



Handläggare: Patrik Ståhl
Telefon: 08-508 20 068

NY DETALJPLAN FÖR DEL AV GRÖNYTAN VID KVARTERET FICKURET I ÖRBY (VID MÖLNBOVÄGEN)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Stadsdelsnämnden överlämnar som yttrande Anders Lindströms tjänsteutlåtande daterat den 19 april 2005.

Monika Viklander
stadsdelsdirektör

Anders Lindström
avdelningschef

SAMMANFATTNING

Ny bebyggelse för 28 lägenheter planeras vid Mölnbovägen i Örby, invid Örbyleden. Förvaltningen förutsätter att försök görs med lokalt omhändertagande av dagvatten, att normer för tillgänglighet tillämpas samt att fastighetsnära källsortering anordnas. Planerad bebyggelse ligger närmare än de 75 meter som länsstyrelsen har som generell riktlinje beträffande avstånd till led för transport av farligt gods. Förvaltningen efterlyser studier som beskriver omfattningen av den riskreduktion som t.ex. en bullervall kan ge. Antaget att åtgärder kommer att vidtas som ger tillfredsställande reduktion av risk för skador på människor föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget till ny detaljplan.

ÄRENDETS BEREDNING

Ärendet har beretts inom strategi- och planeringsavdelningen.

BAKGRUND

Stadsdelsnämnden har för yttrande tagit del av ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Fickuret i Örby. Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder. Samrådsmöte äger rum den 12 maj i Örbyskolan, hus H kl. 17-20. Fastlagt utskicksdatum för detta ärende har inte gjort det möjligt för förvaltningen att beakta utgången av samrådsmötet i detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen har dock skriftligen tagit del av synpunkter på förslaget som framförts av en privatperson. Privatpersonen anser att platsen inte bör exploateras eftersom den är utgör värdefull naturmark, att bebyggelsen ger mer biltrafik i området etc.

DETALJPLANEN I KORTHET

Planens syfte är att möjliggöra uppförandet av 28 hyresrättslägenheter på en del av fastigheten Örby 4:1 vid kvarteret Fickuret i Örby. Detaljplaneförslaget innebär att platsen bebyggs med tvåvåningshus, grupperade runt en grön gård. Byggherrens (Familjebostäder) målsättning är att uppföra relativt billiga bostäder som upplåts med hyresrätt.

Exploateringen leder enligt stadsbyggnadskontoret inte till att någon värdefull naturmark försvinner. Det bullerstörda planområdet utgörs idag av gräsyta och används för lek, hundrastning m.m.

Söder om platsen ligger Örbyleden och en luftburen kraftledning. Den magnetfältsnivå som kraftledningen ger upphov till bedöms inte överskrida gällande gränsvärde.

En utredning visar att bullernivån från Örbyleden föranleder någon form av åtgärder för att gällande normer för inomhusljud skall kunna uppnås.

På Örbyleden transporteras farligt gods. Därför har en grov riskanalys för nybyggnationen utförts av Brandskyddslaget AB. Brandskyddslaget konstaterar att godstrafik med farlig last utgör en säkerhetsrisk i händelse av ett olyckstillbud på vägen.

Länsstyrelsen anser att närheten till den leder där farliga godstransporter sker motiverar ett säkerhetsavstånd på 75 meter till närmaste ny bebyggelse. Föreslagen bebyggelse ligger inom 75 meters avstånd och Brandskyddsbolaget anser därför att det bör undersökas i vilken omfattning som bullerskydd, avskärmande vegetation, etc. kan reducera skadekonsekvenserna vid en eventuell olycka med farligt gods.

Plankartan finns tillgänglig hos nämndsekreteraren och i samband med nämndens sammanträde.

STADSDELSFÖRVALTNINGENS SYNPUNKTER

Vantörs bostadsbestånd består i huvudsak av kommunala hyresrätter men Örby präglas av egnahems villabebyggelse. Förvaltningen anser därför att uppförandet av hyresrättslägenheter på denna plats bidrar till ett blandat utbud av upplåtelseformer i området.

Till den planerade bebyggelsen hör en grön gemensamhetsyta. Denna yta skall inte utgöra någon allmänning men exploateringen sker i anslutning till ett villaområde där varje boende redan har tillgång till egna trädgårdstomter. Förvaltningen anser därför inte att förlusten av den allmänna grönytan är betydande. Gällande översiktsplan medger tillika ”gles stadsbebyggelse”.

Planen medger en bilparkeringsplats per bostad. Exploateringen bör därför inte i någon högre utsträckning bidra till någon brist på parkeringsplatser i området.

Förvaltningen förutsätter dock att försök görs med lokalt omhändertagande av dagvatten, att normer för tillgänglighet tillämpas samt att fastighetsnära källsortering anordnas.

Förvaltningen kan inte bedöma om behovet av individrelaterad kommunal service kommer att öka till följd av en eventuell exploatering.

Att bevaka säkerhetsfrågor är inte stadsdelsförvaltningens primära uppgift. Men stadsdelsnämndens ansvar för det psykosociala omhändertagandet i händelse av kris och katastrof gör frågan angelägen att beakta i detta fall eftersom det föreligger risk för skador på människor om en olycka med farligt gods inträffar på Örbyleden.

Stadsdelsförvaltningen efterlyser studier som beskriver i vilken grad som olycksrisken kan reduceras. Antaget att åtgärder kommer att vidtas som ger tillfredsställande reduktion av risk för skador på människor föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget till ny detaljplan.

BILAGA

1. Förslag till ny detaljplan för del av Örby 4:1 vid kv. Fickuret i stadsdelen Örby.