



§ 9

Förslag till markanvisning vid fastigheten Takbjälken 1 i stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB

Beslut

Älvsjö stadsdelsnämnd tillstyrker markanvisningen i kv Takbjälken i Örby Slott.

Ärendet

Till Älvsjö stadsdelsnämnd har förslag till markanvisning vid kvarteret Takbjälken inkommit för yttrande. Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott.

Bebyggelsen föreslås inom ett parkstråk som enligt gällande detaljplan är avsatt för parkändamål. Parkstråket utgörs av en öppen gräsyta med några äppelträd som sköts idag av stadsdelsförvaltningen. Markkontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsens påverkan på intilliggande områden är godtagbar.

Förvaltningen gör bedömningen att en nybyggnation här endast marginellt bidrar till att öka serviceunderlag i stadsdelen samtidigt som en värdefull friyta i Örby slottsområdet försvinner. Markanvisningen bör därför avslås.

Stadsdelsförvaltningen hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande daterat den 10 november 2005. Dnr 374-2005-308.

Förslag till beslut

Ordföranden Peter Modesta (mp), ledamoten Kåre Gustafsson m.fl. (s) och ledamoten Kenneth Persson (v) lade fram ett förslag till beslut som vice ordföranden Olle Andretzky m.fl. (m), ledamoten Lars Hansson (fp) och tjänstgörande ersättaren Cathrine Samuelsson (kd) anslöt sig till.

Ple

Rz



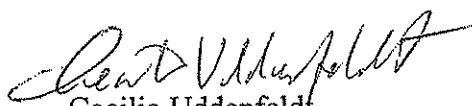
Handläggare: Anna Ambjörn
Tfn: 08-508 21 000

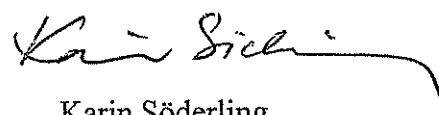
Älvsjö stadsdelsnämnd
2005-11-30

**FÖRSLAG TILL MARKANVISNING FÖR BOSTÄDER VID KVARTERET
TAKBJÄLKEN I STADSDELEN ÖRBY SLOTT**
Remiss från markkontoret

FÖRSLAG TILL BESLUT

Älvsjö stadsdelsnämnd överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.


Cecilia Uddenfeldt
Stadsdelsdirektör


Karin Söderling
Vik. avdelningschef

SAMMANFATTNING

Till Älvsjö stadsdelsnämnd har förslag till markanvisning vid kvarteret Takbjälken inkommit för yttrande.

Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott.

Bebyggelsen föreslås inom ett parkstråk som enligt gällande detaljplan är avsatt för parkändamål. Parkstråket utgörs av en öppen gräsyta med några äppelträd och sköts idag av stadsdelsförvaltningen. Markkontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsens påverkan på intilliggande områden är godtagbar.

Förvaltningen gör bedömningen att en nybyggnation här endast marginellt bidrar till att öka serviceunderlag i stadsdelen samtidigt som en värdefull friyta i Örby slottsområdet försvinner. Markanvisningen bör därför avslås.

ÄRENDETS BEREDNING

Ärendet har beretts inom planerings- och utvecklingsavdelningens teknik och miljöenhet.

BAKGRUND

Till Älvsjö stadsdelsnämnd har förslag till markanvisning för bostäder i stadsdelen Örby Slott inkommit för yttrande. Planområdet omfattar ett parkstråk vid kvarteret Takbjälken.

Förslaget i sammandrag

Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse för 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott. Järntorget önskar att marken upplåts med tomträtt. Exploateringen beräknas ge ett överskott till staden på ca 2 mnkr.

Inom stadsdelen Örby Slott finns ca 600 lägenheter och 200 småhus. Övervägande del av lägenheterna är bostadsrätter samt mindre lägenheter, 1 – 3 r o k. Förslaget omfattar 12 kedjehus om ca 150 kvm BTA (bruttoarea) i två våningar, med carport.

Bebyggelsen föreslås inom ett parkstråk som enligt gällande detaljplan är avsatt för parkändamål, tidigare var området ett trafikreservat för en utbyggnad av Örbyleden. Parkstråket utgörs av en öppen gräsyta med några äppelträd och sköts idag av stadsdelsförvaltningen. Vid en exploatering ansvarar byggherren för anläggning och drift av den tillfartsgata på kvartersmark, som kommer att leda fram till husen.

Markkontoret bedömer att den föreslagna bebyggelsens påverkan på intilliggande områden är godtagbar. Merparten av det berörda parkstråket mellan Örby Allé och Huddingevägen kommer att sparas. Kontoret menar att den parkyta som behålls, närmast förskolan Äppelängen, är den del av parken som är viktigast för barnen. Den delen innehåller lekredskap m m.

