



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2005-512-00452

2005-08-23

Kontaktperson

Elina Johansson

Ytterstad

Telefon: 08-508 263 89

elina.johansson@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-22

Ändrad detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 vid kv Timglaslet och kv Pendylen i stadsdelen Örby. Remiss av planförslag

Förslag till beslut

Marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på ändrad detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Örby, S-Dp 2004-18163-54.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Planförslaget innehåller nybyggnation av ca 56 lägenheter vid Skebokvarnsvägen, 20 radhus längs Forsavägen och Sätterstavägen, samt 2 villor vid Forsavägen. Marken för radhusen och flerbostadshusen ska upplåtas med tomträtt. Dessa bostäder kommer att upplåtas med bostadsrätt. Marken som planeras för villabebyggelse avses överlåtas med äganderätt. Kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden. Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och återopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ändrad detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 i Örby.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder invid kvarteren Timglaslet och Pendylen i stadsdelen Örby. Remissen ska besvaras senast den 26 september 2005.

Gatu- och fastighetskontoret beslutade den 15 juni 2004 att anvisa marken inom området till Bostaden AB. Marken som planeras för radhus och flerbostadshus ska upplåtas med tomträtt. Marken som planeras för villabebyggelse avses överlåtas med äganderätt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2004.



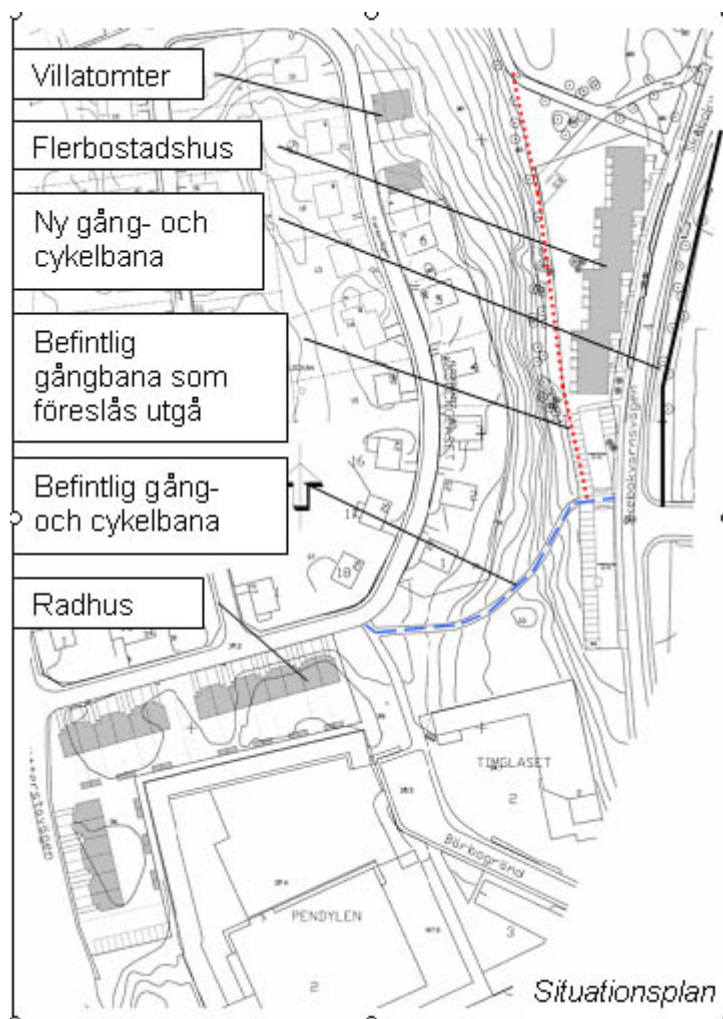
Planområdet är beläget vid Skebokvarnsvägen, Sätterstavägen och Forsavägen i Örby. Platsen som föreslås för bebyggelse är idag planlagd som parkmark. Den största delen av området är bevuxet med blandskog med stora inslag av sly. Området genomkorsas på några ställen av gång- och cykelvägar.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2004-06-15 att anvisa området till Bostaden AB. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2004-11-25 att påbörja planarbetet.

