

Handläggare
Abdallah Azam
Telefon 08-508 275 84**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Antagande av förslag till detaljplan för del av Gengasen 4 m.m. i stadsdelen Örby (100 lägenheter)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan.

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. Byggherren avser att upplåta bostadslägenheterna som hyresrätter.

Ca 100 nya bostäder ryms i den planerade bebyggelsen i fyra till fem våningar, samt ytor på ca 1600 kvm i bottenvåningar för centrumändamål och kontor. Ett garage under hela kvarteret rymmer all boendeparkering samt bilparkering för besökare till butiker. Ett allmänt torg planeras mellan ny bebyggelse och Gamla Huddingevägen. En upprustning av den offentliga miljön och tillskottet av bostäder kan bidra till ökad trivsel och ge ökat kundunderlag för Örby centrum. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4

Box 8314

104 20 Stockholm

Telefon 08-508 27 300

stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

stockholm.se

*Bilagor:**Reviderad plankarta (2016-10-11)**Reviderad planbeskrivning (2016-10-11)**Granskningsutlåtande (2016-10-11)**Samrådsredogörelse (2015-12-20)*

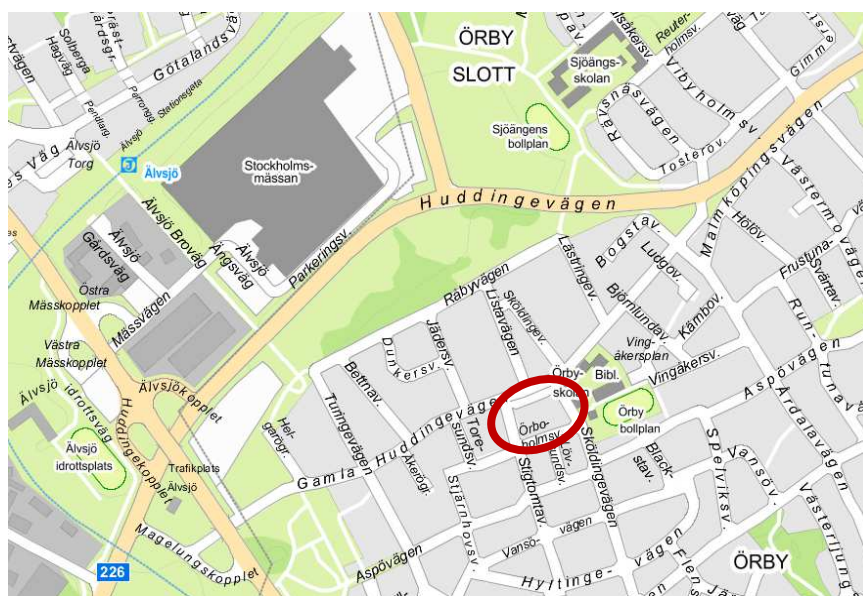
goda boendemiljöer. Planområdet ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

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.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 juni 2012 att anvisa markområde till bolaget Örby Centrum Fastighets AB (Hefab). Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 februari 2014 att stadsbyggnadskontoret skulle påbörja planarbete. Planförslaget sändes ut på samråd 25 mars till 5 maj 2015. Den 25 februari 2016 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att godkänna samrådet och ge kontoret i uppdrag att upprätta och sända ut justerat planförslag på granskning. Planförslaget skickades ut för granskning 25 maj till 27 juni 2016.

Under granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt förändra förslaget till detaljplan. Projektets ekonomi föranleder att en mindre del av planområdet undantas. Det undantagna markområdet gäller mark planerad som GATA för att möjliggöra bredare gångbana längs kvarteret Gengasens västra sida.

Med föreslagen justering föreslår kontoret att detaljplanen antas.



Planområdets läge markerat med rött.



Illustration av planerad bebyggelse som vänder sig mot Gamla Huddingevägen
(Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)

Utlåtande

Syfte

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 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.

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

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.