Som kompensation för ianspråktaga grönytor föreslås att projektet få bidra med en andel till våtmarksanläggningen som planeras vid Sjöängen. Alternativt prövas kompensation i angränsande parkområde.

Om markanvisningen godkänns kommer projektets innehåll och utformning att redovisas mer detaljerat och prövas i detaljplaneprocessen.

En tidplan är svår att fastsätta eftersom större projekt kan komma att prioriteras, men detaljplanearbetet beräknas ta ca 2 år.

FÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Parken som föreslås för markanvisning, utgör en viktig grön friyta i Örby Slottsområdet. Den iordningsställdes för ca fem år sedan med gång- och cykelväg, nyplantering av träd, bänkar, ny belysning samt en renovering av gräsytan. Även om den delen av parken som föreslås för byggnation inte innehåller lekredskap eller liknande så utgör den en öppen grön friyta som invånarna kan använda för rekreation, fri lek m m.

Förvaltningen gör bedömningen att denna yta är viktig att bevara för att i framtiden även kunna utvecklas. Inom Solberga planeras en rad olika projekt som också till stor del sker på grönytor. Till skillnad mot föreliggande förslag ställer sig förvaltningen positiv till dessa då de i många fall bidrar till att både öka serviceunderlaget och skapa ett mer attraktivt område. Ofta är det också mindre naturmarksområden som inte används av boende och som ibland till och med kan upplevas som otrygga. När det gäller det aktuella parkområdet så skulle byggnationen snarare försämra områdets kvalitet eftersom en grönyta som redan är ordningsställd och nyttjas av boende m fl tas i anspråk. På så vis försvinner ett värde i stadsdelen i stället för att tillföras ett.

Förvaltningen inser att det är viktigt att bygga varierat med olika upplåtelse- och boendeformer samt att området domineras av mindre lägenheter vilket kan försvåra för barnfamiljer att stanna i eller flytta till området. Förvaltningen anser dock att det värde som parken utgör i dag, och även kan komma att utgöra i ett framtida förtätat Älvsjö, väger tyngre än behovet av större bostäder. Det handlar också om ett relativt litet antal bostäder i sammanhanget som endast på ett marginellt sätt bidrar till att öka serviceunderlaget i stadsdelen.

När det gäller frågan om kompensation för ianspråktaga grönytor så vill förvaltningen framföra att medel för våtmarksanläggningen redan täcks av de projekt som ingår i förtätningen av Solberga.

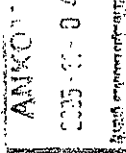
Förvaltningen bedömer att det är olämpligt att ta parken i anspråk för byggnation och att förslaget till markanvisning bör avslås.

BILAGOR

Planhandlingarna



MARKKONTORET



MARKANVISNING TILL
JÄRNTORGET BOSTAD AB
Der M05-513-833
2005-11-02

Kontaktperson

Per-Bruno Wisth

Telefon: 08-508 263 10

perbruno.wisth@mk.stockholm.se

Älvsjö Stadsdelsförvaltning
Karin Söderling

Begäran om yttrande över förslag till markanvisning vid fastigheten Takbjälken 1 i stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB

Markkontoret har föreslagit Marknämnden att anvisa mark för bostäder vid fastigheten Takbjälken inom stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB.

Vid Marknämndens behandling 2005-10-27 av ärendet beslöt nämnden att återremittera ärendet samt anförde därutöver följande: Marknämnden anser att kontoret ska remittera ärendet till stadsdelsnämnden för att inhämta deras synpunkter, vilket ska infogas i beslutsunderlaget.

Markkontoret önskar därför att stadsdelsförvaltningen snarast tar upp ärendet i stadsdelsnämnden. Ärendet bilägs samt ytterligare illustrationer.

Med vänliga hälsningar

Per-Bruno Wisth



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dir M05-513-833

2005-10-02

Kontaktperson

Per-Bruno Wisth

Ytterstadsavdelningen

Telefon: 08-508 26 310

perbruno.wisth@mk.stockholm.se

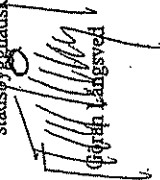
Till

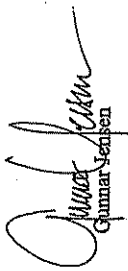
Marknämnden 2005-10-27

Markanvisning för bostäder vid fastigheten Takbjälken i stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder vid fastigheten Takbjälken inom stadsdelen Örby Slott till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.


