

Handläggare

Abdallah Azam

Telefon 08-508 27584

Till

Stadsbyggnadsnämnden

**Redovisning av plansamråd och ställnings-
tagande inför granskning av förslag till detaljplan
för Gengasen 4 i stadsdelen Örby (100
lägenheter)****Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet.
2. Slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Martin Edfelt

Sammanfattning

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 bottenvåning, bostadsändamål i våningar däröver samt parkering och godsmottagning i källarplan. Syftet med detaljplanen är också att förbättra de offentliga rummen i Örby centrum, genom att planera för ett attraktivt, centralt torg.

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 för projektet.

Stadsbyggnadskontoret

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

Ca 100 nya bostäder kommer att rymmas i den planerade bebyggelsen samt ytor på 1600 kvm centrumändamål i bottenvåningar och 800 kvm allmänt torg. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer i staden. Planområdet ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

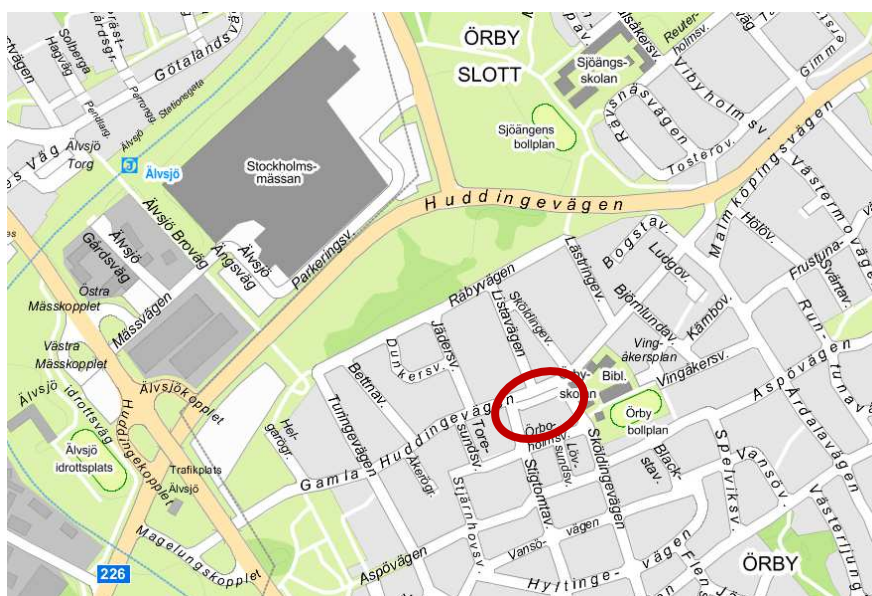
Planerad bebyggelse ska komplettera kvarteret och ge förutsättningar för ett levande Örby centrum och en upplevelserik och trygg allmän plats. Örby har en karaktär av småstad längs Gamla Huddingevägen och Örby centrum är den lokala kärnan i stadsdelen. Utformningen av ny bebyggelse och torg tar fasta på denna karaktär.

Detaljplanen har varit på samråd under våren 2015. Samrådsmöte hölls 16/4 i Örby centrum där ca 300 personer närvarade. Under samrådet inkom 49 yttranden, varav 25 är från remissinstanser och intresseorganisationer och 24 från privatpersoner, varav tre är namnlistor med 81, 9 och 5 stycken underskrifter.

Med respekt för skolbyggnadens tyngd i stadsdelen föreslår kontoret att samrådsförslaget justeras så att planerad bebyggelse tvärs över gatan från Örby skola samt bebyggelsen inne på bostadsgården sänks. Kontoret bedömer att den påverkan planerad bebyggelse kommer att ge på sikten mot Örby skola är begränsad. Flera viktiga siktlinjer mot skolan kommer inte att påverkas av tillkommande bebyggelse.

Kontorets bedömning är att ett genomförande av planförslaget skulle göra Örby centrum säkrare, tryggare och mer attraktivt jämfört med hur det är på platsen idag.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de nedan föreslagna revideringarna innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan ställs ut för granskning.



Läget för detaljplanen.

