



STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 2010-03518-54
SID 1 (11)
2012-05-28

Handläggare: Eva Strömbäck
Tfn 08-508 282 52

Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby (10-15 småhus).

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Susanne Lindh

Bo Bergman

Malin Olsson

Sammanfattning

Husab Bostad önskar uppföra 10-15 småhus på gränsen mellan Högdalen och Örby. Området utgör en mindre del av ett skogsområde som kallas Örbystråket. Bebyggelseområdet är relativt plant och innefattar även en del av Bedaröbackens vändplan samt en sparsamt använd basketplan. Den närmaste bebyggelsen består av villa- och radhusbebyggelse med visst kulturhistoriskt värde i Högdalen och Örby.



Box 8314, 104 20 Stockholm. Besöksadress Fleminggatan 4
Telefon 08-508 27 300. Fax 08-508 27 170.
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se

www.stockholm.se

Örbystråket är ett viktigt grön- och rekreationsområde och är mycket uppskattat av boende i området. En landskapsanlays och en barnkonsekvensanalys har upprättats för hela stråket som visar på områdets gröna kvaliteter och uppskattade platser hos de närboende, bland annat den mycket besökta lekplatsen Grytet.

Utifrån analyserna anser kontoret det möjligt att pröva den föreslagna småhusbebyggelsen då den till största del föreslås på hårdgjord yta. Bebyggelsens placering och utformning kommer i ett planarbete studeras noga i relation till omgivande grönstråk, terrängförhållanden samt den omgivande bebyggelsens värden. Bebyggelsens placering ska möjliggöra fortsatt tillgång till Örbystråket och förbipassage på skogsstig väster om bebyggelseområdet. Bebyggelsen ger ett värdefullt tillskott av småhus i Högdalen.

Intill de föreslagna småhusen ligger Skogsbackens förskola. Även förskolans eventuella behov av utökad fastighet och större byggrätt kommer att studeras.



Flygbild med föreslaget bebyggelseområde markerat.

Utlåtande

Bakgrund

Exploateringsnämnden har tidigare anvisat mark i norra och södra Örbystråket för bostadsbebyggelse till Veidekke Bostad AB. Markanvisningen i södra Örbystråket gällde 35-40 kedjehus och innefattade naturmark i anslutning till Bedaröbackens vändplan och en befintlig lekplats, Grytet, norr om vändplanen.

Markanvisningarna mötte stort motstånd bland boende i området och 15 st skrivelser med synpunkter inkom under 2008 gällande exploateringen i södra Örbystråket. Synpunkterna berörde huvudsakligen konsekvenser för Örbystråkets natur- och rekreationsvärden, med anledning av att området vid lekplatsen Grytet föreslogs bebyggas. En ökning av trafiken ansågs också som negativ.

Under hösten 2010 togs en landskapsanalys och en barnkonsekvensanalys fram för att utreda hur Örbystråket används och vilka konsekvenser föreslagna exploateringar kunde få för rekreation, naturmiljön och barn i området. Analyserna visar att grönområdet, och specifikt lekplatsen Grytet, används frekvent av barn från både förskolor, skolor och omgivande bostadsområden. Område för exploatering i södra Örbystråket minskades därmed till att endast omfatta mark i direkt koppling till Bedaröbackens vändplan och inte lekplatsen Grytet. I december 2010 valde Veidekke att återlämna markanvisningen. Därefter har Husab Bostad AB inkommit med en markanvisningsansökan som innehöll ett mindre exploateringsområde. Exploateringsnämnden godkände 2011-04-14 en markanvisning för 10-15 småhus.

Gällande planer

I Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm anges Örby som gles stadsbebyggelse. Högdalen redovisas som en tyngdpunkt som vidareutvecklas för att uppnå en attraktiv stadsmiljö, i första hand genom ett effektivare utnyttjande av marken med möjligheter till ny bebyggelse, vackrare gaturum och en vidareutveckling av befintlig centrumbebyggelse.

