



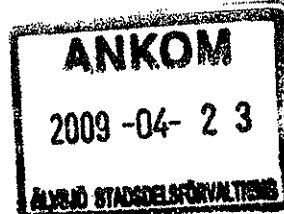
STADSBYGGNADS  
KONTORET

Planavdelningen  
Peter Jacobsson  
Tfn 08-708 269 06

5

PLANSAMRÅD

2009-04-21



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

**Inbjudan till samråd om förslag till detaljplan för del av fastigheten  
Linjebussen 6, Örby Slottsväg 46 i stadsdelen Örby Slott, S-Dp 2007-  
39627-54**

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att ett flerbostadshus innehållande 20-25 bostäder samt lokaler i de två nedre våningarna mot gata kan uppföras på fastigheten Linjebussen 6, Örby Slottsväg 46. Fastighetens befintliga villa och uthus rivs och lämnar plats åt nybebyggelsen. Genom den nya byggnaden kompletteras och sluts kvarteret i hörnet Örby Slottsväg/ Tosterövägen. Den nya byggnaden blir bullerskyddande för bostäder längre in i kvarteret.

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

**Tid:** 19 maj 2009 med drop-in mellan kl 18:00 - 20:00

**Plats:** Folkets hus i Örby slott, Götalandsvägen 181

Planförslaget visas under tiden 28 april – 9 juni 2009 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 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Planförslaget visas även på Älvsjö stadsdelsförvaltning, Älvsjö stationsplan 11, de tider då lokalen har öppet samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk).

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast den 9 juni 2009 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor

Registraturen

Box 8314

104 20 Stockholm

E-postadress: [stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se)

*- Passar in områdets  
planmönster o stadsbild?  
- Buller?*

Peter Jacobsson

**Information om behandling av personuppgifter (se sista sidan)**

Bilagor (endast till remissinstanser):

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

**Sändlista**

- 1 Länsstyrelsen i Stockholm, Planavdelningen
- 2 Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun
- 3 Hyresgästföreningen, Region Stockholm
- 4 Exploateringskontoret
- 5 Fastighetskontoret
- 6 Miljöförvaltningen
- 7 Älvsjö stadsdelsförvaltning
- 8 Trafikkontoret
- 9 Stockholm Vatten AB
- 10 Fortum Distribution AB
- 11 AB Fortum Värme
- 12 Storstockholms Brandförsvär
- 13 Stadsbyggnadsnämndens handikappråd
- 14 Vägverket, Region Stockholm
- 15 Sakägare enligt fastighetsförteckning
- 16 Skönhetsrådet
- 17 Stockholms Stadsmuseum
- 18 Stokab
- 19 AB Storstockholms lokaltrafik
- 20 Skanova
- 21 Stockholms Studentbostäder
- 22 Svenska Studentbostadsföreningen (SSBF)
- 23 Stadsbyggnadsroteln, Stadshuset
- 24 Namnberedningen
- 25 Stadsmättningsavdelningen, Geodatasektionen
- 26 Stadsmättningsavdelningen, ärendansvarig grundkarta
- 27 Stadsbyggnadsexpeditionen
- 28 Receptionen i Tekniska Nämndhuset

**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

Planavdelningen  
Peter Jacobsson  
Tfn 08-508 269 06

## PLANBESKRIVNING

2009-04-21

1(11)

S-Dp 2007-39627-54

## NORMALT FÖRFARANDE

Plankonsult  
Nyréns Arkitektkontor AB  
Sofia Westerlund  
Tfn 08-698 43 73  
Susanne Arvidsson  
Tfn 08-698 43 16