Jörgen Långsved


Gunnar Jensen

Sammanfattning

Järntorget Bostad AB har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott. Bebyggelsen föreslås inom ett parkstråk som tidigare var ett trafikreservat för en utbyggnad av Örbyleden. Kontoret tillstyrker att bostadsbebyggelse provas i det föreslagna området och föreslår att Järntorget Bostad AB får en markanvisning.

Projektet ger staden tomtavtäckta motvarande ett avgäldsunderlag om ca 4 mnkr. Stadens investeringsutgifter blir ca 2 mnkr. Stadens driftskostnader påverkas marginellt.

Bakgrund

Järntorget Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har ansökt om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 12 kedjehus i stadsdelen Örby Slott. Enligt gällande detaljplan är området avsatt för parkändamål. Tidigare fanns här ett trafikreservat för en tänkt förlängning av Örbyleden. Området är idag en öppen gräsyta med några äppelträd. Området sköts av stadsdelsförvaltningen. Området omges av villabebyggelse.



I stadsdelen Örby Slott finns ca 600 lägenheter (40 % privata hyresrätter och 60 % bostadsrätter) och ca 200 småhus. Smålägenheter 1-3 r.o.k. är helt dominerande. Inga ytterligare nybyggnadsprojekt är för närvarande aktuella i stadsdelen.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisning som sker för nämnden i detta ärende.

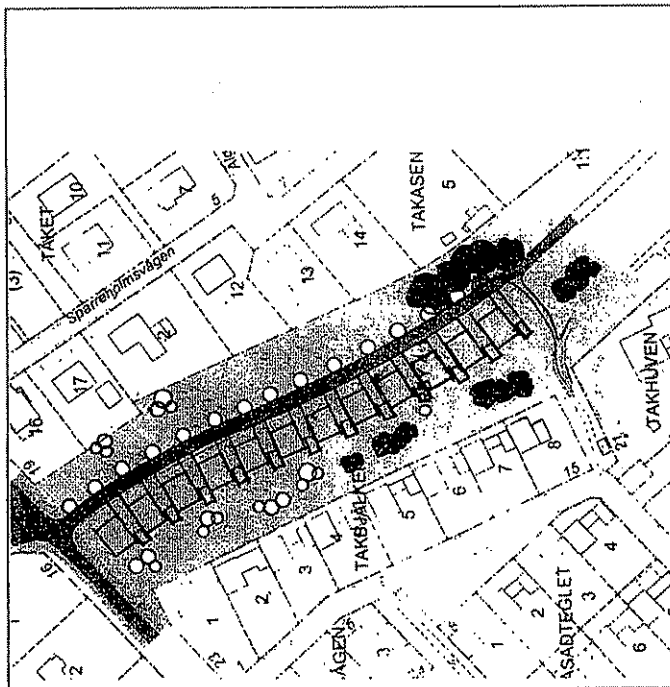
Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 12 parhus om ca 150 kvm BTA i två våningar och med carport. Bolaget avser att upplåta parhusen med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning, men skisserna får ses som preliminära. Exploaterings innehåll och utformning kommer att provas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Bolaget önskar få marken upplåten med tomträtt.

Bolaget har under de senaste två åren fått 8 markanvisningar om totalt ca 400 lägenheter. Av dessa markanvisningar är 7 lämnade i ytterstaden. I det nu aktuella området har ingen annan sökt markanvisning.



Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget önskar efter fastighetsbildning få marken upplåten med tomtträtt och tomtträttsavgälden ger ett avgälsunderlag (infäkt) motsvarande ca 4 mnkr.

Då infrastrukturen är utbyggd beräknas stadens investeringsutgifter främst gälla ledningsflytt, mindre belysnings- och gatuarbeten, anslutningsavgifter, fastighetsbildning och kompensation för att obebyggd mark tas i anspråk till ett sammanlagt belopp av storleksordningen 2 mnkr.



Byggherren svarar för anläggning och drift av en tillfartsgata på kvartersmark som leder fram till parhusen. Byggherren svarar även för plankostnaderna.

Kontoret bedömer därför att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

- Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som tidigare gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsens påverkan på intilliggande områden är godtagbar och merparten av det berörda parkstråket mellan Örby Allé och Huddingevägen behålls.

Några markföroreningar bedöms inte förekomma men får utredas i det fortsatta arbetet.

- Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation föreslås ske genom att projektet får bidra med en andel till en planerad våtmarksanläggning på Sjöängen, nära korsningen Huddingevägen och Åbyvägen. Kontoret avser presentera våtmarksprojektet för nämnden under våren 2006. Alternativt kan en kompensation prövas i angränsande parkområde.

- Tillgänglighet

Området är plant och tillgänglighetsfrågorna bör kunna utredas och lösas i den kommande planläggningen och exploateringen.

