



Handläggare: Sophie Dahlberg
Telefon: 508 14 037

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för del av Örby 4:1mm, område vid kv Urverket, i stadsdelen Örby, S-Dp 2009-00747-54 - remissvar

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande återopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Omedelbar justering.

Britt Marie Kyndel
T.f. Stadsdelsdirektör

Leif Fransson
Chef avdelningen Förskola och fritid

Sammanfattning

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya kedjehus på delar av fastigheten Örby 4:1 samt utökning av befintlig förskoletomt, fastigheten Vägmätaren 1. Förslaget omfattar sammanlagt 13 kedjehus placerade längs lokalgatorna Helgestavägen och Vansövägen. Husen föreslås uppföras i två våningar med tillhörande trädgårdsyta. Planförslaget möjliggör även att förskolan i en framtid kan användas för vårdboende.

Förvaltningen är positiv till byggnation av bostäder i närområdet men ställer sig tveksam till den föreslagna bebyggelsen. Området har goda kommunikationsmöjligheter och det finns tillgång till skola och förskola samt viss lokal service. Det är dock relativt få bostäder som tillkommer för ett så stort ingrepp i naturområdet. Naturområdet är välanvänt och i anslutning till den föreslagna bebyggelsen ligger två förskolor som använder området för



naturvistelse. Parkkartan för Vantör anger att denna del av Örby har brist på natur- och friluftsområden. Parkplanen visar även att det råder brist på mötesplatser med plats för picknick, ro och i viss mån lek.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av avdelningen förskola och fritid som handlägger stadsmiljöfrågor. Remisstiden går ut 2010-01-27 men förvaltningen har fått förlängd tid till 2010-02-12.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande sänt ut förslag till ny detaljplan för delar av Örby 4:1 vid kvarteret Urverket i Örby. Samrådsmöte har hållits den 14 december i Örbyskolan.

Exploateringsnämnden markanvisade den 14 juni 2007 delar av området till Veidekke Bostad AB för bostadsändamål.

Detaljplaneförslaget i korthet

Planområdet består av två delområden, belägna längs Helgestavägen och Vansövägen i Örby. Planområdet utgörs av delar av fastigheten Örby 4:1 och fastigheten Vägmataren 1 och är cirka 5000 kvm stort. Örby 4:1 ägs idag av Stockholms stad och Vägmataren 1, där en förskola står, ägs av Specialboende i Stockholm AB. Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya kedjehus på delar av fastigheten Örby 4:1 samt utökning av befintlig förskoletomt, fastigheten Vägmataren 1. Planförslaget möjliggör även att förskolan i en framtid kan användas för vårdboende.

För mark som föreslås planläggas för bostäder och natur anger gällande detaljplaner användningen park, allmän plats. För mark som planläggs för förskola, vårdbostäder gäller användningen allmänt ändamål.

Nuvarande förhållanden i planområdet

Den större delen av planområdet består av naturmark. Området vid Helgestavägen utgörs av ett parti tät ädellövskog och redovisas som ett ekområde klass 3 i stadens ekdatabas. Ett klass 3-område innehåller inga så kallade jätteekar men har ekologiskt sett hög potential. Området vid Vansövägen består delvis av halvöppen mark med ädellövträd, delvis av äldre blandskog. Planområdet ingår i ett större friyteområde, Gaspedalen, enligt Stockholms sociotopkarta. Inom detta område finns sociala värden i form av grön oas, lekplats, natur och ro. I parkplanen för

Vantör är planområdet en del i det park- och naturstråk som benämns Grytet och Utkiksberget.

Planområdet inkluderar även fastigheten Vägmataren 1 som nyttjas för förskola. Även fastigheten Urverket 1 som angränsar till planområdet nyttjas för förskola. Cirka 150 barn går sammanlagt på de båda förskolorna.

Ny Bebyggelse

Planförslaget omfattar sammanlagt 13 kedjehus placerade längs lokalgatorna Helgestavägen och Vansövägen. Längs Helgestavägen föreslås sex bostadsenheter uppföras och längs Vansövägen sju bostadsenheter. Byggnaderna föreslås placeras längs lokalgatorna så att befintlig infrastruktur nyttjas och samtidigt görs så små ingrepp som möjligt i naturmarken. Husen föreslås uppföras i två våningar och placeras så att förgårdsmark bildas framför husen. Bakom husen ges varje bostad en mindre trädgårdsyta.

Angöring och parkering

Bostäderna angörs via Helgestavägen och Vansövägen. Vid varje bostad finns utrymme för en parkeringsplats inom kvartersmark. I samband med detaljplanens genomförande kommer läget för angöringen till förskolan Vägmataren 1 att justeras.

Konsekvenser för barn

Naturområdet som planområdet är del av används av de intilliggande förskolorna för naturvistelse och av barn som bor i närområdet för naturlek. Den del av naturområdet som identifieras som mest intensivt använt av barn är Utkiksberget och området öster om detta, i slutningen ner mot Västerljungsvägen. Området längs Helgestavägen används som pulkabake, vilken dock ur säkerhetssynpunkt ses som bristfällig. Båda förskolorna har god tillgång till utelek miljö inom sina egna förskolegårdar.

Den främsta konsekvensen för barn i och med byggnationen är minskningen av tillgänglig naturmark. De kvaliteter som idag finns inom naturområdet, såsom lek och naturlek, bedöms finnas kvar även efter byggnationen.

Konsekvenser för miljön

Genomförandet av detaljplanen antas inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras och planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan,(ÖP99) som anger gles



stadsbebyggelse. Stadsbyggnadskaraktären i området är enligt byggnadsordningen villastad, där förhållningssättet är att villastaden kan kompletteras med behållen balans mellan bebyggelse och natur. Enligt översiktsplanen ingår inte området i den övergripande grönstrukturen.

Möjligheten att röra sig genom planområdet på stigar och gångvägar ska finnas kvar efter byggnationen, dock i ett annat läge. Konsekvenserna av den nya bebyggelsen är att naturmark tas i anspråk och friktan i området minskar. De sociala värden som idag är identifierade i naturmarkstråket; grön oas, lekplats, naturlek och ro, bedöms finnas kvar även efter byggnationen.

Kompensation

Inom projektet kommer medel att avsättas för kompensation för det ianspråktagande av naturmark som planen medför. Medlen kommer att nyttjas för att förbättra och tydliggöra entrén till Utkiksberget samt till upprustning av Utkiksberget.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till byggnation av bostäder i närområdet men ställer sig tveksam till den föreslagna bebyggelsen. Området har goda kommunikationsmöjligheter och det finns tillgång till skola och förskola samt viss lokal service. Det är dock relativt få bostäder som tillkommer för ett så stort ingrepp i naturområdet. Naturområdet är välanvänt och i anslutning till den föreslagna bebyggelsen ligger två förskolor som använder området för naturvistelse. Parkkartan för Vantör anger att denna del av Örby har brist på natur- och friluftsområden. Parkplanen visar även att det råder brist på mötesplatser med plats för picknick, ro och i viss mån lek. Trots att de boende i småhusområdet har tillgång till egna trädgårdar är det viktigt att det finns mötesplatser. Det finns också en stark lokal opinion mot exploateringen i parkområdet.

Bilaga

Detaljplan för delar av Örby 4:1 mm, område vid kv Urverket, i stadsdelen Örby, S-Dp 2009-00747-54.