Syfte

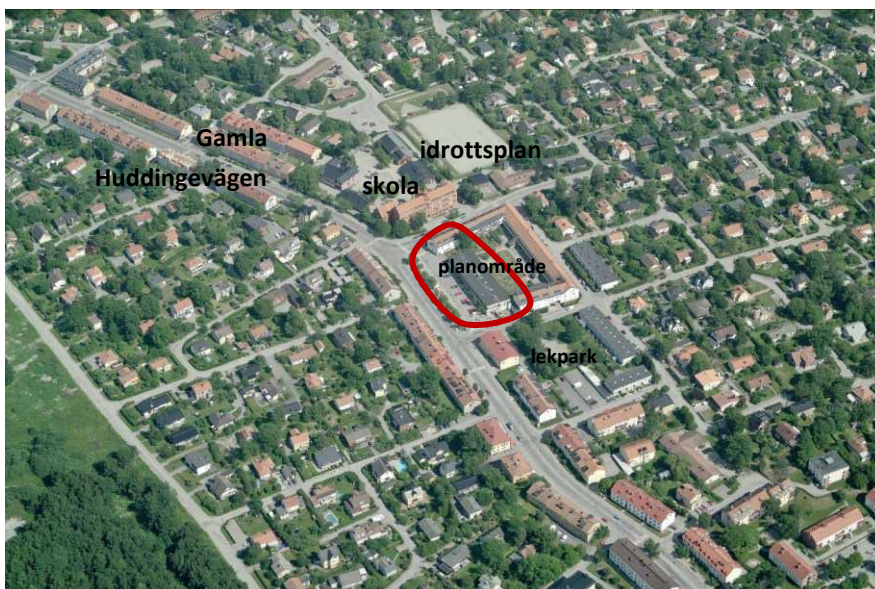
Detaljplanens syfte är att möjliggöra fler bostäder på platsen genom rivning av befintlig centrumbyggnad och del av bostadshus, medge bygg rätt för ny bebyggelse med centrumändamål i bottenvåning, bostadsändamål i våningar däröver samt parkering och godsmottagning i källarplan. Syftet med detaljplanen är också att förbättra de offentliga rummen i Örebro centrum, genom att planera för ett attraktivt, centralt torg.

Ca 100 nya bostäder kommer att rymmas i den planerade bebyggelsen samt ytor på 1600 kvm i bottenvåningar för centrumändamål och 800 kvm allmänt torg. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer. Planområdet ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

Bakgrund

Planområdets läge och omfattning

Planområdet omfattar norra delen av kvarteret Gengasen samt den allmänna parkeringsytan norr om kvarteret, inom Örby 4:1.



Flygbild med planområdet markerat.

Markägoförhållanden

Stockholms stad är fastighetsägare inom hela planområdet. Hefab innehar tomträtt för Gengasen 4 och är byggherre för projektet.

Tidigare ställningstaganden

Beslut om start av planarbete togs av Stadsbyggnadsnämnden 2014-02-06.

Översiktsplan

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".

Övriga kommunala beslut

Framkomlighetsstrategin (Stockholms stad, 2012) visar hur staden kan klara det ökade resandet genom att göra avvägningar och prioritera gång- cykel- och kollektivtrafik inom befintlig infrastruktur.

Planförslaget

Det befintliga huset i kvarterets norra del planeras att rivas, liksom en del av den sammanhållna längan i kvarterets nordöstra hörn. Samrådsförslagets bebyggelse rymmer ca 110 lägenheter i fem till sju våningar, samt ytor på ca 1600 kvm i bottenvåningar för centrumändamål.

Det finns ett garage under hela kvarteret. All boendeparkering samt inlastning och besöksparkering till centrum ryms i garaget. Ett allmänt torg planeras ut mot Gamla Huddingevägen. 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.



Situationsplan samrådsförslag. (bild Lindberg Stenberg)

Bebyggelse

Bebyggelse som omgärdar kvarteret tillåts uppföras i fem våningar, medan bebyggelse inne i kvarteret tillåts upp till sex respektive sju våningar. Femvåningsbebyggelse mot omgivande kvarter harmonierar med befintlig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen, samtidigt som höjden tydligt markerar stadsdelens tyngdpunkt och centrum.

