



Handläggare: Sophie Dahlberg
Telefon: 508 14 037

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Tummaren 2 och Örby 4:1 mm. i stadsdelen Stureby, S-Dp 2008-14804-54 - 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

Planområdet är beläget i Stureby vid Bastuhagsvägen. Planområdet är cirka 32000 kvm och omfattar fastigheterna Örby 4:1, Batuhagen 1 och Tummaren 2. Veidekke Bostad Ab och Familjebostäder vill undersöka möjligheten att bygga bostäder på fastigheterna. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse, motsvarande ca 120 lägenheter. Enligt den föreslagna utformningen består den nya bebyggelsen av lamellhus längs Bastuhagsvägen, samt lamellhus bland befintlig bebyggelse inom Tummaren 2.

Förvaltningen ställer sig positiv till föreslagna bebyggelse längs med Bastuhagsvägen och att det tillkommer både bostadsrätter och hyresrätter i projektet. Förvaltningen tycker att det är bra att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen. Det är också bra att projektet innefattar en lösning på trafikproblemen vid skolan. Bebyggelsen inne på bostadsgården och vid den gamla panncentralen är mer problematisk. Här måste stor hänsyn tas till den kringliggande bebyggelsen med tanke på insyn, skuggbildningar och tillgång till

bostadsgård. Huset som föreslås på den gamla panncentralen måste också studeras från parkstråket. Risken är att detta hus sticker upp för mycket i skogspartiet sett från parkstråket, och förstör det visuella intrycket av den skogsbeklädda kullen. Då den nya bebyggelsen kommer att ta stora delar parkmark i anspråk anser förvaltningen att vederbörlig kompensation bör ske för den förlorade parkmarken.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts av avdelningen förskola och fritid som handlägger stadsmiljöfrågor. Remisstiden går ut 2010-04-23.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har för yttrande sänt ut förslag till ny detaljplan för Tummaren 2 och Örby 4:1 mm. i stadsdelen Stureby. Samrådsmöte har hållits den 18 mars i Sturebyskolan. Samrådet besöktes av ett 20-tal boende. Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande utan programskede.

Detaljplaneförslaget i korthet

Planområdet är beläget i Stureby vid Bastuhagsvägen. Planområdet är cirka 32000 kvm och omfattar fastigheterna Örby 4:1, Batuhagen 1 och Tummaren 2. Veidekke Bostad Ab och Familjebostäder vill undersöka möjligheten att bygga bostäder på fastigheterna. Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse, motsvarande ca 120 lägenheter. Enligt den föreslagna utformning består den nya bebyggelsen av lamellhus längs Bastuhagsvägen, samt lamellhus bland befintlig bebyggelse inom Tummaren 2.

Gällande detaljplaner anger markanvändningen bostäder och panncentral för Tummaren 2, Bastuhagen 1 har markanvändningen bostäder och resten av planområdet har användningen park eller planterad allmän plats.

Översiktsplanen utpekar denna del av Stureby som ett område för tät stadsbebyggelse. Inom detta område kan kompletteringar ske utifrån platsens förutsättningar, i första hand i goda kollektivtrafiklägen.

Nuvarande förhållanden i planområdet

Bebyggelsen närmast planområdet består av Stureby skola samt av smala lamellhus i tre-fyra våningar med fasader i puts och tegel. Tummaren 2 har en stor gård och i kvarteret finns en panncentral som inte längre används. I och med projektet är det tänkt att panncentralen rivs och ersätts med ett bostadshus och en ett bostadshus och en tvättstuga byggs på gården. Parkområdet som föreslås

bebyggas är en avstickare från Sturebystråket, vilket är en vidsträckt landskapspark som löper längs Örbyleden. Marken som föreslås bebyggas utgörs av en gräsbeklädd sluttning ner mot Örbyleden. Längre upp vid Bastuhagen 1 blir parkområdet mer skogsbevuxet. Området korsas av flera gångvägar som leder upp till Stureby och skolan från det gång- och cykelstråk som löper längsmed Örbyleden. Avståndet till Stureby tunnelbanestation är cirka 500 meter.

Ny Bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen placeras dels på parkmark längs Bastuhagsvägen dels bland befintlig bebyggelse i kvarteret Tummaren 2. Genom bebyggelsens placering längs gatan och gatans utformning kan en mer stadsmässig karaktär och ett tydligare gaturum skapas. Byggnadernas placering och utformning anknyter till befintlig bebyggelse i Stureby. Byggnaderna har enkla volymer, smala gavlar och sadeltak.

