungera som sitt- eller lekobjekt.

Gator och trafik

Gatunät

Aktuell detaljplan föranleder inga förändringar av gatunätet.



Gamla Huddingevägens framtida gatusnitt. (Bild: White arkitekter AB)

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik ska prioriteras i stadens planering och inom planområdet avspeglats det i god tillgänglighet för gångtrafikanter och cyklister samt ett bra cykelparkeringstal i parkeringsgaraget för boende i planerad bebyggelse.

Cykelparkering för boende i kvarteret anordnas i garage under mark samt på bostadsgården. Parkeringstal för cyklar för planerad bebyggelse är 2,5 väderskyddade platser/lägenhet. Allmänna cykelparkeringar kommer att ordnas i anslutning till torgytan och cykelbanan.



Pontonjärgatan. Inspiration för bredd på gångbana mellan planerad bebyggelse och trädallé längs Gamla Huddingevägen.

Kollektivtrafik

Busslinjerna 161, 163, 165 och 190 trafikerar hållplatserna intill planområdet. Om en flytt av busshållplatser skulle bli aktuell, är ett nytt hållplatsläge vid torget och stadsdelens centrum att föredra ur stadsbyggnadsperspektiv.

Biltrafik

Parkeringsplatser för såväl besökare till centrum och som för boende i kvarteret förläggs i garaget under mark, med nedfart vid Stigtomtavägen. Hiss finns upp till verksamhetslokal och bostäder från garaget. Korttidsparkering kommer att ordnas längs Stigtomtavägen och Örbyholmsvägen. Bilparkeringstal för planerad bebyggelse är 0,7 parkeringsplatser/lägenhet.

Tillgänglighet

Angöring till alla entréer klaras inom 25 meter. Sophantering sker max 50 meter från bostadsentréer. Allmänna ytor ska anläggas så att stadens tillgänglighetskrav klaras.

Teknisk försörjning**Vatten/avlopp**

Anslutning till befintligt vatten- och avloppsledningsnät är möjlig.

El/Tele

Bostäder och verksamheter kan försörjas med el från elnätstationen i kvarteret. Teleledningar finns till kvarteret.

Energiförsörjning

Kapacitet för fjärrvärme finns.

Avfallshantering

Sopkasuner placeras i kvarterets förgårdsmark vid Stigtomtavägen och Sköldingevägen.

Omhändertagande av dagvatten

Dagvattenutredning (2014) visar på tre förslag till lokalt omhändertagande av dagvatten, där alternativet att anordna magasin för fördröjning av dagvatten inom kvarterets förgårdsmark bedöms som realistiskt genomförbart. Hur magasinen ska anläggas ska studeras vidare.

Räddningstjänst

Släppet in till bostadsgården och torget ska vara tillgängligt för räddningsfordon.

Solenergi

Planerad bebyggelse i öst-västlig riktning ger goda förutsättningar för energilösningar med solceller och solfångare. Bestämmelsen ”Ovan högsta tillåtna höjd får mindre tekniska anordningar samt solceller/solfångare anordnas” på plankartan tillåter detta.

Tidplan planarbete

Samråd	2015-03-25 – 2015-05-05
Granskning	3:e kvartalet 2015
Antagande	4:e kvartalet 2015

Konsekvenser

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.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten

Planförslaget bedöms inte påverka vattenkvaliteten negativt i sjön Magelungen eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs.

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i allmän gata. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet. Stockholm Vatten VA AB tar emot och renar avloppsvatten från Stockholms stad. Rening av avloppsvattnet sker bland annat i Henriksdals reningsverk till vilket ca 760 000 personer är anslutna. Den planerade bebyggelsen bedöms inte motverka att reningsverkets recipientbaserade villkor för det samlade utsläppet klaras.

Grundvatten

Bortledande av grundvatten, oavsett syftet med bortledandet, är alltid definierat som vattenverksamhet och tillståndspliktigt enligt miljöbalken. Endast då det står utom allt rimlig tvivel att varken enskilda eller allmänna intressen kan skadas, får grundvattenbortledning genomföras utan tillstånd. Eftersom man tidigare har genomfört bortledning av grundvatten under lång tid inom fastigheten, och då inte observerat någon negativ påverkan på omgivningen, borde en ansökan inte vara nödvändig. Detta förutsätter dock att grundvattenbortledningen inte blir större än den nuvarande.

