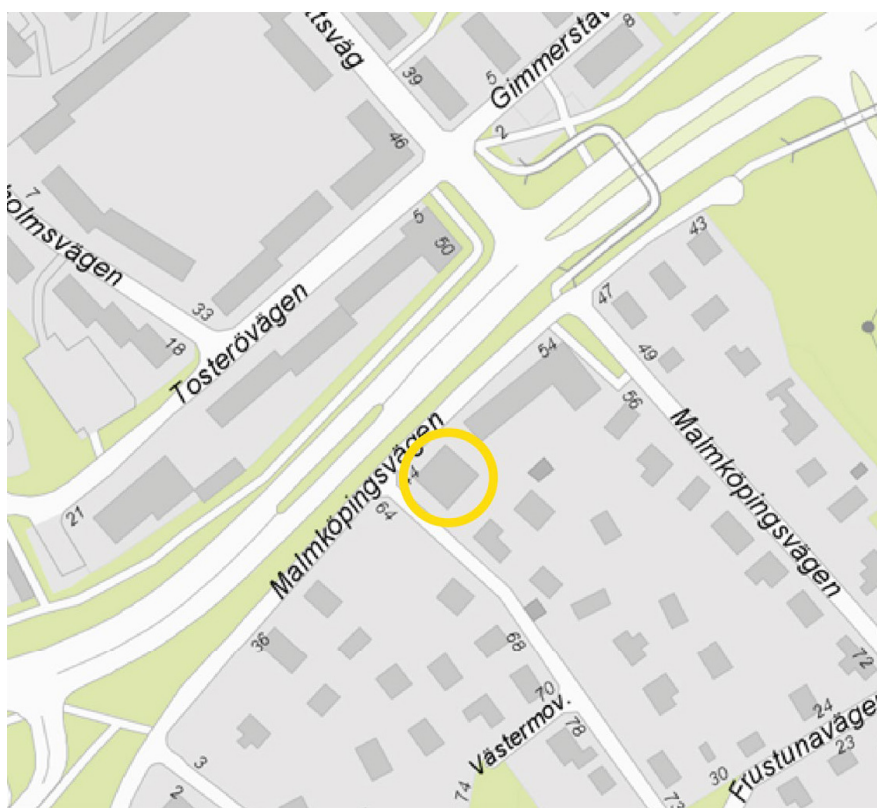


Granskningsutlåtande Detaljplan för Vevstaken 29 i stadsdelen Örby, Dp 2021-16 800

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av granskningen	3
Föreslagna förändringar.....	4
Sammanfattade synpunkter	5
Allmänt om planförslaget	5
Arkitektur och gestaltning.....	5
Trafik	5
Teknisk försörjning.....	6
Hälsa och säkerhet	7
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter	8
Övriga frågor	9
Remissinstanser utan synpunkter	9
Ej tillgodosedda synpunkter	10
Sammanvägt ställningstagande	10

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

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.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 19 mars och den 29 april 2024. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Årsta lördag den 23 mars 2024. Samrådsmöte hölls tisdag den 9 april 2024 i Tekniska nämndhuset där cirka 8 personer medverkade.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 12 februari och den 11 mars 2025. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 18 yttranden till stadsbyggnadskontoret. De flesta yttrandena hade inget att erinra på planförslaget. Skönhetsrådet har kvarstående synpunkter på att vinkelbyggnaden tar för stor del av gården i anspråk och bör utgå eller minskas ner. Stadsmuseet framför likt i samrådet att det är beklagligt med rivningen av befintlig byggnad. I övrigt har endast rådgivande synpunkter kring kopplade till stadens riktlinjer lämnats.

Länsstyrelsen hade inget att erinra på förslaget. Länsstyrelsen framförde i samrådet att de delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från de två privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om olägenhet för grannar och påverkan av skugga från tillkommande bebyggelse.

Sammanvägt ställningstagande

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna föranleder framförallt administrativa förändringar i planhandlingarna. Kontoret bedömer att föreslagen bebyggelse är väl anpassad till platsens förutsättningar, förhåller sig till omgivningen vad gäller skala och höjd samt tillför värden i form av en mer aktiverad gata med fler entréer. Förslaget innebär också att trafiksäkerheten kan förbättras genom att en ny trottoar möjliggörs.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen kommer inga ytterligare frågor studeras vidare. Planhandlingarna förtydligas med beskrivning och redovisning av bedömning av miljöpåverkan samt avfallshantering. Därutöver har en felaktig illustration tagits bort i plankartan.

Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om planförslaget

Två privatpersoner anser att bebyggelsen är för hög och borde sänkas med en våning samt att femton bostäder är ett mer rimligt antal bostäder på platsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte synpunkten om att byggnaden ska sänkas till tre våningar mot Malmköpingsvägen och två våningar mot Västermovägen. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna våningstal och lägenhetsantal är väl anpassat till platsens förutsättningar. Stadsbyggnadskontoret konstaterar antal lägenheter inte regleras i planhandlingarna. Planen kan genomföras på olika sätt och antalet lägenheter fastställs först i bygglovsskedet.

