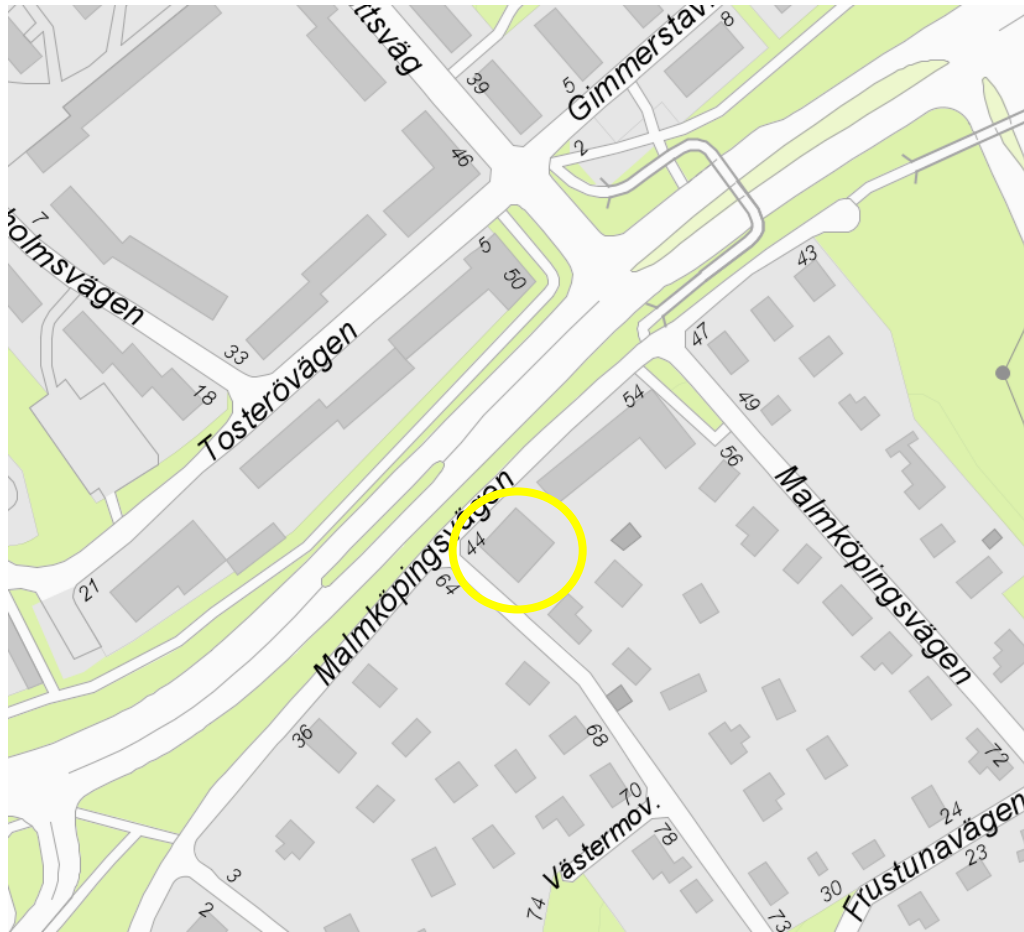




Planbeskrivning för Vevstaken 29 i stadsdelen Örby, S-dp 2021-16800



Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Ärendeinformation	3
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	6
Befintligt	12
Motiv till detaljplanens regleringar	16
Genomförandefrågor	20
Mark och utrymmesförvärv	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	21
Organisatoriska frågor	22
Planeringsunderlag	22
Kommunala	22
Utredningar	23
Planeringsförutsättningar	23
Kommunala	23
Riksintressen	25
Miljökvalitetsnormer	25
Miljö	26
Hälsa och säkerhet	26
Geotekniska förhållanden	28
Kulturmiljö	28
Fysisk miljö	28
Service	31
Trafik	31
Konsekvenser	32
Bostadsförsörjning	32
Natur	32
Miljö	32
Miljökvalitetsnormer	36
Hälsa och säkerhet	40
Social hållbarhet	43
Riksintresse	44
Trafik	44

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostäder och verksamheter på fastigheten Vevstaken 29. Detaljplanen syftar även till att skapa ett tydligt, tryggt och attraktivt gaturum med en stadsmässighet i bebyggelsen längs Malmköpingsvägen. Utformningen av tillkommande bebyggelse och förgårdsmark ska bidra till en god helhetsverkan. Gestaltningen ska utgå från den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag avseende tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering samt möte med gatan. Bebyggelsen utförs i en liknande skala och våningsantal som närliggande flerbostadshus längs Malmköpingsvägen.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Vevstaken 29 i stadsdelen Örby, Stockholms stad, S-dp 2021-16800, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 12 maj 2022 § 11.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av Ida Thomasson på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag



Övergripande situationsplan som visar föreslagen ny bebyggelse inom planområdet (vit färg). Planområdesgränsen redovisas med röd streckad linje. Bild: SWMS arkitektur med bearbetning av stadsbyggnadskontoret.

Planområdet är beläget norr om korsningen Malmköpingsvägen – Västermovägen i stadsdelen Örby, cirka 20 meter från Huddingevägen. Planområdet utgörs av fastigheten Vevstaken 29 och omfattar cirka 0,1 ha. Vevstaken 29 ägs av Fastighets AB Malmköpingsvägen 44.

Planförslaget möjliggör cirka 24 nya bostäder i flerbostadshus inom fastigheten. Längs Malmköpingsvägen föreslås ett lamellhus i fyra våningar som byggs samman med en lägre, vinkelställd byggnadsvolym i tre våningar mot anslutande villabebyggelse söder om planområdet. För att skapa flexibilitet över tid möjliggörs lokaler för centrumändamål generellt inom tillkommande bebyggelse.

Mellan föreslagen ny byggnad och Västermovägen föreslås en gemensam gård samt en komplementbyggnad med utrymmen för hushållsavfall och cykelparkering. Gården inrymmer gemensamhetsytor samt planteringar som även fördröjer dagvatten och främjar biodiversitet.

En mindre del av Vevstaken 29 planläggs som allmän plats, gata, med syfte att skapa en två meter bred gångbana längs fastigheten

mot Västermovägen. Parkeringsbehovet tillgodoses i garage under mark. Infarten till garaget placeras i planområdets södra del mot Västermovägen.

En förutsättning för redovisat planförslag är att befintlig byggnad inom Vevstaken 29, som idag används för tvätteriverksamhet, rivs till förmån för ny bostadsbebyggelse.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 60 månader (fem år).

Arkitektonisk idé



Övergripande perspektivbild som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Vevstaken 29. Vy mot sydväst. Bild: Milles arkitektur.

Bebyggelsen ansluter till befintlig struktur genom att placera en högre lamell längs Malmköpingsvägen och en lägre huskropp mot villabebyggelsen i öster. Bebyggelsen placeras något indragen från Malmköpingsvägen för att skapa förgårdsmark i likhet med intilliggande fastigheters förhållningssätt till gatan. Gestaltningen i tillkommande bebyggelse ska utgå ifrån den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag avseende skala, volymhantering, tak- och fasadutformning, materialitet, kulör och detaljering.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Gator och trafik

Planförslaget innebär att en del av fastigheten Vevstaken 29 längs Västermovägen planläggs som allmän plats (gata) med syfte att säkerställa en två meter bred gångbana längs fastigheten.

Tillgänglighet

Planområdet och anslutande gator är i huvudsak plant.

Kvartersmark

Bebyggelsens utformning

Planförslaget skapar förutsättningar för ett vinkelställt lamellhus i en L-form med sadeltak. Bostäderna föreslås nås via en huvudentré mot Malmköpingsvägen och loftgång mot gården. Längs Malmköpingsvägen möjliggörs en fyrvåningsskala. Den del av byggnaden som placeras med gavel mot sydost ges en lägre skala i tre våningar för anpassning till anslutande villor.



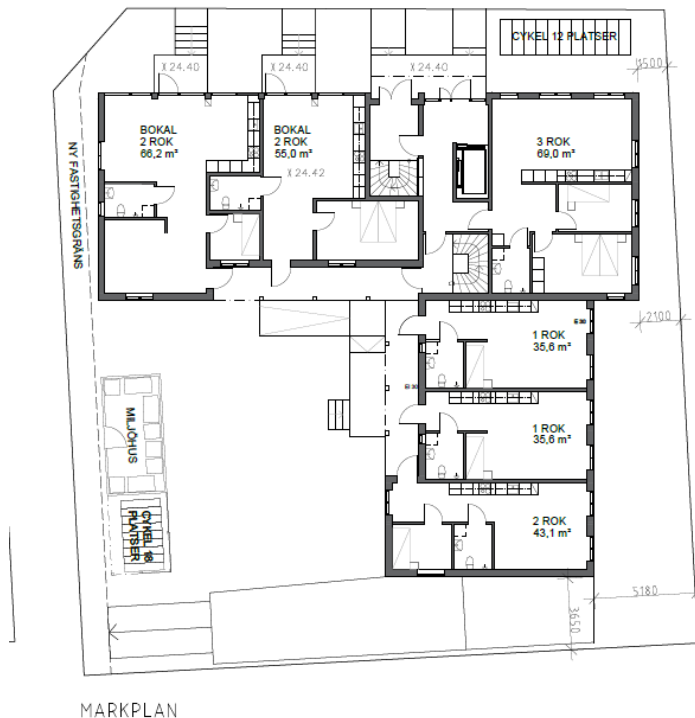
Perspektivbild som visar möjlig utformning för ny bebyggelse mot Västermovägen. Bild: Milles arkitektur.

Genom att tillkommande bebyggelse utförs i liknande skala som närliggande, befintliga flerbostadshus inom de angränsande fastigheterna Självstarten 22 och Vevstaken 33 skapas en sammanhållen front av flerbostadshus mot Malmköpingsvägen.



Perspektivbild som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse längs Malmköpingsvägen. Bild: Milles arkitektur

Entréer till trapphus och lägenheter eller möjliga lokaler i bottenvåningen placeras mot gata vilket levandegör stadsmiljön. På föreslagen bebyggelses nordöstra gavel utformas huset med utkragande fönster från andra våningen. Genom lösningen kan godtagbara bullernivåer klaras för tänkta planlösningar samtidigt som arkitekturen anpassar sig till omgivningens formspråk. Föreslagen bebyggelse bidrar till att förstärka den stadsmässighet som finns i stråket längs Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägen.

