



Jan Hessel
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 94
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-10-11

Ändrad detaljplan för del av kvarteret Plomben i Örnberg. Remiss.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kvarteret Plomben i Örnberg, S-Dp 2007-01871-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt förslag till ny detaljplan för bostäder inom fastigheterna Plomben 1, 2 och 6 m m i Hägersten. Planförslaget omfattar ca 340 lägenheter och är en del av programmet för nya bostäder i Örnberg. Fastigheterna Plomben 1, 2 och 6 ägs av JM AB. Resterande del av planområdet, fastigheten Plomben 7, är markanvisat till AB Borätt. Projektet bedöms kunna byggstarta tidigast första halvåret 2008.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom den västra delen av kvarteret Plomben i Örnberg. Remissen ska besvaras senast den 30 september 2007.



Planområdet ligger vid korsningen av Instrumentvägen och Jakobsdalsvägen, i nära anslutning till Örnbergs centrum, tunnelbana samt natur- och rekreationsområden vid Mälaren. Fastigheterna Plomben 1, 2 och 6 är idag bebyggda med industrier och ägs av JM AB. Fastigheten Plomben 7 ägs av staden och används idag huvudsakligen för parkering. Den del av Plomben 7 som skall ingå i planområdet måste säljas till AB Borätt (ett dotterbolag till JM AB) så att denna del kan integreras i planområdet. Den omgivande bebyggelsen består söder om planområdet av industrier i Örnbergs arbetsområde och i väster på andra sidan om Instrumentvägen av bostadsbebyggelse.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2000 om programarbete för Axelsberg – Örnberg (A-Ö). Gatu- och fastighetsnämnden har därefter i beslut den 17 oktober 2000 respektive den 19 mars 2002 anvisat den östra respektive den västra delen av fastigheten Plomben 7 för bostäder till Seniorgården AB respektive AB Borätt. Den först anvisade, östra delen av Plomben 7 har efter beslut om försäljning i Exploateringsnämnden den 19 april 2007

överlåtits till Seniorgården AB. I denna första etapp uppförs 100 lägenheter under år 2007-2008.

I samband med nu aktuellt projekt, etapp II, ska AB Borätt efter fastighetsbildning förvärva den återstående västra delen av fastigheten Plomben 7 som skall tillhöra planområdet. AB Borätt och JM AB kommer tillsammans att uppföra ungefär 340 lägenheter. Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM den 29 mars 2007.

Förslag till ny detaljplan

För planområdet gäller idag en detaljplan från 1979 enligt vilken fastigheterna Plomben 1, 2 och 6 är avsedda för industriverksamhet och fastigheten Plomben 7 för parkering. Det nya planförslaget innebär en planerad bebyggelse av flerbostadshus för totalt ca 340 lägenheter. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

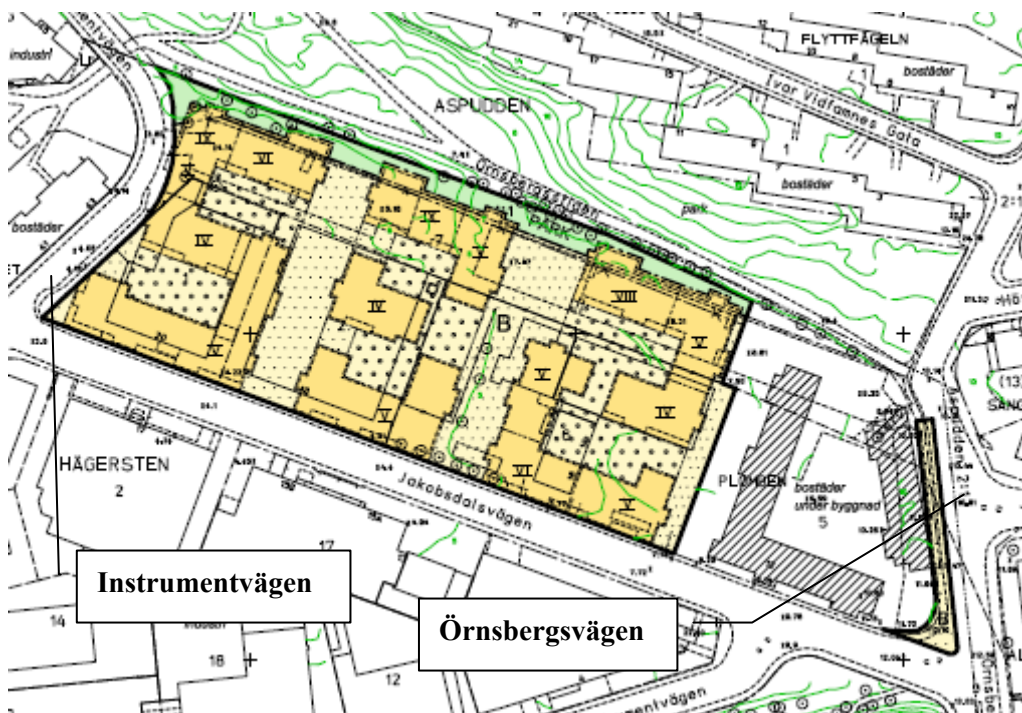
Den nya bebyggelsen samlas i tre byggnadskvarter med angöringsgator mellan huskropparna. Byggnaderna kommer att ha mellan fyra och åtta våningar. Mot allmänna gator anläggs grön förgårdsmark för att möjliggöra bostäder i markplan. Merparten av parkeringsbehovet löses genom garage under innergårdarna. Ett mindre antal platser utformas som kantstensparkering utmed angöringsgatorna.