Arkitektur och gestaltning

Skönhetsrådet tillstyrker förslaget men anser att vinkelhusets volym upptar för stor yta på bekostnad av gårdens kvaliteter samt att volymen inkräktar på de intilliggande villorna. *Rådet* anser att byggnaden bör utgå eller få en minskad volym. I övrigt upplyser *rådet* om att de anser att de synpunkter som framfördes under samråd om garagets utbredning i huvudsak hör sammats när garagets utbredning är beläget under bebyggelsen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar inte Skönhetsrådets synpunkt om vinkelbyggnaden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att volymen medger en tillräcklig gårdsyta för antal boende.

Trafik

Motortrafik

Två privatpersoner anser att infart till garage bör placeras mot Malmköpingsvägen för att undvika ökad trafik på Västermovägen då denna används av barn och unga på väg till skola, förskola samt aktiviteter i Aspöparken.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter om ändrat läge för garagenedfart men bedömer att planförslaget med sin begränsade omfattning innebär en försumbar ökning av trafikrörelser. Planförslaget innebär att trottoar tillskapas längs en del av Västermovägen vilket kommer att förbättra trafiksäkerheten vid den nya garageinfarten.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret anser att det är positivt att planen möjliggör breddning av trottoaren förbi Vevstaken 29. Kontoret upplyser vidare om föreslaget cykelparkeringstal på 3,2 platser/lägenhet överstiger det krav om som staden har på studentbostäder där minst 1,5 platser/lägenhet ska ordnas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Teknisk försörjning**Vattenförsörjning, spillvatten**

Stockholm vatten och avfall (SVOA) ser positivt på de justeringar och tillägg som gjorts avseende de synpunkter som presenterades i samrådsyttrandet. Remissinstansen upplyser om att de synpunkter som lämnades under samråd kring arbeten i närheten av befintliga VA-anläggningar fortfarande gäller och att allmänna bestämmelser ska följas. SVOA upplyser om att det är viktigt att åtgärds måttet för dagvatten följs.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Dagvatten

Miljö- och hälsönämnden lämnar rådgivande kommentar om att under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs så bedöms åtgärdsnivån klaras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Avfallshantering

Stockholm vatten och avfall (SVOA) upplyser om att om lokaler för centrumändamål i framtiden kan bli verksamheter som hanterar livsmedel, exempelvis caféer, och att det därmed är viktigt att redan nu planera för tömning av fettavskiljare och säkerställa att

slangdragningen möter de krav som ställs i stadens ”*Projektera och bygg för god avfallshantering*”.

Remissinstansen påtalar att angöring och framkomlighet är fortsatt viktigt att beakta under planarbetet och att det inte är tydligt beskrivet i planhandlingarna. *SVOA* meddelar att angöring för hämtfordon för valda insamlingssystem bör säkerställas i ett tidigt skede för att garantera trafiksäkerhet och god arbetsmiljö för hämtpersonalen. Det gäller för såväl bostäder som för verksamheter och lokaler.

Vid nybyggnationer ska system för insamling av grovavfall alltid planeras in, exempelvis genom att dimensionera för plats i miljörum eller utforma uppställningsyta för container på kvartersmark.

SVOA uppmanar till att planera ordentliga utrymmen för förpackningsavfall och grovavfall.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar remissinstansens synpunkter och konstatera att många av frågorna hanteras i efterföljande bygglovsprövning. I planarbetet har det bedömts som möjligt att kunna ordna avfallshantering genom att sopbil stannar på gatan intill tillkommande bebyggelse. Planen styr inte utformning av gata men genom lokala trafikföreskrifter bedöms utrymme för hämtfordon kunna säkras. Planbeskrivningen uppdateras med ett tydliggörande kring hur avfallshantering är tänkt att ske.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Miljö- och hälsonämnden anger som rådgivande synpunkt att förvaltningen föredrar den utformning som presenterades bullerutredningen vid samråd eftersom större delar av fasaden då klarade riktvärdena för ljustämpad sida. *Nämnden* anser därför att utformningsförslaget från samrådet är att föredra.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten men bedömer att föreslagen utformning lämpar sig väl i området samtidigt som godtagbara boendemiljöer uppnås.

Risk

Storstockholms brandförsvär kvarstår i sin bedömning att man inte bör frånga Länsstyrelsens riktlinjer gällande beräkning av samhällsrisk. *Remissinstansen* påtalar att räkna varje plan för sig bland annat kommer ge svårigheter vid gränsdragning till andra planer.

Brandförsvaret upplyser vidare att de ställer sig frågande till hur man trots beräkningar som är välkända att innehålla stora osäkerheter kan komma fram till att individrisken är acceptabel på ett sånt precist avstånd som 17, 9 meter från riskkällan Huddingevägen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att beräkningen av samhällsrisk inom detta geografiska område är acceptabel och att intilliggande bebyggelse i allmänhet inte är högt exploaterat eller förknippad med personintensiv verksamhet. Kontoret bedömer därmed att det i aktuellt planärende är motiverat att frånga Länsstyrelsens rekommendationer kring beräkning av samhällsrisk.