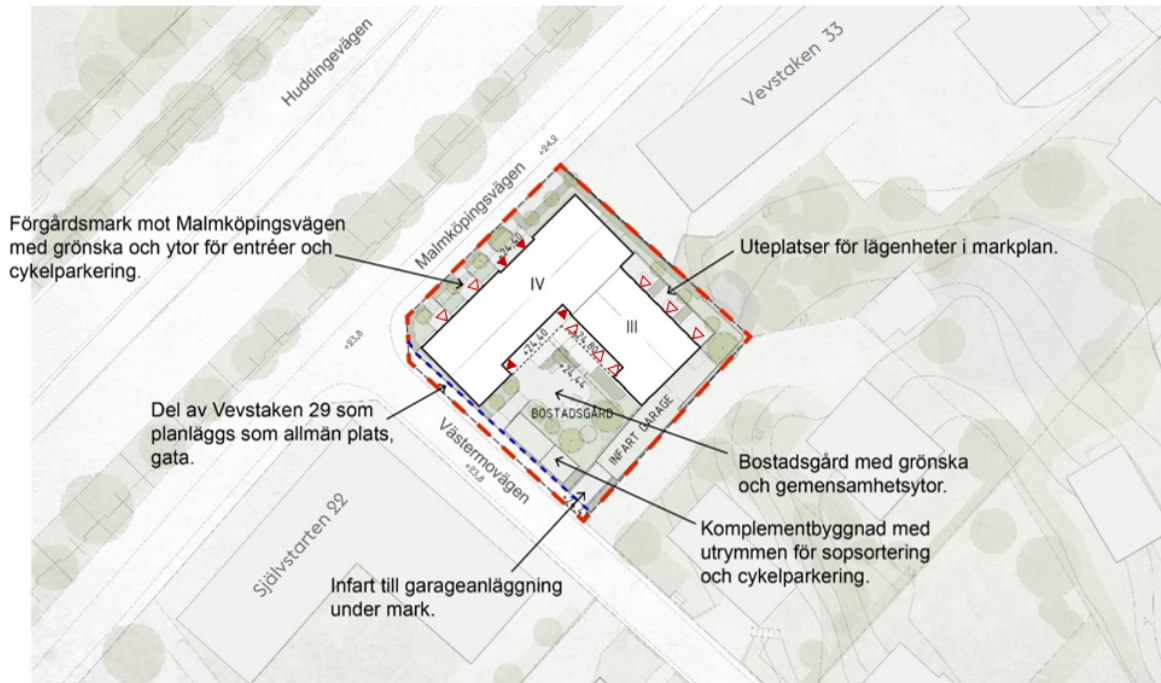


Föreslagen planlösning för bottenvåning. Bild: Milles arkitektur.

Inom kvarteret möjliggörs både privata uteplatser och en gemensam gård med ytor för lek och vistelse med goda solförhållanden. På



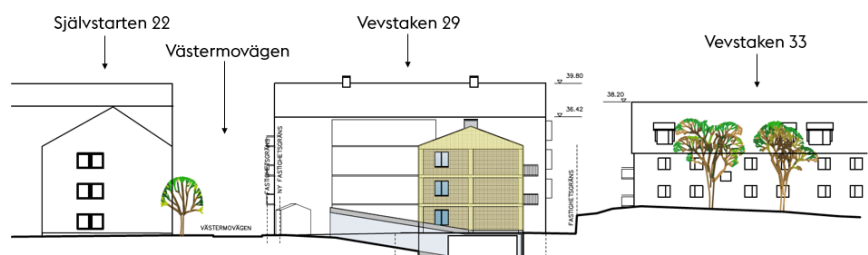
gården möjliggörs även bostadskomplement i form av avfallshantering och cykelförråd. Möjlig gårdsutformning redovisas i situationsplanen nedan.



Situationsplan som visar föreslagen ny bebyggelse inom planområdet (vit färg). Planområdesgränsen redovisas med röd streckad linje. Gräns mellan kvartersmark och allmän plats redovisas med blå streckad linje. Bild: SWMS arkitektur med bearbetning av SBK.

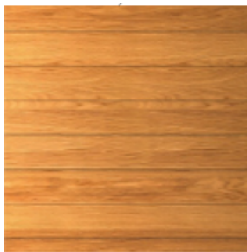


Elevation längs del av Malmköpingsvägen som redovisar möjlig utformning av ny bebyggelse inom Vevstaken 29 Bild: Milles arkitektur med bearbetning av SBK.



Tillkommande bebyggelse sett från sydöst i förhållande till befintlig bebyggelse längs Malmköpingsvägen och Västermovägen. Bild: Milles arkitektur med bearbetning av SBK.

För att knyta an till omgivande bebyggelses gestaltning föreslås bebyggelsens fasader i huvudsak utföras i ljusgult tegel. Snickerier, smidesräcken på balkonger och burspråk föreslås utföras i en olivgrön kulör. Entrépartier mot Malmköpingsvägen föreslås utformas i trä och taken av antracitgrå bandplåt. Fasaden vid loftgångarna föreslås utgöras av stående träpanel i en mörkt gråbrun kulör. Redovisade kulörer och material relaterar till befintliga byggnader i närområdet. I plankartan tillåts även fasaden utföras i puts vilket också det förekommer i området. För att tillkommande komplementbebyggelse också ska fungera i omgivningen ska denna utformas med hänsyn till med bostadsbebyggelsen så att en god helhetsverkan skapas.



DUBBELSPONTAD LACKAD EK



RAL 6011



NCS S6502-G



BRUNLASERAD LOCKPANEL



stående - liggande



variation

*Exempel på möjlig material- och färgpalett.
Bild: Milles arkitektur*

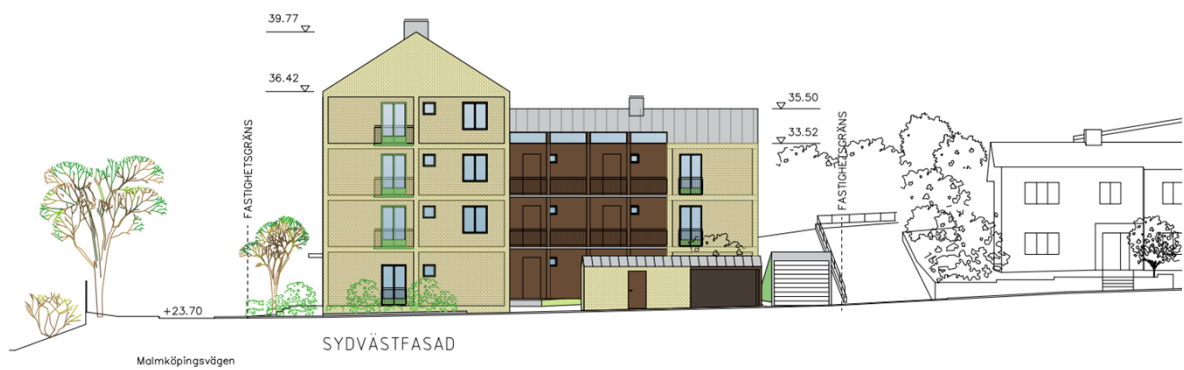


Fasadelevation mot Malmköpingsvägen som redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse. Bild: Milles arkitektur



Fasadelevation mot sydost som redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse.

Bild: Milles arkitektur



Fasadelevation mot Västermovägen som redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse. Bild: Milles arkitektur



Fasadelevation mot fastigheten Vevstaken 33 som redovisar en möjlig utformning av ny bebyggelse. Bild: Milles arkitektur

Biltrafik

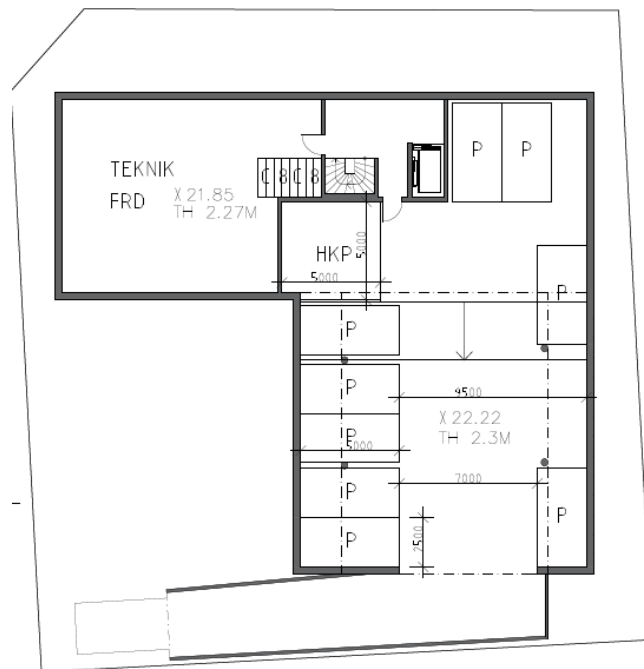
Antalet parkeringsplatser för bil ska vid byggnation utgå ifrån då aktuella och beslutade riktlinjer. I planförslaget har ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” legat till grund för bedömningen om hur många parkeringsplatser som krävs för föreslagen bebyggelse.

Det lägesbaserade parkeringstalet för bil är 0,45 platser per lägenhet och det projektspecifika parkeringstalet är 0,42 inklusive besöksparkering. Det projektspecifika parkeringstalet baseras på lägenhetsfördelning plus besöksparkering. Byggaktören har valt att föreslå mobilitetsåtgärder motsvarande grundläggande nivå vilket ger en nedräkning av parkeringstalet med 10% till 0,38. Dessa åtgärder är:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resemöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering.
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc)

Med ovanstående p-tal ger de tillkommande bostäder som planförslaget möjliggör ett parkeringsbehov motsvarande 9 p-platser för bil. Parkering för boende anordnas i garage under mark.

Nedfart till garageanläggningen föreslås placeras mot Västermovägen i planområdets södra del. I föreslagen utformning av garaget inryms 10 p-platser varav en plats anordnas som RHP-plats.