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

Markägoförhållanden

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

Tidigare ställningstaganden

Beslut om start av planarbete togs av Stadsbyggnadsnämnden 2014-02-06. Godkännande av samråd och beslut att sända detaljplan på granskning togs av Stadsbyggnadsnämnden 2016-02-25.

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".

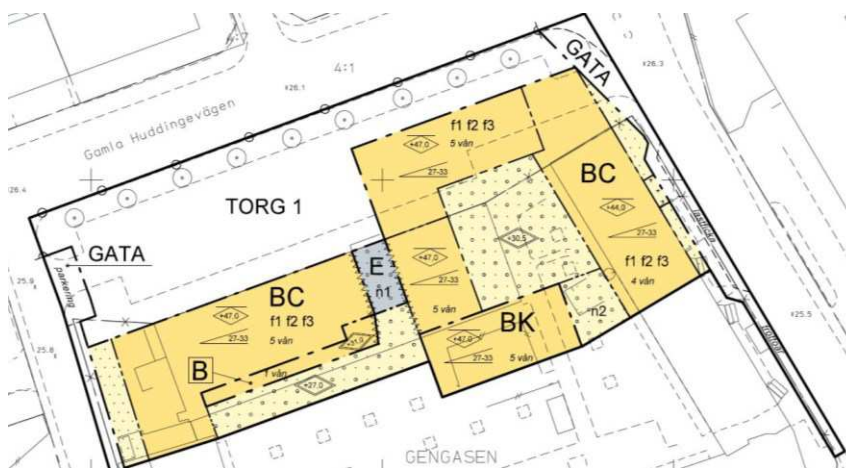
Kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen ska prioriteras och marken ska utnyttjas så effektivt som möjligt. Ett effektivt markutnyttjande är ofta att återanvända redan exploaterad mark för nya ändamål. Effektivt markutnyttjande kan även innebära att kompletteringsbebyggelsen samlas i lokala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

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.

Planförslaget

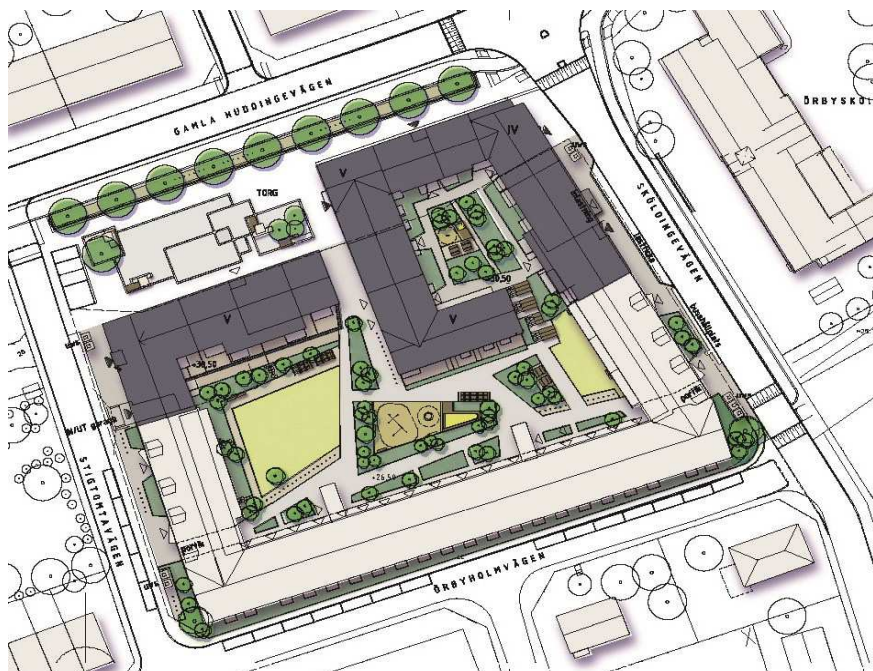
Ca 100 nya bostäder (**B**) ryms i den tillkommande bebyggelsen i fyra till fem våningar, samt ytor på ca 1600 kvm i bottenvåningar för centrumändamål (**C**) och kontor (**K**). Befintlig byggnad för centrumändamål i kvarterets norra del kommer att rivas, liksom en mindre del av byggnaden i kvarterets nordöstra hörn.

