

**Handläggare**  
Ida Thomasson  
Telefon 08-50827483**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan för Vevstaken 29 i stadsdelen Örby (cirka 24 bostäder och lokaler för centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet
2. Reviderat planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefKarin Stenqvist  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för cirka 24 bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheten Vevstaken 29. Planförslaget ska bidra till att skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt gaturum med en stadsmässighet i bebyggelsen längs Malmköpingsvägen. Ett genomförande av förslaget förutsätter att en befintlig envåningsbyggnad med verksamhetslokaler rivs. I enlighet med översiktsplanen möjliggör planförslaget för en utveckling av det lokala sambandet mellan Älvsjö och Hagsätra samt vidare mot Enskede och Årsta.

Marken ägs av Fastighets Ab Malmköpingsvägen 44. Bostäderna avses upplåtas som hyresrätter. Fler hyresrätter kan bidra till ett mer varierat bostadsutbud i ett område som idag domineras av villor och bostadsrätter.

Planförslaget sändes ut för samråd 19 mars till 29 april 2024. Under samrådsperioden inkom det totalt 29 yttranden, varav fem yttranden inkommit från privatpersoner. Ett flertal remissinstanser avstod från att yttra sig eller hade inga synpunkter på förslaget. De flesta sakägare och övriga boenden som lämnat synpunkter önskar att

planförslaget inte genomförs eller att föreslagen bebyggelse minskar i omfattning och höjd. Flera privatpersoner lyfter en oro över ökad insyn och skuggning av omgivande fastigheter samt över att trafiksituationen i området ska förvärras. Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet kommer bland annat bebyggelsens gestaltning och möjlighet till återbruk, riskfrågan kopplat till närhet till sekundärled för farligt gods, översvämning och dagvatten, markmiljö samt reglering av buller att studeras vidare.

Sammantaget bedöms huvuddragen i samrådsförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning. Stadsbyggnadskontoret är positivt till planförslaget som bidrar till översiktsplanens mål om en mer sammanhängande stad och en god offentlig miljö.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

## UTLÅTANDE

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och lokaler för centrumändamål inom fastigheten Vevstaken 29. Detaljplanen syftar även till att skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt gaturum med en stadsmässighet i bebyggelsen längs Malmköpingsvägen.

### Bakgrund

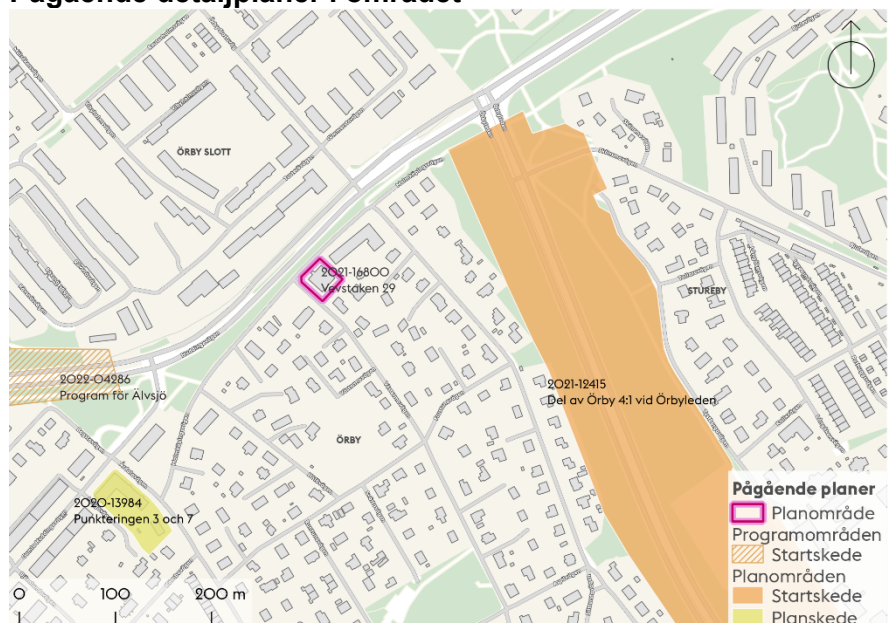
#### Plandata

Planområdet ligger vid korsningen Malmköpingsvägen och Västermogatan i norra Örby. Planområdet omfattar fastigheten Vevstaken 29 och är cirka ett tusen kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

### Pågående detaljplaner i området



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

I närområdet pågår planarbete för:

- Örby 4:1 vid Örbyleden, dnr. 2021-12415, startskede, bostäder, skola, förskola och centrum
- Punkteringen 3 och 7, dnr. 2020-13984, planskede, 20 bostäder samt centrum
- Programarbete för Älvsjö, dnr. 2022-04286, startskede, blandstad med bostäder, arbetsplatser, skola, förskolor samt idrottsfunktioner.