Kollektivtrafikläget är mycket bra med Örsbergs tunnelbanestation på mellan 150 och 300 meters gångavstånd från planområdet. Kommersiell service är främst lokaliserad vid Örsbergs centrum. Närmaste skola är Hägerstenshamnens skola, mellan 300 och 500 meter från det planerade området. Inom planområdet uppförs en ny förskola i den nordvästra byggnadens bottenplan med kapacitet för att ta emot sammanlagt ca 70 barn.

Den nya bebyggelsen avses anslutas till befintlig teknisk infrastruktur, det vill säga el, tele, fjärrvärme samt vatten och avlopp. Dagvatten skall så långt som möjligt omhändertas lokalt, på kvartersmark. Sophantering för den nya bebyggelsen hanteras med djupinsamlingssystem i form av nedsänkta sopkassuner placerade på kvartersmark.

I hörnet av Jakobsdalsvägen och Örsbergsvägen görs i samband med detta planarbete också en överföring av en remsa gatumark till kvartersmark. Denna överföring görs för att anpassa kvartersindelningen till de nya smalare utformningar som Jakobsdalsvägen och Örsbergsvägen får efter gatuombyggnaderna.

I bilaga 1 finns detaljplanehandlingarna samt en nedförminskad plankarta. Nedan visas ett utsnitt ur detaljplanekartan.



Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

-Tillgänglighet

Inom planområdet och den angränsande gatumarken finns i princip inga höjdskillnader. Utemiljön kring byggnaderna planeras så att den blir tillgänglig för personer med funktionshinder. Gatorna i området är idag breda. Planförslaget innebär att gatorna byggs om så att de blir smalare och mer anpassade för den nya bostadsbebyggelsen.

-Miljökonsekvenser

Det föreslagna bebyggelseområdet består av byggnader och hårdgjorda ytor och innehåller inga värdefulla biotoper. Området har inget särskilt rekreations- eller landskapsvärde och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Större grönområden finns i planområdets närområde i angränsning till sjön Mälaren och det större närliggande Vinterviken med tillhörande trädgård, kafé, koloniområde m m.

Eventuella negativa konsekvenser av den föreslagna exploateringen kan främst orsakas av ökad trafik och parkering intill exploateringsområdena. I den kommande planeringen bör utformningen av områdena studeras vidare i dessa avseenden.

den. Kontorets bedömning är att den föreslagna bebyggelsen i övrigt inte medför några betydande miljökonsekvenser.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet består huvudsakligen av en tidigare industritomt samt asfalterade ytor och medför inte något ianspråktagande av grönytor. Planförslaget innebär att mark som idag används för industriverksamhet kan bebyggas med bostäder och däremellan kan grönytor anläggas. Den trädallé som omger gångvägen Örnsbergstigen norr om planområdet bevaras eller planteras om ifall gångvägen behöver flyttas.

Förutom ovan angivna åtgärder inom kvartersmark skall inom ramen för programmet för nya bostäder i Örnsberg en generell upprustning av gatu- och parkmiljön inom programområdet genomföras. Staden har för detta ändamål tagit fram ett gatumiljöprogram som omfattar alla detaljplaneprojekt inom programområdet. Kostnaderna för upprustningen av gatorna i området delas av staden och byggherrarna i området. Dessa åtgärder, som bland annat omfattar en upprustning av Örnsbergsvägen med nya trädplanteringar längs med gatan, utgör delar i en generell uppsnygning och uppfräschning av hela Örnsbergsområdet vilket kommer att göra området mer attraktivt och trevligt att vistas i.

-Ekonomiska konsekvenser

En överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering upprättas mellan staden och AB Borätt. I överenskommelsen regleras kostnader för bygg- och anläggningsarbeten, ledningsomläggningar, skydd av intilliggande parkmark, del i upprustning av och satsning på park- och gatumiljö etc.

