

## **Samrådsredogörelse Detaljplan för Gengasen 4 i stadsdelen Örby, Dp 2013-14468**

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Bakgrund .....</b>	<b>2</b>
Förslagets syfte och huvuddrag .....	2
Hur samrådet bedrivits .....	2
<b>Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden .....</b>	<b>3</b>
Allmänt om förslaget och utvecklingen .....	3
Arkitektur och kulturmiljö .....	3
Olägenheter för grannar .....	5
Gator och trafik .....	5
Teknisk försörjning .....	7
Hälsa och säkerhet .....	8
Miljö- och klimataspekter .....	8
<b>Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande .....</b>	<b>8</b>
Föreslagna förändringar .....	9
<b>Inkomna synpunkter .....</b>	<b>9</b>
Statliga och regionala myndigheter och förbund .....	9
Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar .....	10
Övriga remissinstanser .....	13
Sakägare enligt fastighetsförteckning .....	14
Övriga .....	15

**Stadsbyggnadskontoret**

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

## Sammanfattning

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-03-25 - 2015-05-05. Under samrådet har ca 50 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller byggnaden på bostadsgården samt delger information om sakfrågor inom respektive disciplin. De flesta sakägare och övriga boende som framfört synpunkter önskar att höjden på den föreslagna bebyggelsen sänks, att den fristående gårdsbyggnaden uteblir och att mer hänsyn tas till Örby skolas huvudbyggnad.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har disposition av bebyggelse och torgyta samt byggnadshöjder studerats vidare sedan samrådet.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att bebyggelsens höjd sänks från fem till fyra våningar närmast Örby skola samt att bebyggelse inne i kvarteret länkas samman med bebyggelse ut mot gatan och sänks från sju till fem våningar. Alternativ till bebyggelsens och torgets disposition har studerats, men behålls i huvudsak enligt samrådsförslaget.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom det fortsatta arbetet.

## Bakgrund

### Förslagets syfte och huvuddrag

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

### Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2015-03-25 till och med 2015-05-05. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, i Stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantörs lokal på Slakthusplan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/detaljplaner](http://www.stockholm.se/detaljplaner). Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen "Mitt i" 2015-04-08. Samrådsmöte hölls 2015-04-16 i Örby centrum där ca 300 personer närvarade.

## **Ämnesvisa synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstaganden**

Nedan redovisas ämnesvis de synpunkter som inkom under samrådet. Under samrådet har 49 yttranden inkommit, varav 25 är från remissinstanser och intresseorganisationer och 24 från privatpersoner, varav tre är namnlistor med 81, 9 och 5 stycken underskrifter.

Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne.

### **Allmänt om förslaget och utvecklingen**

Flera inkomna synpunkter från privatpersoner handlar om att det inte passar med ett "centrum" på platsen för Örby centrum. Argumenten är att Örby ska fortsätta vara ett lugnt område och att det är nära till andra stadsdelscentrum. En viss oro finns även för en ökad befolkningsmängd i området då många privatpersoner värnar om Örby som ett lugnt villaområde.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*De ca 1600 m<sup>2</sup> för verksamheter innebär att den befintliga livsmedelsbutiken ges möjlighet att utöka sin lokal samt utrymme för lokal till stadsdelens fritidsgård för ungdomar samt en till två mindre lokaler. Det innebär ungefär samma lokalyta som finns i Örby centrum idag.*

### **Arkitektur och kulturmiljö**

#### **Arkitektur och stadsplanering**

Flertalet av yttrandena anser att de föreslagna byggnaderna är för höga och bryter mot befintlig stil i omkringliggande bebyggelse. Flera remissinstanser och ett fåtal privatpersoner ställer sig däremot positiva till den förändring som förslaget innebär. Synpunkterna berömmar även ambitionen att skapa ett mer enhetligt centrum och att det ökade antalet invånare är positivt för området.

Planen för att anlägga ett torg ger både positiva och negativa kommentarer då många är glada för att en yta för socialt umgänge skapas samtidigt som andra misstror graden i vilket torget kommer att användas.

Sjuvåningshuset på innergården får kritik både från boende och flertalet remissinstanser då byggnaden anses vara för avvikande och hög för platsen den är placerad på. Många boende i Gengasen 4 är oroliga att byggnaden kommer skymma dagsljusinsläppet. Luftfartsverket har inget att erinra om planerad bebyggelses höjd, då den totalt understiger 94 meter över havet.

### Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Flera remissinstanser och en stor mängd av de synpunkter som inkommit från privatpersoner anmärker på den föreslagna bebyggelsens påverkan på Örby skolas huvudbyggnad. Skolbyggnaden är kulturhistoriskt värdefull och många boende anser den vara en av de mest betydelsefulla byggnaderna i Örby och att den därför inte bör konkurrera i storlek och höjd med annan bebyggelse.