- Måluppfyllelse

Utbyggnadsförslaget ger bostäder i ett bra läge med närhet till kommunikationer och ger ökad variation av boendeformer i stadsdelen.

- Påverkan på barn

Den föreslagna nybebyggelsen ger ett tillskott av stora lägenheter som underlättar för barnfamiljer att finna bostad inom området. Bebyggelsen innebär visserligen att lekytorna i parkstråket begränsas, men den för barnen viktigaste parkytan, den som ligger i anslutning till den befintliga barnstugan, behålls.



Genomförande och tidplan

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år, men då det är ett relativt litet bostadsprojekt kan eventuellt andra större projekt komma att prioriteras. En tidplan kan därför vara osäker att fastställa i dagsläget.

Nästa bestustillfälle för marknämnden bedöms bli vid programremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget, men dessa har inte tagit ställning till förslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret begär därför att nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö för 12 parhus, utan att närmiljön för intilliggande bebyggelse behöver påverkas negativt i någon större omfattning. Projektet bör utformas så att befintliga gång- och cykelstråk kan behållas och att kvartersgatan får en omsorgsfull utformning. Sophanteringen får utredas i det kommande planarbetet.

Projektet ger staden ett ekonomiskt överskott.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT

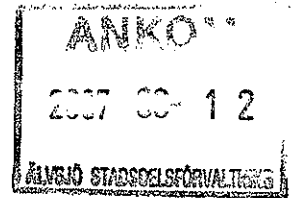


**STADSBYGGNADS
KONTORET**

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

PLANSAMRÅD

2007-06-04



BILAGA 2

Till
Remissinstanser enligt sändlista
Sakägare m.fl.
Stadsbyggnadsnämndens ledamöter
och ersättare

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för område vid kv
Takbjälken i stadsdelen Örby Slott, S-Dp 2006-22033-54.**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett planförslag med syftet att skapa nya byggätter för gruppbebyggelse, ca 13 hus med tillhörande parkering och angöring.

För utbyte av information och synpunkter inbjudes härmed till samråd enligt 5 kap 20 § PBL (Plan- och bygglagen).

Planförslaget visas till och med den 20 augusti i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 9.00 – 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Örby bibliotek, de tider då lokalen har öppet. Förslaget finns också tillgängligt på Älvsjö stadsdelsförvaltning, Älvsjö Stationsplan 11, samt på hemsidan www.stockholm.se/sbk. Öppet hus där du får träffa representanter för staden och byggherren kommer att hållas:

Tid: Måndagen den 18 juni 2007 mellan kl 17:00 och 19:00

Plats: Park-Folkets hus, Liseberg, Götalandsvägen 181

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 20 augusti 2007 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)

Peter Jacobsson

Bilagor (endast till remissinstanser): Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Sändlista

Länsstyrelsen i Stockholm, Planenheten
Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
Hyresgästföreningen, Region Stockholm
Exploateringskontoret
Trafikkontoret
Trafikkontoret, avd för avfall
Miljöförvaltningen
Stockholm Vatten AB
Fortum Distribution AB
AB Fortum Värme
Stokab
Stockholms brandförsvär
Stadsdelsförvaltning Älvsjö
Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
Sakägare enligt fastighetsförteckning

Information om behandling av personuppgifter

De uppgifter du lämnar till stadsbyggnadskontoret registreras för administration och uppföljning. Personuppgifter behandlas enligt reglerna i personuppgiftslagen (PuL). Handlingar och e-post som inkommer till stadsbyggnadskontoret blir allmänna handlingar och kan komma att lämnas ut enligt offentlighetsprincipen. Uppgifterna kan komma att läggas ut på vår webbplats.

Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig för behandlingen av personuppgifter. Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att till var och en som skriftligen ansöker om det, en gång per kalenderår, lämna besked om vilka personuppgifter om denne som behandlas. För eventuell rättelse av felaktiga uppgifter kontakta stadsbyggnadskontoret.



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

Plankonsult
Johanna Ljungdahl
Tfn 08-698 43 20

Henrik Storm
Tfn 08-698 43 51

PLANBESKRIVNING

1 (12)

