



§ 13

Förslag till detaljplan för Örby centrum, del av fastigheten Gengasen 4 m.m, i stadsdelen Örby, SDp 2013-14468- svar till stadsbyggnadskontoret

Beslut

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret

2. Nämnden anför därutöver följande

”Vi är i huvudsak positiva till planbeskrivningen för Örby centrum såsom förvaltningen redogör för. Samrådshandlingen väcker dock två frågeställningar som bör utredas närmre före beslut om detaljplan. Dessa är; bebyggelsens utformning och höjd samt trafik och parkeringsmöjligheter.

Bebyggelsens utformning och höjd

Enligt exploateringsnämndens beslut 2012-06-04 anvisades nu aktuellt område för uppförande av ny bebyggelse med (endast) ca 70-90 bostadslägenheter, klart färre än nu föreslås.

Enligt vår bedömning redogör inte samrådshandlingen på ett rättvisande sätt för Kulturförvaltningen/Stadsmuseets remissvar (2013-10-01) Dnr 4.1/3639/2013 angående detaljplanen för fastigheten. Av kulturförvaltningens yttrande framgår, vilket inte samrådshandlingen redogör för:

”att Örby skola är en synnerligen märklig byggnad ur kulturhistorisk synvinkel; av byggnadsminnesklass. Det imponerande huset i nationalromantisk stil uppfördes 1915 och är ritat av arkitekt Gösta Adrian Nilsson. [...] Stadsmuseet anser dock framför allt att den föreslagna nya bebyggelsen på inget sätt får övertrumfa den värdefulla och miljöskapande skolan. Det innebär att förslagets exploatering måste minskas kraftigt, och helst dras tillbaka från Sköldingevägen. [...] Risken finns att platsens kulturhistoriska karaktär påverkas kraftigt i negativ riktning om en ny bostadsbebyggelse tillåts höja sig över, placeras alltför nära och därmed konkurrera med Örby gamla skolas arkitektur och uttryck. Skolan är en märkesbyggnad av mycket stor betydelse för hela området.”

Startpromemorian (2013-11-12) dnr 2013-14468 beaktade detta yttrande och beskrev därefter att endast ca 70 bostadslägenheter skulle byggas på samma plats som den gamla tvåplans centrumbyggnaden.

”Tillkommande bebyggelse ska inte överglänsa skolbyggnaden, men



kan tillåtas vara högre än övrig bebyggelse längs Gamla Huddingevägen.”

Samrådsförslaget (2015-03-20) har tvärtemot *ökat* omfattningen av bebyggelsen. Nu aktuellt planförslag har ökat bebyggelsen, även på höjden och omfattar nu 110 bostadslägenheter. Samrådsförslaget gör således tvärtemot vad Kulturförvaltningen föreslår, dvs föreslår bebyggelse närmare skolan på andra sidan Sköldingevägen, bebyggelse 'längre' längs Sköldingevägen och bebyggelse lika högt eller högre än skolan. Detta medför att man inte tillräckligt beaktar den kulturhistoriska betydelse som Örbyskolan har för området och dess symboliska värde som samhällspunkt. Enligt vår bedömning bör även noteras att Örbyskolan och dess inrymda bibliotek, i allmän brist på affärer och kommunal service i Örby, står som en samlande symbol för området. Den betydelsen måste beaktas. Av framtagna exempelbilder i samrådsförslaget framgår att skolan inte kommer synas överhuvudtaget sett från Gamla Huddingevägen söderifrån. Därtill omfattar samrådsförslaget något form av 'torn' som är ännu högre än övrig bebyggelse. Örby består till stora delar av villor och 2,5 plans smalhus. Det finns förståelse för att HEFAB i exploateringen vill förtäta och få plats med många lägenheter, men tornet avviker markant från stadsmiljön, utan att vara intressant ur arkitektonisk synvinkel. Det framstår som ett torn med packade lägenheter, plötsligt rest på vad som brukade vara barnens lekplats på en innergård. Det skuggar de gamla byggnaderna.

Viktigast är att bebyggelsen anpassas efter riktlinjerna för markanvisning och starpromemoria, innebärande att den sänks en till två våningar *under skolans takås*. Därtill bör bebyggelsen skjutas in från Sköldingevägen. Även tornet bör ses över.

Örby ska axla ansvar för ny bebyggelse. Av förstudien till plan för Älvsjö-Örby framgår att bostäder för flera tusen medborgare planeras för området. Ett 30-tal färre lägenheter i Örby centrum kan kompenseras inom ramen för det kommande planarbetet.

Trafksituationen och parkeringsmöjligheter

Förslaget omfattar inte effektiva parkeringsmöjligheter för Hemköpaffären. Affären, som påminner om en närbutik, får anses vara beroende av mindre och snabba inköp. Det förutsätter att det finns effektiv, kostnadsfri parkering i omedelbar anslutning till affärens entré. Ett parkeringshus under jord motsvarar inte dessa krav och riskerar affären, som är Örbys enda livsmedelsaffär, fortlevnad. Det måste ordnas gatuparkering i anslutning till torget.



Garagenedfarten på Stigtomtavägen kommer öka trafiken på den lilla villagatan till men för de boende. Därtill utgör den trafiken en fara för de barn som rör sig mellan torget och 'Vivo-parken' på andra sidan Stigtomtavägen. Om schaktning ändå behöver göras för torg och gatuparkering bör övervägas om nedfarten till garaget i stället kan läggas från Gamla Huddingevägen. ”

3. Paragrafen justeras omedelbart

Ärendet

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för Örby centrum, del av fastigheten Gengasen 4 mm i syfte att möjliggöra nybyggnation av 110 hyresrätter med verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Stadsdelsförvaltningen är i huvudsak mycket positiv till förslaget men anser att det bör närmare studeras hur den nya bebyggelsen bättre ska samspela med Örbyskolan, förslagsvis genom en sänkning av bebyggelsen närmast skolan. Vidare anser förvaltningen att det måste tydligt framgå var och hur man ska parkera som besökande och kund när parkeringen flyttas under jord.

Stadsdelsförvaltningen hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande daterat den 21 april 2015.

Dnr 192-2015-1.5.3.

Beslutsgång

Ordförande ställde framställda förslag till beslut mot varandra och fann att nämnden beslutat enligt förslag från (S),(V),(MP)

Yrkanden

Ordföranden Ulf Walther m.fl. (S), ledamöterna Gabriel Liljenström (MP), Lars Sterneby (V), yrkade med biträde av hela nämnden bifall till eget förslag till beslut.

Ersättaryttrande

Ersättaren Erica Tjerneld (C) instämde i nämndens gemensamma förslag till beslut.