Veidekkes förslag innehåller cirka 90 lägenheter längs med Bastuhagsvägen. Byggnaderna blir cirka 4 våningar och följer terrängens stigning upp mot Tummaren 2. Ett av husen snedställs för att skapa ett tydligare gårdsrum och avslut mot Sturebystråket. Parkering ordnas i garage under hus och gårdar. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Entréer placeras utmed gatan.

Familjebostäder vill förtäta sitt kvarter uppe på kullen med två lamellhus i fyra våningar, vilket ger cirka 30 lägenheter. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Ena byggnaden placeras så att den delar upp den befintliga gården i två mindre gårdsrum medan den andra ersätter panncentralen. Sluttningen där är så brant där huset som ersätter panncentralen ska placeras så att byggnaden får två souterrängvåningar. Parkeringen löses genom parkering på befintlig gård. Tvättstugan som planeras ersätter tvättstugor i befintliga hus.

I samband med projektet kommer Bastuhagsvägen att byggas om. Gångvägar som går genom området idag kommer flyttas så de går längsmed Bastuhagsvägen. En ny gång- och cykelväg skapas på gatan som vetter mot Sturebyskolan. Genom att skapa en trygg gång- och cykelväg där barnen idag förflyttar sig bidrar projektet till ökad säkerhet.

Under morgontimmarna har det varit stora trafikproblem vid skolan, då föräldrar skjutsar skolbarnen och parkerar på trottoarkanter eller vid lossningsplatsen för matsalen. Detta skapar en otrygg trafikmiljö. För att underlätta situationen planeras i projektet nya parkeringsfickor för avsläppning av skolbarn.



Tillgänglighet

Alla nya bostäder i projektet kan angöras i direkt anslutning till entrén. Finns det behov av handikapplatser kan det lösas.

Konsekvenser för miljön

Genomförandet av detaljplanen antas inte innebära sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras och planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan.

Örbyleden är en primär transportled för farligt gods och även omledningsväg då Södra Länken stängs för trafik. Närmaste bostadsbyggnad ligger cirka 80 meter från Örbyleden vilket gör att konsekvenserna vid en olycka bedöms vara så, därför utreds inte riskfrågan vidare.

En miljöbesiktning har gjorts vid panncentralen. Risken för att olja har förorenat mark under och kring byggnaden bedöms som låg. Rekommendationen är att en eventuell provtagning och kontroll av marken i området utförs i samband med en framtida rivning av byggnaden.

Bullerutredningen visar att bostäder med hög ljudkvalitet kan erhållas med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning. Aktuella riktvärden hållas både utomhus och inomhus.

Grönkompensation

Den nya bebyggelsen kommer att ta delar av parkmark i anspråk. För att kompensera förlorad grönyta planeras en lekplats vid Örbyleden sydväst om Sturebyskolan att rustas.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig positiv till föreslagen bebyggelse längs med Bastuhagsvägen och att det tillkommer både bostadsrätter och hyresrätter i projektet. Förvaltningen tycker att det är bra att bygga bostäder i goda kollektivtrafiklägen. Det är också bra att projektet innefattar en lösning på trafikproblemen vid skolan.

Bebyggelsen inne på bostadsgården och vid den gamla panncentralen är mer problematisk. Här måste stor hänsyn tas till den kringliggande bebyggelsen med tanke på insyn, skuggbildningar och tillgång till bostadsgård. De befintliga husen i familjebostädernas område är 3 våningar och de hus som föreslås är 4 våningar.



Huset som föreslås på den gamla panncentralen måste också studeras från parkstråket. Risken är att detta hus sticker upp för mycket i skogspartiet sett från parkstråket, och förstör det visuella intrycket av den skogsbeklädda kullen.

Under samrådet framkom synpunkter på parkeringsmöjligheterna i området som beskrevs som svåra. De boende var oroliga för ett minskat antal p-platser i planområdet på grund av den nya bebyggelsen. Parkeringsmöjligheterna måste studeras noggrant i det fortsatta planarbetet.

Då den nya bebyggelsen kommer att ta stora delar parkmark i anspråk anser förvaltningen att vederbörlig kompensation bör ske för den förlorade parkmarken. Förvaltningens förslag är att upprusta lekplatsen vid Örbyleden sydväst om Sturebyskolan. Förslagsvis en aktivitetspark från 0-100 år som passar alla åldrar med bl.a. utegym.

Bilaga

Detaljplan för delar Tummarén 2 och Örby 4:1 mm. i stadsdelen Stureby, S-Dp 2008-14804-54.