Centrumändamål i tillkommande bebyggelses bottenvåning medger sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. 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 ska vara markerad och ges en öppen karaktär med uppglasningar vid lokaler och entréer. Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar bottenvåningens öppenhet, variation och genomsiktighet.

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 kringliggande bostadshus, och materialet är i huvudsak tegel med grå plåtdetaljer i takfoten. Huset på gården ska ges en avvikande karaktär.



Illustration av bebyggelsen mot Gamla Huddingevägen, som möjliggörs genom samrådsförslag. (bild Lindberg Stenberg)

Kvarterets skala bryts ner i mindre delar genom att teglets kulör skiftar och takfotshöjden varieras, för att ge en intryck av flera byggnader mot torget och Gamla Huddingevägen.

Planerad bebyggelse längs Sködingevägen anpassas till skolans höjdskala genom en skalindelning i fasaden.

All boendeparkering samt inlastning och besöksparkering till butiker ryms i garaget. Hissar från garaget når upp till bostäder och butikslokal mot torget. Garaget har några olika zoner; en öppen del som rymmer bilparkering för besökande till centrum och bilpoolsplatser, en del för boendeparkering, en del för varuinlastning till verksamheter samt en del för cykelrum och lägenhetsförråd.

Bilparkeringstalet för planerad bebyggelse är 0,7 platser per lägenhet, inklusive två parkeringsplatser för bilpoolsbilar. Cykelparkeringstalet som tillgodoses i garaget är 2,5 platser per lägenhet. Inlastningen till livsmedelsaffären flyttas från markplan på Stigtomtavägen, till garaget med nerfart från Sködingevägen.



Sektioner (N-S samt Ö-V) av planerat bebyggelsekvarter med omgivning. (bilder Lindberg Stenberg)

En elnätsstation planeras in i kvarterets garageplan, rakt under öppningen i bebyggelsekvarteret. Ingen byggrätt ges i markplan över elnätsstationen. Elnätsstationen ska avskärmas så att rekommenderade riktklinjer för elektromagnetisk strålning inte överskrids.



Illustration av kvarteret med planerad bebyggelse. (bild White arkitekter)

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.

Torg

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 offentlig mötesplats i Örby.



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



Fotovy från samma plats, 2014

Fler boende i närområdet kombinerat med en attraktiv plats att vistas på och lokaler i kvarterets bottenvåningar ger goda förutsättningar för liv och rörelse i stadsdelens centrum och kan ge bättre förutsättningar för butiker.



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



Fotovy från samma plats, 2014

Torget 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.

Torget avgränsas av planerad bebyggelse och alléträd längs Gamla Huddingevägen. Mellan alléträden ryms cykelparkeringar samt sittmöbler i gynnsamma sollägen. Vid torgytans kortsidor placeras träd som skapar platser för vistelse.

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

Planförslagets konsekvenser och förslag på justeringar

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Stadsbild & kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Sammanfattade synpunkter

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 få konkurrens i storlek och höjd med annan bebyggelse.

Sjuvåningshuset på innergården får kritik både från boende och flertalet remissinstanser då byggnaden anses vara för avvikande och hög för platsen. Stadsmuseet och Rådet för Stockholms skönhet påpekar att gårdsbyggnaden i dess presenterade utformning inte passar in i stadsbilden.

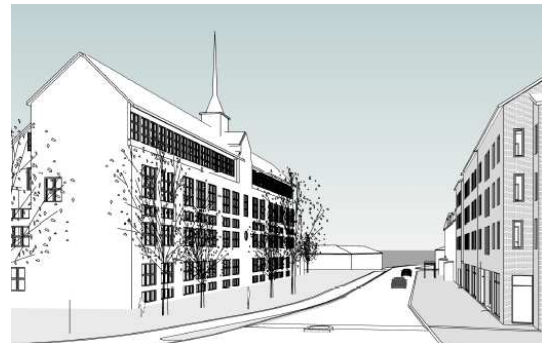
Förslag till förändring

Kvarterets planerade högre densitet hjälper fram platsens identitet som stadsdelens centrum. Gaturummen kring kvarteret förändras då planerad bebyggelse är högre än dagens 2 våningar. Skolans huvudbyggnad kommer dock fortfarande att vara en stark karaktär i stadsdelen.

