

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-50814020

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2024-04-18

Remiss av samråd om planärende – Detaljplan för fastigheten Punkteringen 3 och 7

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2020-13984

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan som möjliggör tre nya byggnader med totalt cirka 20 bostäder inom fastigheterna Punkteringen 3 & 7 i stadsdelen Örby. Del av planområdet planläggs som parkmark, bland annat för att möjliggöra en gång- och cykelkoppling mellan Årdalavägen och Ludgovägen.

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget men efterfrågar att stadsbyggnadskontoret utreder möjligheterna att förbättra miljön för fotgängare och cyklister vid Ludgovägens vändplan i det fortsatta planarbetet.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har arbetat fram ett samrådsförslag till detaljplan för fastigheterna Punkteringen 3 & 7 i stadsdelen Örby. Planförslaget har skickats på remiss till berörda nämnder, bolag, föreningar och andra berörda parter.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Slakthusplan 8 A
Box 81
121 22 Johanneshov
Växel 08-508 14 000
Fax
eav@stockholm.se
start.stockholm

Remissen inkom till förvaltningen den 6 februari 2024 och samrådet pågår till och med den 18 mars 2024. Förvaltningen har ansökt om förlängd svarstid för att kunna ta upp ärendet på nämndsammanträdet i april, och stadsbyggnadskontoret har godkänt det.

Ärendet

Planförslaget möjliggör cirka 20 bostäder i tre nya byggnadskroppar. Planområdet omfattar en yta som omges av Gamla Huddingevägen, Ludgovägen och Årdalavägen, och det finns idag bland annat ett flerbostadshus och en äldre förskolebyggnad där.

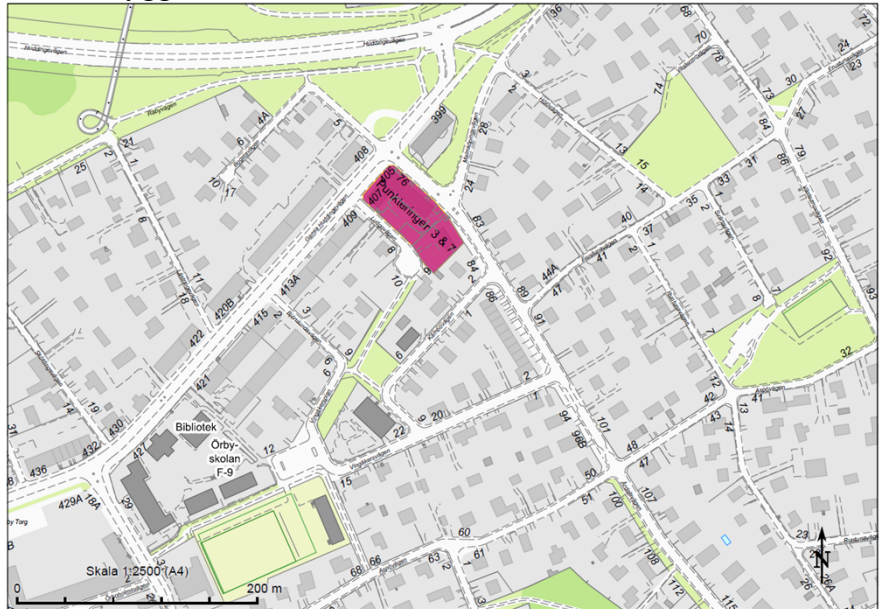


Bild 1. Karta över Örby där fastigheterna punkteringen 3 och 9 har markerats med lila. Källa: DpMap 2024.

För att möjliggöra bebyggelsen föreslår stadsbyggnadskontoret att förskolebyggnaden rivs. Del av förskoletomten planläggs som parkmark, bland annat för att möjliggöra en gång- och cykelkoppling mellan Årdalavägen och Ludgovägen.