Ett allmänt torg planeras mellan ny bebyggelse och Gamla Huddingevägen (**TORG1**). En upprustning av den offentliga miljön och tillskottet av bostäder bidrar till ökad trivsel, ökad säkerhet på allmän plats och ökat kundunderlag för det lokala centrumet.



Utsnitt ur plankarta.

Det finns ett garage under hela det befintliga kvarteret. Garaget kommer att ha olika zoner; en öppen zon där bilparkering för besökande och bilpoolsplatser ryms, en zon för bilparkeringar för boende i kvarteret samt cykelrum och lägenhetsförråd. Parkering för cyklar kommer även att anordnas på torget och på bostadsgården.



Situationsplan över kvarteret Gengasen, förslag till ny bebyggelse
(Bild: Ramböll).

Hiss finns från den öppna zonen i garaget upp till livsmedelsbutikens entré.

Bilparkeringstalet för planerad bebyggelse är 0,6 platser/lägenhet, inklusive två parkeringsplatser för bilpoolsbilar. Parkeringstal för cyklar är 3,0 väderskyddade platser/lägenhet för tillkommande bebyggelse.

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

Centrumändamål (C) i bottenvåningen innebär att bottenvåningen kan innehålla all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Bottenvåningen ska vara markerad och accentueras med stora genomsiktliga fönsterpartier mot gata och torg.

I planeringen för kvarteret har en matvarubutik, kontor och mindre butiker varit underlag för utformningen av den östra delen. I den västra delen av kvarteret planeras fritidsverksamhet för större barn och tonåringar samt för mindre butikslokal.

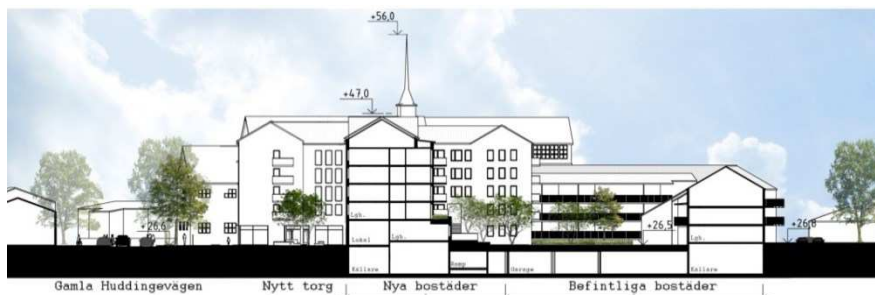
Det är av stor vikt att bottenvåningarna är mer öppna än slutna, då torg och gångbana ska vara trygga och trevliga att röra sig längs med. Bestämmelser i planen reglerar bottenvåningens öppenhet, variation och genomsiktlighet.



Perspektiv över torget (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter).

Planerad bebyggelse ska uppföras med tegelfasader och sadeltak, för att knyta an till befintlig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen. Nockhöjd reglerar planerad bebyggelses högsta höjd. Kvarterets skala bryts ner i mindre delar genom att teglets kulörton skiftar och takfotshöjden varieras per fasadavsnitt, för att bebyggelsen ska ge en variation mot torget och Gamla Huddingevägen. Teglets kulörtoner hämtas från intill liggande byggnader.

Fyra- till femvåningsbebyggelse i kvarteret ger en nutida fortsättning av den småstadskänsla som befintlig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen förmedlar, samtidigt som höjden visar att stadsdelens tyngdpunkt och lokala centrum finns här. Planerad bebyggelse längs Sköldingevägen anpassas i höjd för att underordna sig skolans höjd, takfot såväl som taknock.