Normalt planförfarande S-Dp 2006-22033-54
2007-06-04

Förslag

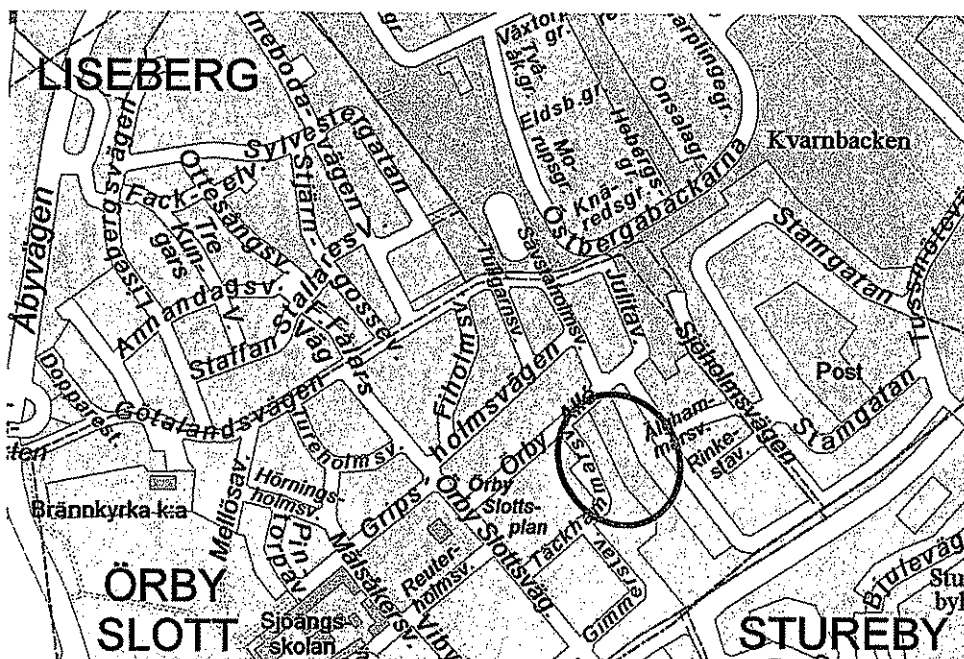
Detaljplan för område vid
kv Takbjälken
i stadsdelen Örby Slott
i Stockholm
S-Dp 2006-22033-54

HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa nya byggrätter för gruppbebyggelse, ca 13 hus med tillhörande parkering och angöring.



Planområdets läge

PLANDATA

Planområde, markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 som är belägen vid kv Takbjälken, i stadsdelen Örby Slott. Planområdet omfattar totalt ca 0,6 ha.

Marken inom planområdet ägs av staden. Markanvisningsavtal har tecknats mellan staden och Järntorget Bostad AB om upplåtande av marken med tomträtt. Idag sköter Älvsjö stadsdelsförvaltning området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande plan, översiktsplan

Planen ersätter del av stadsplanen Pl 1790 antagen 1975-02-20 som anger parkmark och bostadsändamål. Förslaget har stöd i Stockholms Översiktsplan från 1999. Området anges där som villastad och är varken karterat som värdefullt område för stadens grönstruktur, eller har bedömts som ekologiskt känsligt. Närområdet har enligt Stockholms sociotopkarta en god friytetillgång.

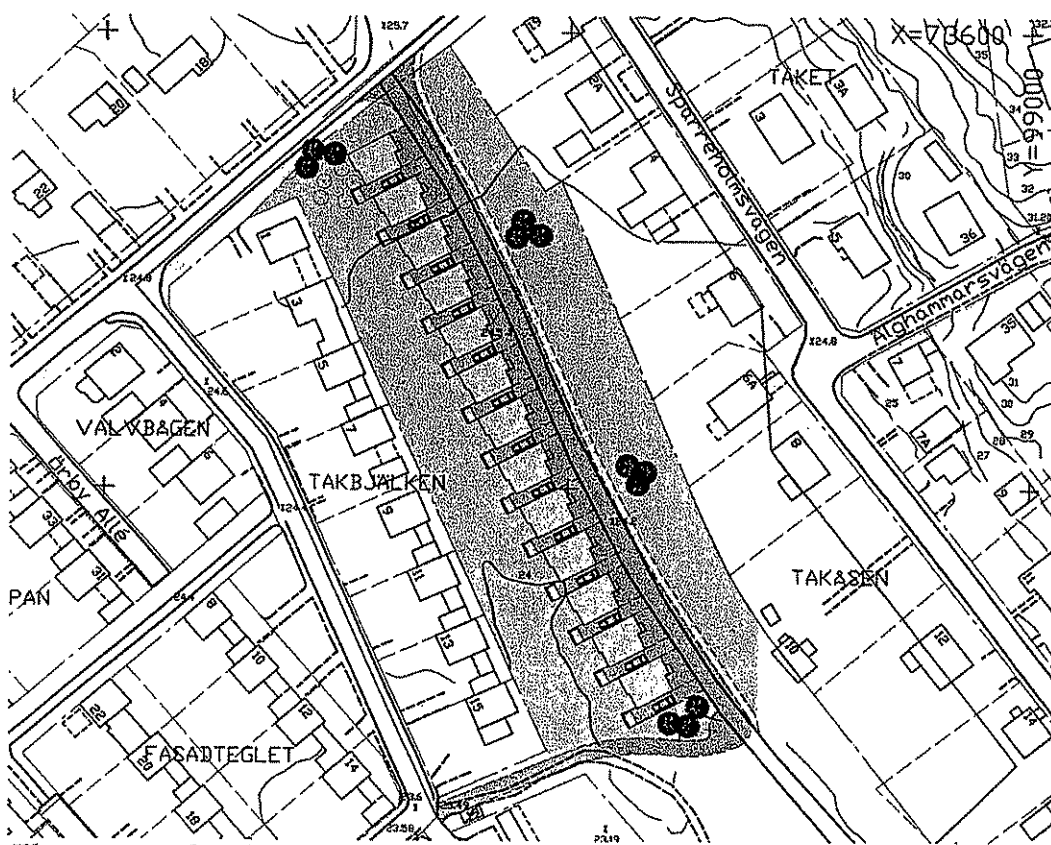
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintliga förhållanden