Föreslagen utformning av källarplanet med redovisning av möjliga parkeringsplatser. Bild: Milles arkitektur.

Gång- och cykeltrafik

Antalet parkeringsplatser för cykel ska vid byggnation utgå ifrån då aktuella och beslutade riktlinjer. I planförslaget har ”Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad” legat till grund för bedömningen om behov av cykelparkering.

Parkeringstalet för cykel är 3,2 platser per 100 kvm ljus BTA vilket motsvarar ett behov av cirka 46 cykelplatser. Cykelparkeringar anordnas inomhus i cykelrum samt utomhus inom bostadsgården och på förgårdsmark.

Tillgänglighet

Föreslagna bostäder nås tillgängligt via angöring från Västermovägen. Samtliga lägenheter nås med hiss eller tillgängligt via entréer som vetter mot gården. Parkeringsplats för rörelsehindrade finns i garaget där tillgängliga kopplingar finns till de nya bostäderna.

Nivåskillnaden från gångbanan på Malmköpingsvägen och entréer till trapphus och lägenheter/lokaler tas upp av trappor och planterade slänter.

Befintligt

Inom fastigheten Vevstaken 29 finns idag en mindre industribyggnad i en våning samt källare som idag inrymmer verksamhetslokaler för finsnickeri. Byggnaden uppfördes 1952 i en kvadratisk form efter ritningar av Kooperativa förbundets

arkitektkontor för att innehålla tvätteriverksamhet. Byggnaden 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. Vy mot sydöst.



Befintlig byggnad inom Vevstaken 29 sett från Västermovägen.

Det kulturhistoriska värdet för befintlig byggnad inom Vevstaken 29 bedöms främst bestå i byggnadens välbevarade byggnadsvolym och dess tidstypiska fasader (Stockholms byggnadsantikvarier, 2022). 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. Så länge som byggnaden använts som tvätteri har den även haft ett kontinuitetsvärde. Detta värde bedöms idag inte finnas i och med att byggnadens innehåll har förändrats.

Inom angränsande fastigheter till planområdet längs Malmköpingsvägen finns två befintliga flerbostadshus. Inom Vevstaken 33 finns ett lamellhus uppfört i slutet av 1950-talet i 3 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 4 våningar med lokal i bottenvåningen invid korsningen Malmköpingsvägen - Västermovägen. Längs Västermovägen finns villor med olika karaktär och tillkomstår.



Befintlig byggnad mot Malmköpingsvägen inom den angränsande fastigheten Vevstaken 33.



Befintlig byggnad inom Självstarten 22 sett mot Västermovägen från korsningen med Malmköpingsvägen. Planområdet och befintlig bebyggelse inom Vevstaken 29 till vänster i bild.



Befintlig byggnad invid korsningen Malmköpingsvägen – Västermovägen, inom den angränsande fastigheten Självstarten 22.

Planförslaget innebär att befintlig byggnad inom Vevstaken 29 rivs i sin helhet till förmån för ny bostadsbebyggelse med tillhörande gårdsmiljö.

Planförslaget innebär en högre skala på bebyggelsen inom fastigheten i en jämförelse med befintliga förhållanden, främst längs Malmköpingsvägen. Påverkan på befintliga småhus söder om planområdet mildras av topografin på platsen. Småhusen är placerade högre upp i terrängen, Västermovägen sluttar ner mot Malmköpingsvägen. Den vinkelställda delen av föreslagen byggnad som placeras mot anslutande villor har en lägre skala för anpassning till befintliga småhus och till terrängen.



Elevation från nordöst med befintliga villor till vänster i bild (Milles arkitekter).

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för allmän plats

Gata. Syftet är att säkerställa en gångbana längs med planområdet samt möjliggöra utfartsförbud mot Malmköpingsvägen.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Bostäder. Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Centrum. Planens syfte är att möjliggöra verksamhetslokaler inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark: Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad. Skärmtak över entréer och cykelparkering får uppföras. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning samt tillåter skärmtak över entréer och cykelparkering.

Kryssmark: Begränsning av markens utnyttjande, marken får endast förses med bostadskomplement och skärmtak om en sammanlagd byggnadsarea om högst 30 kvadratmeter och högsta höjd om 3,0 meter över intilliggande marknivå. Bestämmelsen begränsar bebyggelsens utbredning men tillåter bostadskomplement.

Ringmark: Begränsning av markens utnyttjande, endast skärmtak, trappor, murar och ramper ovan mark, endast byggnadsverk under mark. Bestämmelsen möjliggör att garage kan byggas under mark men begränsar samtidigt att endast skärmtak, trappor, murar och ramper får finnas ovan mark.

h1-h3: Största angivna nockhöjd. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadshöjd för att samspela med omgivande bebyggelse.

+ 0,0: Markens höjd över angivet nollplan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa dagvatten- och skyfallshantering.

n1: Marken får inte användas för bilparkering. Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder.

n2: Marken får inte användas för bilparkering ovan mark. Bestämmelsen syftar till att skapa tillräcklig gårdsyta inom kvartersmark för tillkommande bostäder samtidigt som parkering tillåts i garage under mark.

m1: Bostäder ska kunna utrymmas bort från Huddingevägen. Fasad mot Malmköpingsvägen i nordväst ska utföras i obrännbart material. Mindre delar av fasad såsom glaspartier och dörrar kan utföras utan brandteknisk klass. Friskluftsintag ska placeras så att de vetter bort från Huddingevägen.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till Huddingevägen som sekundär transportled för farligt gods.

m2: Funktioner som uppmuntrar till stadigvarande vistelse såsom uteplatser eller liknande medges inte. Bestämmelsen syftar till att säkerställa riskreducerande åtgärder för att minimera olycksrisk relaterat till Huddingevägen som sekundär transportled för farligt gods.

m3: Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid fordonspassage. Marken inom planområdet består av lermark vilket i kombination med trafik från Huddingevägen kan ge upphov till vibrationer i byggnader. Bestämmelsen syftar till att bebyggelsen uppförs på ett sätt som minimerar risk för olägenhet för människors hälsa.

m4: Där trafikbuller vid fasaden överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. För lägenheter om max 35 kvm gäller att minst hälften av boningsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå vid fasaden överskrider 65 dBA. Med

ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att riktlinjer för trafikbuller ska följas.

m5: Byggnadens nordöstra gavel ska utformas med utkragande fönster från våning två för skärmning av buller. Utkragning från fasad ska vara minst 60 centimeter. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tyst sida för tillkommande bostäder.

o1: Minsta angivna takvinkel är 25 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen mot Malmköpingsvägen till omgivande karaktär.

o2: Största angivna takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen mot Malmköpingsvägen till omgivande karaktär.

f1: Tak ska utformas som symmetriskt sadeltak. Hisstopp och fläktrum ska inrymmas inom takvolymen. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen mot Malmköpingsvägen till omgivande karaktär samt att säkerställa att tekniska utrymmen inte dominerar taklandskapet.

f2: Gavel som vetter mot Västermovägen ska utföras med minst två fönster på sockelvåning och minst tre fönster på varje våning ovan sockelvåning. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär samt skapa en levande gata genom ett öppet uttryck på gavelfasaden.

f3: Endast garagenedfart. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggrätten endast nyttjas som garagenedfart.

f4: Om bostäder byggs ska minst två bostadsenheter i bottenvåning mot Malmköpingsvägen utformas med egna entréer samt med en minsta rumshöjd på 2,7 meter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra att minst två lägenheter kan användas som både bostäder och verksamhetslokaler.

b1: Marken ska vara tillgänglig för anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten. Marken inom egenskapsytan får hårdgöras till högst 50 procent. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en flexibel dagvattenhantering genom att tillåta anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten, samt förhindra att marken hårdgörs mer än 50 procent.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Balkonger får kraga ut maximalt 1,5 meter från fasadliv och ska ha en fri höjd om minst 2,8 meter från underliggande mark.

Utkragande balkonger medges inte över allmän plats och i fasad som vänder sig mot Huddingevägen eller på gavel mot nord- och sydöst. Bestämmelsen syftar till att reglera storlek och utseende på balkonger samt att begränsa balkonger på fasad mot Malmköpingsvägen för att säkerställa riskreducerande åtgärd för att minimera olycksrisk relaterat till sekundär transportväg för farligt gods. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att påverkan på omkringliggande bebyggelse minimeras genom att reglera balkonger på nordvästra och sydöstra gavlarna.

Fasad mot Malmköpingsvägen ska utformas i tegel eller puts. Fasad mot gård får utföras i trä. Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till omgivande karaktär samt säkerställa att utformandet är anpassat till riskförutsättningarna på platsen.

Putsad fasad ska utföras utan synliga elementskarvar. Om fasad utförs i tegel ska elementskarvar ha samma bredd och utseende som stöt- och liggfogar i tegelelementen samt utföras med sandad fog. Bestämmelsen syftar till att skapa en god helhetsverkan i bebyggelsens utförande.

Komplementbebyggelse ska utformas med hänsyn till bostadsbebyggelsens utformning avseende material och kulör så att en god helhetsverkan skapas. Bestämmelsen syftar till att bostadskomplement ges en gestaltning som överensstämmer med tillkommande bostadsbebyggelse.

Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markförorening har avhjälppts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på fastigheten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken är lämplig utifrån människors hälsa genom att säkerställa marksanering innan startbesked för bostäder kan ges.

Om garagenedfart anläggs ska gård utformas så att denna inte översvämmas vid ett 100-års regn. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten från gården inte rinner ner i garagenedfarten. Bestämmelsen kan lösas på olika sätt, exempelvis genom en låg mur eller kantsten mellan gård och nedfart.

Utfart får inte ordnas mot Malmköpingsvägen. Högst en utfart får ordnas mot Västermovägen. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att infart till kvarteret sker samlat vid en infart mot Västermovägen.

Genomförandefrågor

Mark och utrymmesförvärv

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och berörd fastighetsägare innan detaljplanen antas ska träffa avtal om marköverföringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheten Vevstaken 29, som ägs av Fastighets AB Malmköpingsvägen 44.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan Pl 3970 helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning mm prövas vid lantmäteriförrättning. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för bygglov.