Sektion genom planområdet (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)



Vy in mot Sköldingevägen, där skolans huvudbyggnad möter planerad bebyggelse i kvarteret Gengasen (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)

Planförslagets konsekvenser

Arkitektur och kulturmiljö

Efter detaljplanens samrådsförslag har höjderna på tillkommande bebyggelse bearbetats. Planerad bebyggelse längs Sköldingevägen har anpassats i höjd för att underordna sig skolans höjd.

Bebyggelsen inne i kvarteret Gengasen har justerats från sju till fem våningar samt integrerats med kringgårdande bebyggelse för att bilda en kvartersform. Nockhöjder på plankartan reglerar planerad bebyggelses högsta höjd.

Kontoret bedömer att planförslaget med fyra till femvåningsbebyggelse i kvarteret Gengasen ger en nutida fortsättning av den småstadskänsla som befintlig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen förmedlar, samtidigt som höjden visar att Örbys tyngdpunkt och lokala centrum finns här.

En allmän plats för möten är välbehövlig inom området Örby, där det är brist på allmänna platser. Kontoret bedömer att planerad bebyggelse stärker möjligheterna för Örby centrum med centrumändamål och tillkommande bebyggelse samt är en naturlig plats att anlägga ett allmänt torg på.

En kulturhistorisk konsekvensanalys (Tyréns) har tagits fram och följts upp under planprocessen. Kontoret bedömer att den påverkan planerad bebyggelse kommer att ge på sikten mot kulturhistoriskt intressanta huvudbyggnaden för Örby skola, är relativt begränsad. Flera viktiga siktlinjer mot skolan kommer inte att påverkas av tillkommande bebyggelse. I planarbetet har Örby skola som

fondmotiv från Sköldingevägen söderifrån bedömts som det mest effektfulla stadsbildsmotivet.

Det planerade torget, lokaler för verksamheter och tillkommande bostäder kommer att ge goda förutsättningar för ökat liv och rörelse i Örby centrum. Tillkommande bebyggelse i kvarteret ska utmärka Örby centrum genom både högre bebyggelse och markerad bottenvåning.

Gestaltning av planerad bebyggelse regleras till viss del i detaljplanen. Fasad- och takmaterialet föreslås vara tegel i kulörer som hämtas från befintlig bebyggelse i närområdet. Taken föreslås vara sadeltak med takvinkel lika flerbostadshus i närområdet.

Tillkommande bebyggelse kommer att förstärka områdets karaktär av varierad småstad, bl a genom att dela in kvarteret i fasadavschnitt där teglets kulörton och takfotshöjd varieras.

Kontoret bedömer att den gestaltning som regleras i detaljplanen är väl avvägd, så att tillkommande bebyggelse förnyar respektive anpassar sig väl till området. Kontoret bedömer det lämpligt att detaljerade gestaltungsfrågor för tillkommande bebyggelse hanteras i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att utrymme för gång-, cykeltrafik och vistelse prioriteras högre än plats för biluppställning på allmän mark. Det är enligt stadens riktlinjer i framkomlighetsstrategin och översiktsplanen.

Staden arbetar med projektspecifika och gröna parkeringstal (Stockholms stad, 2015) och planbeskrivningen redogör hur parkeringsbehovet kommer att tillgodoses. Det finns även en framtagna parkeringsstudie som underlag för planen (Grontmij, 2014), som beskriver parkeringssituationen i området.

Kontoret bedömer att anläggande av bilparkeringsplatser i garage, för boende såväl som besökande till verksamheterna, är positivt då det frigör ytor för andra allmännyttiga ändamål än endast bilparkering i markplan. Garaget har tillgängliga uppgångar till både livsmedelsaffär och bostäder.

