

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

Ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för del av Örby 4:1, område vid Bedaröbacken, i stadsdelarna Högdalen och Örby

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och uppdrar åt kontoret att ställa ut planförslaget.

Anette Scheibe Lorentzi

Bo Bergman Eva Nyberg-Björklund

Sammanfattning

Ett planförslag för område vid Bedaröbacken i stadsdelarna Högdalen och Örby var föremål för samråd 2013-09-10 till 2013-10-22. Planförslaget innehöll 14 radhus samt byggrätt för utbyggnad av förskolan Skogsbacken. En redovisning av plansamrådet samt ställningstagande inför granskning av förslaget beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2014-03-16. Efter detta beslut har ytterligare bearbetningar gjorts. Ett beslut har också tagits att dela detaljplanen i två delar, en detaljplan för bostadsbebyggelsen inom del av Örby 4:1 vid Bedaröbacken samt en detaljplan för utvecklingen av förskolan inom Portklappen 1. Detta tjänsteutlåtande avser endast bostadsbebyggelsen. Uppdelningen beror på att ett antal frågor återstår att lösa för förskolan, medan förslaget för bostäderna har bearbetats. Detaljplanen för bostadsbebyggelsen planeras att skickas ut på granskning under andra kvartalet 2015 och antas tredje kvartalet 2015. Marken ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har markanvisat marken till Husab bostad.

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

Utlåtande

Bakgrund

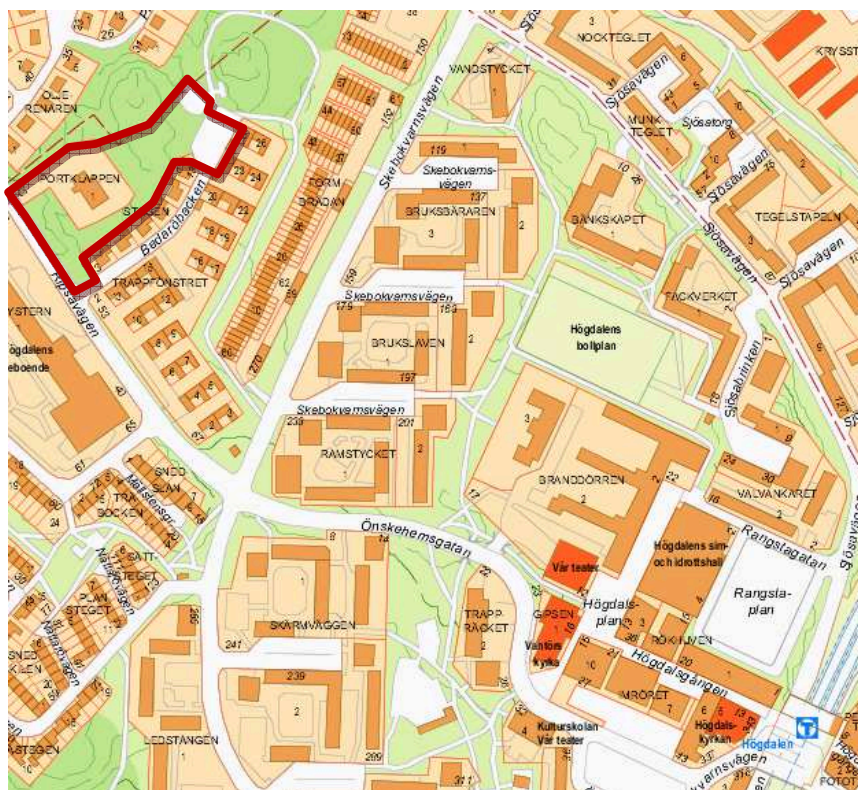
Planförslag för område vid Bedaröbacken var på samråd mellan 2013-09-10 och 2013-10-22. Förslaget innehöll 14 radhus samt byggrätt för utbyggnad av en förskola i Skogsbacken. En redovisning av plansamrådet samt ställningstagande inför granskning av förslaget beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2014-03-16. Efter detta beslut har ytterligare bearbetningar gjorts i syfte att värna om tillgängligheten till naturmarken samt göra planen mer robust vad gäller genomförbarheten. Ett beslut har också tagits att dela detaljplanen i två delar, en detaljplan för bostadsbebyggelsen inom del av Örby 4:1 vid Bedaröbacken samt en detaljplan för utvecklingen av förskolan inom Portklappen 1. Uppdelningen beror på att ett antal frågor återstår att lösa för förskolan, medan förslaget för bostäderna har bearbetats.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av 14 radhus vid Bedaröbackens vändplan och i del av Örbystråket.