Med respekt för skolbyggnadens framträdande skala i stadsdelen föreslår kontoret att samrådsförslaget justeras så att planerad bebyggelse tvärs över gatan från Örby skola samt bebyggelsen inne på bostadsgården sänks.



*Vy Sköldingevägen, samrådsförslag.
(Bild: White arkitekter AB)*

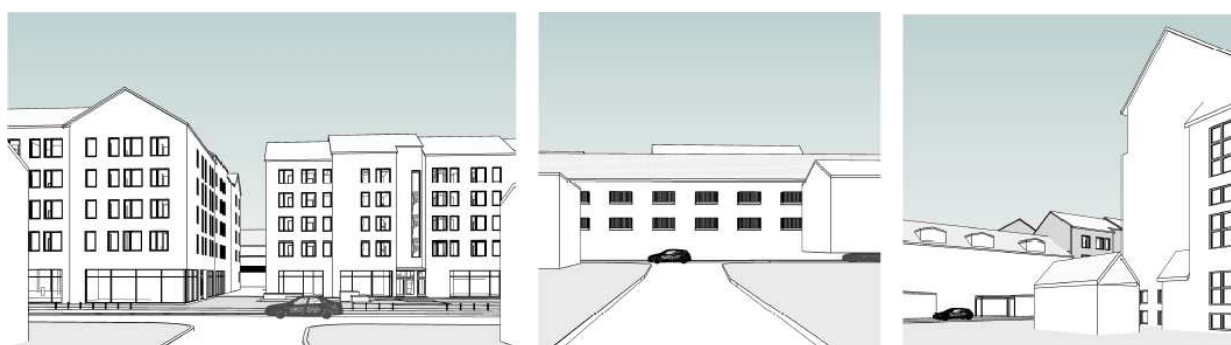


*Vy Sköldingevägen, förslag till justering av
samrådsförslag. (Bild: Lindberg Stenberg)*

Bebyggelse längs Stigtomtavägen föreslås bli fyra våningar istället för fem med en takfot som ska hålla sig under skolans takfotshöjd. Bebyggelsen på gården föreslås sänkas från sju till fem våningar samt integreras med kringliggande bebyggelse för att bilda en hel kvartersform. Nedan visas bilder 1. Vy från Listavägen, 2. Vy från Lövsundsvägen, 3. Vy från gångvägen vid skolan.