Luft

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande ökning av föroreningshalten i luften. Föreslagen bebyggelse bedöms inte medföra att miljökonsekvensnormerna för luft överskrids.

Stadsbild

Kvarterets planerade högre densitet främjar platsens identitet som stadsdelens centrum. Fler lokaler i bottenvåningen, ett allmänt torg och fler bostadslägenheter ger bra förutsättningar till stadsdelscentrumets fortlevnad.

Förslaget innebär en förändring av Gamla Huddingevägens gaturum, som vid centrum idag har bebyggelse på ena sidan och en stor parkeringsyta på andra sidan med en låg tvåvåningsbyggnad i bakkant. Planerad bebyggelses placering delvis närmare Gamla Huddingevägen skapar ett gaturum med samma bredd mellan bebyggelse som för resten av Gamla Huddingevägen. Vid torget vidgar sig gaturummet och bjuder in till vistelse. Trädallén markerar centrumets läge längs gatan och trädzonen skiljer bil- och cykelbana från gångbana och torg.

Stigtomtavägens gaturum har delvis samma förändring, med fem vånings bebyggelse som möter lekpark på motstående sida gatan. Varuinlastningen planeras att flytta ner i garaget och ger därmed en lungnare miljö.



Vy in mot Sköldingevägen, där skolans huvudbyggnad möter planerad bebyggelse i kvarteret Gengasen. (Bild: White arkitekter AB)

Sköldingevägens gaturum förändras då planerad bebyggelse är fem våningar, jämfört med dagens 2,5. I mötet med skolan finns

en skalindelning i planerad bebyggelses fasad, som anpassas till skolans höjdskala.

Den planerade bebyggelsen inne på kvartersgården kommer att ses från omkringliggande område. Från Listavägen kommer gårdshuset att titta fram i släppet mellan bostadsgård och torg. Söder om kvarteret kommer gårdshuset att ses över befintlig bebyggelse i kvarteret Gengasen och från gångvägen vid skolan kommer man att ana gårdshuset bakom befintlig och planerad bebyggelse utmed Sköldingevägen.



Vy från Listavägen mot söder.



Vy från Lövsundsvägen mot norr och från gångvägen invid skolan.

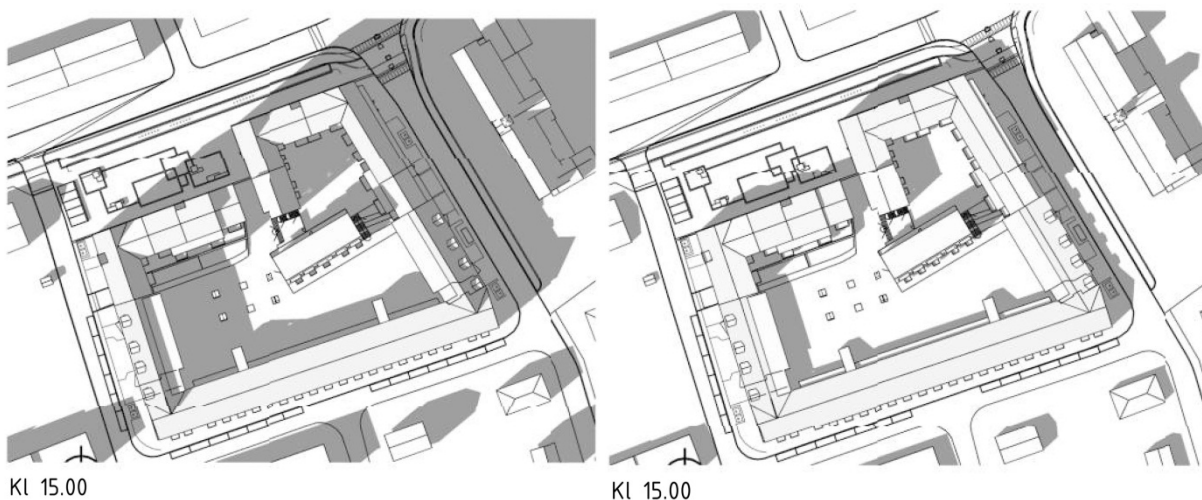
Planerad bebyggelse i fem till sju våningar med lokaler i botten- våningar och generös trottoar anknyter tydligt till promenad- stadens stadsbyggnadsprinciper. Förändringen av stadsbilden bedöms vara väl anpassad till platsens karaktär.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Lokalklimatet bedöms bli relativt gynnsamt då bostadsgårdens norra del omsluts med ca fem våningar hög bebyggelse och har lägre befintlig bebyggelse i söder. Det sju våningar höga huset inne på gården, ger trots sin höjd en begränsad påverkan på solinstrålningen på bostadsgården.