### Stadsbild

I och med skolans viktiga status i Örby både ur kulturhistorisk synvinkel och som ett prominent landmärke anser flertalet synpunktslämnare att den föreslagna bebyggelsen bör vara mer indragen från Gamla Huddingevägen och att inga byggnader får vara högre än skolans takås eller skymma sikten mot skolans klocktorn.

Stadsmuseet och Rådet för Stockholms skönhet påpekar att gårdsbyggnaden i dess presenterade utformning inte passar in i stadsbilden.

### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*En allmän plats för möten är välbehövlig inom området Örby, där det är brist på allmänna platser. Kontoret bedömer att Örby centrum är en naturlig plats att skapa ett torg på.*

*En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Lindberg Stenberg, 2015) och den visar på en relativt liten påverkan på planerad bostadsgård.*

*Gestaltning av planerad bebyggelse regleras till viss del i detaljplanen. Fasadmaterialet föreslås vara tegel i kulörer som tas från befintlig bebyggelse i närområdet. Taken föreslås vara sadeltak med liknande takvinkel som flerbostadshus längs huvudgatan Gamla Huddingevägen. Ny bebyggelses fasad mot Gamla Huddingevägen föreslås även delas upp i kulörton på tegel samt variera i takfotshöjd, för att förstärka områdets karaktär av varierad småstad. Kontoret bedömer att den gestaltning som regleras i detaljplanen är väl avvägd, så att tillkommande bebyggelse förnyar respektive anpassar sig väl till området.*

*Kontoret ska arbeta om samrådsförslaget beträffande bebyggelsens höjd tvärs över gatan från Örby skola samt för bebyggelsen inne på bostadsgården. Planerad bebyggelse längs Stigtomtavägen, mitt emot Örby skola, ska tillåtas vara fyra våningar istället för fem och ny takfot ska hålla sig under skolans takfotshöjd.*

*Även bebyggelsen på gården ska arbetas om genom att sänkas från sju till fem våningar samt integreras med kringliggande bebyggelse till att bilda en hel kvartersform.*

*Siktlinjer mot Örby skola har studerats (i Kulturhistorisk konsekvensanalys, Tyréns, 2015) och kontoret bedömer att den påverkan planerad bebyggelse på sikten mot Örby skola kommer att ge är relativt begränsad. Flera viktiga siktlinjer mot skolan kommer inte att påverkas av tillkommande bebyggelse.*

### **Olägenheter för grannar**

Flertalet boende i området är negativa till det föreslagna gårdshuset då det minskar innergårdens gemensamhetsytor samt att det kommer skymma utsikt, ljusinsläpp och att det kommer bli mycket insyn från det nya huset in i befintliga bostäder.

### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Till största del planeras tillkommande bebyggelse på befintlig byggrätt och på allmän mark i form av bilparkering. Det är en mindre del av befintlig bostadsgård som kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. Planerad byggnad inom kvarteret ska istället för att vara friliggande på gården sammanfogas med bebyggelsen ut mot torg och gata.*

*Fler grannar kommer att flytta till kvarterets nya bebyggelse och bidra till stadsdelens liv, såväl på bostadsgården som på allmän plats. Att både se och synas är ett faktum inom tätbebyggt område.*

*En solstudie för planerad bebyggelse har tagits fram (Lindberg Stenberg, 2015) och den visar att planerad bebyggelse ger en relativt liten påverkan på bostadsgården.*

### **Gator och trafik**

#### **Gång- och cykeltrafik**

Trafikkontoret önskar se ett högre cykelparkeringstal än det som är förslaget.

Flertalet privatpersoner hänvisar till Råbyvägen som en bättre lämpad gata för utbyggd cykelbana.

Förslag om upphöjda partier av gatumiljön kring aktuellt kvarter presenteras som ett förslag för att minska fordonstrafikens hastighet och öka gång- och cykeltrafikanternas säkerhet.

#### **Kollektivtrafik**

Trafikförvaltningen SLL är positiv till planförslaget då de nya bostäderna är belagda nära befintlig kollektivtrafik. SLL påpekar att eventuella störningar från busstrafik ska beaktas i planeringen av bostäderna.

#### **Biltrafik**

I och med att infarten till det underjordiska garaget föreslås till Stigtomtavägen oroar sig flera privatpersoner och en del

remissinstanser över att säkerheten för boende längs med gatan kommer att försämrast avsevärt.

#### Bilparkering

Trafikkontoret är positivt till anläggande av bilparkeringsplatser för boende såväl som besökande till verksamheterna, i garaget då det frigör ytor för andra allmännyttiga ändamål i markplan.

Många synpunkter behandlar borttagandet av parkeringsplatserna utanför Hemköpsbutiken. Det finns en oro för butikens överlevnad då många idag nyttjar korttidsparkeringen för att snabbt uträtta ärenden i butiken. Utöver detta bekymrar sig många boende i området över att den ökade befolkningens mängden kommer att förvärra parkeringssituationen i Örby.

En bostadsrättsförening längs Örbyholmsvägen har synpunkter på att parkeringsplatserna närmast föreningen planeras att göras om till korttidsparkering, då de inte har ytor för bilparkering på egen fastighet.