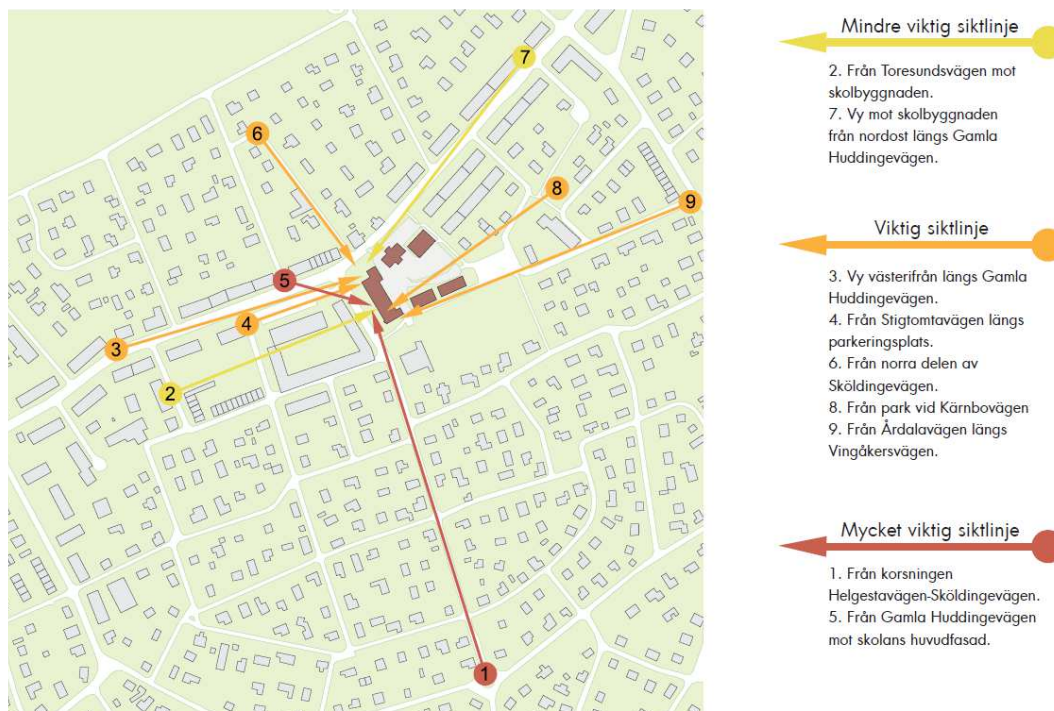


Vyer med samrådsförslag. (bilder Lindberg Stenberg)



Vyer med förslag till justeringar. (bilder Lindberg Stenberg)

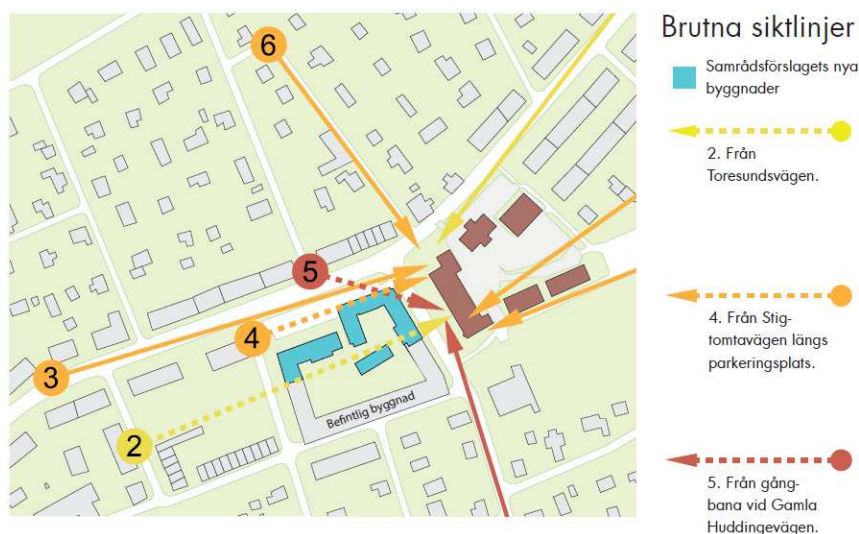
Siktlinjer mot Örby skola har studerats sedan samrådet (Kulturhistorisk konsekvensanalys, Tyréns, 2015) och kontoret bedömer att den påverkan justerad bebyggelse kommer att ha på sikten mot Örby skola kommer att vara relativt begränsad. Flera viktiga siktlinjer mot skolan kommer inte att påverkas av tillkommande bebyggelse.



Karta med siktlinjer från Kulturhistorisk konsekvensanalys (Tyréns, 2015).

Siktlinjestudien visar att den mest betydelsefulla siktlinjen, den längs Sköldingevägen söderifrån, inte påverkas. Det är från Sköldingevägen skolan fungerar som fondmotiv. Även från norra delen av Sköldingevägen är skolans gavlar placerade i fonden och den vyn påverkas inte av planförslaget. Även från Vingåkersplan, Årdalavägen och andra platser öster om skolan förblir siktlinjerna intakta. Från Gamla Huddingevägen kommer siktlinjerna att skäras av från de delar som ligger närmast norr och väster om kvarteret Gengasen (se ovan) men från övriga delar av vägen påverkas synligheten ej.

Skolans spira är synlig från många punkter i omgivningen, där bebyggelse döljer skolbyggnaden i övrigt. Från flertalet av dessa punkter kommer det inte att bli någon förändring. Från gator väster och sydväst om centrum kommer spirans synlighet dock att minska.



Karta med brutna siktlinjer från Kulturhistorisk konsekvensanalys (Tyréns, 2015).