### Förslag

Detaljplan för del av fastigheten

### Linjebussen 6

i stadsdelen Örby Slott

i Stockholm

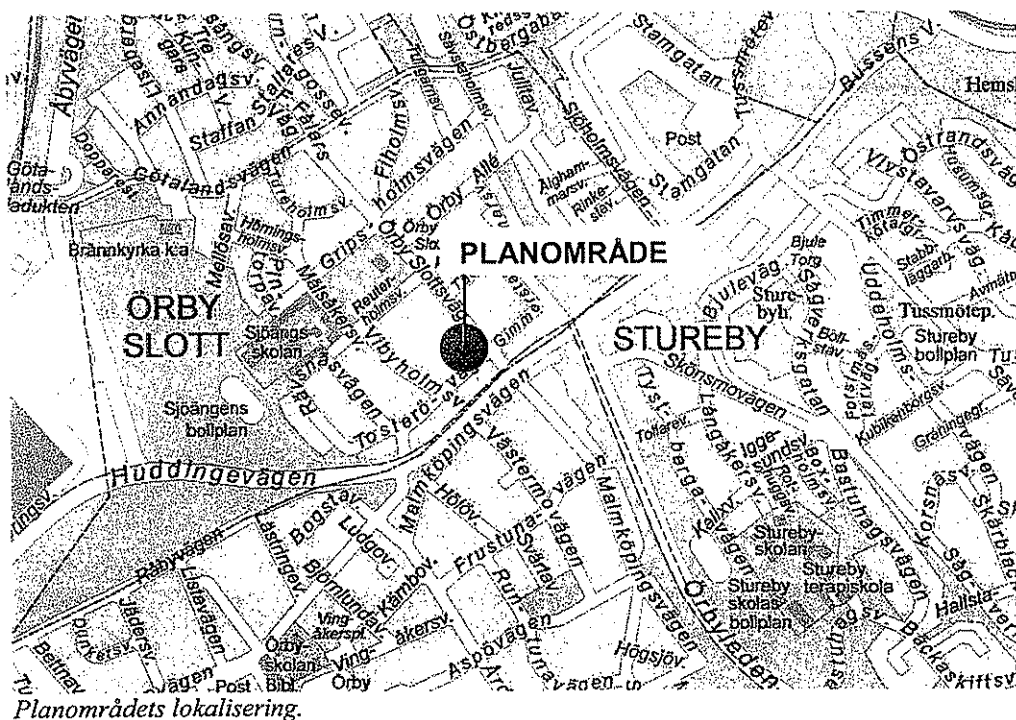
S-Dp 2007-39627-54

### HANDLINGAR

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

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ett nytt flerbostadshus med lokaler i de två nedre våningarna mot gata på fastigheten Linjebussen 6. Fastighetens befintliga villa och uthus rivs för att lämna plats åt nybebyggelsen. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd.

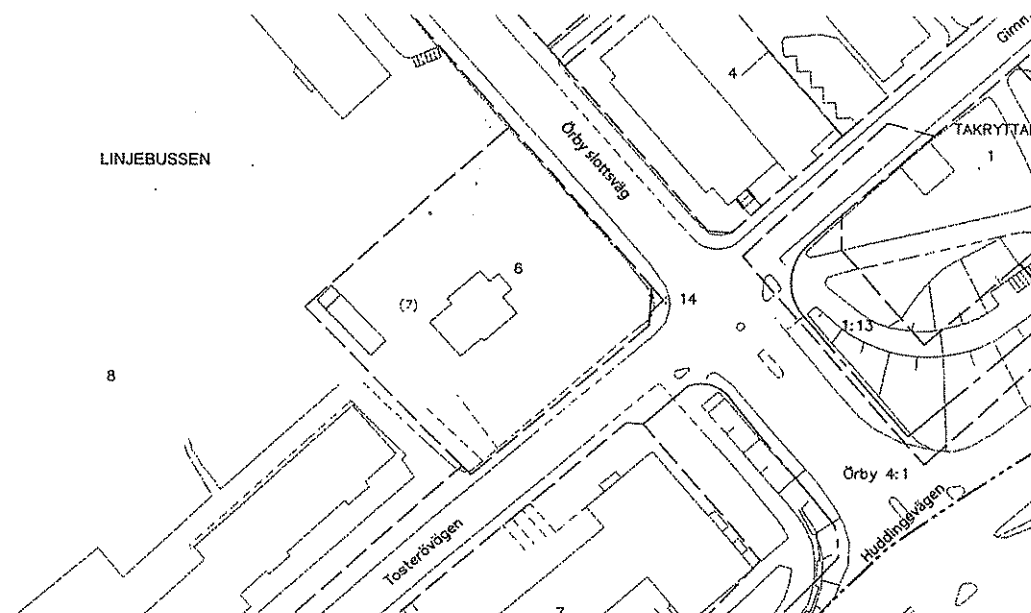


Planområdets lokalisering.

## PLANDATA

### Planområdet

Planområdet omfattar huvuddelen av fastigheten Linjebussen 6 och är lokaliserat i stadsdelen Örby Slott i korsningen Örby Slottsväg/Torsterövägen. Fastigheten ligger i nära anslutning till Huddingevägen och är en del av ett större kvarter, kv Linjebussen. Planområdets areal är drygt 1400 kvm.



*Aktuellt planområde inom det gråmarkerade området.*

### Markägoförhållanden

Fastigheten Linjebussen 6 ägs av ETCON AB.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I översiktsplanen anges området som "gles stadsbebyggelse" där småhus dominerar. Förslaget har stöd i översiktsplanen eftersom en komplettering av flerbostadshus kan behövas för att bättre möta efterfrågan från olika hushållskategorier. Komplettering kan tillkomma i första hand för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

Området är inte karterat som värdefullt område för stadens grönsstruktur, ej heller ekologiskt känsligt. Det är inte heller kulturhistoriskt värdefullt enligt översiktsplanen.

Stockholms byggnadsordning karaktäriserar området som "villastad". Aktuellt kvarter med omgivning består emellertid av flerbostadshus.

