

Handläggare
Christoffer Lindh
Telefon: 08-50814050**Till**
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Förslag till detaljplan för Örby centrum, del av fastigheten Gengasen 4 mm, i stadsdelen Örby, SDp 2013-14468 –

Förvaltningens förslag till beslut

Förvaltningens tjänsteutlåtande åberopas som yttrande till stadsbyggnadskontoret.

Omedelbar justering

Lena Lundström Stoltz
StadsdelsdirektörUlrika Klemets
Ekonomichef

Sammanfattning

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.

Bakgrund

Markanvisning på den aktuella platsen gjordes i juni 2012 till bolaget Örby Centrum Fastighets AB (senare Hefab) för uppförande av ny bebyggelse med bostadslägenheter och verksamhetslokaler. Hefab innehar tomträtt för Gengasen 4 och är byggherre i planprojektet.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fler bostäder på platsen genom rivning av befintlig centrumbyggnad och del av bostadshus, medge byggrätt för ny bebyggelse i våningar därutöver samt parkering och godsmottagning i källarplan. Syftet med planen är också att förbättra den allmänna platsen i Örby centrum, genom att planera för en attraktiv lokal mötesplats.

Totalt planeras 110 hyresrätter i varierande storlek, fördelat på huskroppar med mellan fem och sju våningar. Femvåningshusen placeras utmed den nya torgbildningen och Sköldingevägen. En mindre del av bebyggelsen markerar med sex våningar en entré till gården där ett fristående bostadshus med sju våningar föreslås.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Lokal- och stadsmiljöenheten.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är i huvudsak mycket positiv till den föreslagna detaljplanen. Det är framför allt positivt att det skapas hyresrätter inom nyproduktion och att detta kan ske genom att ianspråkta redan hårdgjord mark. Förvaltningen är också mycket positiv till att det skapas ett mer levande centrum på platsen i och med torgbildningen och utökade verksamhetslokaler.

Det är viktigt att de parkeringsplatser som försvinner från torget ersätts i möjligaste mån inom närområdet. Framför allt så att de som gör sina inköp i livsmedelsbutiken också framöver kan göra detta. I förslaget framgår att detta framöver ska ske på markerade platser i det befintliga garaget under bebyggelsen, vilket förvaltningen också ser som positivt. Det måste dock tydligt framgå för kunder och besökare var man kan parkera för att göra sina inköp. Parkeringen i garaget måste också vara kostnadsfri om den ska tjäna som besöks- och kundparkering.

I förslaget till detaljplan anges att den planerade bebyggelsen längs Sköldingevägen anpassas till Örbyskolans höjdskala genom en skalindelning i fasaden. Skolans silhuett är ett välkänt riktmärke i den låghusbebyggelse som idag dominerar Örby. Den uppskattade byggnaden kommer i och med planförslaget att få en reducerad visuell påverkan på sin omgivning. I handlingarna framhålls att den nya bebyggelsen signalerar platsen som stadsdelens tyngdpunkt, en roll som skolan tidigare varit ensam om att spela. Det är viktigt att byggnaderna kan harmonisera med varandra utan att på samma

gång konkurrera. När större delen av de föreslagna byggnaderna nu får samma höjd som skolan kommer de ofrånkomligt att dominera stadsbilden på bekostnad av skolan. Förvaltningen föreslår därför att det närmare bör studeras hur bebyggelsen, framför allt mot Sköldingevägen, på ett tydligare sätt kan framhäva skolans betydelse. Möjligen genom en sänkning av höjden på den nya bebyggelsen.

Det föreslagna gårdshuset på sju våningar kommer troligen inte att upplevas lika påfallande för de som inte bor i det aktuella kvarteret eftersom betraktaren vanligtvis rör sig i marknivå, men även när det gäller denna huskropp kan höjden möjligen sänkas något.

Förvaltningen är avslutningsvis också positiv till att det möjliggörs för solenergilösningar på taken till de planerade fastigheterna.

Bilagor

1. Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för Örby centrum, del av fastigheten Gengasen 4 mm, i stadsdelen Örby, SDp 2013-14468. Samtliga handlingar finns publicerade på stadens digitala bygg- och plantjänst.