Arkitektur och stadsplanering

Sammanfattade synpunkter

Flertalet av yttrandena anser att de föreslagna byggnaderna överlag är för höga och bryter mot befintlig stil på 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 på att anlägga ett torg föranleder 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.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

Gestaltning av planerad bebyggelse regleras till viss del i detaljplanen. Fasadmaterialet föreslås vara tegel i kulörer liknande 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 kulör på tegel samt variera i takfotshöjd, för att förstärka områdets karaktär av varierad småstad. Kontoret bedömer att föreslagen gestaltning är väl anpassad och att tillkommande bebyggelse på ett respektfullt sätt förnyar området.

Kvarterets täthet främjar platsens identitet som stadsdelens centrum. Fler lokaler i bottenvåningen, ett allmänt torg och fler bostadslägenheter ger bra förutsättningar till stadsdelscentrumets utveckling. En allmän plats för möten är välbehövlig inom området

Örby, där det är brist på allmänna platser. Kontoret ser ett torg i Örby centrum som ett välkommet tillägg.

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 skapar ett gaturum med samma bredd som resten av Gamla Huddingevägen. Vid torget vidgar sig rummet och bjuder in till vistelse. Trädallén markerar centrumets läge längs gatan och trädzonen skiljer bil- och cykelbana från gångbana och torg.

Efter samrådet har kontoret utrett en alternativ lokalisering av torget i kvarterets nordöstra hörn. Ett torg vid skolan skulle integrera denna i centrum och ge lite distans till ny bebyggelse. Trots denna fördel bedömer kontoret att samrådsförslagets torgläge totalt sett är bättre, då soltimmar på torget är fler i ett läge i nordväst. Sammanhanget mellan torget och parken väster om kvarteret blir också bättre med samrådsförslaget.



Bilder från solstudie av torg i kvarterets nordöstra hörn samt förslag till justerat samrådsförslag (kl 15.00 vår/höstdagjämning) .(Bild: Lindberg Stenberg)

Ljuförhållanden och lokalklimat

Sammanfattade synpunkter

Flertalet boende i området är negativa till det föreslagna gårdshuset då det minskar innergårdens gemensamhetsytor samt skymmer utsikt, minskar ljusinsläpp och ger insyn till befintliga bostäder.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

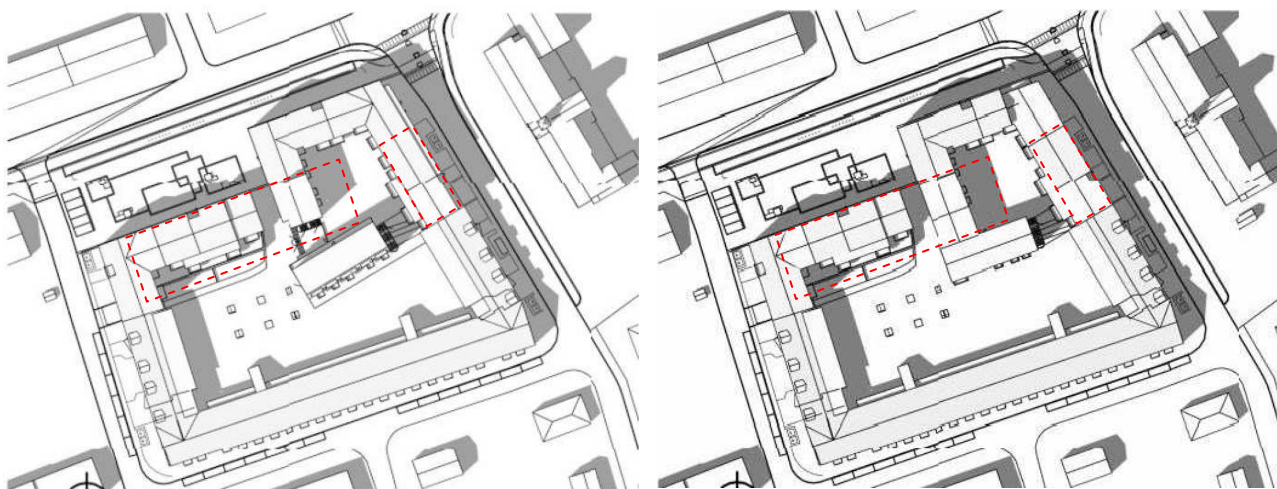
Till största del planeras tillkommande bebyggelse på befintlig byggrätt och på allmän mark i form av bilparkering. Det är en mindre del av befintlig bostadsgård som kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse.