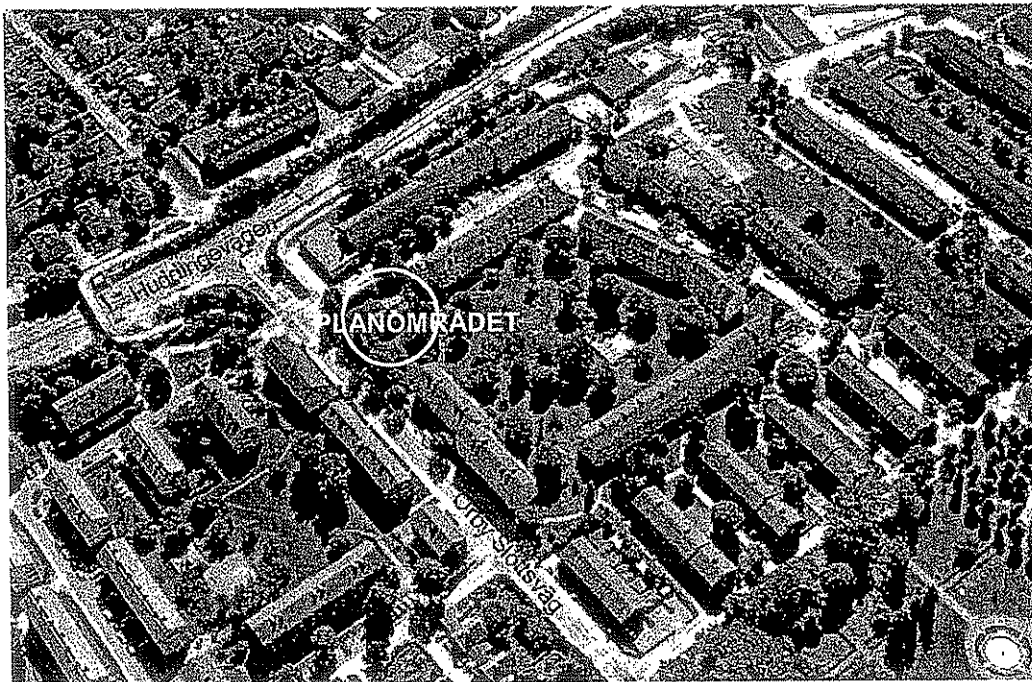
Flerfamiljshusen i kv Linjebussen samt kv Takteglet och Vindflöjen på andra sidan Örby Slottsväg är samtliga "gulklassade" i Stockholms stadsmuseums bebyggelseinventering. Det betyder att bebyggelsen är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

För hela kv Linjebussen gäller stadsplan Pl 3338 antagen 1949-06-30. Planen anger för Linjebussen 6 bostadsändamål där byggnadsnämnden kan medge inredning av lokaler för handel, även i mindre omfattning av garage och lokaler för hantverk. Planen tillåter ett lamellhus i tre våningar, parallellt med Örby

Slottsväg, till en höjd av 10,3 meter. Gällande detaljplan har ej blivit genomförd för fastigheten. För området gäller även stadsplan P1 5135, laga kraft 1964-11-02, samt stadsplan P1 7090, laga kraft 1975-02-20, vilka anger markanvändningen gatumark.

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Fastigheten är idag bebyggd med en villa från tidigt 1900-tal. Övrig bebyggelse inom kvarteret Linjebussen består av vitputsade lamellhus i tre våningar vilka omsluter en stor naturmarksgård i kvarterets mitt. Gården är typisk för området vars gårdsmiljöer präglas av terränganpassning och sparad vegetation med större träd. Övrig angränsande bebyggelse är även den uppförd som lamellhus i 3-4 våningar. Anslutande byggnader har en enkel utformning med ett fåtal detaljer. Områdets takkaraktär är sammanhållen. Byggnaderna följer gatans riktning och ansluter mot gatan med långsida eller gavel. Huskropparna kan vara förskjutna sinsemellan så att förgårdsmarken varierar i djup. Förgårdsmarken är oftast grön med undantag där verksamheter ligger i bottenvåning.



Fotot visar planområdets läge i kv Linjebussen samt omgivningens karaktär.



Fotot visar villan inom fastigheten Linjebussen 6 samt Linjebussen 8:s lamellhusbebyggelse.

### Markförhållanden

Fastigheten består till största del av morän. I hörnet Örby Slottsväg/Tosterövägen kan det förekomma lera.

### Teknisk försörjning

Genom fastigheten går ett stråk av fjärrvärmeledningar. I delen mot Tosterövägen som är gångbana går elledningar.