Samrådsförslag

Detaljplanen som var på samråd hösten 2013, syftade till att möjliggöra uppförandet av 14 radhus vid Bedaröbackens vändplan och i del av Örbystråket i gränsen mellan stadsdelarna Högdalen och Örby, samt möjliggöra en utökning av den intilliggande förskolan.

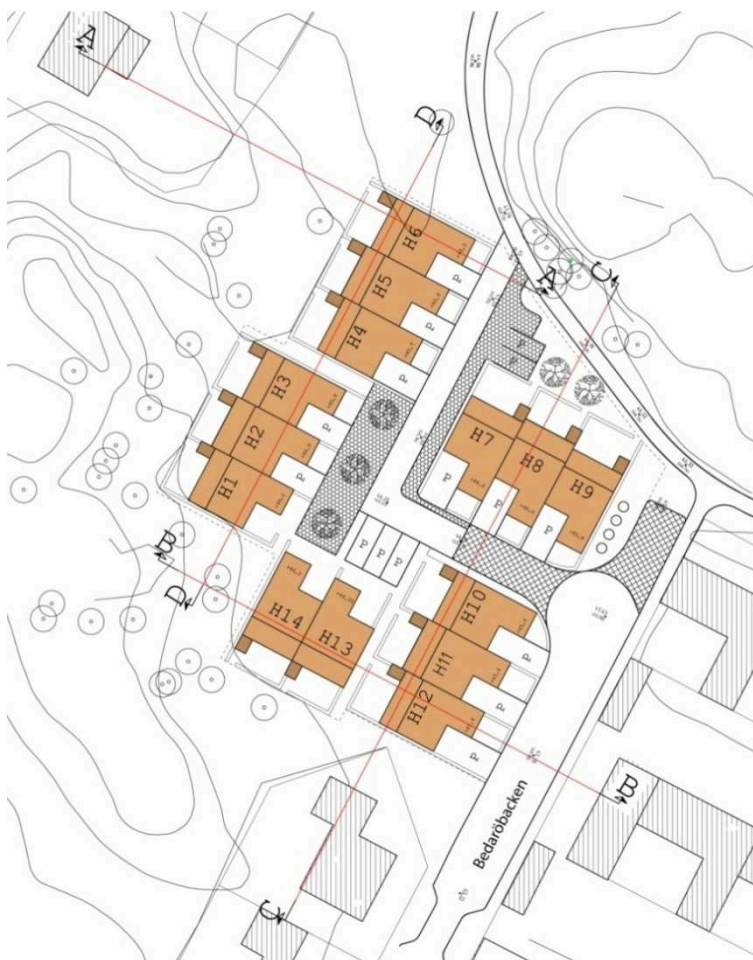


Planområdets avgränsning under samrådet, markerad med röd linje.

Inför startskedet togs en landskapsanalys och en barnkonsekvensanalys fram som underlag till planarbetet. Utbredningen av området där den nya bebyggelsen placeras utgår från dessa analyser. Inför samrådet studerades också den nya bostadsbebyggelsens placering och utformning noga i relation till omgivande grönstråk, natur- och terrängförhållanden samt den omgivande bebyggelsens värden. Förslaget möjliggjorde även i fortsättningen tillgång till Örbystråket och passage på skogsstig väster om bebyggelseområdet. Örbystråket föreslås även fortsättningsvis utgöra en grön fond i slutet på Bedaröbacken för att tydliggöra entré till grönområdet och till den närliggande lekplatsen Grytet.

Den intilliggande förskolan Skogsbacken behöver utöka antalet förskolebarn och i planen ingick i samrådsskedet en utökning av både fastighet och byggrätt för förskolan inom fastigheten Portklappen 1. Planförslaget innebar att förskolan kan ökas från 4 avdelningar till 8-10 avdelningar.