Lokalklimatet bedöms bli relativt gynnsamt då bostadsgården kantas av lägre befintlig bebyggelse i söder. Riktning och föreslagen taklutning på planerad bebyggelse ger goda förutsättningar för energilösningar med solceller och solfångare på taket.

Planerad bebyggelse ger en begränsad påverkan på solinstrålningen på bostadsgården. Det planerade torget skuggas en del av planerad bebyggelse, då torget ligger norr om kvarteret. Trots detta kommer det några timmars solinstrålning på den allmänna platsen. Planerad bebyggelse medför en begränsad skuggpåverkan på omgivande kvarter.

Samrådsförslagets byggnad inom kvarteret föreslås istället för att vara friliggande på gården sammanfogas med bebyggelsen ut mot torg och gata. Gårdens rum blir tydligare och insynen till grannar i befintligt hus minskar något.

En solstudie för planerad bebyggelse togs fram som bilaga till samrådsförslaget. Jämförbar bild för föreslagna justeringar av bebyggelse har tagits fram. Se bilder nedan.



Bilder från solstudie på samrådsförslag och solstudie av förslag till justerat samrådsförslag. Båda visar juni kl 15.00. Röd streckad figur visar befintlig bebyggelse. (Bild: Lindberg Stenberg)

Parkering och angöring

Sammanfattade synpunkter

Trafikkontoret är positivt till att anläggande av bilparkeringsplatser för boende och besökande till verksamheterna anordnas i garaget då det frigör ytor för andra allmännyttiga ändamål i markplan.

Många synpunkter behandlar de parkeringsplatserna som försvinner 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 befolkningsmängden kommer att förvärra parkeringssituationen i Örby.

Då infarten till garaget föreslås från Stigtomtavägen finns synpunkten från flera privatpersoner och en del remissinstanser att säkerheten för boende längs med gatan kommer att försämrats avsevärt.

Bedömningsgrund och förslag till förändring

Samrådsförslaget innebär att den stora bilparkeringen blir torg. Trygghet och säkerhet ökar, liksom ytor för vistelse och lek. Cykelparkeringar planeras att anordnas på torget. Antalet allmänna bilparkeringsplatser för långtidsparkering kommer att minska om planförslaget genomförs. Planen föreslår att kundparkering till verksamheter i Örby centrum anordnas i garage under kvarteret med direkt access till livsmedelsbutiken med hiss och trapphus, samt längs Stigtomtavägen och Stjärnhovsvägen.

En parkeringsutredning (Grontmij, 2014) visar att närområdets behov av allmänna parkeringsplatser tillgodoses även efter ett genomförande av planförslaget. Utredningen pekar även på stor efterfrågan av cykelparkering.

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 till gång- och cykeltrafikanter framför bilparkeringsplatser är enligt stadens riktlinjer, samt att anordnande av tillgänglig bilparkering i garage och gatuparkering täcker Örby centrums behov. Kontoret bedömer att den påverkan som tillkommande bebyggelse får på trafik och parkering i området är inom ramen för vad som får accepteras i en föränderlig och växande stad.

Varuinlastningen planerades i samrådsförslaget att ske nere i garaget, vilket innebär att inga backningsrörelser behövde ske ut i gata eller över trottoar. Då bebyggelsens volym föreslås minskas, rymmer inte justerat förslag till bebyggelse en sådan lösning. Istället föreslås en port för inlastning i bottenvåning från Sköldingevägen. Lastbilar kommer att behöva backa över trottoar. Möjlighet till kompletterande angöringsficka längs gatan samt flytt av busshållplats ska studeras innan granskning.

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

Kontorets bedömning är att ett genomförande av planförslaget totalt skulle göra Örby centrum säkrare, tryggare och mer attraktivt jämfört med hur det är på platsen idag.

Planprocess

Start-PM

Beslut om start av planarbete togs av Stadsbyggnadsnämnden 2014-02-06.

Plansamråd

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. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen "Mitt i" 2015-04-08. Samrådsmöte hölls 2015-04-16 i Örby centrum som besöktes av ca 300 personer.

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.