#### Tillgänglighet

Yttrande från flera remissinstanser påpekar vikten att alla allmänna platser, serviceutbud och bostäder ska vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar.

#### Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

*Förslag om Gamla Huddingevägens utformning är större än aktuell detaljplan. Förslag om hur trafikytorna kan förbättras kommer att förmedlas till Trafikkontoret, som är ansvarigt för framkomlighet och trafiksäkerhet på stadens gator.*

*Garagets in- och utfart för biltrafik kommer att ersätta transporter till och från livsmedelsaffären. Trafikrörelserna kommer sannolikt att bli fler än idag. Kontoret bedömer att säkerheten inte kommer att försämrast, då backningsrörelser med tunga fordon helt avlägsnas från Stigtomtavägen.*

*Transporter till livsmedelsaffär kommer att ske från Sköldingevägen in i kvarteret. Möjlighet till kompletterande angöringsficka längs gatan samt flytt av busshållplats ska studeras innan granskning.*

*Planen föreslår att kundparkering till verksamheter i Örby centrum anordnas i garage under kvarteret med direkt åtkomst till livsmedelsbutiken med hiss och trapphus. Planförslaget innebär att utrymme för gång-, cykeltrafik och vistelse prioriteras högre än plats för biluppställning på allmän mark. Det är helt enligt stadens riktlinjer i Framkomlighetsstrategin och Promenadstaden. Kontoret bedömer att tillgänglig bilparkering i garage och gatuparkering är tillfyllest för Örby centrums behov. Kontoret bedömer att den påverkan som tillkommande bebyggelse ger på trafik och parkering*

*i området är inom ramen för vad som accepteras i en föränderlig och växande stad.*

### **Teknisk försörjning**

#### **Ledningar**

Inom planområdet finns avtalsservitut för ledningar till annan fastighet, Lantmäteriet anmärker att detta bör redovisas.

#### **Vattenförsörjning, spillvatten**

Anslutningsmöjligheter för samtliga VA-ändamål kan ske till befintliga ledningar.

#### **Dagvatten**

Miljöhälsönämnden anser att dagvattenhanteringen inom planområdet redovisas på ett tillfredsställande sätt. Stockholm Vatten påpekar att dagvattenreducerande åtgärder är viktiga inom området.

#### **El/Tele**

Rådet för funktionshinderfrågor anser att placeringen av elnätstation under gård är oacceptabel. Även Fortum framför synpunkter på elnätstationens placering; placering i befintligt läge eller motsvarande är att föredra.

#### **Räddningstjänst**

Storstockholms Brandförsvär har inget att anmärka utifrån ett olycksriskperspektiv men påminner om att behov av hårdgjorda ytor för uppställningsfordon kan påverka planens utformning.

#### **Avfall och skötsel**

Lösningen med nedgrävda sopbehållare är positivt. Det är viktigt att det även finns möjlighet för sortering av övrigt hushållsavfall inom kvarteret. Ytor för angörande av fordon för snöröjning, avfallshämtning och annat underhåll bör säkerställas.

#### **Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information om avtalsservitut för ledningar.*

*Dialog med Fortum/Ellevio har skett efter samrådet och är nu av uppfattningen att föreslagen placering av elnätstation i garageplan under släpp in till bostadsgården är bra.*

*Sophämtning och möjligheter till skötsel av allmän plats enligt krav är möjligt att lösa inom detaljplanen.*



**Hälsa och säkerhet****Buller och vibrationer**

Miljöhälsonämnden anser att bullerfrågan redovisas på ett tillfredsställande sätt.

**Risk**

Rådet för funktionshinderfrågor påpekar att risk för höga magnetfält kan avges från den elnätsstation som är belägen i det underjordiska garaget.

**Stadsbyggnadskontorets ställningstagande**

*Kontoret bedömer att stadens policy för magnetfält beaktas med föreslagen placering i garageplan under mark där ingen byggrätt ges. Elnätstationen kommer att avskärmas.*

**Miljö- och klimataspekter****Miljökonsekvensbeskrivning**

Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande**

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan Örby skolas huvudbyggnad som ensamt landmärke i Örby och tillkommande bebyggelsekvarter identifierats. Höjd och placering av tillkommande bebyggelse kommer att justeras i fortsatt planarbete. Siktlinjer mot Örby skola har studerats (i Kulturhistorisk konsekvensanalys, Tyréns, 2015) och kontoret bedömer att den påverkan planerad bebyggelse på sikten mot Örby skola kommer att ge är relativt begränsad. Flera viktiga siktlinjer mot skolan kommer inte att påverkas av tillkommande bebyggelse.

Även intressekonflikt mellan stadens prioritering av allmän mötesplats med utrymme för gång- cykeltrafikanter kontra önskan om utrymme för bilparkeringsplatser på markytan kunnat identifieras. En allmän plats för möten är välbehövlig inom området Örby, där det är brist på allmänna platser. Kontoret bedömer att prioriteringen av att disponera allmän mark för gång- och cykeltrafikanter framför bilparkeringsplatser är enligt stadens riktlinjer, samt att anordnande av tillgänglig bilparkering i garage och gatuparkering är till fyllest för Örby centrums behov.