Det planerade torget skuggas en del av planerad bebyggelse, då torget ligger nordväst om kvarteret. Trots detta kommer det några timmars solinstrålning på den allmänna platsen. Mitt på dagen når solen torget genom släppet i bostadsbebyggelsen och framåt eftermiddag och kväll blir torget solbelyst i de västra delarna (vårdagjämning).

Planerad bebyggelse medför en begränsad skuggpåverkan på omgivande kvarter. För mer detaljer se detaljplanens bilaga solstudie (Lindberg Stenberg, 2015).



Två bilder från solstudien. Till vänster 21 mars/september, till höger 21 juli.

Barn och unga

Kontorets bedömning är att ett genomförande av planförslaget skulle göra platsen säkrare, tryggare och trevligare för barn och ungdomar, jämfört med hur det är på platsen idag.

Planförslaget innebär:

- + Den stora bilparkeringen blir torg. Trygghet och säkerhet ökar, liksom ytor för vistelse och lek.
- + Cykelparkeringar kommer att ordnas på torget.
- + Varuinlastningen kommer att ske i garageplanet och inga backningsrörelser behöver ske ut i gatan eller över trottoar.
- Ungdomsgården får nya lokaler i kvarterets bottenvåning mot torget.

I samband med cykelvägens utbyggnad längs med Gamla Huddingevägen kommer upphöjda korsningar (i nivå med trottoarer och så småningom torgytan) att byggas ut.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Kvarterets planerade högre densitet främjar platsens identitet som stadsdelens centrum. Planerad bebyggelses möte med skolans huvudbyggnad vid Sköldingevägen regleras i planen så att planerad bebyggelses fasad anpassas till skolans höjdskala genom en skalindelning i fasaden. Skolans huvudbyggnad kommer fortfarande att vara en stark karaktär i stadsdelen.

Parkeringsplatser

Antalet allmänna bilparkeringsplatser för långtidsparkering kommer att minska inom planområdet. Korttidsparkering för besökande till centrum planeras tillgodoses i parkeringsgarage samt längs Stigtomtavägen och Stjärnhovsvägen. Närområdets tillgång till allmänna platser tillgodoser stadsdelens behov.

Parkeringsutredningen (*Grontmij, 2014*) visar även att det finns efterfrågan av cykelparkering. Då det idag inte finns anordnade cykelparkeringar i centrum, bedöms förbättringen bli avsevärd.

Störningar och risker

Buller

Riktvärdena överskrids mot gatusida, med undantag för en liten del av fasaden mot Stigtomtavägen. Men med en placering av minst hälften av lägenheternas boningsrum mot innergård finns dock förutsättningar för att uppfylla Stockholmsmodellen. För det översta våningsplanet på det högre huset överskrids riktvärdena på två av fasaderna. Med rätt planlösning bör det vara möjligt att orientera minst hälften av boningsrummen åt de bullerskyddade sidorna. Uteplatser placeras på bullerskyddade fasader mot innergård, och/eller så anläggs en gemensam uteplats på innergården.

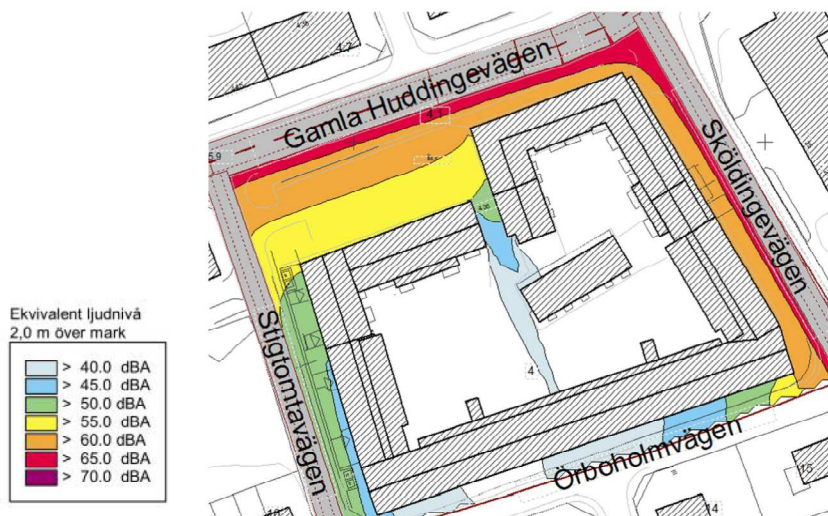


Bild från Trafikbullerutredning (WSP, 2015).