För planområdet gäller stadsplan Pl 4192 fastställd 1954 vilken anger park- och gatumark samt Pl 3221 fastställd 1947 vilken anger parkmark.

Pågående planering i närområdet

Längs Helgestavägen och Vansövägen i norra delen av Örbystråket finns en antagen detaljplan för 13 mindre kedjehus samt utökad förskoletomt (Dnr 2009-00747-54, omr vid kv Urverket etc) Planen är överklagad.

I Högdalens centrum har ett programarbete påbörjats som syftar till att utreda hur det och dess närområde kan utvecklas som tyngdpunkt i enlighet med strategierna i Promenadstaden.

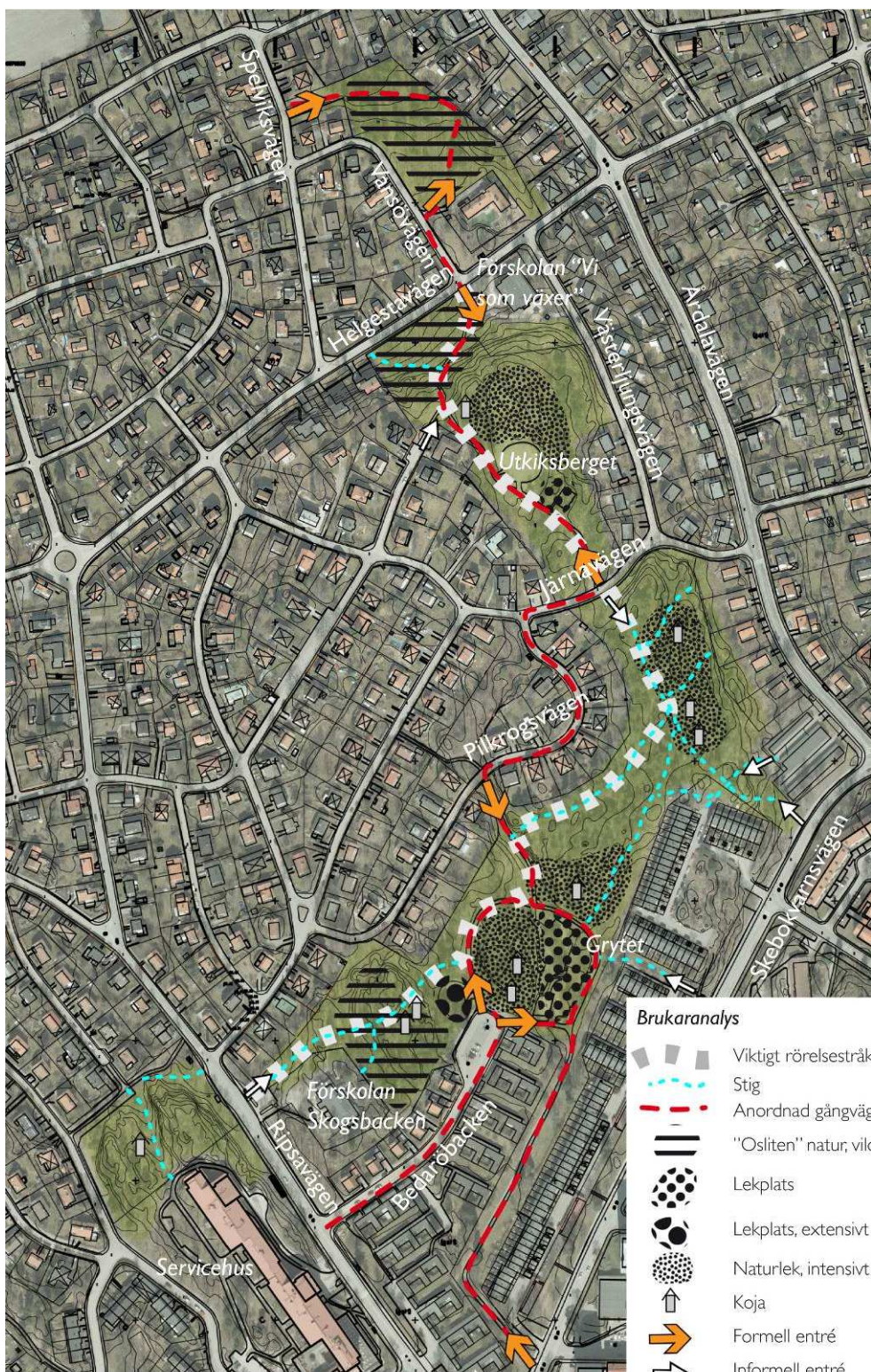


Planering i Örbystråket.

Befintliga förhållanden

Örbystråket

I landskapsanalysen beskrivs Örbystråket, ett ca 1 km långt naturmarksområde placerat på en höjdplatå och som sträcker sig genom en större del av Örby. Det tydligaste landmärket är Utkiksberget, områdets högsta punkt, en välkänd och attraktiv målpunkt i stadsdelen med imponerande utsikt över Stockholm. Den norra delen av stråket domineras av hållar medan övriga delar är en blandning av berg i dagen, flyttblock och några få flacka gräsbevuxna partier.



Örbystråket, brukaranalys (Källa: Landskapsanalys Örbystråket, Wsp)

Örbystråket är kringbyggt av villabebyggelse med få allmänna entréer in till grönområdet, varför naturmarken inte är särskilt påtaglig utifrån. Det erbjuder en känsla av skog och rofullhet trots områdets ringa bredd. Till detta bidrar frånvaron av trafikbuller, samt kuperad terräng och tät skog som avskärmar intilliggande