**Gällande detaljplaner**

Planområdet omfattas av stadsplan 0180-3970 Del av kv. Vevstaken, fastställd år 1952. Aktuellt kvarter får användas endast för gemensamhetstvättstuga eller liknande ändamål. Genomförandetiden har löpt ut.

**Markägförhållanden**

Marken ägs av Fastighets Ab Malmköpingsvägen 44.

**Relaterade beslut och styrande dokument****Riksintressen**

Planområdet ligger cirka 20 meter från Huddingevägen som är av riksintresse för kommunikation. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på Huddingevägen.

**Översiktsplan**

I översiktsplanen är stråket från det utvidgade Älvsjö centrum längs Gamla Huddingevägen, och vidare fram till aktuellt planområde utpekade som ett lokalt samband. Att tillskapa värdeskapande kompletteringar, till exempel flerbostadshus i villaområden, framhålls i översiktsplanens om önskvärt i goda kollektivtrafiklägen och längs centrala stråk.

**Stockholms byggnadsordning**

Örby är kategoriserad som villastad. Kompletteringsbebyggelse i anslutning till stadsbyggnadskaraktären ska enligt byggnadsordningen utformas utifrån ett helhetsperspektiv där närliggande bebyggelse beaktas. Byggnadsordningen anger också att centrum och lokala stråk kan utvecklas genom kompletterande bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt.

**Varsam utveckling av småhus- och villaområden**

Vid utveckling av villastäderna ska enligt strategin om varsam utveckling av småhus- och villaområden utgångspunkt tas i gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper från olika tidsepoker. Ny bebyggelse ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. De centrala stråken kan kompletteras med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där det är möjligt i enlighet med villastädernas karaktär och kulturvärden.

**Nuvarande förhållanden**

Inom fastigheten Vevstaken 29 finns idag en mindre industribyggnad i en våning samt källare. Byggnaden är byggd för och har länge används som tvätteri men inrymmer idag verksamhetslokaler för finsnickeri. Byggnaden uppfördes 1952 och

har en tidstypisk stil med fasader av gult tegel, ett flackt plåttak och en betongsockel där källaren tar vid. Marken runt byggnaden utgörs till stor del av hårdgjorda ytor för parkering och angöring. Nedfart till källarplanet är placerad mot Malmköpingsvägen.



*Befintlig byggnad inom Vevstaken 29 sett från Malmköpingsvägen mot sydväst (till vänster) och från Västermovägen norrut (till höger).*

Byggnaden är en representant för den småskaliga industriarkitektur som var vanlig vid tiden för uppförandet. Fastigheten har inte någon kulturhistorisk klassning. Stadsmuseet bedömer att befintlig byggnad har ett samhällshistoriskt värde genom att den visar på Stockholms utbyggnad under efterkrigstiden där småhus- och villabebyggelse kompletterades med byggnader för butiker och service, i detta fall ett tvätteri.

Inom angränsande fastigheter till planområdet längs Malmköpingsvägen finns två befintliga flerbostadshus. Inom Vevstaken 33 finns ett lamellhus uppfört i slutet av 1950-talet i tre våningar med inredd vind och lokaler i bottenvåningen. Huset är uppfört i gult tegel med putsade burspråk och röda plåtdetaljer. Inom Självstarten 22 finns ett nyligen uppfört flerbostadshus i fyra våningar med lokal i bottenvåningen invid korsningen Malmköpingsvägen - Västermovägen. Längs Västermovägen finns villor med olika karaktär och tillkomstår.