Ett mindre område ändras från kvartersmark (allmänt ändamål) till allmän platsmark (gata).

Område utlagt som allmän platsmark (gata) ska ingå i av Stockholm stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra den delen av fastigheten Vevstaken 29 som är utlagd som allmän platsmark, vilken ändras från kvartersmark (allmänt ändamål) till allmän platsmark (gata).



Figuren illustrerar den fastighetsreglering som blir aktuell. Rött område ska överföras till Örby 4:1. Bild: Stockholms stad

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Utbyggnad allmän plats

Kommande exploateringsavtal ska reglera vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningar inom den blivande allmänna platsmarken.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planerad bebyggelse avses anslutas till befintliga ledningssystem som finns framdragna till fastigheten.

Dagvatten ska i första hand omhändertas eller fördröjas på kvartersmark. Exploatören ansvarar för dagvattenhantering i samråd med Stockholm Vatten. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid prövning av bygglov och marklov. Exploateringskontoret ansvarar för att de avtal som upprättas mellan staden och berörda parter.

Byggaktören ansvarar för och bekostar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse, anläggningar och utemiljöer på kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar även återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän platsmark till följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Byggaktören ansvarar för och bekostar fastighetsreglering som krävs för planens genomförande.

Inga kostnader för markförsäljning, markförvärv, gatukostnadsavgift eller kostnader för avstyckning förväntas.

Planavgift

Enligt planavtal ska planbeställaren bekosta planarbete samt stå för kostnader för genomförande och iordningställande av kvartersmark inom planområdet.

Anslutningsavgifter bekostas av planbeställaren.

Drift allmän plats

Byggaktören ansvarar för och bekostar anläggande av allmän plats. Stockholm stad ansvarar för den framtida driften.

Drift vatten och avlopp

Stockholm vatten och avfall AB (SVOA) ansvarar för nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter. SVOA ansvarar för den framtida driften.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att träffas mellan exploatören och kommunen innan detaljplanen antas, och kommer behandla kostnader och ansvar för utbyggnad av allmän plats.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	mars-april 2024
Granskning	kvartal 1 2025
Antagande	kvartal 2 2025
Laga kraft, tidigast	kvartal 2 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Kulturförvaltningens stadsutvecklingsenhet bedömer att ett genomförande av föreslagen detaljplan av kulturmiljösynpunkt inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en MKB enligt miljöbalken behöver göras. Stadsmuseet anser att rivningen av befintlig byggnad är beklaglig då den visar på hur Örby byggdes ut och de funktioner som fanns i området. Miljöförvaltningen bedömer att aktuella miljö- och hälsofrågor i detaljplanen är av sådan art att de kan utredas och hanteras inom ordinarie detaljplanearbete.

Planförslaget bedöms inte strida mot lagstiftning eller riktlinjer om ljudmiljö, naturvärden, vattenkvalitet, översvämningsrisker, markföroreningar eller luftkvalitet. Planförslaget ligger inte heller inom naturområden med regional, nationell eller internationell skyddsstatus.

Framkomligheten och tillgänglighet för räddningstjänstens fordon bedöms vara god.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

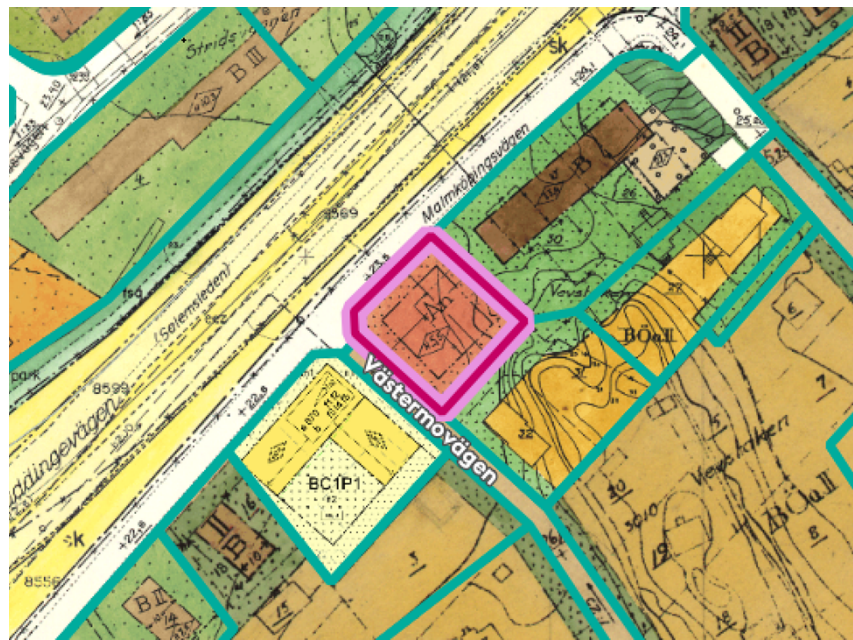
- *Trafikbullerutredning* (Realistic Form Noise AB, 2024-10-30)
- *Dagvattenutredning Vevstaken 29* (Sweco, 2024-11-29)
- *Övergripande översvämningsanalys* (Sweco, 2022-09-16)
- *Projekterings PM/Geoteknik* (VAP, 2023-01-02)
- *Kulturmiljöutredning* (Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2022-10-25)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Stockholms Byggnadsantikvarier AB, 2023-11-27)
- *Miljöundersökning, kompletterande provtagning* (Structor, 2024-11-04)
- *Risk-PM angående farligt godstrafik* (Brandkonsulten AB, 2024-12-05)
- *Bilparkering PM* (Utopia arkitekter AB/Husab AB, 2023-12-18)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan 0180-3970 Del av kv. Vevstaken. Aktuellt kvarter får användas endast för gemensamhetstvättstuga eller liknande ändamål. Rivningslov krävs för rivning av befintliga byggnader.



Utdrag ur planmosaikens med planområdet markerat med rosa.

Planbesked

Beslut om positivt planbesked för Vevstaken 29 meddelades 20 juni 2018.

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

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.

Byggnadsordningen

Örby är i Stockholms byggnadsordning 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

I strategin framgår att Örby ingår i kategorin *villastad*. För denna kategori finns ett flertal punkter som utgör vägledning för utveckling av området och som ska beaktas i framtagandet av planförslaget:

- Utveckla villastäderna med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker.
- Utforma nya byggnader inom befintlig struktur utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar och närliggande bebyggelse. Ta stöd i kunskaper om villastädernas karaktär och kulturvärden.
- Utforma kompletteringsbebyggelse i anslutning till villastäderna utifrån ett helhetsperspektiv. Beakta närliggande bebyggelse.
- Utveckla lokala centrum och centrala stråk genom att komplettera med ny bebyggelse och verksamhetslokaler där så är möjligt. Undvik omvandling av lokaler till bostäder.

Kommunala beslut i övrigt

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i maj 2022 att påbörja planarbete för Vevstaken 29.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger cirka 15 meter från Huddingevägen som är ett riksintresse för kommunikation. Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Huddingevägen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 25-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 24-30 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen (SE591920180800). Enligt VISS [oktober 2023] har Strömmen otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är tillfredsställande ekologisk

status 2039 och god kemisk ytvattenstatus 2027. Då vattenförekomsten påverkas av en hamnanläggning bedöms det omöjligt att nå god ekologisk status (VISS, 2023).

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller i huvudsak från Huddingevägen och delvis även från Malmköpingsvägen.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivå.

Dagvatten från området leds idag till Henriksdals reningsverk via ett kombinerat dagvattennät. Efter rening leds det vidare ut i vattenförekomsten Strömmen.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller i huvudsak från Huddingevägen och delvis även från Malmköpingsvägen. Idag finns en cirka 2,5 meter hög bullerskyddsskärm utmed Huddingevägen.

Risk för olyckor

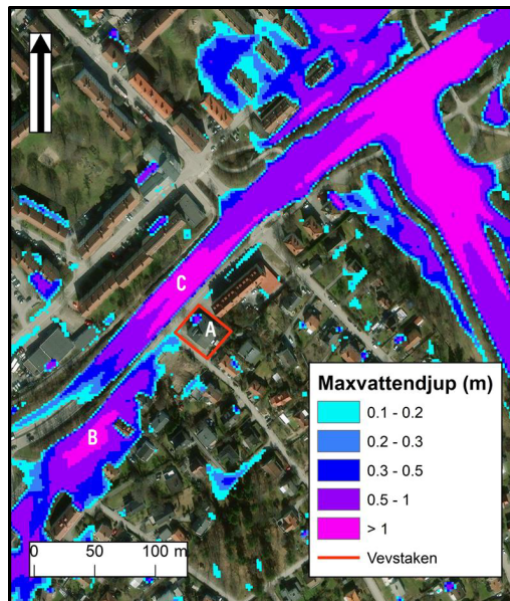
Nordväst om fastigheten passerar Huddingevägen (väg 226) vilken utgör sekundär transportled för farligt gods. Huddingevägen ligger på ett avstånd om cirka 15 m från vägkant till fastighetsgräns för Vevstaken 29. Huddingevägen ligger cirka två meter lägre än planområdets marknivå. Mellan Huddingevägen och planområdet finns ett bullerplank samt träd.

Identifierade riskkällor är transporter till tankstationer i området. Ett antal tankstationer ligger i direkt anslutning till Huddingevägen och för ytterligare ett antal utgör Huddingevägen en av flera möjliga sekundära transportleder för farligt gods. Totalt handlar det om 8 tankstationer vid Huddingevägen och 4 tankstationer där det bedöms som sannolikt att de får leveranser via Huddingevägen. Enligt genomförd riskutredning har antagits att det passerar 35 transporter med farligt gods per dygn förbi planområdet.

En eventuell olycka med spridning av föroreningar till dagvattnet bedöms inte påverka planområdet då avrinning från Huddingevägen sker åt motsatt håll.

Risk för översvämning

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att fastigheten idag berörs av höga flöden på Malmköpingsvägen vid ett kraftigt skyfall. En övergripande översvämningsanalys har gjorts (Sweco, 2022) för att utreda risken för översvämning kopplat till skyfall inom planområdet. Analysen visar att det finns en lågpunkt som vid vattenansamling får ett djup på upp till 0,8 m. Därefter leds vattnet vidare mot Malmköpingsvägen där en större lågpunkt breder ut sig.