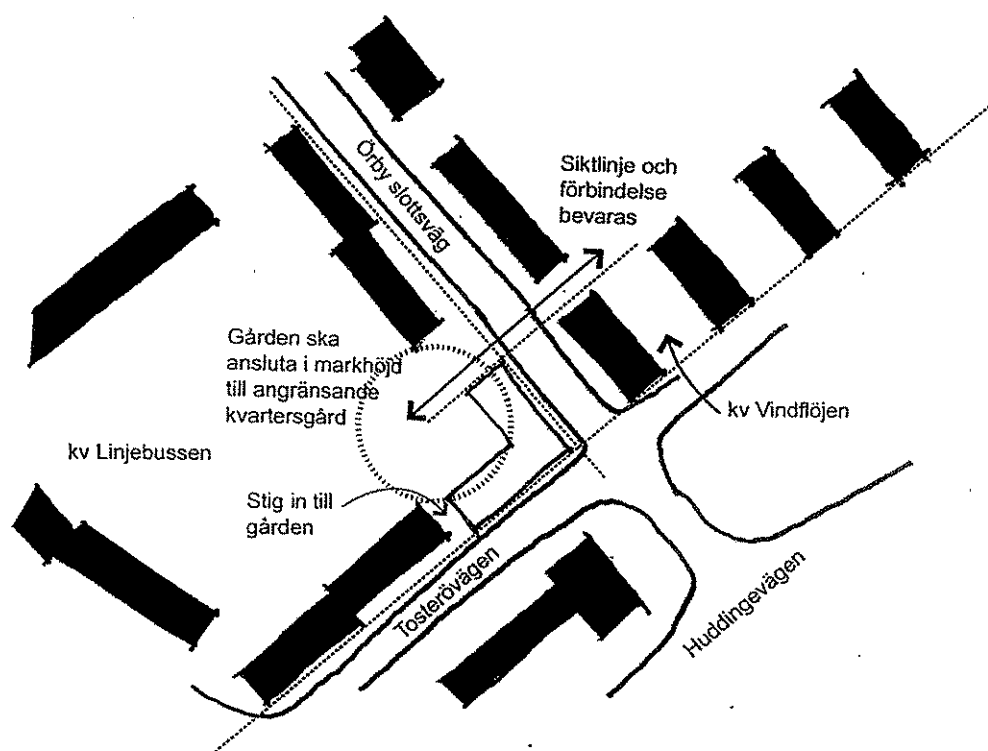
## FÖRÄNDRINGAR

### Ny bebyggelse och gestaltungsprinciper

Fastigheten planläggs för bostäder och centrumverksamhet. Bottenvåning mot gata får ej innehålla bostäder. Centrumverksamhet får endast finnas i de mot gatan två nedre våningarna. Förslaget redovisar 20-25 bostadslägenheter.

Byggnaden ska inordnas i områdets planmönster och stadsbild. Det innebär att byggnaden ska placeras så att hela kv Linjebussen upplevs som en sammanhållen enhet. Den nya byggnaden föreslås därför få en L-form som sluter kvarteret och placeras i liv med angränsande fasadlinjer. Den nya byggnadens fasadlängd längs med Örby slottsväg ska anpassas efter byggnad i kv Vindflöjen på andra sidan gatan, så att befintlig siktlinje och förbindelse mellan kvarteren hålls fri.

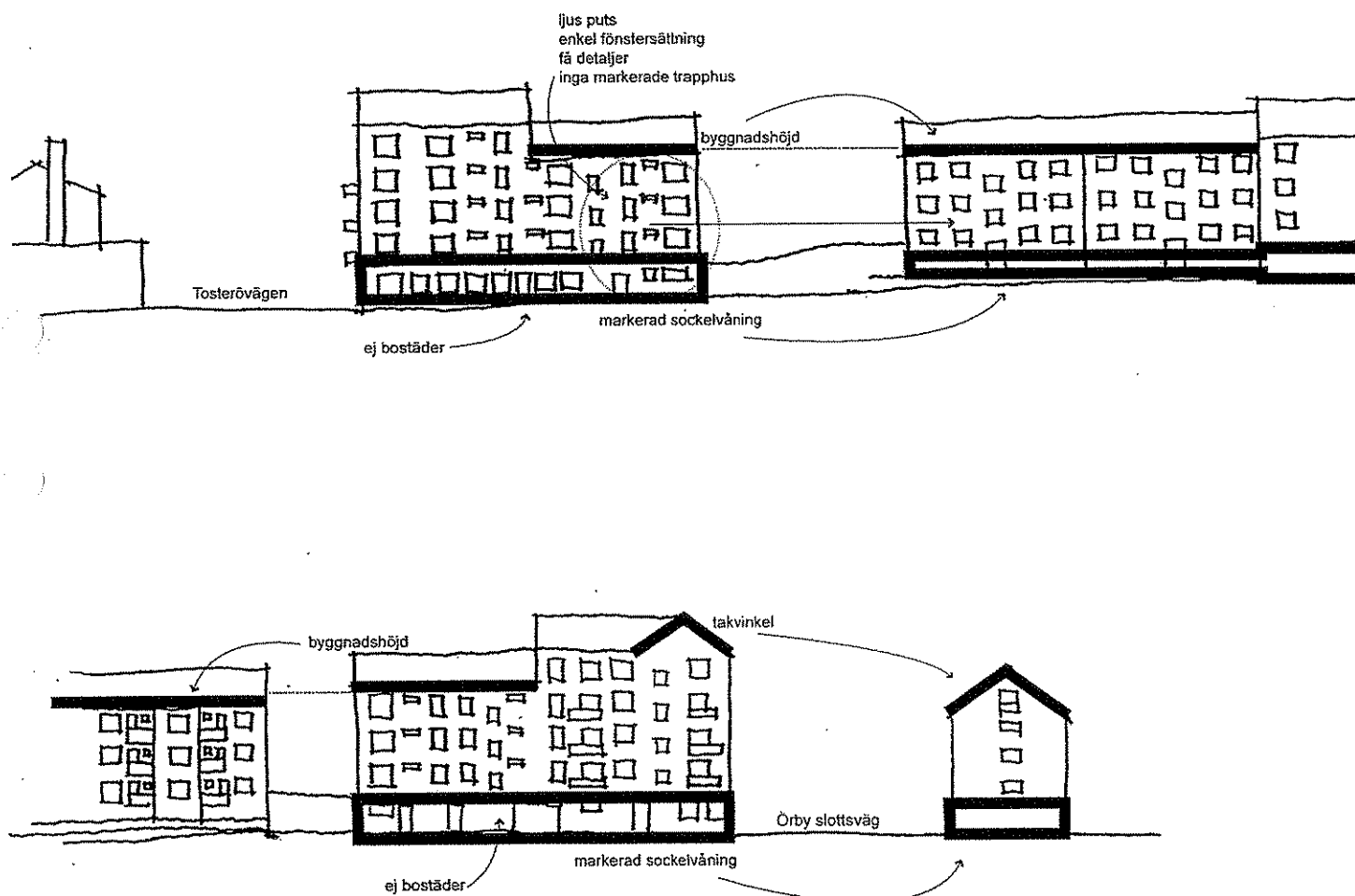
För att den nya bebyggelsen ska upplevas som en del av kv Linjebussen är det viktigt att fastigheternas gårdar upplevs som en helhet. Linjebussen 6:s gård ska därför vara planterad och terränganpassas så att den i höjd ansluter naturligt till den större kvartersgården. Inga höga stödmurar får omge gården.