*Befintlig bebyggelse inom Självstarten 22.*

## Planförslaget

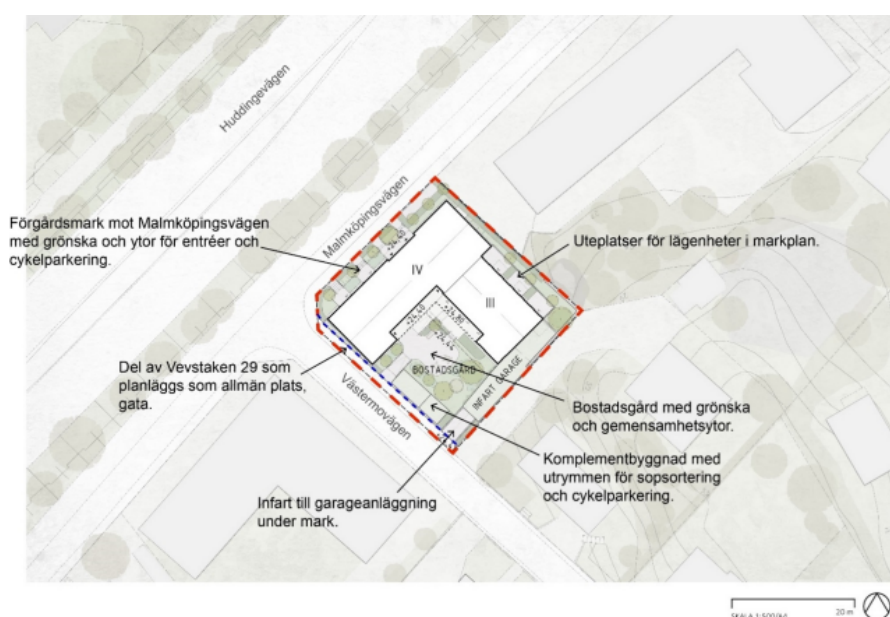
### Planens innehåll

Planförslaget möjliggör för cirka 24 nya bostäder i flerbostadshus. Längs Malmköpingsvägen föreslås ett lamellhus i fyra våningar som byggs samman med en lägre, vinkelställd byggnadsvolum i tre våningar mot anslutande villabebyggelse söder om planområdet. Parkeringsbehovet tillgodoses i garage under mark med infart från Västermovägen.



*Perspektivbild som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Vevstaken 29. Fastigheten markerad med röd streckad linje. Vy mot sydväst. Bild: Husab*

Lokaler för centrumändamål medges generellt inom tillkommande bebyggelse. Mellan föreslagen ny byggnad och Västermovägen föreslås en gemensam gård samt en komplementbyggnad med utrymmen för sophantering och cykelparkering. Gården avses inrymma gemensamhetsytor samt planteringar som fördröjer dagvatten och främjar biodiversitet. En mindre del av Vevstaken 29 planläggs som allmän plats, gata, i syfte att möjliggöra för utbyggnad av en två meter bred gångbana på Västermovägens norra sida.

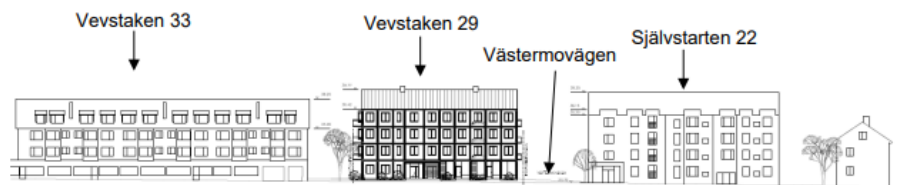


*Situationsplan som visar föreslagen ny bebyggelse inom planområdet (vit färg). Planområdesgränsen redovisas med röd streckad linje. Föreslagen ny gräns mellan kvartersmark och allmän plats redovisas med blå streckad linje.*

Planförslaget förutsätter att befintlig byggnad rivs.

### Arkitektonisk idé

Förslagets arkitektoniska idé tar fasta på platsens förutsättningar och förhåller sig till omgivande bebyggelse avseende volymhantering, tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering. Mot Malmköpingsvägen kompletterar tillkommande bebyggelse befintliga byggnader inom intilliggande fastigheter och skapar ett mer sammanhållet gaturum. Genom att placera bebyggelsen indragen skapas förutsättning för en grön och omhändertagen förgårdsmark.



*Tillkommande bebyggelse inom Vevstaken 29 i sitt sammanhang längs Malmköpingsvägen. Bild: Milles arkitektur med bearbetning av SBK.*

Mot villabebyggelsen bakom tillåts en lägre nockhöjd och bebyggelsen placeras indragen från Västermovägen för att skapa en öppenhet och ett hänsynsfullt möte med omgivande villabebyggelse.