Transporter till livsmedelsaffär kommer att ske från Sköldingevägen in i kvarteret. Möjlighet till kompletterande angöringsficka längs gatan samt flytt av busshållplats ska studeras innan granskning av detaljplan.



### **Föreslagna förändringar**

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer följande frågor att studeras vidare:

- Bebyggelsens höjd mot Sköldingevägen samt för bebyggelsen inne på bostadsgården.
- Möjligheterna att integrera bebyggelsen på gården med det omgivande kvarteret.
- Möjlighet till kompletterande angöringsficka samt flytt av busshållplats längs Sköldingevägen.
- Komplettera planbeskrivningen med information om avtalsservitut för ledningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

### **Inkomna synpunkter**

Nedan redovisas en sammanfattning av inkomna synpunkter. För yttrandena i sin helhet hänvisas till planakten för projektet, dnr 2013-14468. Planakten för ärendet finns tillgänglig i Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4.

### **Statliga och regionala myndigheter och förbund**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har för närvarande inget att tillföra planförslaget enligt 5 kap 14 § PBL (2010:900).

Länsstyrelsen delar bedömningen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Storstockholms Brandförsvär (SSBF)**

Brandförsvaret har inget att anmärka på planerad etablering utifrån ett olycksriskperspektiv.

Uppmärksammar att hänsyn kan behöva tas med avseende på hårdgjorda ytor för uppställning av räddningstjänstens fordon.

#### **Trafikverket**

Det bör framgå av planbeskrivningen att väg 226 är av riksintresse.

#### **Luftfartsverket (LFV)**

Luftfartsverket har inget att erinra mot detaljplanen under förutsättning att föreslagna byggnadshöjder ej ändras. Fastigheten ligger inom skyddsområdet för en av LFV:s radarstationer vilket innebär att högsta punkten på byggnaderna inte får överskrida 94 meter över havet inom fastigheten.

**Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting**

Positiv till planförslaget och de nya bostädernas närhet till kollektivtrafiken. Utöver vägarna till busshållplatser i planområdets närhet bör förbindelser till Älvsjö station och Högdalens centrum med fördel ses över.

För trafikförvaltningens del är det viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Busstrafiken och planområdets närhet till busshållplatserna Aspövägen bör beskrivas i planbeskrivningen.

**Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar****Lantmäterimyndigheten**

Under rubrik *Servitut etc.* framgår inte vilka inskrivna rättigheter som finns inom planområdet. Gengasen 4 belastas av avtalsservitut för ledningar mm till förmån för Floden 1. Detta torde fortsätta gälla, eventuellt med ändrad omfattning vilket behöver framgå av beskrivningen.

**Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd**

Enligt tidigare beslut anvisades 70-90 lägenheter inom aktuellt planområde, klart färre än vad som nu föreslås. Detta påverkar byggnadernas höjd och de konsekvenser detta får för Örbyskolan ur en kulturhistorisk synvinkel samt för skolans lokala status. Det är viktigt att bebyggelsen anpassas efter skolans takås samt att fasaden flyttas in på planområdet från Sköldingevägen.

Hemköp i Örby centrum är beroende av mindre och snabba inköp, de förslag till parkeringslösningar som finns i detaljplanen stöder inte detta. Det måste anordnas gatuparkering i anslutning till torget för att säkra butikens överlevnad. Garagenedfarten på Stigtomtavägen ökar trafiken vilket får negativa konsekvenser för boende och gångtrafikanter. Det bör övervägas att förlägga nedfarten till garaget till Gamla Huddingevägen.

**Idrottsförvaltningen**

Inget att erinra.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN)**

Miljöförvaltningen har tidigare lämnat underlag för bl.a. buller och dagvatten. Nämnden anser att de har redovisats tillfredsställande i planhandlingarna, nämnden tillstryker därmed planförslaget.

Upplyser om att godkännande/anmälan krävs av MHN för livsmedelsanläggning. Om föroreningar konstateras som kan medföra skada eller risk för hälsa och miljö ska miljöförvaltningen genast underrättas. Vid eventuell efterbehandling ska en anmälan enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och miljöskydd sändas in till miljöförvaltningen.

**Rådet till skydd för Stockholms skönhet**

Skönhetsrådet ställer sig mycket positivt till en omvandling av kvarteret men anser att uttrycket bör bli annat för att hitta en gestaltning som förstärker Örbys karaktär. Ur den täta exploateringen bör tillexempel det högre gårdshuset utgå. Rådet vill kommentera det avvikande med ett högre gårdshus i kvarter av den typ som föreslås. Om det är ett gårdsrum av god kvalitet som eftersträvas i förslaget förstärker det argumentet att planen ska genomföras utan en sådan byggnadsvolym.