Skala och utformning

Planförslaget möjliggör ett lamellhus med tre våningar utmed Årdalavägen, som byggs samman med befintlig byggnad inom fastigheten Punkteringen 3. Byggnadens tak ska förhålla sig till befintlig byggnad, men planförslaget tillåter cirka en meter högre höjd till taknock på den nya byggnaden. I höjd med korsningen mellan Malmköpingsvägen ska byggnaden ha en öppning i markplan, för att säkerställa åtkomst till bostadsgård och parkeringsgarage från Årdalavägen.



Bild 2. Visionsbild som visar det föreslagna lamellhuset utmed Årdalavägen, sett från Malmköpingsvägen. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2024.

Stadsbyggnadskontoret föreslår också två mindre gårdshus med upp till tre våningar, men med cirka tre meter lägre tillåten byggnadshöjd jämfört med det nya lamellhuset utmed Årdalavägen. Lägenheterna i gårdshusen nås via loftgångar, och i markplan har lägenheterna uteplatser.



Bild 3. Visionsbild som visar möjlig utformning av gårdshusen från planförslaget, sett från Ludgovägens vändplan. Källa: Stadsbyggnadskontoret 2024.

Park och rekreation

Enligt planförslagets naturvärdesinventering har ett område i planområdets sydöstra del, på den tidigare förskolegården, påtagliga naturvärden. Samtliga naturvärdesobjekt från inventeringen, som bland annat består av en stor ek, en poppel och en lönn, ligger inom detta område. Resterande delar inom planområdet bedöms ha låga naturvärden, förutom en mindre yta på befintlig bostadsgård som klassificeras som ett område med visst naturvärde.

I den sydöstra delen av planområdet föreslår stadsbyggnadskontoret att en yta planläggs som park. Huvudsyftet med detta är att koppla

samman gångstråk utmed Malmköpingsvägen med parkvägen söder om planområdet, som löper från Ludgovägens vändplan och vidare ner mot bland annat förskolan Vingåkersvägen, Örbyskolan och Örby bollplan. Inom området som föreslås planläggas som parkmark finns bland annat en ek, som i naturvärdesinventeringen identifierades som naturvärdesobjekt.

De träd som idag finns på bostadsgården, bland annat en poppel vid Ludgovägen, behöver tas bort för att möjliggöra bebyggelse från planförslaget. Stadsbyggnadskontoret påpekar att nyplanteringar av träd och annan växtlighet kommer göras som del av en ny gårdsutformning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget påverkar den upplevda tryggheten utmed parkstråket kvällstid i positiv mening, genom att antal fönster som överblickar området ökar med föreslagen bebyggelse.

I planområdets närhet ligger parkerna Fläkten, Aspöparken och Gaspedalen med olika rekreativa och ekologiska värden. Bland annat står det i planförslaget att det finns ytor för bollspel och skateboardåkning i Aspöparken.

Offentlig och kommersiell service

I planområdets närhet finns två grundskolor, flera förskolor samt mataffär med mera i Örby centrum.

Dagvattens- och skyfallshantering

Enligt planförslaget består planområdet till stora delar av hårdgjorda ytor, så som markparkering och nedfart till parkeringsgarage. Inom fastigheterna leds idag dagvatten från tak till stadens ledningsnät, delvis via bostadsgårdens dagvattensystem.

Stadens skyfallsmodell visar att vid nederbörd är vattenflöden centrerade utmed Malmköpingsvägen och vidare söderut på Årdalavägen, men mindre flöden leds in mellan befintligt lamellhus och förskolebyggnad inom planområdet. Det finns inom planområdet några instängda ytor där det finns risk för vattensamlingar vid nederbörd, framförallt kring entréytan för befintligt lamellhus och vid nedfarten till parkeringsgaraget.