Utformningen av tillkommande bebyggelse och förgårdsmark ska bidra till en god helhetsverkan.



*Perspektivbild som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse längs Malmköpingsvägen. Bild: Husab.*

### Förslag till ändringar inför granskning

Stadsbyggnadskontoret föreslår att planförslaget ändras så att balkonger inte medges på byggnadens nordöstra gavel då dessa hamnar nära befintlig intilliggande bebyggelse. Vidare föreslår kontoret att möjlighet till underbyggnad begränsas så att garage inte medges under hela gården för att säkerställa att så mycket av gården som möjligt kan användas för plantering och vistelse.

I övrigt bedömer stadsbyggnadskontoret att den i samrådet föreslagna bebyggelsen är väl anpassad till platsens förutsättningar.





*Föreslagna förändringar till granskning (SWMS arkitektur med bearbetning av SBK).*

## Planförslagets konsekvenser

### Bostadsförsörjning

Planen innehåller cirka 24 bostäder som bidrar till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Planförslaget medför ett utökat utbud av bostadstyper då ett flerbostadshus uppförs i ett område dominerat av villabebyggelse. Bostäderna föreslås upplåtas som hyresrätter och byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom att skapa fler smålägenheter.

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen. I de fall detta regleras är det i samband med beslut om markanvisning och i avtal om överenskommelse om exploatering.

### En socialt sammanhållen stad

Ett tillskott av bostäder i flerfamiljshus i Örby, som i övrigt domineras av villabebyggelse, skapar förutsättningar för en mångfald av hushåll. Med ett varierat bostadsutbud ökar även möjligheten att bo kvar i området om livssituationen förändras.

### Näringsliv och kompetensförsörjning

Förslaget som ligger till grund för planhandlingarna innebär att befintlig industribyggnad med verksamhetslokal rivs. Lokaler för centrumändamål möjliggörs fortsättningsvis inom hela byggrätten. I bottenvåning krävs tillräcklig rumshöjd och enskilda entréer mot Malmköpingsvägen för att bottenvåningen ska kunna innehålla publika lokaler i framtiden.

### Kulturmiljö i en växande stad

Ett genomförande av förslaget förutsätter att en befintlig envåningsbyggnad med verksamhetslokaler rivs. Genom rivningen av befintlig byggnad minskar läsbarheten av en del av områdets historiska utveckling. Den nya bebyggelsen kan samtidigt bidra till att skapa nya värden på platsen så som ett mer omhändertaget möte med allmän plats och förbättrad trafiksäkerhet. Planförslaget tar fasta på befintlig byggnads material och möjlighet till återbruk av befintliga tegelstenar kommer utredas vidare i fortsatt arbete.

### Arkitektur och gestaltning

Föreslagen bebyggelse kompletterar helheten längs Malmköpingsvägen genom liknande skala och förhållningssätt till gatan som nyligen uppförd bebyggelse inom den angränsande fastigheten Självstarten 22. Genom planförslagets reglering styrs att entréer ska finnas mot Malmköpingsvägen.

### Trafik och mobilitet

Parkering anordnas i garage under mark med angöring från Västermovägen. Antalet trafikerörelser till och från garaget bedöms bli få. Genom att omvandla del av kvartersmarken till allmän plats, gata, möjliggör förslaget för utbyggnad av en gångbana på Västermovägens norra sida. Utbyggnaden av gångbanan kan bidra till en förbättrad trafiksäkerhet.

### Grön och vattennära stad

Planförslaget innebär att ytor som idag är hårdgjorda kan omvandlas till bostadsgård. Förslaget möjliggör för planteringar på gård och förgårdsmark vilket stärker områdets gröna karaktär. För att uppnå stadens riktlinjer kring dagvattenhantering föreslås nedsänkta växtbäddar som också kan bidra till fler ekosystemtjänster.

### Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget bedöms inte påverka människors möjlighet att utöva idrott eller ta del av kulturella aktiviteter. Eftersom fastigheten redan idag är bebyggd påverkas inte heller tillgången till rekreativa miljöer.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Genom att utforma bebyggelsen och lägenhetslösningar så att tyst sida uppnås klarar föreslagna bostäder gällande bullerriktvärden. I fortsatt planarbete kommer, översvämning och dagvatten samt markmiljö och risk att studeras vidare. Planbestämmelser kopplade till bullerkrav och riskreducerande åtgärder tydliggörs och justeras för att säkerställa gällande krav.