Intäkter för staden uppkommer genom försäljning av fastigheten Plomben 7. AB Borätt skall enligt tidigare markanvisningsbeslut förvärva resterande del av fastigheten Plomben 7 som skall ingå i planområdet. Marken kommer att säljas till marknadspris. Projektets kostnader omfattar främst projektadministration, projektering av gatuombyggnad, belysningsåtgärder och eventuell marksanering. Inga stora kostnader för kommunala anläggningar eller utökade driftkostnader väntas uppstå. Projektets intäkter genom försäljning av fastigheten Plomben 7 kommer att innebära ett överskott för staden.

-Påverkan på barn

Kontorets bedömning är att planförslaget innebär en positiv förbättring för barnens miljö genom att tidigare industrifastigheter byggs om till bostäder med tillhörande skyddade gårdar. För de som bor i de nya bostäderna möjliggörs utevistelse inom fastigheterna på de gårdar som omgärdas av byggnaderna, där det finns utrymme för att vid behov anlägga lekplatser. Intilliggande parkstråk längs med Örnsbergstigen ned mot Mälaren erbjuder också plats för rekreation, sport och lek. I samband med upprustningen av Örnsbergsvägen är det angeläget att

trafikmiljön utformas så att säkra passager över vägen skapas och att gatumiljön utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerheten inte försämras för barnen.

- Parkering

Enligt av exploatören genomförd parkeringsutredning bedöms 0,7 bilplatser per lägenhet vara tillräckligt för att täcka behovet av parkeringsplatser. Totalt ger detta ett parkeringsbehov på ca 240 platser. Stadsbyggnadskontoret undersöker i det fortsatta planarbetet om detta avsteg från stadens gällande parkeringsnorm om 1,0 bilplatser per lägenhet är genomförbart. Merparten av parkeringsplatserna förläggs till garage under gårdarna. Ett mindre antal platser utformas som kantstensparkering utmed angränsningarna.

-Måluppfyllelse

Programmet för nya bostäder i Örnberg och de planerade bostäderna inom kvarteret Plomben stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder samt att verka för att öka bostadsbyggandet i goda kollektivtrafiklägen.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projekten har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen, t ex ett ökat kundunderlag till Örnbergs centrum som ligger i närheten. Nya arbetstillfällen skapas under utbyggnadstiden och bebyggelsen möjliggör också ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Genomförande

För kontorets del innebär genomförandet av planen dels tecknande av erforderliga avtal (överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering), dels projektering och utförande av park-, belysnings- och gatuåtgärder, dels samordning av aktiviteterna inom och i anslutning till planområdet.

I samband med uppförandet av de nya bostäderna byggs Jakobsdalsvägen om för att anpassas till det nya bostadskvarteret. Efter att ledningsomläggningar genomförts och bostadsbyggnaderna uppförts byggs gatan om. Gatan smalnas av och en ny gångbana med trädplanteringar anläggs på norra sidan av gatan.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren 2008.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med överlåtelsen av marken när köpeavtal är träffat med AB Borätt, preliminärt första halvåret 2008.

Genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

Exploateringskontorets förslag till beslut

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och AB Borätt varit delaktiga i planprocessen och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program för Örnberg, som godkänts av gatu- och fastighetsnämnden. Mindre detaljsynpunkter framförs fortlöpande i planarbetet. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Örnberg. Ingen parkmark med natur- eller rekreationsvärde berörs av planförslaget.

I planområdets nordvästra del har i detaljplaneförslaget angetts användningen förskola i markplan. Om angöring till förskolan avses göras via den lokala angöringsgatan är backrörelser uteslutet, i så fall krävs vändplan. En alternativ lösning, som får studeras närmare i det fortsatta utredningsarbetet inom detaljplaneprocessen, är angöring för personbilar och distributionsbilar från Instrumentvägen.

Förskolans gård/lekutrymme skall placeras på parkmark i direkt anslutning till bebyggelsen. Hänsyn bör i utformningen tas till värdefull natur, träd m m och ljusinfall/skugga från den planerade bebyggelsen bör beaktas i den fortsatta planeringen av området. För att säkerställa möjligheten till gröna gårdar är det positivt om gårdarna kan utformas med gräsmattor, sammanhängande växtbäddar och utrustning för småbarnslek inplacerade mellan blommande träd och buskar.

Kontoret konstaterar att den andel parkeringsplatser per lägenhet som angetts i remissmaterialet avviker från kommunfullmäktiges inriktningsbeslut att parkeringstalet skall vara minst 1,0. Det fortsatta utredningsarbetet inom detaljplaneprocessen får utvisa om ett parkeringstal om 0,7 parkeringsplatser per lägenhet är tillräckligt.

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

Slut