Detaljplaneförslag

Planens syfte är att möjliggöra nya bostäder på del av fastigheten Örby 4:1 vid Skebokvarnsvägen, Sätterstavägen och Forsavägen i Örby. För området gäller Pl 3544 från år 1950 samt Pl 7314 från år 1971. Ny bebyggelse föreslås på tre platser. Längs Skebokvarnsvägen föreslås ett flerbostadshus i fem våningar med ca 56 lägenheter. Längs Forsavägen och Sätterstavägen föreslås ett nytt kvarter om ca 20 radhus, mot Enskede träs byggmarknad, och norr om Forsavägen nr 17 föreslås två nya villatomter.



För radhus och villor sker parkering på egen tomt. För flerbostadshuset sker parkering med 31 platser söder om bostadshuset. Åtta platser anläggs som kantstensparkering längs Skebokvarnsvägen.

Gatu- och fastighets-kontoret publicerade i slutet av 2004 ett förslag till cykelplan för Stockholms ytterstad. Där föreslås att en separerad gång- och cykelbana ska anläggas längs Skebokvarnsvägens östra sida vid den aktuella platsen. Cykelbanan kommer att anläggas i samband med att bostäderna byggs. Den befintliga gång- och cykelvägen bakom det föreslagna lamellhuset föreslås utgå och ersättas av den nya gång- och cykelbanan, till vilken gång- och cykeltrafikanter leds via en trafiksäker passage över Skebokvarnsvägen.

Bandhagens centrum med tunnelbanestation samt offentlig och kommersiell service ligger ca 400 meter från planområdet. Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet på Skebokvarnsvägen.

Tillgänglighet

Det har inte bedömts föreligga några speciella svårigheter att klara normerna för tillgänglighet.

Miljökonsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen enligt planförslaget är utsatt för buller. För att uppfylla riktvärdena för buller kommer lägenheterna i flerbostadshuset att vara genomgående eller enkelsidiga mot den tysta sidan. Radhusen påverkas av industribuller från verksamheterna i kvarteret Pendylen (Enskede trä). För att klara av krav på maximal ljudnivå på uteplats för de nordligast belägna radhusen kan skärmning mot bensinstation och vändplan behövas. För att klara riktvärdena för de två villatomterna krävs bullerskyddande åtgärder längs med Örbyleden. En bullervall kommer därför att byggas.

Ett flertal riskkällor har identifierats – närheten till Örbyleden, bensinstationen, magnetfält från kraftledningen samt brandrisken från brädgården (Enskede Trä). Av dessa är endast risken för bränder i brädgården ett problem som kräver åtgärder utöver skyddsavstånd. Därför kommer brädgården förses med en släckande sprinkleranläggning eller eventuellt kringbyggas med en brandsäker mur. Denna fråga är av central betydelse för radhusdelen av projektet och ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Bebyggelse sker på mark som är planlagd som parkmark. Till största delen består området av sank mark som är bevuxen med lövträd. Markens ekologiska och rekreativa värden bedöms vara små. Området ingår inte som del i någon övergripande grönkil och har framförallt ett lokalt värde. Det nordsydliga gröonstråket längs Skebokvarnsvägen är en smal remsa som sträcker sig från Örbyleden in till Högdalen C. Radhusbebyggelsen ligger vid sidan av detta gröonstråk. De två villatomter som föreslås ligger i anslutning till befintliga villor och intrånget är begränsat. Den större exploateringen med flerbostadshus och parkeringsplats ligger även den i gröonstråket men lämnar slutningen orörd.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som grönkompensation föreslås en upprustning av den närliggande Aspöparken och parken Grytet samt lekparken väster om Sturebyskolan. Upprustningen kan ske genom plantering av nya träd och buskar samt förnyelse av lekplatserna. För parkstråket mot Högdalen C föreslås skötselåtgärder i naturmarken. 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 Sjöängen i korsningen Åbyvägen/Huddingevägen. Våtmarken är idag igenvuxen och är föreslagen för upprustning med exploateringsmedel för ny bebyggelse i Solberga i Älvsjö. Exploateringsmedel från här aktuellt projekt kan ytterligare bidra till en förbättrad upprustning av våtmarken.