Den nya bostadsbebyggelsen - samrådsförslag



Illustrationsplan över nya bostäder vid Bedaröbacken, samrådsförslag

Bostadsbebyggelsen utgörs av enfamiljshus i två våningar. För att minimera ingreppet i Örbystråket samlas bebyggelsen i huvudsak till den redan ianspråktaga och hårdgjorda ytan vid vändplanen och basketplanen, samt i koppling till Bedaröbackens befintliga bebyggelse.

Husenheterna samlas i mindre grupper för att skapa både en sammanhållen och en uppbruten form med tydliga utblickar och kopplingar till omgivande grönstråk. Ett mindre grusat torg med planteringar utgör en för bostäderna gemensam plats. Bostadshusen föreslås utföras med fasadpartier av stående och liggande spontad panel i brun och svart kulör och med ljusgråa snickerier. Taken utgörs av asymmetriska sadeltak som förstärker upplevelsen av variation. Låga häckar definierar enbostadshusen tomtyta samt markerar tydligt gränsen mot omgivande grönstråk.



Vy längs Bedaröbacken från samrådsförslaget. Den nya bebyggelsen vänder långsidan mot gatan med radhusens entréer (Husab i samarbete med 3DHouse)



Samrådshandlingens plankarta

Sammanfattning av synpunkter framförda under samrådet

En redovisning av synpunkterna framförda under samrådet finns sammanfattade i en samrådsredogörelse, daterad 2014-02-06. Samrådsredogörelsen redovisades i stadsbyggnadsnämnden 2014-03-15. Nämnden tog beslut att godkänna redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning. Nedan följer en kort sammanfattning av de viktigaste synpunkterna som framfördes under samrådet.

Remissinstanser är positiva till huvuddragen i förslaget. Länsstyrelsen har meddelat att de inte har något att invända eller i övrigt att tillföra planförslaget. Stadsdelsförvaltningen skriver att de är positiva till den planerade bebyggelsen då den har förutsättningar för att skapa en god boendemiljö och tryggare parkområden. Skönhetsrådet ställer sig mycket positivt till de föreslagna radhusen. De anser att huvudgreppet är bra, med begränsade privata ytor som gör att naturen kommer nära de boende. Flera remissinstanser anför synpunkter i sak. Stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret påpekar att det är viktigt att så lite påverkan som möjligt görs på naturmiljön under byggtid, och att parkvägarnas offentliga karaktär värnas. Stadsdelsförvaltningen efterfrågar att skyddsbestämmelser införs för förskolan.

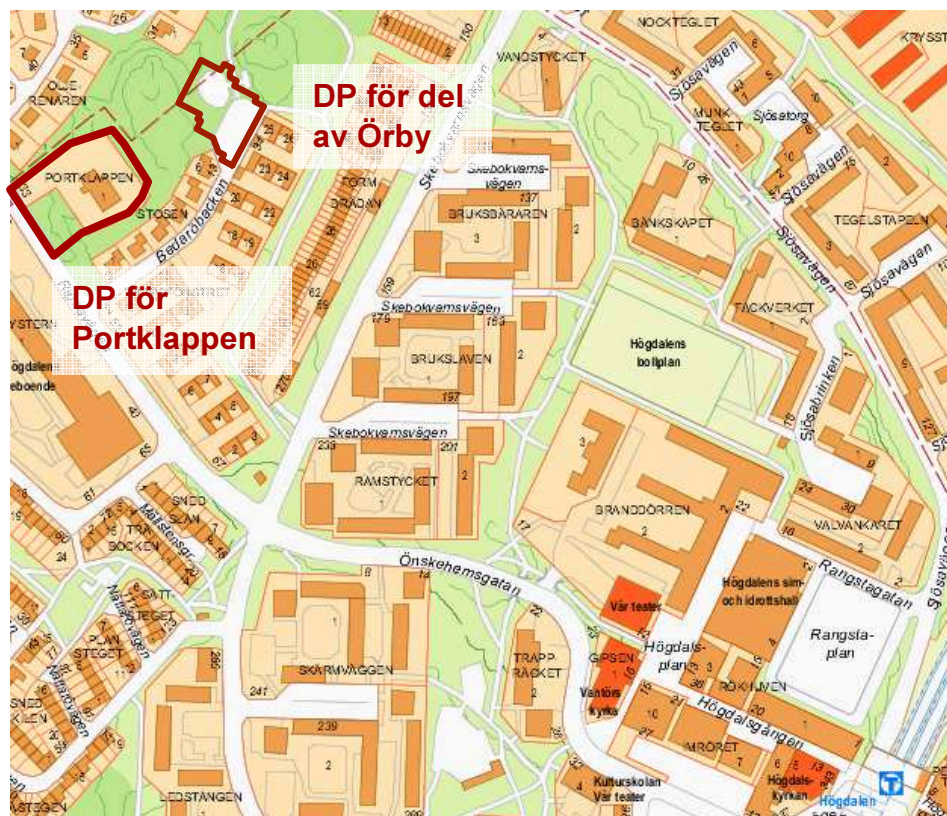
Enskilda, både inom och utom samrådskretsen, anser att grönområden inte bör tas i anspråk för byggande eller att förtätning inte är lämpligt på platsen. Man anför att det finns få sammanhängande grönområden i Högdalen/Örby och att området bebyggdes för att erbjuda ett alternativ till den täta staden. Sakägare uttrycker oro för ökad bullerstörning och försämrad luftkvalitet orsakad av trafik till de tillkommande bostäderna. Sakägare oroar