Skönhetsrådet tillstyrker förslag för en ny exploatering inom kvarteret, den nya platsbildningen och utökade butikslokaler men avstyrker den del som avser en byggnad i kvarterets innergård.

**Stockholms stadsmuseum**

Stadsmuseet har i behovsbedömningen anfört att det är viktigt att Örby skola, som har ett högt kulturhistoriskt värde, inte skymms av den nya bebyggelsen. Museet konstaterar att hänsyn till detta yttrande inte har visats i planförslaget.

Det hade ur kulturhistorisk synvinkel varit en bättre anpassning att placera högre byggnader i den sydvästra delen av kvarteret för att balansera mot den låga bebyggelsen och inte skymma skolan.

Gårdshusets takutformning samt byggnadens höjd utgör en främmande gestaltning samt gör att centrumbildningen blir otydlig. Gårdshuset bör inte bara vara högre än de föreslagna gatuhusen.

Stadsmuseet beklagar att den befintliga bebyggelsen mot Huddingevägen inte sparas och integreras i den nya planen.

**Stadsbyggnadsnämndens råd för funktionshindersfrågor**

Lokaler där människor vistas dagligen finns snett ovanför transformatorn. Placeringen av elnätsstationen är oacceptabel eftersom transformatorn och elkablar kan ge höga magnetfält som kan påverka människor som vistas i omkringliggande lokaler. Ett större säkerhetsavstånd krävs.

**Stockholms Stads parkerings AB**

Inga synpunkter.

**Stockholm Vatten VA AB**

Befintlig avloppsledning under planerad byggnad i planområdets nordöstra hörn kan slopas, då befintlig ledning kan kopplas om.

Anslutningsmöjligheter för samtliga VA-ändamål kan ske till befintliga ledningar i Gamla Huddingevägen. Befintliga VA-serviser kan vara svåra att nyttja då de antagligen ligger under befintligt träd, men möjlighet finns att bygga ny servis.

Intern tryckstegring krävs för delar av planerad bebyggelse, detta bekostas inte av Stockholm vatten.

Dagvattenreducerade åtgärder är viktiga inom området, då det inte finns någon dagvattenledning i Gamla Huddingevägen. Endast breddning av dagvatten tillåts till det allmänna nätet.

#### Stockholm Vatten AB Avfall

Så kallade sopkasuner kan fungera under förutsättning att det finns tillräckligt med plats för hämtfordonet att angöra. Ifall längsgående parkering finns utmed Stigtomtavägen och Sköldingevägen behöver lastplats eller liknande anordnas. Föreslagna platser för behållarna framgår grovt av detaljplanekartan. Det går inte att säkert utläsa om gällande säkerhetsavstånd uppfylls.

Detaljplanen bör möjliggöra att de boende kan sortera ut sitt matavfall. Det vore även positivt ifall fastighetsnära hantering av förpackningar och tidningar kan erbjudas de boende.

#### Trafikkontoret, Belysning

Inga belysningsstolpar får sättas upp på kvartersmark utan avtal. Trafikkontoret ska informeras om belysning behöver tas ner eller flyttas.

#### Trafikkontoret, Trafikplanering

Ett högre antal cykelparkeringsplatser än föreslagna 2,5 cykelparkering/lägenhet uppmuntras. Cykelparkeringsrummen ska vara i markplan eller tillgängliga via ramp. De allmänna cykelparkeringsplatserna ska placeras nära områdets målpunkter. Det ska vara möjligt att låsa fast cykeln i ramen och cykelparkeringsplatserna bör vara väderskyddade.

Positivt att parkering anläggs i garage för att frigöra yta för gång, cykel och vistelse. Föreslaget bilparkeringstal på 0,7 platser/lägenhet är högt. Eventuella outhyrda parkeringsplatser bör dock kunna hyras ut till andra i området. Utformningen av in-/utfart ska tillgodose god trafiksäkerhet. Inlastning och angöring sker via garageplan. Angöring ska vara möjlig via markplan och räddningstjänst ska kunna nå önskade punkter på innergården.

På sidan 16 anges förutsättningar för farligt gods på Huddingevägen och Magelungsvägen. Nytt förslag är att Magelungsvägen blir sekundär transportled för farligt gods och att restriktionerna för Huddingevägen och Örbyleden lyfts.

Kontoret ser positivt på torgbildning och vill vara med i fortsatt arbete för att tillgodose krav på drift, underhåll och tillgänglighet.

Cykelstråk längs Gamla Huddingevägen kommer ej att byggas under 2015.

Kommuntekniska ytor ska finnas i området för att snöröjning ska fungera. Fri bred för renhållningsfordon 2,5 m mellan fast hinder och fasad.

Sophantering ska ske på fastighetsmark och om dockningspunkter förläggs på gatumark, ska avtal upprättas mellan staden och fastighetsägaren, där det framgår att staden inte ansvarar för vinterväghållningen.

Takvatten och dagvatten från fastigheter får inte släppas ut på gatumark, detta uppfylls och beskrivs. Inga stuprör utanpå fasader.