bebyggelse. Den variationsrika topografin och täta växtligheten innehåller många små rum och gläntor som skapar spänning och äventyrlust för barn. Närheten till bostadsbebyggelsen bidrar till att parken allmänt upplevs som trygg. Det finns ingen genomgående tillgänglig väg genom Örbystråket.



Skogskänsla i Örbystråket (Källa: Landskapsanalys Örbystråket, WSP)

I tre av stadens strategiska dokument, *Stockholms grönkarta* (2004), *sociotopkartan* och *parkplan för Vantör*, utgör Örbystråket värdefull naturmiljö och friyta för utevistelse och fritidsliv med gröna oaser, ytor med ro, naturlek och lek. Stråket vid Grytet och Utkiksberget anges vara ”en skog att ströva i”. Örbystråkets funktion som spridningskorridor är begränsad då det inte har några direkta kopplingar till andra grönområden. I landskapsanalysen bedöms inte några biotoper eller arter, av särskilt intresse, finnas i området.

Nordöst om planområdet och Bedaröbackens vändplan, ligger Grytet, en nyligen upprustad naturlek med lekredskap inpassade i terrängen. Grytet erbjuder möjlighet till både ordnad lek i lekpark och naturlek vilket är attraktivt och unikt i stadsdelen enligt den barnkonsekvensanalys som genomförts.