sig också för hur sol- och ljusförhållanden i deras bostäder påverkas.

Uppdelning i två detaljplaner

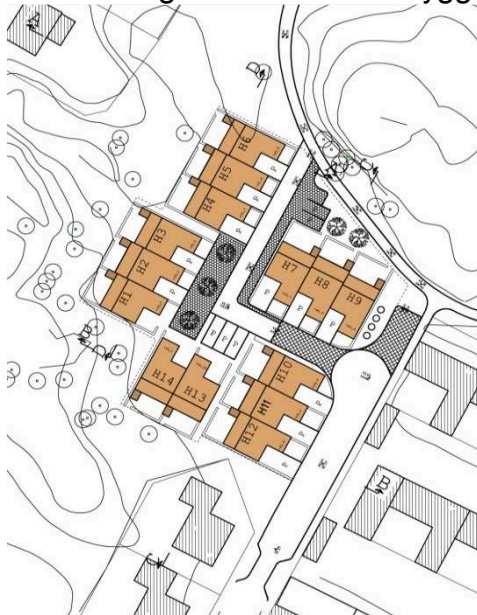
Sedan samrådsredogörelsen redovisades i nämnden i mars 2014, har förslaget bearbetats vidare, både för bostadsbebyggelsen och för förskolan. Den samrådsredogörelse som redovisades 2014 har utvecklats vidare utefter dessa förändringar. Då det återstår några frågor för förskolan att bearbeta inför granskning har beslut tagits att dela upp planen i två detaljplaner - en detaljplan för utvecklingen av förskolan inom Portklappen 1 samt en detaljplan för bostadsbebyggelsen inom del av fastigheten Örby 4:1 vid Bedaröbacken. Planärendena har även bytt namn sedan samrådet för att överensstämja med stadsbyggnadskontorets gängse namnsättning med fastighetsangivelse i namnet. Detta tjänsteutlåtande avser bostadsbebyggelsen.

Planerna kommer endast att omfatta den framtida kvartersmarken. I samrådsförslaget ingick även naturmarken mellan bebyggelseområdena. Denna naturmark avses inte att tas med i de kommande granskningsförslagen utan kvarstår som naturmark enligt gällande plan.

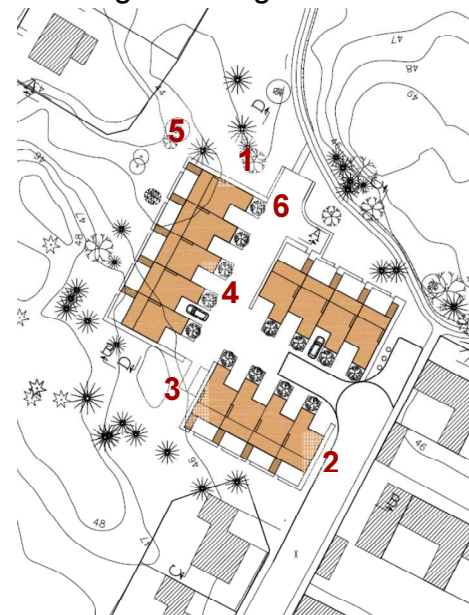


Förslaget delas upp i två separata detaljplaner inför granskningen, detaljplan för del av Örby och detaljplan för Portklappen, med avgränsningar enligt markeringar i rött

Bearbetningar av bostadsbebyggelsen inför granskning



Samrådsförslag: Radhusenheter grupperade om två och tre med förskjutningar och med entréer mot Bedaröbacken



Bearbetat förslag inför granskning: Radhus placeras i enheter om fyra, med större avstånd till gångväg i norr och med gavel mot Bedaröbacken.