Hälsa och säkerhet

Kontoret bedömer att stadens policy för magnetfält beaktas med föreslagen placering i garageplan under mark, där ingen byggrätt medges ovan. Elnätstationen kommer att avskärmas så att Statens strålskyddsinstitut referensvärden för magnetfält klaras för intilliggande bostadsbebyggelse.

Olägenheter för grannar

Kontoret bedömer att kvarterets bostäder och bostadsgård kommer att få dagsljus i godtagbar mängd.

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. Solstudier för planerad bebyggelse har tagits fram (Lindberg Stenberg) för olika bebyggelsealternativ under planprocessen.

Ekonomi

Projektets ekonomi föranleder att en mindre del av planområdet undantas. Förändringen innebär att en breddning av befintlig gångbana på kvarteret Gengasens västra sida inte är aktuell i genomförandet av denna detaljplan.

Kontoret bedömer att denna ändring av planen inte är väsentlig, då den inte påverkar miljön inom planområdet eller har påtaglig betydelse för sakägare eller andra i närområdet.

Planprocess

Startbeslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-02-06 att kontoret skulle påbörja planarbete.

Samråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2015-03-25 - 2015-05-05. Under samrådet inkom 49 yttranden. Flertalet remissinstanser tillstyrkte planförslaget men framförde synpunkter i sak. De privatpersoner som framförde synpunkter önskar att byggnadshöjder ska sänkas, att fristående gårdsbyggnad uteblir och att mer hänsyn tas till Örby skolas huvudbyggnad.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har 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.

Den 25 februari 2016 beslutade Stadsbyggnadsnämnden att godkänna samrådet och ge kontoret i uppdrag att upprätta och sända ut planförslag på granskning.

Granskning

Planförslaget skickades ut för granskning 2016-05-25 – 2016-06-27. Under granskningen inkom 13 yttranden. Remissinstanserna har ingen erinran mot planförslaget. Privatpersoner som framfört synpunkter önskar att bebyggelsen ska bli lägre och inte skymma Örby skola samt att det är för få parkeringsplatser för bilar.

I planarbetet har prioriteringar och avvägningar mellan flera intressen gjorts och kontoret bedömer i huvudsak att planförslaget medför positiva konsekvenser för Örbys utveckling.

Revidering efter granskning

Projektets ekonomi föranleder att en mindre del av planområdet undantas. Förändringen innebär att en breddning av befintlig gångbana på kvarteret Gengasens västra sida inte är aktuell i genomförandet av denna detaljplan.

- *Område med användningen GATA väster om kvarteret Gengasen 4 utgår enligt bild nedan*



Plankarta med rödmarkerat område som utgår.

Kontoret bedömer att denna ändring av planen inte är väsentlig, då den inte påverkar miljön inom planområdet eller har påtaglig betydelse för sakägare eller andra i närområdet.

**Stadsbyggnadskontorets sammanvägda
ställningstagande**

Under granskningen har inga synpunkter inkommit som föranleder kontoret att väsentligt förändra förslaget till detaljplan.

Projektets ekonomi föranleder att en mindre del av planområdet undantas. Det undantagna markområdet gäller mark planerad som GATA för att möjliggöra bredare gångbana längs kvarteret Gengasens västra sida.

Många av synpunkterna som inkommit under plansamråd och granskning har rört frågor angående tillkommande bebyggelses höjd, placering och gestaltning, samt frågor angående bilparkering.

I planarbetet har prioriteringar och avvägningar mellan flera intressen gjorts och planförslaget bedöms i huvudsak medföra positiva konsekvenser för Örbys utveckling.

Planförslaget stämmer väl överens med översiktsplanens strategi 4, ”Främja en levande stadsmiljö i hela staden”, då planen medger ett effektivt markutnyttjande med ökat utbud av bostäder och lokaler i ett område med goda kollektivtrafikförbindelser. Gång-, cykel-, och kollektivtrafik prioriteras inom befintlig infrastruktur.

Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer.

Planområdet ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

Med föreslagen justering föreslår kontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen.

SLUT