I planförslagets dagvattenutredning framgår det att det finns ett fördröjningsbehov på cirka 24 m³ kopplat till föreslagen exploatering. Detta motsvarar en kapacitet att hantera en nederbördsnivå på upp till 20 mm och ligger i linje med stadens åtgärdsnivå. Stadsbyggnadskontoret föreslår växtbäddar på både kvartersmark såväl som på parkmark för att tillmötesgå det konstaterade fördröjningsbehovet av dagvatten. Inom allmän

platsmark föreslår de växtbäddar på cirka fyra kvadratmeter, som skulle placeras vid entrén till parkytan från Årdalavägen.

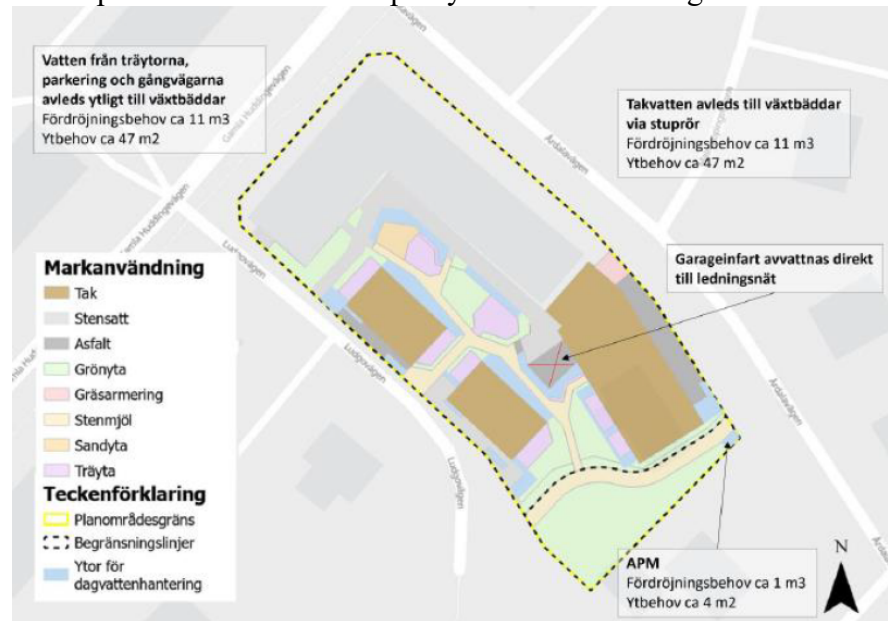


Bild 4. Karta som visar föreslagen placering av växtbäddar inom planområdet.
Källa: Stadsbyggnadskontoret 2024.

Framkomlighet, kollektivtrafik och parkering

Enligt planförslaget passerar ett primärt cykelstråk från stadens cykelplan planområdet utmed Gamla Huddingevägen och vidare utmed Malmköpingsvägen. Stadens cykelplan anger att Årdalavägen är en del av huvudnätet och att Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägen är del av ett regionalt cykelstråk.

Planförslaget skapar en koppling för fotgängare och cyklister på parkmarken mellan Ludgovägen och Årdalavägen. Parkeringsstalet för cyklar är 2,5 platser per lägenhet vilket motsvarar 90 platser som ska täcka behovet för både befintliga och tillkommande bostäder. Cykelplatserna ska inrymmas i cykelrum samt på kvartermark.

Det finns en busshållplats för linjerna 161, 163 och 195 cirka 50 meter från planområdet som bland annat möjliggör resor till Bagarmossen, Bredäng, Gröndal och Älvsjö. Älvsjö ligger cirka en kilometer från planområdet och där finns en pendeltågsstation.

Inom Punkteringen 3 finns det idag ett parkeringsgarage med plats för cirka 30 bilar. Parkeringsstalet för planförslaget är 0,45 platser per lägenhet, vilket motsvarar 22 parkeringsplatser för befintliga och tillkommande bostäder. Av dessa ska två parkeringsplatser vara för funktionsnedsatta, och stadsbyggnadskontoret föreslår att de rymms inom förgårdsmark mot Årdalavägen och Ludgovägen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen ställer sig positiv till planförslaget, eftersom det möjliggör nya bostäder utan att ta parkmark eller andra ytor med särskilda värden i anspråk. Förvaltningen bedriver ingen verksamhet och har inget hyresavtal för Sisabs förskolelokal som behöver rivras. Tidigt i planprocessen kommunicerade förvaltningen till exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret att förskolan kunde rivras för att möjliggöra exploatering.