Påverkan på barn

I samband med uppförandet av den nya bebyggelsen kommer staden att rusta upp närliggande parker – Aspöparken, Grytet och lekparken vid Sturebyskolan.

Ekonomiska konsekvenser

Marken för radhusen och flerbostadshusen ska upplåtas med tomträtt. Dessa bostäder kommer att upplåtas med bostadsrätt. Stadens intäkter består av kapitaliserad tomträttsavgäld för de nya bostäderna samt den intäkt som fås vid försäljningen av de två villatomterna. Staden skall med exploateringsmedel svara för och bekosta de arbeten på gång- och cykelvägar, gata mm som bör ske samordnat med bostadsprojektet, men som inte är direkt knutna till exploateringen. Staden bekostar även bullerskydd mot Örbyleden, grönkompensation, flytt av dagvattenledning och teleledning samt kostnaden för VA-anslutning. Sammantaget visar exploateringskalkylen på ett överskott för staden. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar och utökade driftskostnader väntas uppstå.

Preliminär tidsplan och genomförande

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande utan programsamråd. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas i början av 2006. Markarbeten beräknas således kunna påbörjas under våren 2006. Uppförandet av bullervall, flytt av tele- och dagvattenledningar, samt flyttning och anläggning av gång- och cykelväg kommer att ske i samband med att bostäderna byggs.

Ur brandsynpunkt är det viktigt att säkerställa de skyddsåtgärder som måste vidtas för att möjliggöra nybyggnation av bostadshus i närheten av en byggmarknad. Avtal ska därför träffas mellan staden, Enskede Trä och Bostaden AB.

Kontorets synpunkter och förslag

Tillgången på naturmark i Örby är liten och avstånden till större natur- och rekreationsområden är stora. En utförd tillgångsanalys visar att Örby har brist på friytor vilket beror på det låga antalet parker. Tillgången vägs dock upp något av det stora antalet villatomter. Den tilltänkta bebyggelsen planeras huvudsakligen på naturmark. Området ingår inte som del i någon övergripande grönkil och har endast ett lokalt värde. Det är emellertid viktigt att placeringen av den nya bebyggelsen inte bryter grönsambandet.

De två villatomter som föreslås ligger i anslutning till befintlig villabebyggelse, men intrånget i grönstråket är begränsat. Terrängen sluttar mot Örbyleden och de nya villatomterna kommer att få kraftiga lutningar.

Utfyllnader för att få planare villatomter får inte medföra att naturmarken påverkas utanför tomtgräns.

Radhusbebyggelsen mot Enskede Trä ligger vid sidan av det nordsydliga smala grönstråket. Platsen är glest trädbeväxt och den bergkulle som finns mot Skebokvarnsvägen kommer att lämnas orörd. Trots att naturmark tas i anspråk bedöms intrånget på naturmarken som litet.

Även det föreslagna flerbostadshuset med tillhörande parkering ligger i grönstråket. Platsen är relativt plan. Under våren är området sankt och då kan det finnas höga lokala naturvärden. Området påverkar även det nord-sydliga gångstråket som finns längs sluttningen. Gångvägen föreslås utgå och leds med ny gång- och cykelväg längs Skebokvarnsvägen. I fortsatt arbete bör utredas om en mindre grusad gångväg kan ersätta den breda asfalterade gång- och cykelvägen för att tillgodose möjligheten att röra sig längs med sluttningen. Dessutom bör en gångbana anläggas mellan det planerade flerbostadshuset och Skebokvarnsvägen. Åtta parkeringsplatser längs med Skebokvarnsvägen är planerade. De är i detaljplanen benämnda som handikapparkering. Dessa bör benämnas boendeparkering.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i lägenheter i ett äldre byggnadsbestånd som främst består av småhus, samtidigt som det kompletterar bebyggelsemönstret i stadsdelen. Kontoret ser vidare positivt på att detaljplanen även innefattar två nya villatomter. Det är sällan nya villatomter tillskapas inom Stockholms kommun trots att småhus är en mycket attraktiv boendeform.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

SLUT