Tidplan

Samråd	2:a kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	3:e kvartalet 2016

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 föreslås justeras i fortsatt planarbete. Siktlinjer mot Örby skola har studerats och kontoret bedömer att den påverkan planerad bebyggelse kommer att ge på sikten mot Örby skola är relativt begränsad. Flera viktiga siktlinjer mot skolan kommer inte att påverkas av tillkommande bebyggelse.

Även en intressekonflikt mellan stadens prioritering av allmän mötesplats med utrymme för gång- cykeltrafikanter å ena sidan och önskan om utrymme för bilparkeringsplatser på markytan å den andra har kunnat identifieras. Ett nytt torg är välbehövligt 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

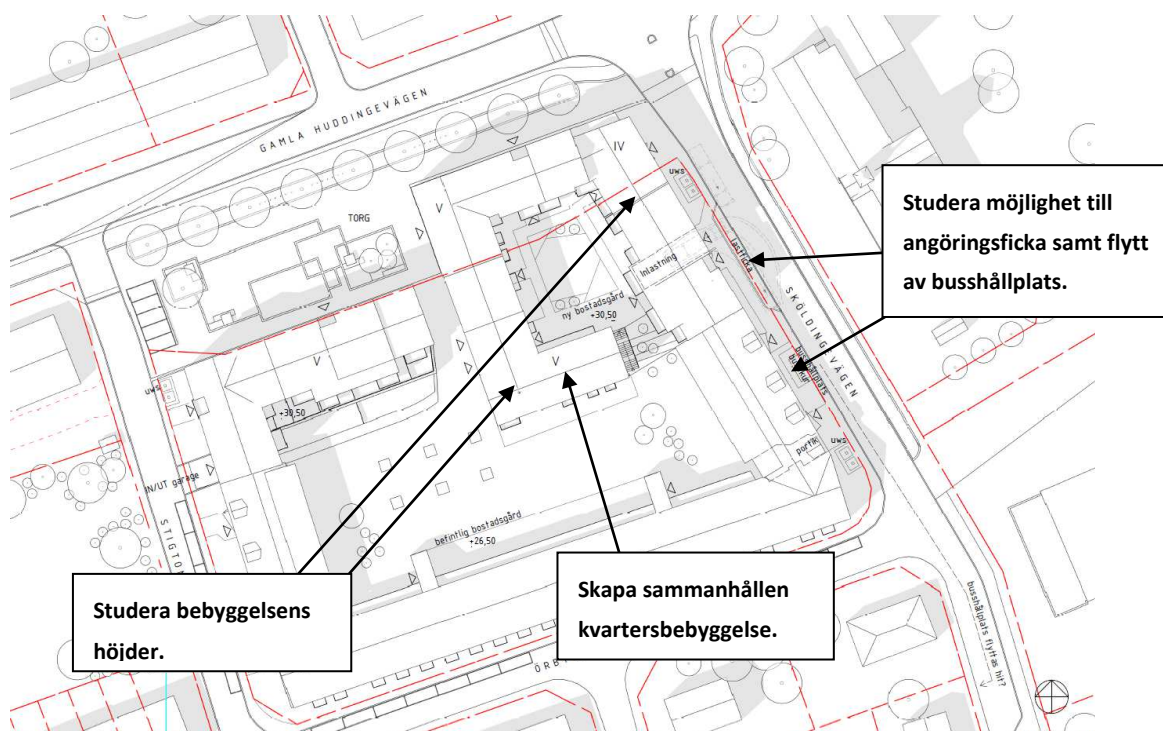
riktlinjer, samt att anordnande av tillgänglig bilparkering i garage och gatuparkering är tillfyllest för Örby centrums behov.

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.

Kontorets bedömning är att ett genomförande av planförslaget skulle göra Örby centrum säkrare, tryggare och mer attraktivt.

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

- Bebyggelsens höjd tvärs över gatan från Örby skola samt bebyggelsen inne på bostadsgården.
- Möjligheterna att integrera bebyggelsen på gården med det omgivande kvarteret.
- Möjlighet till kompletterande angöringsficka för varuinlastning samt flytt av busshållplats längs Sköldingevägen.



Situationsplan med förslag till justeringar. (Bild: Lindberg Stenberg)

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan ställs ut för granskning.

SLUT