Maximalt vattendjup (m) vid översvämningsutbredning i och intill Vevstaken.

Bild: Sweco

Tillgängligheten för räddningstjänst anses trots vattenansamling relativt god.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare bedrivs tvätteriverksamhet i form av vattentvätt.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheten (Structor, 2024). Halter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning för metaller och PAH:er har uppmätts på fyra platser längs fastighetens östra och norra sida. Utifrån uppmätta halter kan risker för människors hälsa inte uteslutas. Föroreningen förekommer ytligt och ingen spridning i djupled har noterats. Vid de södra och västra sidorna har inga halter som bedöms medföra risker för människors hälsa uppmätts. Klorerade lösningsmedel har påträffats i jord men i låga halter och bedöms inte medföra risker för människors hälsa.

Vibrationer

Stora delar av marken inom planområdet utgörs av lera.

Vid byggnation av bostäder på lermark intill vägar finns risk för att passerande trafik orsakar vibrationer i byggnaderna.

Geotekniska förhållanden

Enligt Geotekniskt PM (VAP, 2023) utgörs markförhållandena av 1,0–1,5 meter fyllning direkt på berg eller ovan lera. Leran antas befinna sig längs med fastighetens angränsning mot Västermovägen, och har en mäktighet på mellan 1,5 och 2,0 meter med inslag av sand eller silt. Mellan lerlager och bergytan har ett tunt lager friktionsjord tolkats. Någon risk för ras och skred förekommer inte inom planområdet då markförhållandena där marklutningen är brantare än 1:10 utgörs av berg.

Mätning av grundvattnets trycknivå har utförts men vid avläsningstillfället var röret torrt. Grundvattennivån uppskattas baserat på närliggande mätningar till cirka 4 meter under markytan. Eftersom marken till största del består av lera bedöms infiltrationsmöjligheterna inom planområdet som små.

Förekomst av markradon har inte utretts utan ska säkerställas inför bygglov.

Kulturmiljö

Stadsmuseets klassificering

Bebyggelsen är inte klassificerad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta och kunskapen om byggnaden är därför begränsad. Stadsmuseet bedömer att befintlig byggnad inom fastigheten Vevstaken 29 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, Juliaborgstvädden.

Fysisk miljö

På fastigheten Vevstaken 29 finns idag en verksamhetslokal i en våning samt källare som används som lokal för finsnickeri. Byggnaden uppfördes 1952 och har efter det inte genomgått några större förändringar i exteriören.



Vy mot fastigheten Vevstaken 29 längs Malmköpingsvägen och befintlig verksamhetslokal.



Vy mot fastigheten Vevstaken 29 längs Västermovägen.

Villastaden Örby har successivt förtätats men har en bevarad småskalighet. Området karaktäriseras av sin varierade bebyggelse.

Genom Örby löper huvudstråket Gamla Huddingevägen som har en sammanhållen och för området stadsmässig karaktär, med flerbostadshus och inslag av små verksamheter. Vägen kantas av lamellhus i två till tre våningar och planterad förgårdsmark.

Byggnaderna är i huvudsak uppförda på 1940- och 1950- talen. Malmköpingsvägen löper som en förlängning av detta stråk vidare österut, utmed Huddingevägen (väg 226) och vidare fram till mötet med Örbyleden.

1930-1951 gick spårvagn linje 19 i detta stråk och hade hållplatsen Juliaborg i liv med Vevstaken 33.

Malmköpingsvägen kantas i sin norra del av flerbostadshus med inslag av verksamheter och en tydlig stadsmässighet. I söder möts gatan av villatomter och flerfamiljshus av villakarakär. Den södra delen av gatan har en mer uppbruten villastadskaraktär. Bebyggelsen är enkelsidig, flerbostadshusen är mindre och placerade växelvis med kortsida och långsida mot gatan. Gaturummet präglas av förgårdsmark med varierande växtlighet.



Malmköpingsvägen med nyligen uppfört bostadskvarter inom Självstarten 22, vy österut mot planområdet som syns längst bort i bild, markerat med röd pil.



Flerbostadshus längs Malmköpingsvägen med vy västerut mot planområdet som är markerat med röd pil.

Kvarteren söder om planområdet, längs Västermovägen, är av typisk villastadskaraktär. Husen omges av frukt- och villaträdgårdar där villabebyggelsen generellt är oregelbundet placerad en bit in från gatan.

Service

Inom en radie av cirka 700 meter finns tre grundskolor, varav två stycken är F-9 och en är F-8. Inom samma radie finns även sju stycken förskolor, den närmaste av dessa ligger cirka 400 meter från planområdet.

Närmaste samlade utbud av kommersiell service (med bland annat dagligvaruhandel) återfinns kring Örby centrum utmed Gamla Huddingevägen, cirka 600 meter från planområdet. Både i Älvsjö och Högdalen, cirka 2 km från planområdet finns stort utbud av service.

Trafik

Under 2018 färdigställdes en dubbelriktad cykelbana, Huddingestråket, längs Gamla Huddingevägen och Malmköpingsvägen. Cykelbanan löper längs med Malmköpingsvägen förbi planområdet. Cykelbanan, med en bredd på 3,25 meter, ligger bredvid ett enkelriktat körfält för biltrafik.

Gångbana finns längs planområdets gräns mot Malmköpingsvägen men saknas mot Västermovägen.

Närmaste tunnelbanestationer är Bandhagen eller Stureby som ligger 1,5 km gångväg från planområdet. Inom samma distans finns

Älvsjö station med tillgång till pendeltåg och busstrafik.

Närmaste busshållplats ligger cirka 150 meter från planområdet och trafikeras av flertalet bussar mot Älvsjö, Fruängen, Liljeholmen, Bredäng, Skärholmen, Gullmarsplan och Skarpnäck.

Konsekvenser

Bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning redogör för stadens samlade bostadsförsörjningsbehov. Ett kraftigt bostadsbyggande är en av stadens mest prioriterade uppgifter för att förbättra bostadsförsörjningen.

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.

Detaljplanen möjliggör för cirka 24 bostäder som avses upplåtas som hyresrätter vilket leder till en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i stadsdelen.

Byggaktören har för avsikt att bidra till en bättre blandning av bostadsstorlekar genom att skapa fler smålägenheter i ett område med mycket villabebyggelse.

Natur

Grönområde

Fastigheten saknar i stort sett grönska. Vid Malmköpingsvägen finns ett fåtal almar och mot omgivande fastigheter och vägar finns viss gräs- och trädvegetation. Fastigheten omfattas inte av något habitatnätverk och ingår inte i stadens övergripande ekologiska infrastruktur.

Miljö

Ställningstagande 4:33b PBL

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps - eller

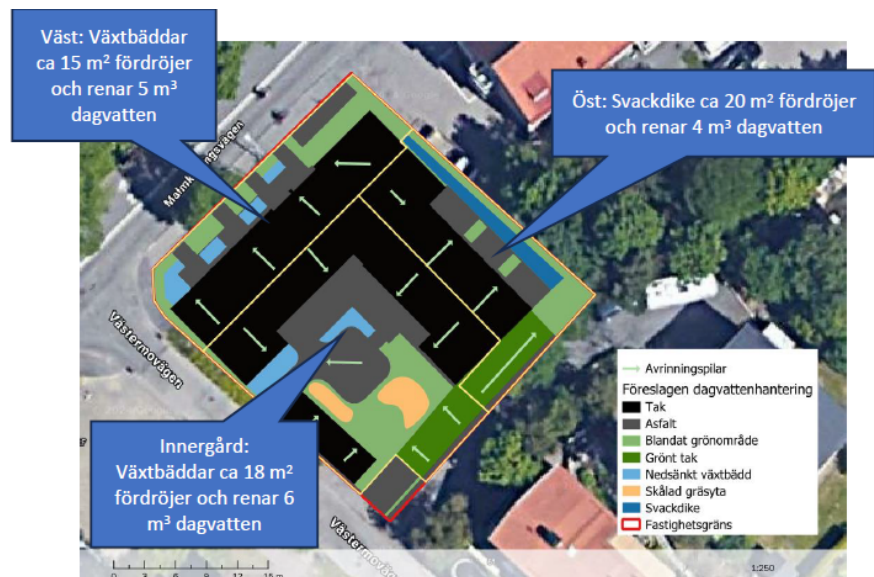
internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen under avsnitten "Planeringsförutsättningar" och "Konsekvenser".

Dagvatten

En dagvattenutredning har upprättats (Sweco, 2024) med utgångspunkt i Stockholm stads riktlinjer för hantering av dagvatten vid nybyggnation. I utredningen beräknas dimensionerande flöden för befintlig situation och planerad exploatering, fördröjningsvolym, föroreningshalter och belastning för att säkerställa att gällande riktlinjer följs.

Då den planerade exploateringen innebär minskad andel hårdgjorda ytor och större andel grönytor minskar beräknade flöden på planområdet jämfört med befintlig bebyggelse. Fördröjningskravet på 20 mm nederbörd innebär att dagvattensystem behöver dimensioneras för att fördröja ca 12 kubikmeter vatten.

Föreslagna dagvattenåtgärder innefattar nedsänkta regnbäddar. Dessutom föreslås ett svackdike på planområdets nordöstra sida för att både fördröja dagvatten och skapa en fri väg för större flöden att ta sig förbi utan att skada byggnaden. För att marken ska luta åt rätt håll regleras markhöjder på plankartan. Föreslagna växtbäddar bör vara dränerade då marken på planområdet består av lera vilket innebär begränsade infiltrationsmöjligheter. Detta gäller även i de fall dagvattenåtgärder byggs ovan bjälklag.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet, bild: Sweco.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

En kulturmiljöutredning har tagits fram (Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2022). Utredningens samlade bedömning av Vevstaken 29 är att byggnaden innehar ett begränsat kulturhistoriskt värde. Värdet består främst i dess välbevarade byggnadsvolym och dess tidstypiska fasader av gult tegel som visar på ett tidstypiskt exempel från efterkrigstiden.