Efter förra samrådsredogörelsen har ytterligare bearbetningar gjorts i syfte att värna tillgängligheten till naturmarken samt göra planen mer robust vad gäller genomförbarheten. Följande förändringar har genomförts:

1. En radhusenhet tas bort för att få ett större avstånd till gångvägen i norr
2. Husraden söder om infarten till området vänds så att Bedaröbacken nu möts av en gavel istället för radhusens entrésida.
3. Ett visuellt samband skapas mellan bebyggelsen och naturmarken i söder
4. Avståndet mellan husen i området vidgas och förskjutningarna av huskropparna i den västra delen tas bort, då de nya husen har ansetts ligga för nära varandra. Den gemensamma platsen centralt placerad mellan husen har också tagits bort av utrymmesskäl.
5. På att förskjutningen av husen tas bort föreslås avståndet till fastighetsgränsen för Oljemätaren 1 minska från 17,5 meter i samrådsskedet till 13,5 meter. Denna trängre passage sker dock under en kortare sträcka jämfört med samrådsförslaget.
6. Parkeringsstalet reduceras till 1 p-plats per enhet. Platser för besöksparkering tas bort inom kvartersmark och besöksparkering föreslås ske inom befintlig kantstensparkering på Bedaröbacken.



*De nya husen möter Bedaröbacken med gavlar, bearbetat förslag efter samråd.
(Husab i samarbete med 3DHouse)*



*Den nya bebyggelsen med uteplatser samt angränsande fastighet i söder, Stosen
6 vid Bedaröbacken, bearbetat förslag efter samråd. (Husab i samarbete med
3DHouse)*



*Bebyggelse mot Örbystråket, bearbetat förslag efter samråd
(Husab i samarbete med 3DHouse)*



*Infarten till den nya bebyggelsen sett från Bedaröbacken,
bearbetat förslag efter samråd (Husab i samarbete med 3DHouse)*

Kontorets ställningstaganden och sammanfattande bedömning

Som även konstaterades i redovisningen av samrådet i ursprunglig samrådsredogörelse har Stockholmsområdet ett stort behov av bostäder. Stadsbyggnadskontoret har i uppdrag att se till att det behovet möts i så stor utsträckning som möjligt. För att kunna leva upp till de mål som ställts avseende bostadsbyggandet och för att få en stad med blandade typer av bostäder måste staden arbeta med både små och stora projekt. Det här är ett av de mindre och det är främst en parkeringsyta och en basketplan som tas i anspråk. Förslaget anpassar sig i skala till omgivande bebyggelse. Olägenheter i form av ökad trafik, sämre solförhållanden och dyl. bedöms bli ringa.

Planhandlingen kommer att kompletteras med solstudier av skuggningen från de tillkommande bostadshusen. Genomförda solstudier visar att den nya bebyggelsen skuggar delar av angränsande bebyggelse på den östra sidan om Bedaröbacken, nr 23 och 34 sent på sommarkvällar. Den nya bebyggelsen påverkar inte den nya bebyggelsen längs Pilkrogsvägen, då avståndet till närmaste hus är 30 meter och de nya bostadshusens skala är låg.

Planbeskrivningen uppdateras med ny illustrationsplan och nya fotomontage som beskriver det bearbetade förslaget. Två ytterligare fotomontage har tagits fram som visar förhållandet mellan den nya och befintliga bebyggelsen vid Bedaröbacken. Planbeskrivningen kompletteras också gällande ålder på befintliga hus samt reviderat parkeringstal. Plankartan revideras efter placering av det bearbetade förslaget. En totalhöjd införs för bostäderna och ett skärmtak för cykelparkering möjliggörs på kvartersmarken.

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

Tidplan

Ställningstagande i SBN

april 2015

Granskning

jun-aug 2015

Antagande

september 2015

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan ställs ut för granskning.

SLUT