När det gäller maximalnivåerna på fasaden mot Stigtomtavägen behöver fönster/fasad/don dimensioneras för de maximala ljudnivåerna på delen närmast gamla Huddingevägen då antalet tunga fordon nattetid på Stigtomtavägen bedöms som färre än fem stycken.

Förorenad mark

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. Viss risk föreligger för bl a höga metallhalter i fyllnadsmassor, vilket kan göra den olämplig för viss typ av fortsatt användning t ex för barns lekytor.

Elektromagnetiska fält

Idag finns en elnätstation i garageplanet, under centrumbyggnaden. Om den placeringen behålls, omöjliggörs planerad bebyggelse direkt ovan.

Detaljplanens förslag till placering av elnätstation, i garageplanet utan bebyggelse direkt ovan eller yta som uppmuntrar till stadigvarande vistelse, bedömer kontoret som acceptabel.

Farligt gods

Avståndet till planområdet från transport av farligt gods eller bensinstationer överstiger de skyddsavstånd som Länsstyrelsen rekommenderade. Ingen riskhantering behöver ske inom projektet.

Vibrationer

Eventuella vibrationsrisker ska beaktas. Grundläggning ska ske med hänsyn till eventuella vibrationer.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov.

Lantmäterimyndigheten genomför erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägaren.

Staden ansvarar för åtgärder inom allmän platsmark.

Byggherren utför och bekostar alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan staden och byggherren. Avtalet reglerar kostnader, ansvar, tidplan m.m. Exploateringskontoret ser till att erforderliga avtal tecknas mellan staden och berörda parter.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintliga detaljplaner Pl 6620 och Ä-Dp 2004-07513 helt upphör att gälla inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Gengasen 4 samt Örby 4:1. Samtliga fastigheter ägs av Stockholms stad. Fastigheten Gengasen 4 upplåts med tomträtt till Hefab.

Fastighetsbildning

Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Gengasen 4

Del av Örby 4:1 kommer att läggas till Gengasen 4, för att möjliggöra bebyggelse på kvartersmark enligt detaljplanens syfte.

Örby 4:1

Två mindre delar av Gengasen 4 kommer att läggas till Örby 4:1 för att möjliggöra en allmän mötesplats samt ingå i gatumark, enligt detaljplanens syfte.



Figuren illustrerar de fastighetsregleringar som blir aktuella. Grönt område ska överföras till Gengasen 4. Röda områden ska överföras till Örby 4:1.

Servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar

Inga inskrivna rättigheter eller gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet. Planen medför inte att några nya rättigheter eller gemensamhetsanläggningar behöver bildas.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Staden tar ej ut någon gatukostnadsavgift

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Kostnader för planarbetet regleras via planavtal. Stadens intäkter utgörs av tillkommande tomträttsavgäld. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för iordningsställande av allmän plats (TORG). Exploateringskontoret bedömer att exploateringen täcker investeringskostnader.

Fastighetsbildning

Byggherren skall bekosta de fastighetsbildningar som krävs för att genomföra detaljplanen. Byggherren ansvarar för och bekostar beställning av nybyggnadskarta.

Vatten/avlopp/el/tele/fjärrvärme

Byggherren bekostar alla anslutningsavgifter för planerad bebyggelse.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Inga kostnader för miljöskyddsåtgärder förväntas uppstå i samband med denna exploatering.

Grönkompensation

Ingen grönkompensation är aktuell, då ingen park- eller naturmark tas i anspråk för exploatering.

Tekniska frågor**Vatten och avlopp**

Möjlighet att ansluta till vatten- och avloppsnätet finns.

Dagvatten

Dagvatten från kvartersmark inom planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till avloppsledning i ange allmän gata.

El/Tele

Möjlighet att ansluta till el- och telenät finns.

Fjärrvärme

Tillgång till fjärrvärme finns.

Flytt av ledningar

Inga befintliga ledningar bedöms behöva flyttas till nytt läge p.g.a. genomförandet av planförslaget.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från att planen vunnit laga kraft.