För att klara stadens tillgänglighetsmål ska gångytor inte ha högre lutning än 2 %, 5 % accepteras på kortare sträckor, som ramper eller dylikt. Angöring till entréer rekommenderas kunna ske inom 10 meter. I förslaget sker angöring i garageplan.

#### **Utbildningsförvaltningen**

I samband med ombyggnation av Örby skola hyr för tillfället skolan lokaler för fritidsverksamhet i planområdet. Detta upphör när kontraktstiden löper ut.

Utifrån de planerade nybyggnationerna ser förvaltningen ingen befolkningsökning som påverkar Örby skola.

#### **Övriga remissinstanser**

##### **Fortum Distribution AB**

Fortum Distribution AB har i fastigheten vid Gamla Huddingevägen 437 en nätstation säkrad med servitutsavtal. Om planen genomförs måste nätstationen byggas om.

Den föreslagna placeringen enligt E-område försämrar förutsättningar att tillgodose de funktioner vi måste uppfylla med avseende på miljö, säkerhet och tillgänglighet.

Placering i befintligt eller motsvarande läge i ny byggnad är att föredra. Stadens policy för magnetfält beaktas genom avskärmning av nätstationen samt att närliggande utrymmen utgörs av garage och centrumändamål.

I anslutning till den inhysta nätstationen ligger ett kabelstråk som kan behöva flyttas eller skyddas vid byggnation.

Åtgärder i befintliga anläggningar utförs efter beställning till Fortum Distribution AB samt bekostas av byggherren.

I övrigt; ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el.

##### **AB Fortum Värme**

Gengasen 4 har fjärrvärme idag. Hänsyn ska tas till det om befintlig byggnad ska rivas.

**TeliaSonera Skanova Access AB**

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Tvingas Skanova vidta åtgärder på befintliga anläggningar ska detta bekostas av den som initierar åtgärden.

**Sakägare enligt fastighetsförteckning****BRF Backspegeln 11**

Anser att korttidsparkering på Örbolmsvägen är ett intrång i vår etablerade praxis att kunna parkera våra fordon i närheten av vår fastighet och dessutom kunna erbjuda en trygg miljö för gående och barn i närheten av Örbyskolan.

Korttidsparkering för fastigheten Gengasen måste kunna lösas på befintlig yta framför nuvarande Hemköpsbutik och/eller i garage eller på nedre delen av Stigtomtavägen. Ett bra alternativ skulle vara att dra ner storleken på torget som planeras till en tredjedel och låta två tredjedelar bli en riktig besöksparkering/korttidsparkering.

**Privatperson, Toresundsvägen 11**

Ett centrum i detta område är inte vad de boende vill ha. Örby är en stillsam stadsdel med mestadels villor och ett fåtal flerbostadshus, låt stadsdelen förbli av samma karaktär som idag. Med fler bostäder ökar trafiken vilket gör det mer osäkert för barn och oskyddade trafikanter.

**Privatperson, Sködingevägen 26**

Orolig för mer insyn in i fastigheten från det nya gårdshuset.

Föreslår att Gamla Huddingevägen integreras med torget och att hela ytan blir belagd med gatsten. På så sätt ökar centrumkänslan i området. Gatan bör även smalnare och anpassas bättre till omgivningen.

Den föreslagna cykelbanan längs Gamla Huddingevägen bör förläggas på Råbyvägen istället då den gatan lämpar sig bättre för cykeltrafik.

**Privatperson, Gamla Huddingevägen 434**

De nya byggnaderna bör anpassas till den skala som råder i Örby. De nya byggnaderna kommer att skugga befintlig bebyggelse och värdet på angränsande bostäder kommer att minska.

I och med att fler människor ska flytta in kommer bullernivåerna och utsläppen att öka i och med den ökade trafikmängden.

## Övriga

### Privatperson, Sköldingevägen 20

Örby är en villastad, de föreslagna byggnaderna passar inte in i områdets karaktär. Byggnaden på innergården kommer att ta bort dagsljus, ge insyn i intilliggande lägenheter och tar bort möjligheten för oss boende att umgås och trivselfaktorn i kvarteret minskar.

Torget bör lokaliseras till annan plats i Örby då det i det tänkta läget ligger i skugga mesta delen av dagen. Om ett torg uppförs bör det döpas till Ruben Nilssons torg och hans staty bör flyttas dit.

Det kommer bli svårt för mataffären att behålla sina kunder då parkeringen utanför försvinner. Redan idag är parkeringssituationen i Örby ansträngd och detta förvärras med förslaget.

I den föreslagna planen saknas infartsvägar för utryckningsfordon till kvarterets innergård.

Underlaget för fler affärer till området är dåligt då det finns fler centrum inom kort resväg från Örby.

### Privatpersoner, Sköldingevägen 22

Positiv till att befintliga lägenheter rustas upp samt att det blir ett tillskott med lägenheter till byggnaderna längs kvarteret.