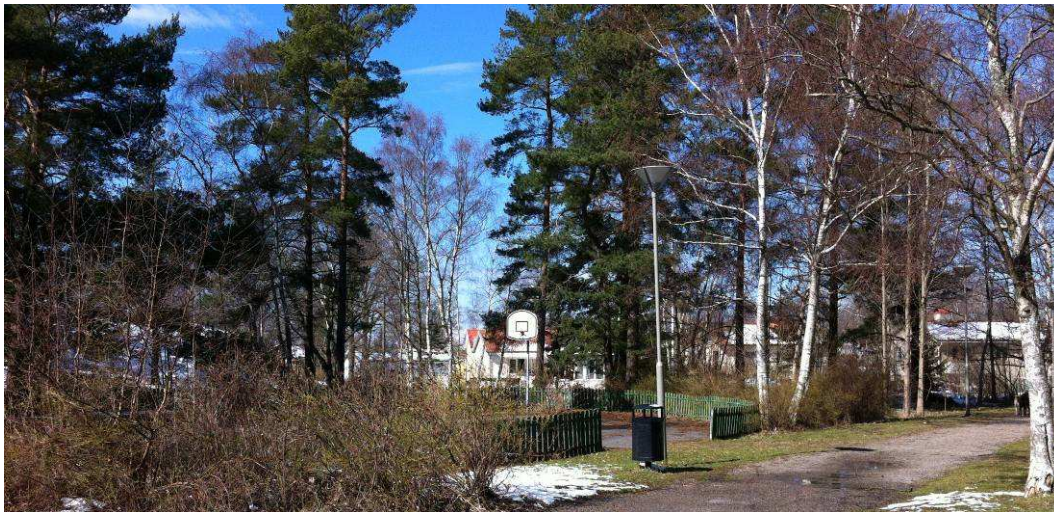


*Platser i Örbystråket som barn besöker, redovisade i barnkonsekvensanalysen.
Föreslaget nytt småhusområde markerat med röd cirkel.*



Grytets lekplats.

Vid Bedaröbackens vändplan finns en oval basketplan vilken enligt barnkonsekvensanalysen användas i begränsad omfattning.



Basketplan vid Bedaröbacken.

Grytet och Örbystråket är av stor betydelse för barnen i de närliggande förskolor och skolor men platserna besöks enligt barnkonsekvensanalysen främst under skoltid. Kvaliteterna knutna till Grytet är främst kombinationen av både ordnad lek och direkt närhet till variationsrik natur.

Kulturmiljö

Villa- och radhusbebyggelsen längs Bedaröbacken har grönklassats av Stockholms stadsmuseum och är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk, historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Villorna längs Bedaröbackens östra sida uppfördes omkring 1960. Radhusbebyggelse öster om Bedaröbacken uppfördes under 1970-talet. Grönklassningen infattar även förskolan Skogsbacken inom fastigheten Portklappen 1 längs Ripsavägen.



Befintlig bebyggelse längs Bedaröbacken

Längre norr- och österut ligger radhusbebyggelse uppförd mellan 1960-70 vilken har gulklassats av Stockholms stadsmuseum som bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Service och kollektivtrafik

Avståndet till Högdalens tunnelbanestation är ca 800 m och längs den närbelägna Ripsavägen finns busstrafik mot Högdalen och Älvsjö. Närmsta busshållplats finns ca 250 m söder om planområdet. Vid Högdalens tunnelbanestation finns även service såsom livsmedelsbutik, klädbutiker, bank, apotek, bibliotek etc. Inom ett relativt nära avstånd från området finns flera förskolor samt fyra kommunala skolor.