Då planförslaget innebär rivning av befintlig byggnad så har en konsekvensanalys av förslaget tagits fram (Stockholms byggnadsantikvarier AB, 2023). Analysen visar att det föreslagna flerbostadshuset följer befintligt mönster i Örby villastad vilket är positivt ur ett kulturmiljöperspektiv. I huset planeras bokaler för centrumändamål och bostadskomplement vilket också följer områdets byggnadstradition av blandad bebyggelse.

Rivning av byggnaden innebär att bebyggelse av visst kulturhistoriskt värde försvinner. Konsekvenserna blir främst att möjligheterna att avläsa Örbys utveckling och de stora ändringar som genomfördes i välfärdssamhällets spår, med utveckling av den sociala omsorgen, försvåras.

Den nya bebyggelse som planförslaget medger bedöms vara väl anpassad till områdets karaktär och arkitektur. Exempel på det är föreslagen utformning med förgårdsmark mot Malmköpingsvägen, vilket är ett viktigt karaktärsdrag i Örby. Ny bebyggelse föreslås i huvudsak uppföras i tegel eller puts som är återkommande fasadmateriäl på befintliga flerbostadshus i närområdet. De negativa konsekvenserna för kulturvärdena som uppstår om planförslaget realiserar bedöms bli små då det aktuella förslaget är väl anpassat till områdets karaktär och arkitektur.

Klimatpåverkan och cirkulärt byggande

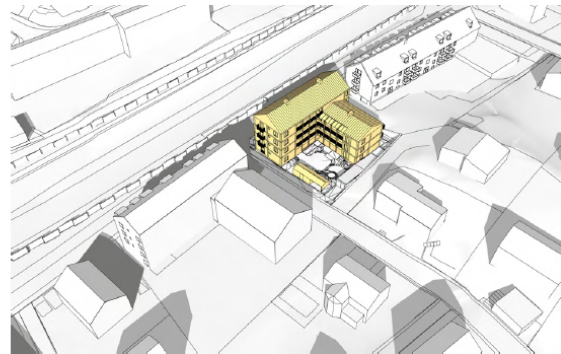
Byggaktören kommer under detaljprojekteringen att inventera fastigheten för återbruk för att minska avfall som går på deponi. Ambitionen är att de material som kan återvinnas eller återbrukas ska återanvändas i nybyggnationen av Vevstaken 29. Planen ställer inte krav på återbruk men möjliggör att exempelvis befintligt tegel återanvänds som fasadmateriäl.

Ljusförhållanden och lokalklimat

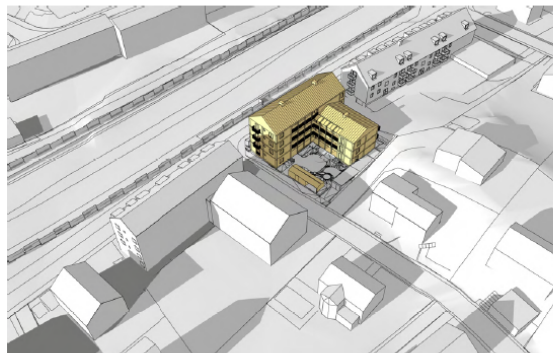
Samtliga lägenheter har enligt förslaget bra tillgång på dagsljus enligt gällande myndighetskrav. Byggnadsdelarna är placerade för att skapa goda ljusförhållanden för de framtida boende på Vevstaken 29. Tillkommande byggnader är gynnsamt placerade i förhållande till omgivningen och den skuggning planförslaget ger upphov till bedöms som acceptabel för intilliggande fastigheter.



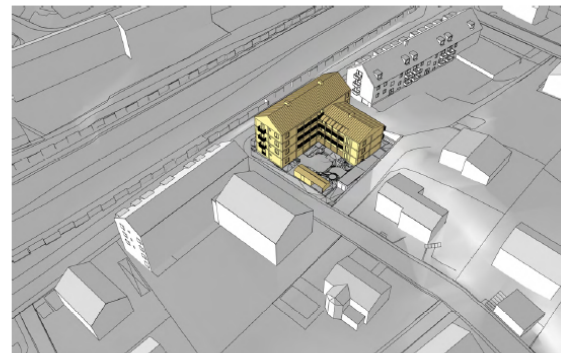
09:00



12:00

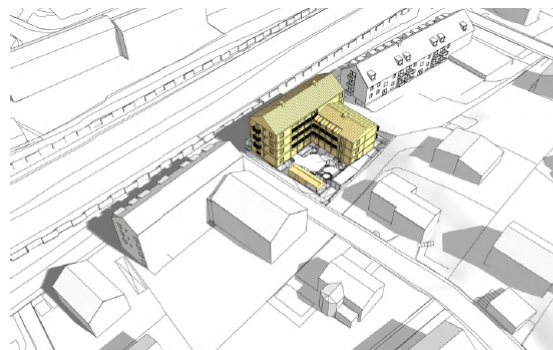


15:00

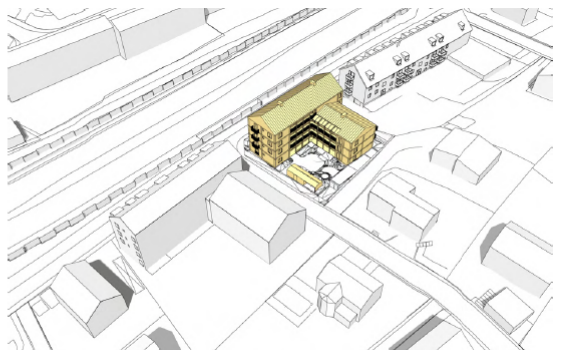


18:00

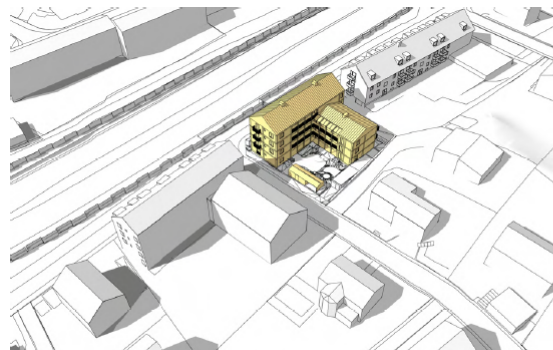
Solstudier från söder, vårdagjämning. Bild: Milles arkitektur



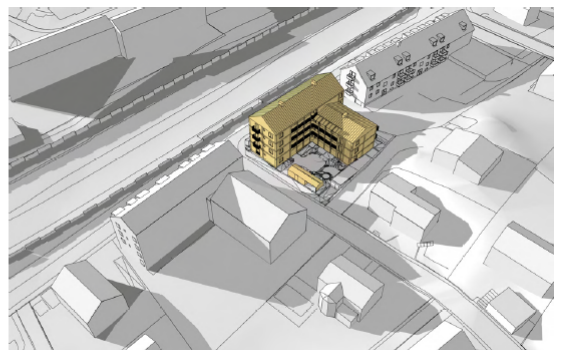
09:00



12:00



15:00

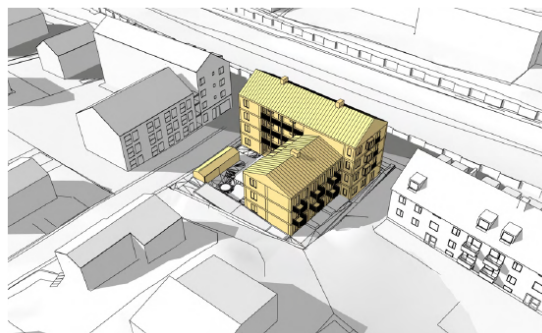


18:00

Solstudier från söder, midsommar. Bild: Milles arkitektur



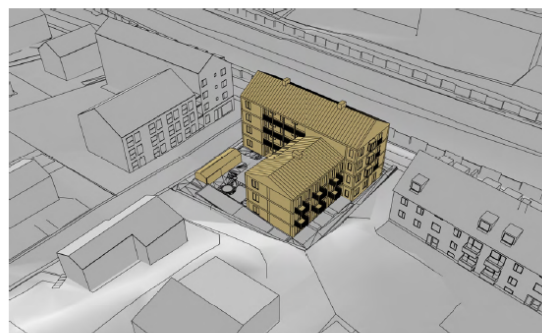
09:00



12:00



15:00

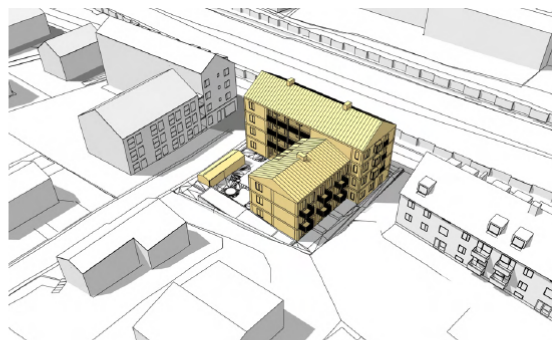


18:00

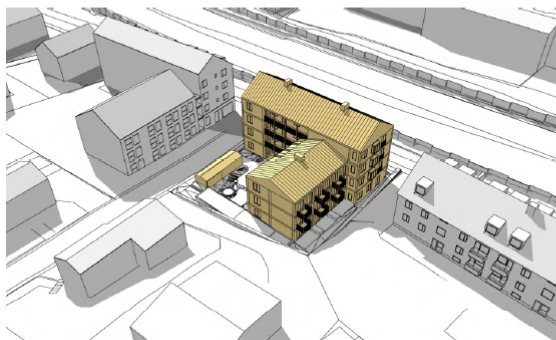
Solstudier från öster, vårdagjämning. Bild: Milles arkitektur



09:00



12:00



15:00



18:00

Solstudier från öster, midsommar. Bild: Milles arkitektur

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet.

Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Strömmen för vilken fastställda miljökvalitetsnormer ska följas.