Motsäger oss byggandet av sjuvåningshuset då det skulle stå direkt utanför vår lägenhet.

### Privatperson, Gamla Huddingevägen 437

Anser att borttagandet av parkeringsplatser på torget är negativt då stor andel av kunderna kommer till butiken för att uträtta snabba ärenden. För dessa behövs parkering i direkt anslutning till butiken. Föreslår att det planerade torget minskas ner till hälften till förmån för korttidsparkering.

### Privatperson, Vingåkersvägen 5

Det bör finnas en riskbedömning kring parkeringsfrågan inom detaljplanen. Riskbedömningen bör även beakta vinterhalvåret då parkeringssituationen i Örby är värre än vad den är under resten av året. 0,7 parkeringsplatser/lägenhet är optimistisk, 0,8 är mer realistiskt. Hyra för parkeringsplats bör ingå i lägenhetshyran för att säkra att inte alla boende parkerar på gatan. Redan idag är det svårt att hitta gatuparkering i området och detta kan förvärras i och med det ökade antalet boende.

### Privatpersoner, Västermovägen 93

Låt Örby förbli den villastad som det är med max 4 våningar. Låt Örbyskolan vara den högsta byggnaden i området. I och med förtätningen som sker i hela stadsdelen kommer det bli mycket mer trafik och behovet av skola och omsorg ökar, är detta medräknat i



denna plan? Vi motsätter oss inte nybyggnation i Örby – men inga höga hus bör tillåtas.

**Privatperson, Västermovägen 93**

Det måste bli stopp på hur mycket det ska tillåtas byggas i Örby.

**Privatperson, Sköldingevägen 22**

Som boende på Sköldingevägen med balkong mot gården motsätter jag mig sjuvåningshuset. Min lägenhet är mörk större delen av året och detta kommer att förvärras om gårdshuset byggs. Det är redan idag svårt att parkera i området och det kommer bli ännu svårare i och med det förslag som nu presenteras.

**Privatpersoner, boende i kvarteret Gengasen**

Huset på gården kommer att minska ljusinsläppet för de boende i kvarteret. Byggnaden tar upp för mycket yta på innergården.

**Privatperson, Lövsundsvägen 44**

Anser att den föreslagna detaljplanen har flertalet brister:

- Det saknas en ekonomisk analys och beräkningar av kundunderlag för service
- Förutsättningarna för en centrumbildning diskuteras inte
- Märkesbyggnaden Örby skola överflyglas
- Byggnadernas skala förändrar stadsbilden helt
- Trafiksituationen kring skolan försämras
- Den fina innergården i kvarteret Gengasen 4 spolieras
- Parkeringsmöjligheter i markplan försvinner och minskar butiksbesöken

Centrumbyggnadens butiksdel kan rivas enligt förslaget där en ny byggnad med maximalt 4 våningar kan uppföras. Denna byggnad kan flyttas fram något och nuvarande långtidsparkering kan ändras till korttidsparkering. Livsmedelsbutiken skulle få större yta med en solbelyst uteplats för t.ex. kafé i anslutning till innergården.

**Privatperson, Lövsundsvägen 45**

Nya byggnader i Örby ska inte vara högre än tre våningar så att det passar in i det villaområde som Örby faktiskt är. Enligt stadsbyggnadskontorets egna föreskrifter ska nya byggnader inte byggas högre än taknocken på Örbyskolan, förutsätter att det efterföljs i denna detaljplan.

**Privatperson, Lövsundsvägen 45**

Bostadshus på 7 våningar skulle förstöra villaområdet i Örby. Anser att det ingår i Stadsbyggnadskontorets ansvar att bevara det kulturella i Örby. Enligt föreskrifter står det att nya byggnader inte får byggas högre än skolans taknock, men ändå är gårdshuset i nuvarande förslag högre än skolan.

Det finns inget behov av ett utbyggt centrum i Örby det tar endast några minuter med buss till Högdalen och Älvsjö.

Gamla Huddingevägen är inte lämpad som cykelväg, det finns redan en cykelväg på Råbyvägen.

#### Privatpersoner, Stjärnhovsvägen 3

Det är positivt och trevligt med en uppfräschning av centrum. De byggnader som planeras bör inte vara högre än befintliga bostadshus eller skolbyggnaden, för höga byggnader passar inte in i Örbys villaområde. Byggnaden på gården är för högt och kommer skugga befintliga bostäder.

#### Privatpersoner, Aspövägen 31

Byggnationen närmast Gamla Huddingevägen har en bra höjd och karaktär samtidigt som den ger uttryck för att det är ett centrum som detta kvarter inhyser. Gestaltningen smälter bra ihop med skolbyggnaden genom valet av höjd, varierande takfotshöjder samt även färgsättningen. Att just färgsättningen inte finns upptagen i plankartan tycker vi är synd.