Markägoförhållanden

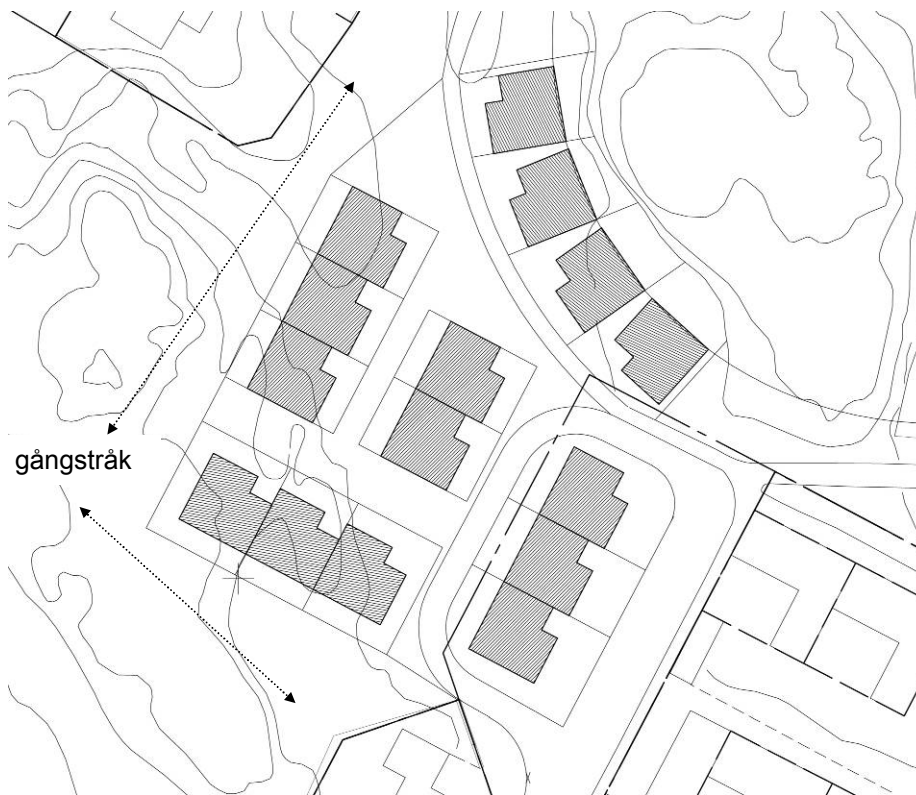
Fastighetsägare är Stockholm Stad. Exploateringsnämnden och Husab Bostad har träffat markanvisningsavtal för mark inom del av fastigheten Örby 4:1,1. Förskoletomten, Portklappen 1, ägs av SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB.

Vändplanen

I anslutning till vändplanen vid Bedaröbacken finns idag ca 25 p-platser, som idag är lågt utnyttjade. En parkeringsutredning ska tas fram under planarbetet.

Bebyggelseförslaget

Småhus i rad och fristående placeras på vändplanen och i terrängen. En ny gata i en mindre slinga anläggs genom området. Tomterna görs så små som möjligt och naturmark sparas fram till tomtgränsen. Gångstråk leder genom området till omgivande naturmark.



Tidig planillustration, Husab Bostad.

Parkering

Parkering för småhusen anordnas vid husen.

Utökning av förskoletomten Portklappen I

I det fortsatta planarbetet ingår att utreda behov och möjlighet för en utökning av förskoletomten, Portklappen 1, sydväst om föreslagen bostadsbebyggelse. Förskoletomten är idag mycket sliten av barnens lek. Även utökad byggrätt för förskolan studeras.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät för el och fjärrvärme samt till stadens vatten- och avloppsnät. Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvatten så långt möjligt omhändertas inom fastigheten (LOD).

Konsekvenser för miljön

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en miljöbedömning och därmed en miljökonsekvensbeskrivning enligt bestämmelserna i miljöbalken 6 kap 11 § eller PBL 4 kap 34 § inte behöver göras. Planens genomförande förväntas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseum och brandförsvaret. De anser var för sig att en miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig. Kontorets bedömning har redovisats länsstyrelsen som delar kontorets uppfattning.

I planarbetet bör enligt miljöförvaltningen frågor om husens utformning och placering studeras för att göra så litet ingrepp som möjligt i naturmark. Vilka stora tallar som berörs, hur byggnaderna kommer att påverka viktiga ekologiska och rekreativa funktioner samt vilka kompensationsåtgärder som planeras.

Planprocess och preliminär tidplan

Förslaget överensstämmer med stadens översiktsplan och planarbetet föreslås därför bedrivas med normalt planförfarande utan programskede. Plansamråd beräknas till fjärde kvartalet 2012, utställning till våren 2013 och ett antagande i stadsbyggnadsnämnden sommaren 2013. Planen hanteras med konsultmedverkan genom Tengbomgruppen AB.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontoret ställer sig positiv till att pröva möjligheten för småhusbebyggelse på platsen. Området består till en stor del av hårdgjord yta och har i framtiden barnkonsekvensanalys inte utpekats som ett av barnen välanvänt område. Kontoret anser att tillskott av småhus i Högdalen är positivt då det breddar utbudet av boendeformer.