Större delen av förgårdsmarken mot gatan bör vara grön men där verksamheter har entréer ska marken vara av god tillgänglighet och ansluta till gångbanans karaktär. Staket får ej uppföras mot gångbana.

Husets gestaltning ska anpassas efter den omkringliggande bebyggelsen så att områdets sammanhållna karaktär bevaras. Det innebär att en anpassning i byggnadshöjd ska ske, dvs ca fyra våningar mot befintlig bebyggelse. I hörnet på den nya byggnaden tillåts en femte våning för att markera gatuhörnet och entrén till stadsdelen Örby slott. Fasaden ska utföras i ljus puts och bör begränsas till få detaljer och fönstersorter. Detaljer och fönster ska färgsättas samstämt med områdets ljusa eller jordnära kulörer. Sockelvåningen ska likt omkringliggande byggnaders sockel markeras genom en mörkare ton. Takvinkeln ska anpassas till områdets takkaraktär. Bottenvåning mot gata får ej innehålla bostäder och trapphusen och lokalerna ska ha entréer mot gata.

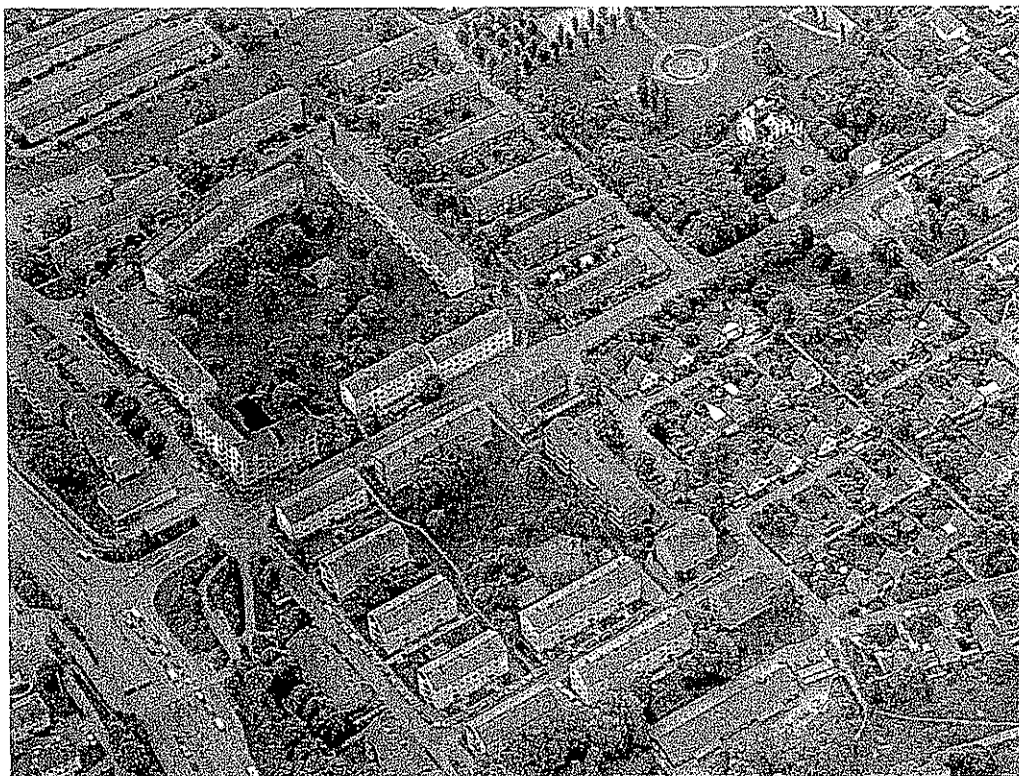
Nedan illustreras gestaltungsprinciperna för den nya byggnaden samt dess relation till omkringliggande bebyggelse.



