



Handläggare: Patrik Ståhl
Telefon: 08-508 20 068

NYA BOSTÄDER VID SKEBOKVARN SVÄGEN OCH VID BYGGMARKNADEN I ÖRBY

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsdelsnämnden överlämnar som yttrande Monika Viklanders tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2005.

Monika Viklander
stadsdelsdirektör

SAMMANFATTNING

Stadsdelsnämnden har för yttrande tagit del av ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Örby 4:1. Planen medger uppförande av ett lamellhus, tjugo radhus och två villor, sammantaget 78 bostäder. Planförslaget följer översiktsplanen. Naturmark tas i anspråk men förslaget inkluderar flera kompensande åtgärder i parker och i en lekpark samt nyanläggande av en gång- och cykelbana. Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden tillstyrker detaljplanen och tillfogar en synpunkt beträffande föreslagen fasadlösning på lamellhuset.

ÄRENDETS BEREDNING

Ärendet har beretts inom strategi- och planeringsavdelningen.

BAKGRUND

Stadsdelsnämnden har för yttrande tagit del av stadsbyggnadskontorets förslag till ny detaljplan för fastigheten Örby 4:1 (vid kvarteren Timglaset och Pendylen).

DETALJPLANEFÖRSLAGET I KORTHET

Planens syfte är att ge byggrätt för ett femvånings lamellhus med 56 lägenheter vid Skebokvarnsvägen, för 20 st. radhus längs Forsavägen och Sätterstavägen, samt för två villor vid Forsavägen. Lägenheterna förslås bli bostadsrätter och radhusen förslås bli egnahemsboenden. Byggnaderna skall ansluta i volym och fasadmaterial till befintlig kringliggande bebyggelse. Genom området går ett gång - och cykelstråk. Det befintliga cykelstråket korsar Skebokvarnsvägen på ett trafikfarligt sätt och kommer att förflyttas mot gatan så att en säkrare överfart kan ordnas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att riktvärden för magnetfält och kvalitetsmål för buller kan klaras med de avsteg som tidigare överenskommit med länsstyrelsen. Tillfredsställande avstånd uppnåtts till Örbyleden och till bensinstationen i kvarteret Timglaset. Två alternativa lösningar finns för att reducera risken med att bygga bostäder invid byggmarknaden. Sprinklersystem i byggmarknaden eller en mur som omgärdar densamma.

Ett sammanhängande grönområde tas i anspråk för byggnationen. Stadsbyggnadskontoret föreslår kompenserande åtgärder i form av att rusta upp närliggande Aspöparken, parken Grytet samt lekparken väster om Sturebyskolan. Upprustningen skall ske med plantering av nya träd, buskar och förnyelse av lekplatserna. Som grönkompensation bör även utföras skötsel av naturmark i anslutning till planområdet. Parkstråket mot Högdalen C föreslås också genomgå skötselåtgärder.

Ett skötselprogram tas fram av stadens ekologer för att så långt det är möjligt gynna naturvärden. En komplettering med ytterligare grönkompensation kan göras i våtmarken vid korsningen Åbyvägen/ Huddingevägen. Våtmarken är idag igenvuxen och skall rustas upp med exploateringsmedel för bebyggelse i Solberga, Älvsjö.

Samrådsmöte för allmänheten hölls den 7 september. Stadsdelsförvaltningen närvarade och tog del av nedanstående synpunkter.

Flera boende på Kallforsvägen ansåg att det föreslagna huset är för högt och att det kommer att skymma deras balkonger.

Några deltagare ansåg att förslaget är bra.

Den föreslagna gång- och cykelbanan längs Skebokvarnsvägen ifrågasattes p.g.a. träd behöver ge plats för denna.

Det påpekades att gång- och cykelvägen nedanför branten, som föreslås utgå, används av barn som kan cykla där utan konflikt med biltrafik.

Flera deltagare menade att naturmarken vid Skebokvarnsvägen har stora ekologiska värden både vad gäller flora och fauna.

Boende tvärs över gatan från Enskede trä ifrågasatte om radhusen kan erbjuda en god boendemiljö med tanke på närheten till byggmarknaden. Buller, säkerhet och närheten till skyddsplanket var argument som förekom.

Flera deltagare ansåg att det är viktigt att det byggs bostäder i Stockholm men att det finns andra platser som är mer lämpliga.

Boende i villaområdet framförde oro för trafikökningen som radhusen för med sig.

Detaljplanekartan finns tillgänglig hos nämndsekreteraren och i samband med nämndens sammanträde.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Naturmiljö kommer att tas i anspråk för byggnationen. Stadsdelsförvaltningen ser därför positivt på omfattningen av den föreslagna grönkompensationen. Förvaltningen önskar dock få förtydligat om de skötselåtgärder på naturmark som föreslås skall finansieras av byggherren och vara av återkommande karaktär eller ej.

Stadsdelsnämnden kommer inte att få några ytterligare medel för skötsel av området om det bebyggs men en varaktig förbättring av grönytorna i området kräver ändå återkommande insatser.

Förvaltningen önskar även få klarhet beträffande de skötselåtgärder som stadens ekologer enligt förslaget skall ta fram. Berör dessa skötselåtgärderna stadsdelsnämndens verksamhet?

Förvaltningen anser inte att lamellhusets fasad med prefabricerade betongelement ansluter till den befintliga kringliggande bebyggelsen. Förvaltningen tror inte att den föreslagna fasadlösningen kan inverka positivt på områdets karaktär och förordar därför en lösning med t.ex. puts.

Stadsdelsförvaltningen har tidigare uttryckt en farhåga för att byggmarknaden av säkerhetsskäl skulle omgärdas av en missklädsam brandmur. Stadsbyggnadskontoret har nu förtydligat att muren, om den uppförs, kommer att hamna innanför det plank som idag avgränsar byggmarknaden. Stadsdelsförvaltningen finner beskedet tillfredsställande.

Örby domineras av egenägda bostäder varför stadsdelsförvaltningen hade funnit det berikande med ett nytillskott av hyresrättsbostäder i området. Vantör som helhet har dock ett underskott av bostadsrätter och andra privatägda bostäder varför förvaltningen inte vill framföra någon erinran mot ägandeformen på bostäderna.

Såvitt stadsdelsförvaltningen kan bedöma innebär inte detaljplanens genomförande någon större förändring beträffande efterfrågan på tjänster i form av kommunal barnomsorg eller liknande.

Mot bakgrund av stadens stora behov av nya bostäder och med ovannämnda synpunkter föreslår stadsdelsförvaltningen att förslaget till ny detaljplan tillstyrks.

BILAGA

1. Förslag till ny detaljplan för fastigheten Örby 4:1.