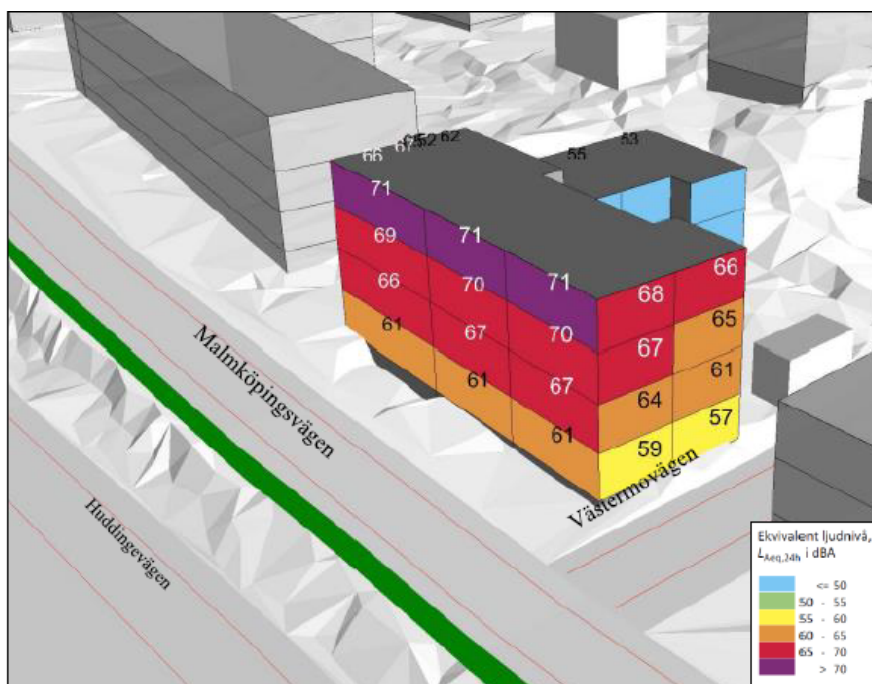
Både med hänsyn till Strömmen och till miljökvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Områdets hårdgjorda area minskar genom planförslaget och detta innebär att minskade dagvattenflöden genereras på fastigheten. Mindre asfalterade ytor samt mer grönytor och växtbäddar innebär också att dagvattnet från fastigheten kommer att vara mindre förorenat. Genomförd dagvatten- och översvämningssutredning (Sweco, 2024) visar att planens genomförande minskar både halter och mängder för i princip samtliga ämnen. Kväve- och kadmiumhalterna är oförändrade men för PAH16 sker en ökning. Föroreningsmängder på årsbasis minskar för alla ämnen.

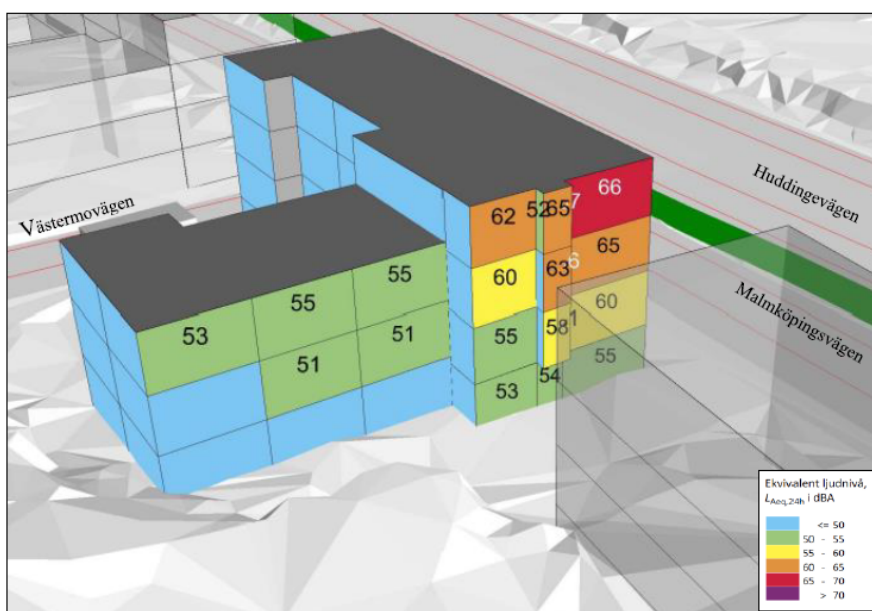
Planförslaget bedöms därmed inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Strömmen. Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till kombinerad avloppsledningen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen via kulvert. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Buller

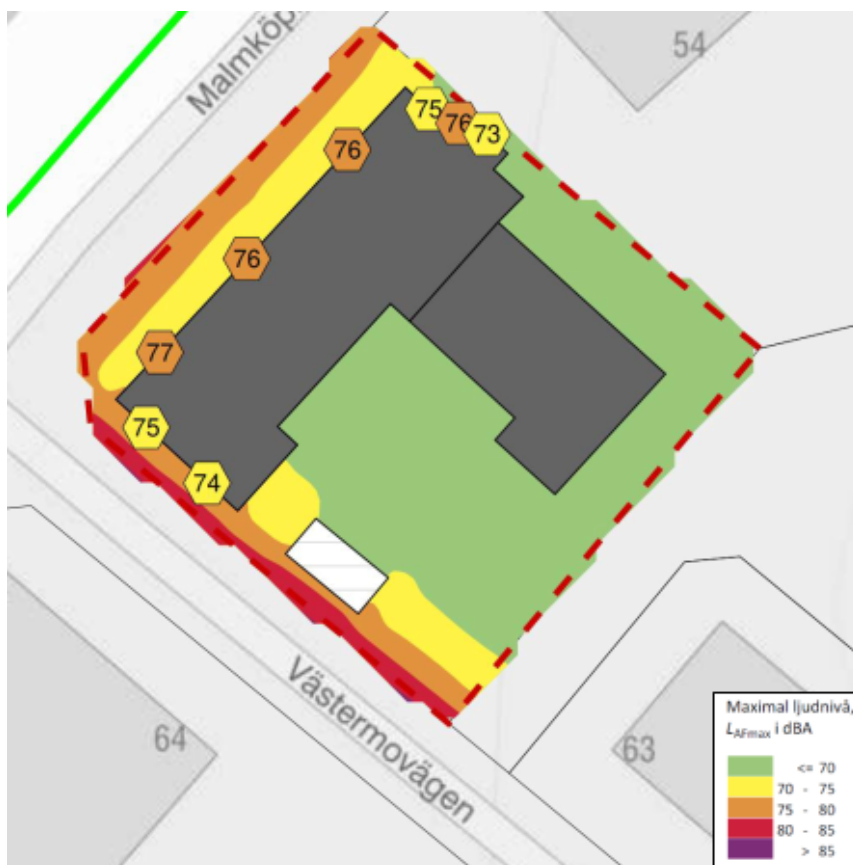
Bullerutredning (Realistic Form Noise, 2024) visar att den ekvivalenta respektive maximala ljudnivån från trafik vid fasad på två meter över mark överstiger 60 respektive 70 dBA på fasader som vetter mot Malmköpingsvägen. För att klara kraven på tyst sida behöver samtliga lägenheter vara genomgående. På bebyggelses nordöstra gavel säkerställs att fönster utförs minst 60 centimeter utkragande. Genom åtgärden skapas förutsättningar att klara bullerkraven för föreslagna lägenheter. En gemensam uteplats för de boende med ljudnivåer lägre än 50 dBA ekvivalent och ≤ 70 dBA maximal nivå kan anläggas på baksidan av huset i söderläge.



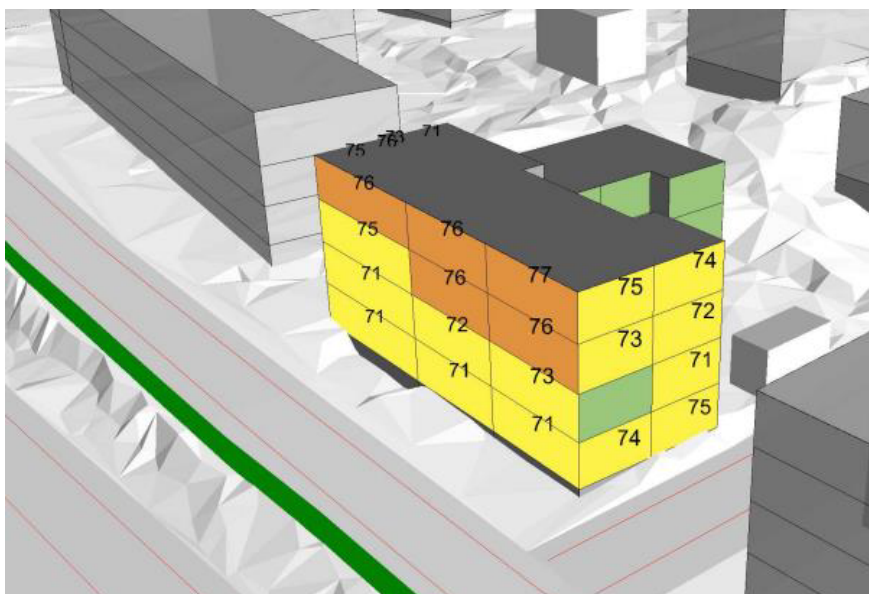
Ekvivalent ljudnivå på fasader mot Malmköpingsvägen och Västermovägen
(Realistic Form Noise AB)



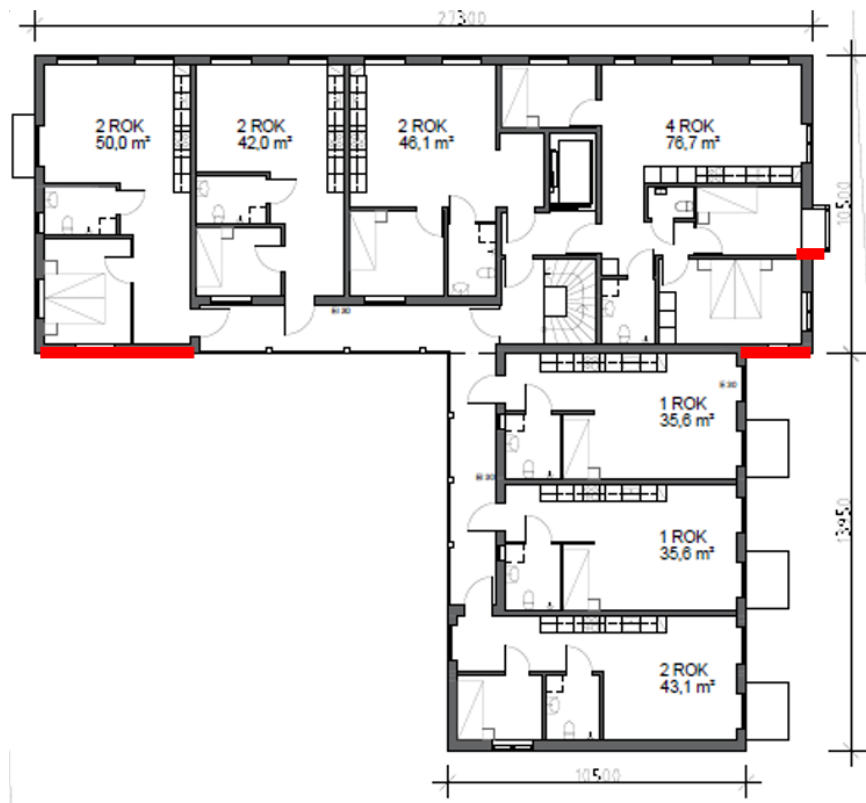
Ljudutbredning på två meter över mark samt högsta ekvivalenta ljudnivå på fasad. Bild: Realistic form noise