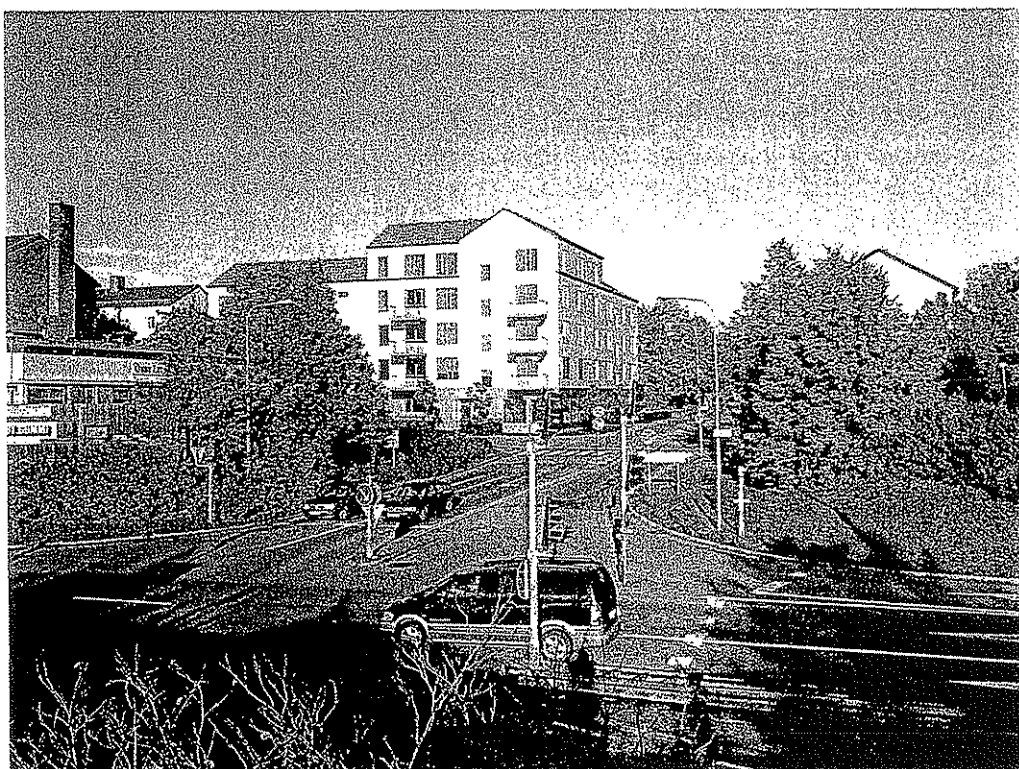
[illegible]

*Fasad mot sydväst. (Illustration Arkitur Arkitektkontor AB)*

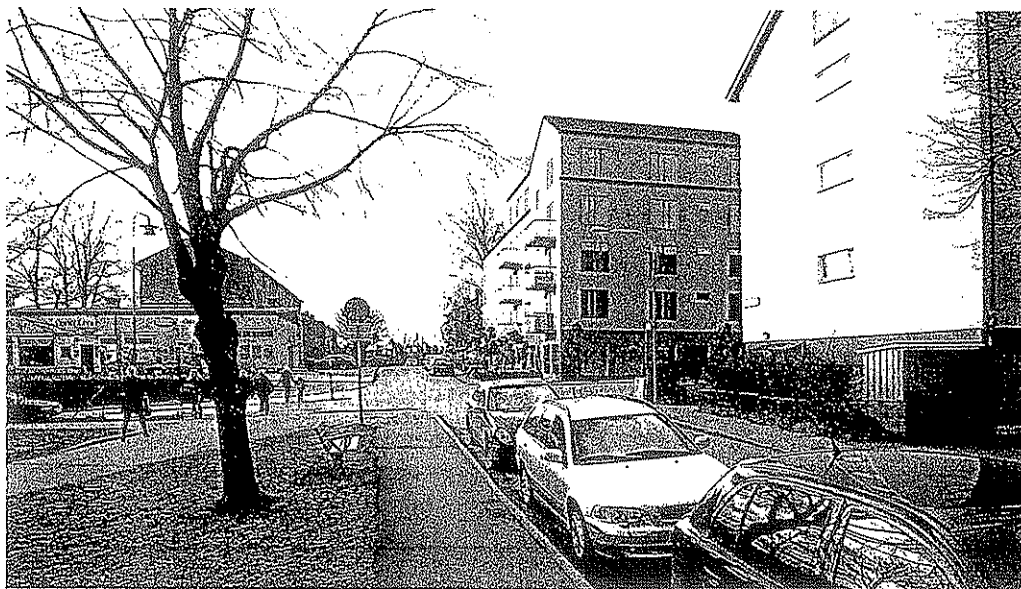




*Flygbild som visar den nya byggnadens relation till omkringliggande bebyggelse. (Illustration Arkitur Arkitektkontor AB)*



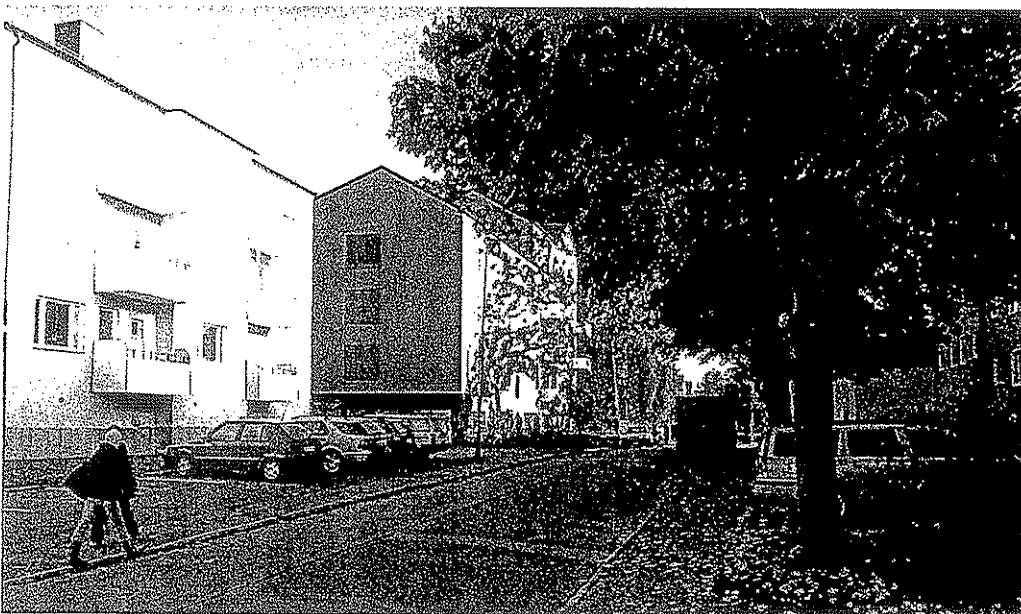
*Byggnaden sedd från Huddingevägen. (Illustration Arkitur Arkitektkontor AB)*