Planområdet består idag av en relativt plan, gräsbevuxen yta med några små trädgångar. En gång- och cykelväg sträcker sig genom området som förbinder stadsdelarna Örby Slott och Stureby över Huddingevägen. Området angränsar mot ett kedjehusvarter vid Täckhammarsvägen. Sydväst om området ligger en förskola.

Ny bebyggelse

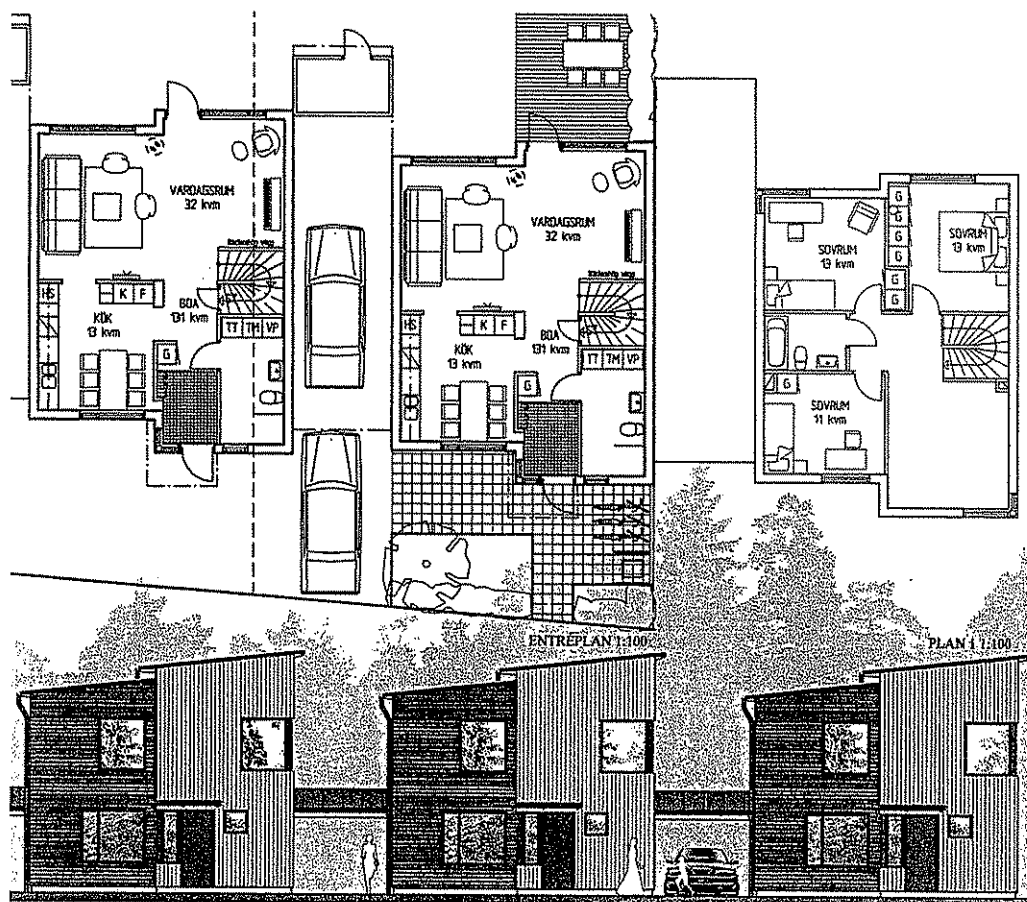
Planförslaget möjliggör byggande av ca 13 hus. Illustrationen nedan visar bebyggelse i form av kedjehus i samma skala som befintlig bebyggelse. Avsikten är att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Husen är placerade med en liten förgårdsmark mot den nya kvartersgatan så att större delen av tomten närmast den befintliga bebyggelsen hålls fri från bebyggelse.