Ljudutbredning för den maximala ljudnivån på två meter över mark samt högsta maximala ljudnivå på fasad. Bild: Realistic form noise



Ljudutbredning för den maximala ljudnivån på två meter över mark samt högsta maximala ljudnivå på fasad. Bild: Realistic form noise



Typplan som visar föreslagna genomgående lägenheter för att klara kraven på tyst sida. Tyst sida markerad med rött. Bild: Milles arkitektur med bearbetning av SBK

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Beräkningar visar att alla lägenheter och bokaler kan erhålla en tyst sida där den ekvivalenta ljudnivån är mindre än 55 dBA och den maximala ljudnivån mindre än 70 dBA. Detta innebär att alla lägenheter och bokaler kan få hälften av bostadsrummen mot en tyst sida.

Översvämning

Skyfall inom planen hanteras genom att ytlig avrinning säkerställs från hela planområdet. Den lågpunkt som finns på planområdets norra sida, där en garagednedfart finns idag, byggs bort enligt planerna för den nya exploateringen.

Det är viktigt att marken inom planområdet höjdsätts så att vatten rinner från byggnader och har möjlighet att ledas till växtbäddar/grönytor och sedan vidare ut från planområdet, för att inte fastna i några instängda områden. Norr om den planerade byggnaden finns särskilt behov av att säkerställa att avrinningen

fungerar och att ytligt rinnande vatten kan nå Malmköpingsvägen. Genom reglering av markhöjder i plankartan säkerställs detta.

För att säkerställa att vatten från gården vid ett stort regn inte rinner ner i föreslagen garagedfart från Västermovägen ska gården utformas på ett sätt så att detta motverkas, vilket även regleras i plankartan. Ett möjligt sätt att skydda garagedfarten är att uppföra en låg mur eller kantsten mellan gård och garageramp. Ny trottoar kommer byggas enligt stadens standard och skevas för att vatten på denna ska rinna av mot körbanan och förekommande vägbrunnar vilket säkerställer att vattnet från gatan inte når garagedfart eller rinner in på fastigheten.

Planförslaget bedöms inte riskera att försämra för nedströms områden med avseende på skyfall- eller översvänningsrisker.

Förorenade områden

Genomförd miljöteknisk markundersökning visar att föroreningar förekommer inom fastigheten. Förhöjda halter av metaller och PAH har påträffats i fyra ytliga prover längs den östra samt norra sidan av fastigheten. Då hälsobaserade riktvärden överskrids i dessa provpunkter kan risk för människors hälsa inte uteslutas vid omställning till bostäder. Vid den södra och västra sidan har inga halter som bedöms medföra risker för människors hälsa uppmätts, dock kan det inte uteslutas att föroreningen där utgör risk för markmiljön och grundvattnet.

Klorerade lösningsmedel har inte detekterats i halter som överskrider hälsoriktvärdena.

Vid undersökning av föroreningssituation har det inte påträffats någon mättad zon (det vill säga grundvattenakvifer) med tillräcklig stor mäktighet för att kunna undersöka grundvatten inom fastigheten. Grundvattenprovtagningar och porluft provtagning har utförts på intilliggande Självstarten 22. I denna undersökning påträffades klorerande lösningsmedel i form av PCE och TCE i undersökningsrör installerade mot Västermovägen. Halterna var dock mycket låga och bedömdes inte medföra några hälsorisker.

Med hänsyn att berget lutar åt, och således grundvattnet rinner mot sydväst bedöms risken för spridning av förorening av porgasen till Vevstaken 29 vara låg.

Samtliga jordprover uttagna på Vevstaken 29 har fältanalyserats med avseende på klor och vid jämförelse med uppmätta halter på laboratorium har det visats att korrelationen är god. Genom detta bedöms påträffade halter av klorerade lösningsmedel i mark vara avgränsad, utanför byggnad.

Inom ramen för utredningen har även provtagning av inomhusluft i befintlig källare genomförts. Inga halter av klorerande lösningsmedel uppmättes. Resultatet kan tolkas på två sätt. Dels att det inte förekommer förorening under byggnaden och således inga halter i porluften. Eller som att det förekommer klorerade lösningsmedel under byggnaden men att grundläggningen är tillräckligt tät för att hindra inträngande ångor.

Innan människor bor på fastigheten ska förhöjda halter i mark åtgärdas så att det övergripande åtgärds målet att ”människor ska kunna bo på fastigheten utan att utsättas för oacceptabla hälsorisker” uppfylls. Vi genomförande av planen kan halter över hälsoriktvärden enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning tas bort genom schaktsanering.

Det bedöms teknisk möjligt och ekonomiskt försvarbart att åtgärda påträffade föroreningar så att fastigheten blir lämplig för planerad markanvändning. Påträffade föroreningar bedöms således inte utgöra ett hinder för planen. I och med att inga halter av klorerade lösningsmedel har uppmätts i inomhusluften i källaren på befintlig byggnad bedöms det vara visat att eventuell förorening under byggnad inte medför oacceptabla risker för människors hälsa och säkerhet i framtida bostäder då det byggnadstekniskt går att bygga bort exponeringsvägen.

Inför fortsatt planarbete bedöms det inte finnas behov av ytterligare kompletterande undersökningar. Inför bygglov krävs generellt att föroreningssituationen inte ska medföra risker för markmiljö, grundvatten och ytvatten. En fördjupad riskbedömning när bebyggelsens slutliga utformning säkerställts kan visa om det finns behov av riskreducering med avseende på grundvatten eller markmiljön. Inför projektering och anläggning ska klassning av massor för olika avfallskategorier samt förfinad avgränsning av föroreningsområdena genomföras.

I plankartan regleras att startbesked för bebyggelse inte får ske förrän eventuella föroreningar är avhjälpda.

För alla schaktarbeten i mark krävs anmälan om schakt i förorenat område alternativt om åtgärden utförs i saneringssyfte så krävs att en anmälan om efterbehandling inges till Miljöförvaltningen, Stockholms Stad, enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Olyckor

En riskbedömning som redogör för personsäkerhetsrisker med avseende på liv och hälsa har tagits fram (Brandkonsulten AB, 2024). Utredningen bedömer att risknivån befinner sig under ALARP-nivån för byggnad placerad 19,7 m från väggkant

Huddingevägen. För att hantera osäkerheter i antaganden i beräkningarna och dataunderlaget samt för att ta höjd för en framtida större ökning av transporter med farligt gods på Huddingevägen rekommenderas att riskreducerande åtgärder vidtas för att reducera risknivån ytterligare.

Följande riskreducerande åtgärder föreslås för att reducera den identifierade risknivån:

- Friskluftsintag placeras så att de inte vetter mot Huddingevägen.
- Markyta på fastigheten mellan Huddingevägen och planerad byggnad utförs så att stadigvarande vistelse inte uppmuntras, såsom uteplatser.
- Byggnaden utformas så utrymning kan ske bort från Huddingevägen.
- Fasader som vetter mot Huddingevägen utförs med obrännbart material. dvs. yttervägg utförs i lägst klass A2-s1,d0. Glaspartier och dörrar kan utföras utan brandteknisk klass.

Genom att planen reglerar de riskreducerande åtgärderna bedöms planen inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet avseende olyckor.

Vibrationer

Då risk för vibrationsstörningar föreligger, bör det säkerställas att byggnaderna grundläggs och konstrueras på sådant sätt att markvibrationer inte sprids till byggnaderna, vilket regleras på plankartan.

Social hållbarhet

Barn

Leken är barns sätt att utforska omgivningen och bidrar till barns fysiska och psykiska utveckling samt till deras hälsa och välbefinnande. Föreslagen bostadsgård med plats för lek ger mindre barn en lekmiljö som är skyddad mot trafikbuller. Då gårdens storlek är begränsad är det viktigt att lekytan planeras väl.

Större barn behöver större ytor med mer utmaningar och möjlighet att på egen hand ta sig till platser för lek och samvaro. Cirka 250 meter från planområdet ligger Aspöparken och Aspöparkens lekplats och cirka 150 meter bort finns ett litet naturområde där barn kan leka och vistas. Planförslaget tillför utbyggd trottoar mot Västermovägen, vilket ger en tryggare gatumiljö för gångtrafikanter och stärker barns rörelsefrihet.

Jämställdhet

Enligt stadens trygghetsmätningar upplever kvinnor en större otrygghet än män i det offentliga rummet. Detaljplanen bedöms bidra positivt till jämställdheten då fastigheten befolkas av fler personer under fler tidpunkter på dygnet. Ny bebyggelse möjliggör för att skapa en bättre och tryggare trafikmiljö genom utbyggnad av trottoar mot Västermovägen vilket gynnar oskyddade trafikanter som generellt sett oftast är kvinnor och barn.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Huddingevägen eller övriga trafiknätet.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Längs Västermovägen innebär planförslaget att en gångbana byggs ut vilket ger en tryggare situation för gångtrafikanter.

Tillgänglighet

Förslaget uppfyller Stockholms framkomlighetsstrategi. Nuvarande lutningar på gator och gångvägar utanför planområdet behålls.