Förvaltningen anser att det är bra att en yta planläggs som parkmark, för att säkerställa att det finns en gång- och cykelkoppling mellan Årdalavägen och Ludgovägen. Det finns flera målpunkter för barn och unga i området, och detta bidrar till bättre möjligheter att röra sig mellan dem. Den gamla förskolan används idag som passage av fotgängare och det är positivt att den möjligheten bibehålls, tydliggörs och förbättras i och med planförslaget.

Förvaltningen efterfrågar att staden utvecklar miljön för fotgängare och cyklister vid Ludgovägens vändplan i samband med ett eventuellt genomförande av detaljplanen. Hela Ludgovägen har idag smala trottoarer, men det är särskilt viktigt att det finns en bred trottoar vid vändplanen, för att säkerställa att kopplingen mellan den nya parkvägen och befintligt parkstråk är säker för de som rör sig där.

Sett ur ett drift- och underhållsperspektiv hade det varit önskvärt om planområdet utökades något i sydvästlig riktning vid vändplanen, för att möjliggöra en sammanhängande yta parkmark från Årdalavägen ner till förskolan Vingåkersvägen och Vingåkersplan.

I planbeskrivningen står det att det finns ytor för bland annat skateboardåkning i Aspöparken och förvaltningen vill framföra att det inte finns några ytor där specifikt utformade för just den aktiviteten. Det påverkar inte själva planförslaget, men texten bör ändå revideras i granskningsversionen.

Rörande dagvattenhantering anser förvaltningen att dagvattensåtgärder kopplade till bostadshusen inte ska placeras på parkmark. Förvaltningen efterfrågar att stadsbyggnadskontoret förtydligar om behovet av växtbädden på parkmark är kopplat till bostadsbyggandet eller ökad hårdgöringsgrad orsakat av den nya parkvägen på allmän platsmark.

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2023 står det att kvinnor är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män. Denna statistik gäller hela Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde och det går inte att få mer detaljerad statistik för Örby.

Förvaltningen bedömer att bostäderna från planförslaget kan bidra med en överblick över framförallt Ludgovägens vändplan och parkstråket ner mot förskolan Vingåkersvägen. Den nya parkvägen bidrar samtidigt till en trevligare miljö och bättre siktlinjer för fotgängare som vill ta sig från Årdalavägen ner till parkstråket, jämfört med att gå via den nedlagda förskolans gård.

Barnrättsperspektiv

Förvaltningen bedömer att parkvägen från planförslaget bidrar till bättre förutsättningar för barn och unga som rör sig mellan målpunkter i området. Detta kan kopplas till artikel 31 från barnkonventionen, om att barn har rätt till lek, vila och fritid.

Utanför planområdet finns det brister vid Ludgovägens vändplan som påverkar trafiksäkerheten, och staden bör se över om det går att förbättra situationen där antingen inom eller utanför ramarna för planarbetet. Eftersom det finns både förskolor och skolor i området är det viktigt att barn och unga som tar sig dit själva eller med föräldrar inte ska behöva gå på gatan.

Tillgänglighet

Förvaltningen bedömer att den nya parkvägen förbättrar tillgängligheten i området. På Ludgovägen och dess vändplan är det däremot relativt dåliga förutsättningar avseende tillgänglighet, framförallt på grund av smala trottoarer. Förvaltningen bedömer att åtgärder kring framförallt vändplanen skulle bidra till en förbättrad tillgänglighet, och att stadsbyggnadskontoret bör studera detta vidare i det fortsatta planarbetet.

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2024-04-03
Anna Larsson, Avdelningschef	2024-04-02