Illustrationsplan (SWECO FFNS)

Huskropparna består av två volymer med olika kulör. Byggnaderna är i två våningar med flackt pulpettak i papp eller mörk plåt. Intentionen är att fasaderna ska vara av trä. Carport tillåts mellan bostadshusen, dock ej garage. Varje kedjehus får ha en största byggnadsarea på 110 m² inklusive carport samt uthusbyggnader om maximalt 10 m². Angöring sker förslagsvis via en kvartersgata som ersätter gång- och cykelvägen.

Föreslagen bebyggelse innebär att de ledningsstråk som går genom området flyttas till grönområdet strax öster om planområdet.



Skiss på föreslagen bebyggelse (SWECO FFNS)

Tillgänglighet

Området är relativt plant varför stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljö avseende tillgänglighet bedöms kunna uppfyllas. Avstånd mellan parkering och entré ska understiga 10 m.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen föreslås anslutas till befintligt nät för vatten, avlopp och kan anslutas till fjärrvärme. Omdragning av ledningar i området kommer att vara nödvändigt. Nytt läge föreslås utanför planområdet parallellt med kvartersgatan. Befintlig transformatorstation invid Täckhammarsvägen bibehålls.

Sophantering

Soputrymmen ska anordnas på varje enskild tomt. Sophämtning sker från kvartersgatan.

Trafik och parkering

Gatan utformas som en kvartersgata. Intentionen är att gatan ska utformas med ett 4,5 m brett körfält på för bil- och cykeltrafik. Gångtrafik leds på en 1,5 m bred trottoar utanför planområdet. Minst två biluppställningsplatser ska iordningställas vid varje kedjehus. En vändplan för personbilar anläggs i söder. Utfart för större fordon ordnas mot Täckhammarsvägen via ett smalare enkelriktat avsnitt. Eventuell smittrafik kan förhindras genom skyltning samt att gatan förses med exempelvis en försänkt kantsten mot anslutande gator.

Bakom elnätsstationen har förskolan idag en grind mot befintlig gångstig. Denna föreslås flyttas österut för att få bättre siktförhållanden när gångstigen byggs om till körväg.

Grönstruktur

Omedelbart öster om planområdet finns idag några mindre träd intill gångvägen. Då gångvägen byggs om till kvartersgata kommer dessa att behöva flyttas p g a schaktning och flytt av ledningar mm. Nya träd planteras på lämpligt sätt inom parkmarken väster om planområdet, förslagsvis i mindre grupper. Större uppväxta träd i södra delen av området bevaras i möjligaste mån.



Snedbild från öster

BEHOVSBEDÖMNING

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms ej strida mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar.

Planen möjliggör bostadsbebyggelse som inte bedöms medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Förutsättningarna för energieffektivt byggande är goda. Den föreslagna bebyggelsen är placerad på tomten på samma sätt som inom de intilliggande kvarteren. Sträckningen på den föreslagna gatan följer den befintliga gång- och cykelvägen och

bebyggelsen följer gatans sträckning. Genom sin placering och skala ansluter de nya husen till existerande stadsbyggnadstypologi och ger enligt stadsbyggnadskontorets bedömning ett välavvägt nytillskott på det existerandes villkor.

Den föreslagna kompletteringsbyggelsen ligger i ett relativt gott kollektivtrafikläge, busshållplats finns inom 400 m från området, och uppfyller det lokala behovet av ett mer varierat lägenhetsutbud.

Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Stockholms stad har som policy att i alla detaljplaner bedöma konsekvenserna för miljön, även om inte en miljöbedömning måste genomföras. Miljöförvaltningen lämnar underlag till vilka miljöfrågor som ska konsekvensbeskrivas.

Miljöförvaltningen bedömer att miljökonsekvenserna av planprojektet är av mindre omfattning och att någon MKB därför inte behöver upprättas. De miljöfrågor som bör beskrivas närmare anser miljöförvaltningen vara en översiktlig redovisning av rekreations- och naturmiljövärden. Vidare påpekar miljöförvaltningen att området är mycket tyst och det bör därför vara möjligt att klara ny bebyggelse utan tillämpning av avstegsfall. Nedan redovisas de miljöfrågor som stadsbyggnadskontoret vill uppmärksamma:

Buller

Riksdagen angav i mars 1997 riktvärden för trafikbuller vid nybyggnad av bostäder. Dessa riktvärden är en ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA (frifältsvärde) utomhus vid fasad och 30 dBA inomhus samt en maximal ljudnivå om högst 70 dBA (frifältsvärde) utomhus vid uteplats och 45 dBA inomhus nattetid. Med utgångspunkt från den bullerkartläggning som finns idag för kv Takbjälken bedöms riktvärdena för buller att kunna klaras utan avsteg.