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten om avstånd och kan konstatera att exaktheten i slutsatserna kan en falsk bild av hur exakta beräkningsmetoderna och antagandena är. I realiteten går inte en skarp gräns mellan de olika riskzonerna och byggnaden skulle kunna placeras både med 17,8 och 18 meters avstånd till Huddingevägen utan påverkan på individrisken. Genomförda beräkningar, där konservativa antaganden gjorts, resulterade i ett skyddsavstånd på 17, 9 meter. Acceptabelt riskavstånd skapar därutöver förutsättningar för en grön förgårdsmark och innebär att föreslagen bebyggelse förhåller sig till gatan med liknande avstånd som intilliggande bebyggelse. Sammantaget bedöms föreslaget avstånd vara väl motiverat.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Insyn och ljusförhållanden

Två privatpersoner anser att redovisade skuggstudier inte visar en realistisk bild av hur påverkan kommer att se ut. Personerna menar att befintliga hus skuggar mer än vad som redovisas i planförslaget och att tillkommande bebyggelse därmed också kan antas göra det.

Samma privatpersoner upplyser om att de upplever sig kränkta över hur nära planerad bebyggelse hamnar befintliga hus samt att balkonger mot sydöst inte kan accepteras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter kring skuggpåverkan och närhet till befintliga fastigheter men bedömer att föreslagen bebyggelse är lämplig på platsen. Föreslagen bebyggelse ligger nordväst om och på en lägre nivå än omkringliggande befintliga villor vilket gör att skuggpåverkan på villorna bedöms som

begränsad och att betrakta som acceptabel i en växande storstadsregion. Genomförda skuggstudier har mellan samråd och granskning kontrollerats och bedöms redovisa så korrekta förhållanden som modellen förmår visa.

Det aktuella området ligger i ett attraktivt förtätningsområde, nära till innerstaden och med tillgång till buss. Förslaget syftar till att levandegöra gatumiljön längs Malmköpingsvägen och bidrar till en ökad trafiksäkerhet längs Västermovägen. Utöver detta bidrar förslaget till ny bostadstyp i ett område med många villor. Mellan samråd och granskning har planförslaget justerats och balkonger tillåts nu inte på gavlar mot intilliggande bebyggelse i nordväst och sydost. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de negativa konsekvenserna är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Övriga frågor

Två privatpersoner påtalar att föreslagen infart hamnar nära befintlig ramp till intilliggande fastighet. Synpunktslämnarna är oroad över hur byggnation skulle kunna påverka möjligheten till in- och utfart.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse är möjlig att genomföra utan negativ påverkan på intilliggande fastigheter. Planen reglerar inte exakt läge på infart och planen kan genomföras på olika sätt. Det åligger byggaktören att säkerställa att byggnation inte påverkar omkringliggande fastigheter negativt. Synpunkten vidarebefordras till byggaktören för kännedom.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Trafikverket
- Swedavia
- Luftfartsverket
- Sjöfartsverket
- Ellevio
- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Stockholm Exergi
- Lantmäterimyndigheten
- Hyresgästföreningen

- Trafikförvaltningen

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samråds- och granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- Minskning av bebyggelsens våningstal och utbredning.

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har intressekonflikter mellan ett ökat antal bostäder, mer levandegjord gatumiljö samt förbättrad trafiksäkerhetsmiljö och påverkan på omgivande bebyggelse identifierats. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen bebyggelse är väl anpassad till platsens förutsättningar.

Tillkommande bebyggelse inordnar sig till omgivningen både höjd och formmässigt. Innehållsmässigt kan föreslagen bebyggelse komplettera bostadsutbudet i Örby genom ett tillskott av hyresrätter. Planområdet ligger intill ett primärt cykelstråk som förbinder de södra delarna av Vantör med Årsta och Stockholm city. Gamla Huddingevägen och dess förlängning är utpekad som lokalt samband i översiktsplanen. Lokala samband är viktiga för att uppnå målet om en sammanhängande stad. Enligt översiktsplanen kan kopplingar ske på olika sätt, bland annat genom att utveckla stadsrum med ny bostadsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att de värden som tillkommande bebyggelse tillför som fler bostäder, möjlighet till lokaler, ett mer aktiverat gaturum samt ny trottoar överväger de eventuella negativa konsekvenser som enskilda boende kan uppleva i form av skuggning och närhet till andra boende. De negativa konsekvenserna i form av skuggning och insyn är i nivå med vad som kan anses vara normalt förekommande vid ett förtätningsprojekt i Stockholm samt acceptabla och generellt rådande i en tät och växande storstadsregion.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna antingen har tillmötesgått eller besvarats med en tydlig motivering om varför så inte kunnat ske.

Inför antagande föreslås förtydliganden kring miljöbedömning samt avfallshantering införas i planbeskrivningen. En felaktig illustration har också tagits bort i plankartan. Dessa ändringar bedöms vara mindre revideringar av redaktionell karaktär varpå planförslaget därmed inte bedöms behöva granskas på nytt.

Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadskontoret att detaljplanen innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Karin Stenqvist

Enhetschef

Ida Thomasson

Stadsplanerare