Byggnaden sedd från Gimmerstavägen. (Illustration Arkitur Arkitektkontor AB)



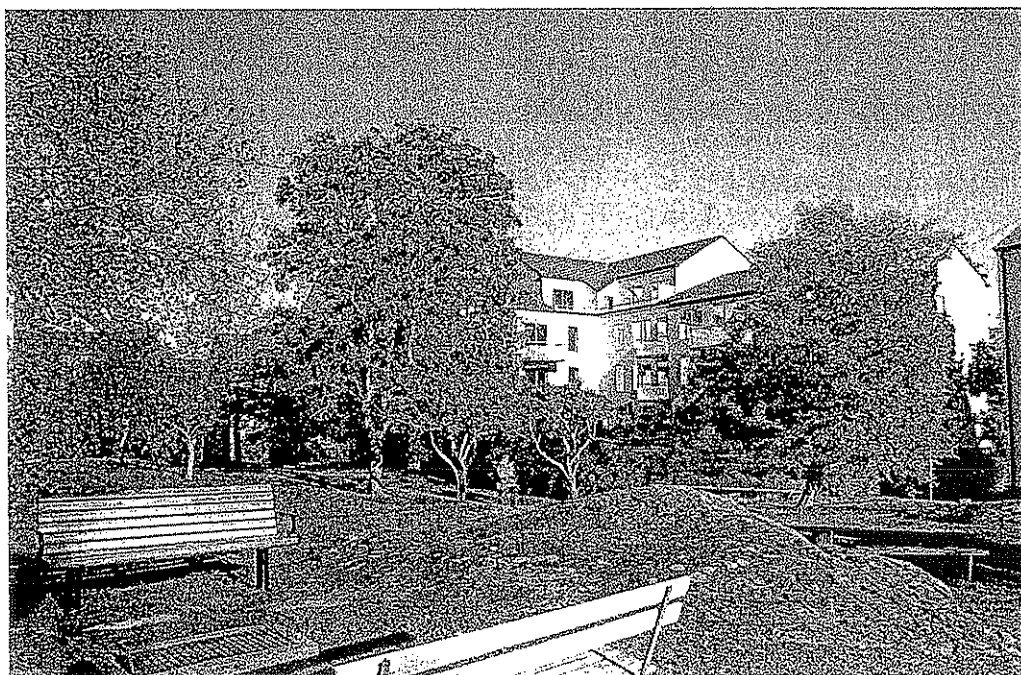
Byggnaden sedd från Örby Slottsväg. (Illustration Arkitur Arkitektkontor AB)



Byggnaden sedd från Tosterövägen. (Illustration Arkitur Arkitektkontor AB)



Flygbild över kvarterstomt. (Illustration Arkitektur Arkitektkontor AB)



Byggnaden sedd från kvarterstomt. (Illustration Arkitektur Arkitektkontor AB)

### Parkering och angöring

Gården får underbyggas med garage, vars bjälklag ska vara planterbart. Garaget är i förslaget dimensionerat för en parkeringsplats per bostad med maximalt antal bostäder.

Då planen medger olika typer av centrumverksamhet måste det faktiska parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivning. Parkeringsbehovet kommer att påverka bedömningen av vilka verksamheter som är lämpliga. Kund- och besöksparkering hänvisas till gatumark.

**Tillgänglighet**

Området är relativt plant varför stadens mål för högsta lutning i utomhusmiljö avseende tillgänglighet bedöms kunna uppfyllas.

Entréer kan angöras, utan större nivåskillnader, direkt från gata. Genom att uppföra byggnaden med genomgående trapphus kan gården dessutom nås från alla lägenheter och första våningsplanet har direkt anslutning till gården. Längs med byggnadens västra sida föreslås en mindre gångstig som ger förbindelse från Tosterövägen. Stigen ansluter dels till fastighetens egna gård, dels till den större kvartersgården.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp, el och värme*

Ledningar för vatten, avlopp, el och tele finns framdraget till fastigheten i gata. Befintliga fjärrvärmeledningar går under föreslagen bygggräns och behöver läggas om alternativt vara åtkomliga via kulvert under byggnad.

*Avfallshantering*

Sophantering förläggs antingen inne i byggnad med anslutning till gata eller som nedgrävda nehållare på förgårdsmark. Renhållningsfordon angör längs kantsten.