Natur och rekreation

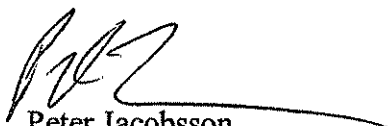
I denna del av Örby Slott är terrängen plan. Planförslaget innebär att allmän parkmark tas i anspråk för en förtätning av befintlig miljö med bostadshus. Det aktuella området bedöms dock inte innehålla några särskilda värden. Förslaget bedöms inte medföra några negativa miljökonsekvenser. Söder om planområdet kvarstår friytor som kan användas som rekreationsytor för närområdet. Möjligheten att röra sig genom planområdet med gång- eller cykeltrafik säkerställs genom planbestämmelse.

Dagvatten

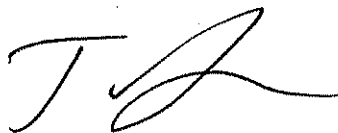
Regnvattnet infiltreras idag direkt i marken. Dagvatten ska i första hand fördröjas och tas omhand på tomtmark. Byggnationen får inte förorena stadens dagvatten med tungmetaller eller andra miljögifter. Om staden bedömer att det inte är möjligt eller lämpligt att infiltrera dagvatten, får detta avledas från fastigheten.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret strategiska avdelningens plansektion genom plankonsult Johanna Ljungdahl och Henrik Storm, Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med Christina Haak, lantmäterimyndigheten och Per Enarsson, miljöförvaltningen samt Per-Bruno Wisth, Pavel Huzevka och Jean-Louis Dessalles, expolateringskontoret. Från byggherren Järntorget har Monica Lindroth och Lars Svärd medverkat. Byggherrens arkitekt var Torbjörn Ericsson på FFNS.



Peter Jacobsson
planchef



Torbjörn Johansson
planarkitekt



STADSBYGGNADS KONTORET

Strategiska avdelningen
Torbjörn Johansson
Tfn 08-508 27 352

Plankonsult
Johanna Ljungdahl
Tfn 08-698 43 20

Henrik Storm
Tfn 08-698 43 51

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1 (2)

Normalt förfarande S-Dp 2006-22033-54
2007-06-04

Förslag

Detaljplan för område vid
kv Takbjälken
i stadsdelen Örby Slott
i Stockholm
S-Dp 2006-22033-54

BAKGRUND

Järntorget Bostad AB fick 2006-02-16 markanvisning för bostäder vid kv Takbjälken i Örby Slott.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Takbjälken i stadsdelen Örby Slott som ägs och förvaltas av staden.

Avtal

Överenskommelse om exploatering skall träffas mellan staden och byggherren. Avtalet upprättas av exploateringskontoret och behandlar upplåtelse av mark, exploateringskostnader, ansvarsfördelning, tillgänglighet i utemiljön mm och upprättas i samband med att planen ställs ut.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande efter följande tidplan:

Samråd	juni 2007
Antagande SBN	dec 2007
Laga kraft	jan 2008

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i en överenskommelse om exploatering mellan Järntorget Bostad AB och Stockholms exploateringsnämnd. Byggherren (Järntorget Bostad AB) ansvarar för genomförandet av nybyggnationen samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsplan**

Ny fastighetsplan behöver ej upprättas för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsbildning

Planen innebär att ny bostadsfastighet bildas för kedjehus genom avstyckning från Örby 4:1. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov kan beviljas.

Servitut

Rätten till allmän gångtrafik inom x-område säkras genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Järntorget Bostad AB finansierar flytt och ombyggnad av gata och övrigt anläggande på kvartersmark. Järntorget Bostad AB bekostar planarbetet enligt träffat planavtal. Planområdet ägs av staden och föreslås upplåtas med tomträtt.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el, bredband, tv och tele finns framdraget till området. Föreslagen bebyggelse innebär att Stokabs optofiber-ledningar samt Fortums el-ledningar måste läggas om.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret strategiska avdelningens plansektion genom plankonsult Johanna Ljungdahl och Henrik Storm, Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med Christina Haak, lantmäterimyndigheten och Per-Bruno Wisth samt Pavel Huzevka exploateringskontoret. Från byggherren Järntorget har Monica Lindroth, Lars Svärd medverkat. Byggherrens arkitekt var Torbjörn Ericsson på FFNS.



Peter Jacobsson
planchef



Torbjörn Johansson
planarkitekt