Området bedöms kunna bebyggas utan större ingrepp i topografin och befintliga natur- och rekreationsvärden. Aktuellt förslag ska vidarestuderas för att bebyggelsen ska få en placering och utformning som minimerar ingreppen på platsen. En trädinmätning kommer att utföras för att i möjligaste mån kunna

bevara större befintliga träd. Materialval och färgsättning på husen i harmoni med naturen förordas.

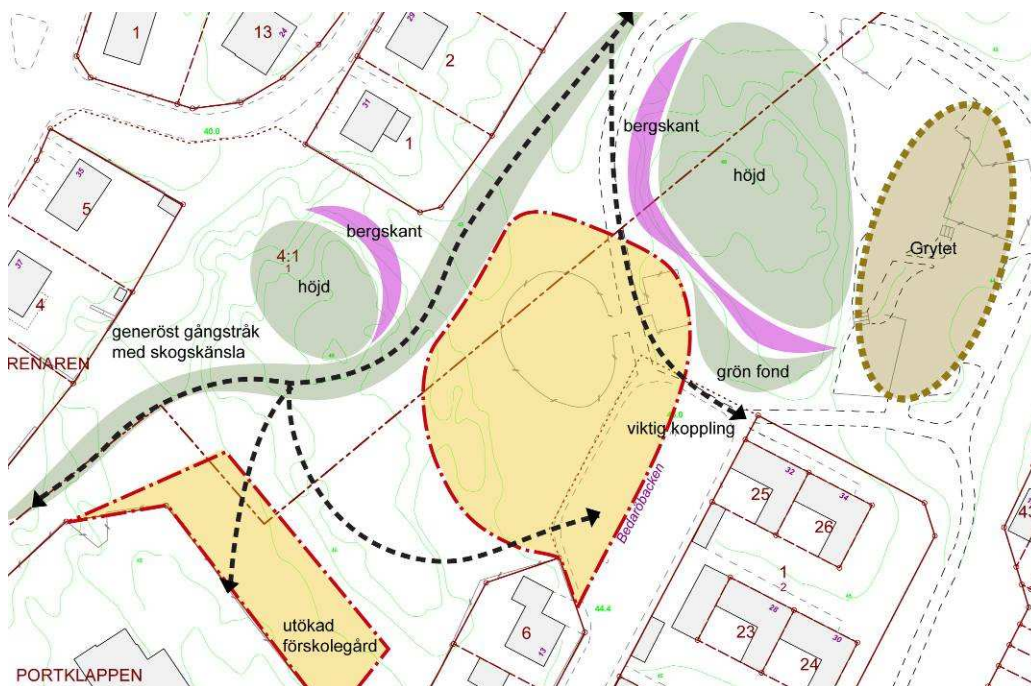


Illustration över planområdet och av stadsbyggnadskontoret bedömda viktiga aspekter att studera i det fortsatta planarbetet.

Basketplanen används enligt uppgift i begränsad omfattning vilket även syns på platsen. Som kompensation för den grönyta som tas i anspråk föreslås ett antal förbättringsåtgärder i Örbystråket, bl a att tydliggöra entrén till stråket vid Ripsavägen samt att utveckla fler lek- och samlingsfunktioner vid Utkiksberget. Allmänhetens fortsatta tillgång till ett grönstråk med skogskänsla ska säkerställas från Ripsavägen genom området. Det är också viktigt att de visuella sambanden och gångstråken från Bedaröbacken till Örbystråket görs tydliga, liksom att en gångväg till förskolans gård stärks.

Örbystråket föreslås även fortsättningsvis utgöra en grön fond i slutet på Bedaröbacken för att tydliggöra denna entré till grönområdet och till den närliggande lekplatsen Grytet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete för ny bostadsbebyggelse (ca 10-15 småhus) vid Bedaröbacken inom del av fastigheten Örby 4:1,1 i stadsdelen Örby påbörjas.