**KONSEKVENSER FÖR MILJÖN****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 strider inte mot gällande översiktplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

*Kulturmiljö*

Befintlig villa har i Stockholms stadsmuseums inventering inte bedömts ha så stora kulturhistoriska värden att den kräver någon särskild kulturhistorisk bevakning. Den föreslagna nya bebyggelsen anses inte innebära en betydande miljöpåverkan ur kulturhistorisk synvinkel.

*Buller*

Riksdagen har beslutat om riktlinjer för trafikbuller. De bör i normalfallet inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. Gällande riktvärde för ekvivalentnivå vid fasad utomhus är 55 dB(A). I enlighet med Boverkets allmänna råd kan i centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån skall understiga 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

En bullerutredning har genomförts av Akustikbyrån T4p AB. Fasader mot Örby Slottsväg beräknas utsättas för sammanlagda ekvivalenta ljudnivåer på upp mot 60 dB(A) och mellan 55 – 60 dB(A) mot Tosterövägen. Högsta dygnsekvivalenta ljudnivåer mot mest bullerutsatta sida beräknas till 60-62 dB(A). Maximal ljudnivå för båda fasaderna beräknas till 75 dB(A). Husets skärmande effekt gör att den ekvivalenta ljudnivån längs fasad mot gården kommer att understiga 50 dB(A).

Från riktvärden görs i detta fall avsteg enligt avstegsfall A där max 70 dBA samt 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus ska klaras. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen samt till tyst uteplats. Det nya huset ger bullerdämpande effekt längre in i kvarteret.

#### *Dagvatten*

Enligt stadens dagvattenstrategi ska dagvattnet i första hand omhändertas på tomtmark. Är det inte möjligt eller lämpligt att infiltrera, får dagvattnet efter fördröjning avledas från fastigheten enligt VA-huvudmannens anvisningar. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Gårdens dagvatten fördröjs på det planterbara bjälklaget. Takvattnet behöver avledas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

#### *Radon*

Byggnader ska uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider gällande riktvärden.

#### **MEDVERKANDE**

Planen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, planavdelningen, genom plankonsult Sofia Westerlund och Susanne Arvidsson, Nyréns Arkitektkontor.

Peter Jacobsson  
planchef

Torbjörn Johansson  
planarkitekt







## STADSBYGGNADS KONTORET

Planavdelningen  
Peter Jacobsson  
Tfn 08-508 269 06

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING 1(2)

2009-04-21

S-Dp 2007-39627-54

NORMALT FÖRFARANDE

### **Förslag**

Detaljplan för del av fastigheten

### **Linjebussen 6**

i stadsdelen Örby Slott

i Stockholm

**S-Dp 2007-39627-54**

### **BAKGRUND**

Fastighetsägaren för Linjebussen 6, ETCON AB, har begärt planändring av fastigheten för att möjliggöra uppförande ett flerbostadshus.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2008-12-11 § 6 att påbörja planarbete för Linjebussen 6.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan och förfarande**

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd efter följande tidplan:

Samråd	maj-juni 2009
Utställning	okt 2009
Antagande SBN	dec 2009
Laga kraft	jan 2010

#### **Ansvarsfördelning**

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

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Byggherren ansvarar för genomförandet av nybyggnationen av bostäderna samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark.

Exploateringskontoret ansvarar för träffande av erforderliga avtal.

#### **Avtal**

Genomförandet av detaljplanen kommer att regleras i ett köpeavtal i en överenskommelse om fastighetsreglering mellan byggherren och exploateringsnämnden.

**Genomförandetid**

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

**FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR****Fastighetsplan**

I administrativ bestämmelse på plankartan upphävs gällande tomtindelning för Linjebussen 6. Det bedöms ej som nödvändigt att upprätta ny fastighetsplan för att genomföra fastighetsbildning.

**Fastighetsbildning**

Planområdet omfattar större delen av Linjebussen 6. För att reglera fastigheten mot gatumark efter befintlig gångbana överförs del av Linjebussen 6 till Örby Slott 4:1.

**EKONOMISKA FRÅGOR****Kostnader för fastighetsägaren/byggherren**

Byggherren bekostar genomförandet av nybyggnationen samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Byggherren står för kostnad vid ev flytt av fjärrvärmeledning. Fastighetsägaren ska betala tidigare oreglerade gatukostnader till staden.

**Kommunal ekonomi**

Staden står för kostnaden för fastighetsregleringen av Linjebussen 6, med anledning av att fastighetsgränsen justeras mot gångbanan. Staden köper mindre del av fastigheten Linjebussen 6 som ligger på gatumark.

**TEKNISKA FRÅGOR**

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele finns framdraget i närheten av planområdet. Befintlig ledning för fjärrvärme går i mark som hamnar under den nya bebyggelsen och måste läggas om alternativt vara åtkomlig via kulvert.

**MEDVERKANDE**

Genomförandebeskrivningen har upprättats av stadsbyggnadskontoret, planavdelningen, genom plankonsult Sofia Westerlund och Susanne Arvidsson, Nyréns Arkitektkontor. Samråd har skett med lantmätare Sune Johnsson, lantmäterimyndigheten samt Per-Bruno Wisth, exploateringskontoret.

Peter Jacobsson  
planchef

Torbjörn Johansson  
planarkitekt