Huset med sju våningar inne på gården blir för högt. Det kommer att sticka upp ovanför skolbyggnadens tak och på så sätt riskera att förstöra den karaktär som man vill skapa med centrumet i övrigt. Eftersom byggnaden kommer att ge centrum en tydlig karaktär är en gestaltungsbeskrivning viktig även för denna byggnad.

Det planerade torget är ett mycket positivt initiativ. Det saknas ytor med grönska i Örby och vi hoppas därför att detta torg med tillhörande vägsträckning också kan bidra till att utöka känslan av grönska i området.

#### Namninsamling, 81 underskrifter

Höga hus smälter inte in i Örby, inga nya byggnader bör vara högre än de befintliga i området. Den föreslagna byggnaden på gården är helt felplacerat i förhållande till befintliga lägenheter på Sköldingevägen 20-22.

#### Namninsamling, 9 underskrifter

Ett höghus passar inte in i Örby. Ingen byggnad bör vara högre än de som redan finns.

#### Namninsamling, 5 underskrifter

Det föreslagna torget bör heta Ruben Nilssons torg och hans staty bör flyttas dit.

Ett höghus passar inte in i Örby. Ingen byggnad bör vara högre än de som redan finns.

Bilparkering måste lösas, endast parkering i garaget riskerar att kundantalet minskar till befintlig butik.

**Privatperson**

Ett stilbrott som denna bebyggelse visar mot befintlig bebyggelse i Örby är positivt. Positivt att Örbyskolan får konkurrens. Ett större och högre block på denna plats bryter av den monotona bebyggelsen som omger Gamla Huddingevägen.

Kritiserar sjuvåningshuset då ytan för detta inkräktar på innergårdens gräsyta.

Vi som bor här hoppas på att ett tillskott av bostäder ska medföra bättre allmän service vilket är en brist idag.

**Privatperson**

Örbyskolan är Örbys finaste byggnad och ska så få vara, det är den byggnad som ska synas i första hand. De byggnader som planeras på nuvarande torg bör vara i samma höjd och stuk som övriga byggnader längs med Gamla Huddingevägen. Att bygga högre hus är att förstöra den miljö som finns. Gårdshuset förstör gården och den möjlighet till möten mellan de boende som man har idag.

Det känns troligt att mataffären kommer att tappa en del kunder i och med att parkeringen längs Gamla Huddingevägen försvinner.

Det nya torget kommer inte att nyttjas, bättre att satsa på trevliga mötesplatser som lekplatser och fotbollsplaner.

Innan man bygger ytterligare i Örby bör skolor och förskolor dimensioneras för alla barn som bor där.

**Privatperson**

De befintliga byggnaderna bör kunna byggas om istället för att de rivs och ersätts med nya. Ingen nybyggnation bör vara högre än Örbyskolan och byggnaden på innergården bör tas bort. Örby är ett gammalt villasamhälle och bör utvecklas i befintlig karaktär.

Torget bör döpas till Ruben Nilssons torg och hans staty bör flyttas till det föreslagna torget.

Den föreslagna cykelbanan bör förläggas längs med Råbyvägen istället.

**Privatperson**

Höghuset bör placeras utanför innergården mot vägen.

**Privatperson**

Ta bort höghuset, inga byggnader ska vara högre än de befintliga.

**Privatperson**

Ta bort höghuset, inga byggnader ska vara högre än de befintliga.

**Privatperson**

Inget sjuvåningshus på gården.

**Privatpersoner**

Inga hus ska vara högre än skolan.

**Centerpartiet Brännkyrka**

För att företagen i området ska överleva understryker vi behovet av närliggande korttidsparkering.

Av trafiksäkerhetsskäl och för trivseln och tryggheten på det planerade torget bör det övervägas att Gamla Huddingevägen stängs för genomfartstrafik.

Risk att gårdshuset skuggar närliggande bostäder.

**Socialdemokraterna i Örby**

Anför samma synpunkter som stadsdelsnämnden, se sammanfattning ovan.

**Örby villaförening**

I huvudsak positiv till förslaget med reservation för två frågor:

Örby skola är av stor betydelse för hela området och föreslagen bebyggelse bör därför sänkas till två våningar under skolbyggnadens takås. Bebyggelsen ligger för nära Sköldingevägen.

Det saknas parkering i direkt anslutning till Hemköpaffärens entré. Garageinfarten på Stigtomtavägen kommer innebära en ökning av trafiken för de boende, förespråkar istället en garageinfart från Gamla Huddingevägen.

**Yimby**

Anser att planförslaget är en av de bättre implementationerna av översiktsplanen Promenadstaden de senaste åren. Yimby ser gärna att glipan mellan innergård och torg sluts, vilket skulle gynna bullersituationen på gården samt tillskapa ytterligare fem lägenheter.

Lovordar beslutet att inte låta bygghöjden begränsas av befintliga byggnader i omgivningen samt att gestaltningen medger varierande takutformningar och fasadmateriäl. Yimby förordar att flytta busshållplatsen till det nya torget för att skapa ytterligare genomströmning av gående.

Martin Edfelt

tf planchef

Abdallah Azam

stadsplanerare