### Teknisk försörjning

Teknisk försörjning finns på platsen idag och tillkommande bebyggelse kan försörjas.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid antagandet.

Samrådet ägde rum mellan 19 mars och 29 april 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta lördag den 23 mars 2024. Samrådsmöte hölls i Fyrkanten i Tekniska nämndhuset den 9 april 2024. Åtta personer närvarade.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 12 maj 2022 vid beslut om planstart. Nämnden beslutade om planstart i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

### Samlade synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Under samrådsperioden inkom det totalt 29 yttranden till stadsbyggnadskontoret, varav fem yttranden inkommit från privatpersoner. Ett flertal remissinstanser avstod från att yttra sig eller hade inga synpunkter på förslaget. De flesta sakägare och övriga privatpersoner önskar att planförslaget inte genomförs eller att föreslagen bebyggelse blir lägre. Flera privatpersoner lyfter en oro över ökad insyn och skuggning av omgivande fastigheter samt över att trafiksituationen i området ska förvärras.

Från remissinstanser inkom synpunkter som berörde buller, hantering och bedömning av riskfrågan, risk för översvämning, risk för ras och skred samt risk för markföroreningar. En remissinstans anser att läsningen av stadens samhällshistoriska utveckling försämras genom rivning av befintlig byggnad.

Sammantaget bedöms huvuddragen i planförslaget vara väl avvägda och därför föreslås mindre justeringar inför granskning. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse är väl anpassad till platsens förutsättningar. Bebyggelsens skala bedöms vara väl avvägd i förhållande till detaljplanens syfte och närliggande bebyggelse.

Rivningen av befintlig byggnad påverkar läsningen av områdets historiska utveckling negativt. Eftersom planförslaget samtidigt tillför nya värden i form av ny trottoar, ökade stadskvaliteter med fler entréer och möjlighet till lokaler samt ett mer varierat bostadsutbud gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att rivningen är acceptabel. I fortsatt arbete kommer möjligheten till återbruk av exempelvis tegelsten från befintlig byggnad att undersökas.

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet ska riskfrågan kopplat till närhet till sekundärled för farligt gods, översvämning och dagvatten samt markmiljö utredas vidare. Planbestämmelser kopplade till buller och riskreducerande åtgärder ses över och konkretiseras för att uppfylla gällande riktlinjer och krav.

Kontoret föreslår att planförslaget ändras så att balkonger inte medges på byggnadens nordöstra gavel mot Malmköpingsvägen i syftet att minska påverkan på intilliggande bebyggelse. För att säkerställa att tillräckligt stor yta kan användas som gård där träd och växtlighet kan planteras föreslår även kontoret att möjlighet till underbyggnad begränsas.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret beslutar att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Detta utvecklas ytterligare i planbeskrivningen.

Samråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett. Länsstyrelsen delar stadsbyggnadskontorets bedömning.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

|               |              |
|---------------|--------------|
| Granskning    | januari 2025 |
| Antagande SBN | maj 2025     |

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.



**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA  
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på förslaget som i enlighet med översiktsplanens intentioner bidrar till att stärka det lokala sambandet mellan Hagsätra och Älvsjö samt övriga delar av Enskede och Årsta, längs Gamla Huddingevägen. Planförslaget inordnar sig i den intilliggande bebyggelsens skala och bidrar genom sitt innehåll och sin utformning till ett sammanhållet, aktivt och grönt gaturum längs Malmköpingsvägen. Planförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Inkomna yttranden från sakägare och boenden i närheten handlar framförallt om en oro för att enskilda bostadsgårdar ska skuggas eller få större insyn genom tillkommande bebyggelse.

Inför granskning föreslås mindre justeringar av planförslaget. Planförslaget föreslås ändras så att balkonger inte medges på gavel mot Malmköpingsvägen. Planbestämmelserna ses över för att uppfylla krav vad gäller risk och buller samt begränsa möjligheterna till underbyggnad. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen av plansamrådet och att slutligt planförslag upprättas och ställs ut för granskning.

**SLUT**